

1. AVTALSPARTER

Hyresvärd

Heikki Vaiste, Mikko Vaiste och Matti Vaiste

FO-nummer:

Adress:

Kontaktperson för hyresvärden:

XXXXXXXXXXXXXXXX

Tfn: XXXXXXXXXXXX

E-postadress: XXX@XXX.XX

Hyresgäst

Åbo stad, Lokaltjänster

FO-nummer: 0204819-8

Besöksadress: Slottsgatan 90 E, 20100 Åbo

Hyresvärdens kontaktperson i ärenden som gäller hyresavtalet:

Lokalservicedirektör Leevi Luoto

Tfn +358505589365

E-post: leevi.luoto@turku.fi

2. KONTAKTPERSONER

I punkt 1 i avtalet har kontaktpersoner för båda parterna utsetts. Kontaktpersonernas uppgift är att följa upp och övervaka att avtalet genomförs samt informera om ärenden i anknytning till avtalets verkställande.

Ifall inte annat bestämts, har kontaktpersonen inte rätt att göra ändringar i avtalet.

Avtalsparten ska utan dröjsmål skriftligen meddela om en ändring av kontaktperson till den andra avtalspartens kontaktperson.

3. GRUNDEN FÖR HYRESAVTALET

Åbo stadsstyrelses beslut XX. XX.XXXX § XXX.

4. HYRESOBJEKT

Föremålet för hyresavtalet är A-, B- och C-hallarna i det nuvarande Åbo Mässcentrum med

tillhörande lokaler på en fastighet på Mässfältsgatan 9–13, 20210 Åbo (fastighetsbeteckning 853-64-12-9). Hyresobjektet anvisas på bottenplanen i bilaga 2. Ytan för hallarna A, B och C som hyrs för idrottsbruk är ca 10 000 m². Till hyresområdet hör därtill de auditorier, kontorslokaler och restauranglokaler som finns i byggnaden och som inte kommer att renoveras. De hyrda lokalernas yta är ca 13 500 m² (bilaga 2, detalj- och bottenplan).

Hyran grundar sig dock inte på yta. Hyresvärden renoverar hallarna A, B och C på ett omfattande sätt på egen bekostnad för bruk som idrottslokaler. Den preliminära renoveringsplanen är bifogad i bilaga 5.

Hyresgästen och fastighetens användare har i bruk det antal parkeringsplatser som bestäms i situationsplanen. Parkeringsplatserna är i hyresgästens fria bruk.

5. ANVÄNDNINGSSYFTE

A-hallens, B-hallens och C-hallens huvudsakliga användningssyfte är idrottsbruk. Användningen för konserter och motsvarande evenemang har inte beaktats vid renoveringen av lokalerna (akustik, eleffektivitet). Därtill ska hyresgästen i användningen av lokalen beakta eventuella personantalsbegränsningar som kan bestämmas för vardera lokal av en myndighet.

De hyrda lokalerna används i det användningssyfte som anges i detta avtal och de ska uppfylla alla gällande myndighetsbestämmelser och kvalitetskrav som ställs på verksamheten enligt användningssyftet.

6. HYRESTID

Hyresavtalet är tidsbundet (10 år) och hyresperioden enligt avtalet börjar när lokalerna är klara och slutbebesiktigade på ett godtagbart sätt av en myndighet.

Hyresgästen har en ensidig option till en tilläggshyresperiod på 5–10 år. Villkoren för förlängning av hyresavtalet kommer att förhandlas 30 månader före utgången av hyresperioden enligt hyresavtalet. Om användningen av optionen ska meddelas till hyresvärden 24 månader innan bashyresperioden upphör.

De uthyrda lokalerna överförs i hyresgästens besittning uppskattningsvis 18 månader från den tidpunkt då bygglovet vunnit laga kraft. Lokalerna överläts i sådant skick att de genast kan tas i bruk. Om överlåtandet av hyresobjektets besittning fördröjs på grund av orsaker som inte beror på hyresgästen, tillämpas det som bestäms i avtalspunkt 12.2.

I bilaga 1 bifogas ett hyresavtal mellan hyresvärden och hyresgästen som gäller hyrning av A-hallen för den tid som renoveringen av lokalerna som detta huvudhyresavtal gäller pågår fram till att hyresperioden i detta hyresavtal inleds. På det hyresavtal som bifogas tillämpas villkoren för detta avtal till de delar som inte annat överenskommit i hyresavtalet som bifogats som bilaga.

7. HYRESBELOPP

7.1 Kapitalhyra

Efter att renoveringen färdigställts är kapitalhyran för hyresobjektet är 1 375 000 euro per år, moms 0 %. Månadshyran är 114 583,33 €, moms 0 %. Om hyresvärden inte renoverar lokalerna i åtminstone den grad som bestäms i den preliminära planen i bilaga 5, sänks kapitalhyran på motsvarande sätt.

Betalningsperioden är en (1) kalendermånad. Betalningsplikten börjar då lokalerna har godkänts vid en besiktning som genomförts av en myndighet och på ett godkänt sätt överlåtit i hyresgästens besittning, dock inte innan hyrestiden tidigast inleds 1.6.2026.

Hyresavtalet är ett kapitalhyresavtal, vilket innebär att hyresgästen utöver den den månatliga bashyran ansvarar för fastighetens skötsel- och underhållskostnader med undantag av fastighetsskatt och tomtarrende. Ansvarsfördelningstabellen enligt bilaga 4 är inte uttömmande.

Fakturerings- eller leveranstillägg eller andra motsvarade tillägg accepteras inte.

7.2 Bruksavgifter

Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för kostnader i anknytning till objektets användning som gäller skötsel och underhåll, såsom el-, värme-, avfallshanteringskostnader och vattenavgifter, och tecknar vid behov bruks- och försäljningsavtal om dessa i sitt eget namn. Hyresvärden anskaffar anslutningarna för el, vatten och värme på egen bekostnad. Hyresvärden ansvarar för fastighetsskatten och tomtarrendet.

7.3 Betalning av hyran

Den totala hyran betalas månatligen. Förfallodagen för betalningen av hyran är den tredje vardagen varje månad.

Faktureringen sker som webbfaktura. Hyresvärden förbinder sig till att följa hyresgästens faktureringsanvisningar. Mer information om webbfakturering: <https://www.turku.fi/sv/fakturering>.

För försenad betalning av hyran uppbärs en dröjsmålsränta som till sitt belopp högst motsvarar det som bestäms i 4 § 1 mom. i räntelagen.

7.4 Beaktandet av offentliga stöd i hyran

För byggandet av hyresobjektet kan hyresvärden ansöka om statsbidrag som gäller byggandet av idrottsplatser. Hyresgästen hjälper med att göra ansökan. En eventuellt bidrag som beviljas ska beaktas till hyresgästens fördel till dess fulla belopp.

8. MERVÄRDESSKATT

Hyresvärden har ansökt om att bli momsskyldig för överlåtelse av nyttjanderätten av fastigheten på det sätt som avses i mervärdesskattelagen.

På hyran läggs mervärdesskatt enligt den skattesats som gäller.

Hyresgästen förbinder sig att utöva sådan verksamhet i hyreslokalerna som berättigar till avdrag eller återbäring enligt mervärdesskattelagen. Om det sker förändringar i användningen av hyreslokalerna som beror på hyresgästen och på grund av vilka hyresvärden blir tvungen att betala eller återbära mervärdesskatt med stöd av mervärdesskattelagen eller annan lag eller bestämmelse, är hyresgästen förpliktad att ersätta hyresvärden för skatt och övriga kostnader i anknytning till skatten till en motsvarande summa med lagenliga räntor.

Hyresgästen förbinder sig att omedelbart meddela hyresvärden om användningssyftet för de hyrda lokalerna ändras.

9. JUSTERING AV HYRAN

9.1 Indexjustering

Hyran binds till sitt fulla belopp vid levnadskostnadsindexet (1951:10=100 och indexjusteringen görs en gång om året, då justeras den totala hyran så att den motsvarar förändringen som skett mellan basindexet och justeringsindexet.

Basindexet är poängtalet för levnadskostnadsindexet för januari 2026. Om inledandet av den hyresperiod som bestäms i hyresavtalet ändå fördröjs, är basindexet det senast gällande poängtalet som man haft kännedom om. Justeringsindexet är poängtalet i oktober. Den justerade hyran betalas från början av den på granskningstidpunkten följande januarimånad på basis av hyresvärdens skriftliga meddelande. Den första justeringen av hyran sker i januari 2027 eller om tidpunkten för hyresperiodens inledning fördröjs, i januari följande år efter hyresperiodens första hela kalenderår. Den årliga höjningen av hyran är dock alltid minst 1 %.

Om levnadsindexet inte kan tillämpas eller beräkningen av det upphör, knyts hyran till konsumentprisindexet eller motsvarande index genom att som basindex använda det vid inledandet av hyresavtalet senaste poängtalet för levnadskostnadsindexet som man haft kännedom om och genom att i tillämpbara delar iaktta de ovannämnda principerna vid beräkningen av justeringen av hyran.

9.2 Övriga hyrestillägg

Om en ny skatt eller annan avgift genom åtgärder som bestäms i lagstiftningen eller i den offentliga förvaltningen kommer att gälla hyresförhållandet, kan hyresvärden lägga till de omedelbara kostnader som uppstår som en följd av detta till den hyressumma som uppbärs av hyresgästen.

10. HYRESGARANTI

Parterna har kommit överens om att hyresgästen inte överlåter en separat garanti som gäller uppfyllandet av de skyldigheter som hyresavtalet ger upphov till.

11. SKÖTSEL, UNDERHÅLL OCH RENOVERING AV HYRESOBJEKTET

11.1 Hyresvärdens skyldigheter

11.1.1 Tabell för anskaffningsgränser och ansvarsfördelning

På hyresvärdens ansvar ligger anskaffningen, underhållet och förnyandet av de system, den utrustning och de möbler som nämns i bilagorna 3 och 4 samt kostnader som dessa orsakar.

11.1.2 Fastighetsskötsel och underhåll samt reparationsarbeten

Hyresgästen står för kostnaderna för disponenttjänster samt för anskaffningen av fastighetsskötsel och underhållstjänster.

Hyresvärden står för kostnaderna för skötsel, underhåll och renoveringar av hyresobjektets klimatskal, konstruktioner, ytor (idrottsgrensspecifika ytor ligger på hyresgästens ansvar) samt VVS- och elapparater i anknytning till byggnaderna.

Hyresvärden ansvarar för upprätthållandet av lokalernas brandsäkerhet enligt de krav som ställs av myndigheter och brandförsäkringsföretaget samt eventuella nya myndighetsbestämmelser och de kostnader som de orsakar.

Till hyresgästens ansvar hör även skötsel av uteområden till vilket hör t.ex. renhållning av uteområden, snöarbeten, halkbekämpning och grönarbeten. Till hyresgästens ansvar hör även flaggning under officiella och allmänna flaggdagar.

Ovannämnda och andra arbeten på hyresgästens ansvar innehåller även brådskande reparationsarbeten.

Hyresgästen använder programmet Granlund Manager för behandlingen av servicebegäran, dit hyresvärden får tillgång för den hyrda lokalens del. Om servicebegäran rör ärenden som ligger på hyresvärdens ansvar, ska hyresgästen förmedla begäran till hyresvärden. Hyresvärden ska reagera på begäran omedelbart och sköta ärendet inom den överenskomna tidsfristen samt sedan kvittera att servicebegäran är slutförd. På uppföljningsmötena granskas servicebegäran och den tid det tagit att reagera på dessa.

11.1.3 Kvalitet som krävs av fastighetsskötsel, underhållsarbeten och renoveringsbyggande

Hyresgästen förbinder sig att utföra eller anskaffa hyresobjektets fastighetsskötsel enligt villkoren i detta avtal och dess bilagor, krav, allmänna avtalsvillkor för fastighetstjänstebanschen (KP YSE 2007, bilaga 8) och enligt de allmänna kvalitetskraven

för fastighetstjänster (KiinteistöRYL 2009, bilaga 7). I fastighetsskötseln ska god sed följas.

Hyresvärden och hyresgästen förbinder sig till att upprätthålla konditionen hos hyresobjektet och andra lokaler som tjänar dess användning så att dess skick hålls på en god nivå under hela hyresperioden. Till hyresvärdens ansvar hör också renoveringsarbeten som beror på normalt slitage (med undantag av ytmaterial för olika idrottsgrenar) så att objektets skick hålls på god nivå.

Skötselklassen för underhållet av objektets utomhusområden ska enligt fastighetstjänsternas allmänna kvalitetskrav (KiinteistöRYL 2009) vara A2.

Inneluften i objektet ska möta de krav som bestäms i klassificeringen av inneluftskvalitet på nivån S2. I byggnads- och ventilationsarbetet ska renlighetsklassen vara minst P2 och klassificeringen av byggmaterialen vara minst M1. (Se bilaga 6)

11.1.4 Underleveranser

Hyresvärden kan låta genomföra uppgifter i anknytning till skötsel och underhåll av hyresobjektet av en underleverantör. Hyresgästen bör förutsätta utredningar enligt beställaransvarslagen av de underleverantörer som den använder. Hyresvärden ansvarar för den andel som entreprenören utfört som om de själva skulle ha presterat arbetet. Hyresgästen riktar eventuella krav och reklamationer alltid gentemot hyresvärden och hyresvärden ansvarar för ersättningar till hyresgästen i anknytning till dessa, trots att arbetet eller tjänsten som det gäller skulle presteras av en av hyresvärden anställd underleverantör.

11.1.5 Hyresvärdens åtgärder på grund av el och brister som orsakar skaderisk eller livsfara

Hyresvärden är skyldig att utan dröjsmål meddela kunden som använder lokalerna och hyresgästen om fel och brister som upptäckts i samband med skötandet av de uppgifter som faller på hyresvärdens ansvar och som orsakar olägenhet eller skaderisk för användarna eller äventyrar arbetssäkerheten för hyresgästens anställda. Om felet eller bristen kan orsaka livsfara, har hyresvärden rätt och skyldighet att avgränsa det farliga området och om det inte är möjligt, med informationstavlor eller andra skyltar guida byggnadens användare så att det farliga stället på ett säkert sätt kan undvikas.

Hyresvärden är skyldig att ta itu med reparationsarbetena omedelbart för att reparera de ovannämnda felen eller bristerna.

11.2 Hyresgästens skyldigheter

Hyresgästen ansvarar för de operativa driftskostnaderna i anknytning till objektet såsom städtjänster i de inre lokaler som är i hyresgästens uteslutande användning. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad även för spel- och idrottsplanernas ytmaterial samt installeringen av idrottsgolv. Hyresgästen svarar för anskaffningen och underhållet av alla spel- och idrottsplaners golvbeläggningar inklusive parkettgolv och idrottsgolv.

Hyresgästen ansvarar för upprätthållande och service av de maskiner, möbler och anordningar som hyresgästen anskaffat. Hyresgästen är skyldig att sköta objektet omsorgsfullt och se till att objektets användare följer ordningsreglerna och andra bestämmelser i anknytning till objektets användning samt annat som stadgats eller bestämts beträffande bevarande av hälsa, renlighet och ordning.

Hyresgästen är skyldig att omedelbart meddela hyresvärden om eventuella fel och brister som hen observerat i objektet.

11.3 Uppföljningsgrupp för uppföljningen av underhållet

Hyresvärden förbinder sig till att utveckla den gemensamma verksamheten och förbättra kvalitetshandlingar tillsammans med hyresgästen och fastighetens användare.

Hyresgästen och hyresvärden utnämner sina representanter till uppföljningsgruppen, som samlas minst en gång per år och vid behov oftare. Uppföljningsgruppen organiserar sig vid ett introduktionsmöte i början av hyresperioden.

Till uppföljningsgruppens möten kan också kallas andra deltagare såsom experter.

Uppföljningsgruppen fastställer hyresobjektets behov av underhåll och service i formen av en långsiktig plan (PTS) samt de under det kommande året nödvändiga arbeten för underhåll, grundläggande reovering och motsvarande arbeten. Gruppen samlas vid behov för att diskutera de brister som konstaterats i fastighetsskötseln, underhållet och reparationerna samt de åtgärder som ska vidtas för att reparera felen.

Ett protokoll förs på uppföljningsgruppens möten. Protokollet undertecknas av representanter för både hyresvärden och hyresgästen. Avtalsparterna betalar inte några separata arvoden eller ersättning till varandra för de resekostnader som deltagande i gruppens möten orsakar.

11.4 Behandling av avvikelser och reklamationer

De fel eller avvikelser som hyresgästen eller kunder som använder fastigheten lagt märke till i kvaliteten av fastighetsskötseln, underhållet eller reparationsarbetena, ska hyresvärden korrigera på egen bekonstnad utan dröjsmål och på eget initiativ.

Reklamationer och avvikelser meddelas till hyresvärden i första hand via det elektroniska systemet. Hyresvärden bekräftar att reklamationen tagits emot och reparerar utan dröjsmål det fel eller den brist som reklamationen rör. Om felet eller bristen stör ett viktigt evenemang i hyresobjektet ska det åtgärdas omedelbart. Viktiga evenemang är till exempel matcher och turneringar på distrikts- eller FM-nivå eller på internationell nivå, konserter och övriga publikevenemang. Hyresgästen meddelar hyresvärden om ordnandet av viktiga evenemang på överenskommet sätt i god tid på förhand.

Hyresvärden rapporterar elektroniskt om åtgärdandet av en avvikelse eller reklamation i första hand via det elektroniska systemet och hyresgästen godkänner de genomförda åtgärderna. Om hyresgästen inte godkänner de åtgärder som utförts ska hyresvärden utan dröjsmål vidta fortsatta åtgärder för att reparera felet eller avvikelsen.

Om parterna inte uppnår enighet om huruvida slutresultatet av fastighetsskötseln eller underhållet eller reparationsbyggandet motsvarar det som överenskommit ligger bevisbördan för att arbetsprestationen har genomförts på rätt sätt och att slutresultatet motsvarar det som överenskommit hos hyresvärderna. Hyresgästen ska reservera hyresvärderna en rimlig tid att uppfylla sin bevisbörda.

Om hyresvärderna inte har åtgärdat orsaken till reklamationen utan dröjsmål eller hyresgästen inte godkänner de åtgärder som gjorts, har hyresgästen rätt att på hyresvärdens bekostnad låta utföra de arbeten som krävs för att åtgärda felet som anges i reklamationen. Hyresgästen ska skriftligt meddela hyresvärderna om hotet att låta utföra detta samt ge hyresvärderna en skälig tid att åtgärda felet.

Hyresvärdens försummelse att reparera fel och avvikelser är ett avtalsbrott, för vilket hyresgästen även har rätt att få avtalsvite eller hyressänkning på det sätt som bestäms i enligt avtalspunkterna 12.1 eller 12.2 eller skadeersättning enligt avtalspunkt 13 i detta avtal.

Informationen om avvikelser utnyttjas för att utveckla verksamheten.

12. HINDER ELLER STÖRNING AV HYRESGÄSTENS VERKSAMHET

12.1. Hinder eller störning av verksamheten i en del av hyresobjektet

Ifall hyresgästens verksamhet i en del av hyresobjektet hindras eller på ett väsentligt sätt störs i hyresobjektet på grund av ett fel eller en brist som är oberoende av hyresgästen, har hyresgästen rätt till sänkt hyra i en omfattning som motsvarar den del av hyresobjektet som störningen inverkar på eller hela hyresobjektet under den tid som avbrottet eller störningen pågår.

Om verksamhetens avbrott eller störning sker på grund av en orsak som beror på hyresvärderna, har hyresgästen rätt till avtalsvite även för varje dygn som en del av hyresobjektet inte kan användas för det syfte som bestäms i avtalet.

Avtalsvitets storlek per månad fastställs genom att beräkna ytan på den del som inte kan användas i förhållande till hyresobjektets totala yta och sedan multiplicera detta tal med den totala mervärdesskattefria hyran för en (1) månad. Det dygnsvisa avtalsvitet beräknas genom att dividera detta tal med trettio dygn (30). Avtalsvite för ett avbrott eller en störning som pågår mindre än ett dygn motsvarar avtalsvitet för ett (1) dygns tid.

Om verksamheten i hyresobjektet avbryts eller störs så att viktiga evenemang som hyresvärderna meddelat på förhand (matcher och turneringar på distrikts- eller FM-nivå eller på internationell nivå, konserter eller andra publikevenemang) inte kan ordnas eller slutföras, tillämpas det som bestäms i avtalspunkten 12.2.

Hyresgästen har rätt att kvittera hyressänkningen och avtalsvitet direkt från hyran, enligt gemensam överenskommelse med hyresvärderna.

12.2 Verksamheten förhindras i hela hyresobjektet

Om hyresgästens verksamhet i hyresobjektet förhindras av orsaker som inte beror på hyresgästen, har hyresvärden möjlighet att på egen bekostnad för hyresgästen ordnar ersättande lokaler som motsvarar de nuvarande och är på samma nivå, förutsatt att hyresgästen godkänner dem. Hyresvärden ansvarar även för de kostnader som orsakas av en flytt till ersättande lokaler och deras ibruktagnig för ett syfte enligt detta avtal.

Om hyresvärden inte ordnar ovannämnda ersättande lokaler för hyresgästen är hyresgästen inte skyldig att betala hyra för den tid som avbrottet pågår. Om verksamhetens avbrott sker på grund av en orsak som beror på hyresvärden, har hyresgästen rätt till avtalsvite även för den tid som hyresobjektet inte kan användas för det syfte som avses i avtalet.

Avtalsvitets storlek per månad motsvarar den totala mervärdesskattefria hyran för en (1) månad. Det dygnsvisa avtalsvitet beräknas genom att dividera detta tal med trettio dygn (30). Avtalsvite för ett avbrott som pågår mindre än ett dygn motsvarar avtalsvitet för ett (1) dygns tid.

Om verksamheten i en del av hyresobjektet avbryts eller störs så att viktiga evenemang som hyresvärden meddelat om på förhand (matcher och turneringar på distrikts- eller FM-nivå eller på internationell nivå, konserter eller andra publikevenemang) inte kan ordnas eller slutföras, ska hyresvärden prestera ovannämnda avtalsvite dubbelt till hyresgästen för den tid som händelsen skulle ha ägt rum.

Hyresgästen har rätt att kvittera hyressänkningen och avtalsvitet rakt från hyran. Avbrottet konstateras i en gemensam syn.

13. SKADESTÅNDSPLIKT

Avtalsparten har rätt att få ersättning för direkt skada som den andra parten orsakat genom avtalsbrott. Om avtalsparterna inte kan komma överens om huruvida den i avtalet bestämda skyldigheten har uppfyllts, ligger bevisbördan för att förpliktelsen har uppfyllts hos motparten till den part som yrkar på att ett avtalsbrott har begåtts.

Om hyresvärden presterar ett avtalsvite till hyresgästen, har hyresgästen rätt till skadestånd enbart till de delar som skadan överskrider summan för avtalsvitet.

Hyresvärdens ersättningsansvar gäller också sådana skador för vilka hyresgästen är ersättningskyldig till en tredje part och som uppstått som en följd av att hyresvärden försummat sina avtalsplikter.

Om avtalsbrottet är en följd av uppsåt eller grovt vållande, ansvarar den part som begått avtalsbrottet även för de direkta och indirekta skador som orsakats den andra parten.

Hyresvärden ansvarar för begränsningar, brister eller oregelbundenheter i distributionen av värmeenergi, el eller vatten och skador som uppstår på grund av dessa, endast om de uppstått som en följd av hyresvärdens uppsåt eller försummandet av uppgifter som faller på hyresvärdens ansvar. Ifall hyresobjektet eller en del av det inte kan användas på grund av

ovannämnda brister i förrättningen av värmeenergi, el eller vatten eller andra motsvarande brister, har hyresgästen dock rätt att bli befriad från betalningen av hyran eller få hyran sänkt till en skälig nivå för den tid som hyresobjektet eller en del av det inte har kunnat användas.

Hyresgästen svarar för sådan skada som hyresgästens verksamhet i objektet orsakat en tredje part.

14. HÄVANDE AV AVTALET I SPECIALSITUATIONER

I detta avtal tillämpas bestämmelserna i lagen om hyra av affärslokal (482/1995) om hyresgästens rätt att häva hyresavtalet.

15. FORCE MAJEURE

Om genomförandet av avtalsplikten hindras eller fördröjs på grund av force majeure, behöver inte avtalsplikten uppfyllas så länge som anses vara skäligt med beaktande av de förhållanden som har en inverkan på fallet. Utgångspunkten är att då force majeure upphör kommer avtalsförpliktelserna att återgå till det som bestäms i avtalet.

Som oöverstigligt hinder (force majeure) anses en sådan ovanlig händelse som påverkar den ifrågavarande situationen och är en händelse som har skett efter att avtalet ingåtts och hindrar genomförandet av avtalet. Händelsen är en sådan händelse som avtalsparterna inte haft orsak att beakta vid inledandet av avtalet och är beroende av avtalsparterna, och dess hindrande verkningar kan inte avlägsnas utan orimliga tilläggskostnader eller orimlig tidsanvändning. En sådan händelse kan vara t.ex. krig, uppror, inre oroligheter i landet, kvarstad eller tvångsbeslagtagning genomförd av myndigheter för offentligt bruk, naturkatastrofer, avbrott i betaltrafiken, avbrott i den allmänna trafiken eller energidistributionen, arbetstvist eller brand eller annan till sin verkan lika betydande och ovanlig orsak som inte beror på avtalsparterna.

Avtalsparterna ska utan dröjsmål meddela om force majeure till den andra avtalsparten under hot att parten i annat fall mister sin rätt att åberopa force majeure-principen och rätten att befrias från avtalsplikterna på basis av denna princip. På samma sätt ska avtalsparterna utan dröjsmål anmäla om att det ifrågavarande hindret har upphört existera, efter vilket parterna senast ska komma överens om hindrets inverkan på avtalsvillkorens uppfyllelse.

16. ÄNDRINGSARBETEN SOM UTFÖRS AV HYRESGÄSTEN

Hyresgästen får inte göra ändrings- och reparationsarbeten på objektet utan hyresvärdens skriftliga tillstånd.

Hyresgästen står för de kostnader som operativa tilläggs- och ändringsarbeten medför samt för ansökan av och kostnader för eventuella nödvändiga myndighetslov. Om inte något annat bestämts, blir de tilläggs- och ändringsarbeten som hyresgästen gjort i sina fasta möbler hyresvärdens egendom efter att hyrestiden upphör och hyresgästen har inte rätt att få ersättning för dem. Om hyresgästen har installerat maskiner eller apparater i lokalen ska hyresgästen efter att hyrestiden upphört på hyresvärdens begäran avlägsna dem.

Hyresgästen har rätt att fästa reklamskyltar på byggnaden efter att ha beviljats de myndighetstillstånd som behövs. Efter att hyrestiden upphört är hyresgästen skyldig att avlägsna de anordningar för reklam och reklambelysning.

Hyresvärdens anvisningar ska följas vid fästningen av apparater.

Denna avtalspunkt begränsar inte hyresgästens rätt att låta göra de i avtalspunkten 11.4 nämnda reparations- och underhållsarbetena.

17. REPARATIONS- OCH ÄNDRINGSARBETEN SOM UTFÖRS AV HYRESVÄRDEN SAMT RENOVERING

Hyresvärderna har rätt att under hyresförhållandet låta göra vanliga reparations- och ändringsarbeten i hyreslokalerna utan att hyresgästen får ersättning för den tid som arbetena utförs. Hyresvärderna får göra reparations- eller ändringsarbeten i de hyrda lokalerna om detta meddelats på förhand till hyresgästen senast fyra veckor (4) innan arbetet inleds. Hyresvärderna ska sträva efter att utföra vanligt underhåll vid tidpunkter som orsakar minst olägenhet och störning för hyresgästens verksamhet. Underhållsarbeten ska utföras vid en tidpunkt som man tillsammans kommit överens om. Undantag är arbeten som kräver brådskande reparation som man kan ta itu med omedelbart. Om reparationsarbeten som på väsentligt sätt stör användningen av lokalen bör meddelas minst sex (6) månader innan arbetet inleds. Om en väsentlig skada på hyresobjektet leder till att verksamheten avbryts, tillämpas det som nämns i avtalspunkterna 12.1 och 12.2.

Avtalsparterna kommer sinsemellan om den årliga tidpunkten under vilken reparationsarbetena i första hand skulle genomföras för att undvika skada som orsakas av hyresgästen. Då detta hyresavtal börjar är denna tidpunkt två (2) veckor i juli varje år som parterna separat kommer överens om.

18. FÖRSÄKRINGAR

Hyresgästen ansvarar för riskerna beträffande egendom och ansvar i anknytning till verksamheten samt för att hyresgästens egendom i hyresobjektet är försäkrat.

Hyresvärderna ansvarar för tecknandet av en fastighetsförsäkring.

Hyresvärderna eller hyresvärdens underleverantör ska ha lagstadgade och övriga för tjänstens produktion nödvändiga försäkringar som ska gälla under hela avtalsperioden. Därtill ska hyresvärderna eller hyresvärdens underleverantör ha tecknat en ansvarsförsäkring som ska vara tillräckligt täckande vad gäller skador som uppstått i arbetet på den ifrågavarande fastigheten och byggnaden, skador som orsakats av hyresvärdens, hyresgästens och en tredje parts egendom samt personskador.

Hyresvärderna och hyresvärdens underleverantör ansvarar för försäkringar och försäkringskostnader för sina egna maskiner och materiel, arbetsredskap, annan egendom samt försäkringar av sina anställda.

19. OFOG

Hyresvärden ansvarar för de kostnader som orsakats av ofog mot byggnaden.

Om det gjorts ofog i inomhuslokalerna för de lokaler som hyresgästen besitter, ansvarar hyresgästen för kostnaderna för dessa. Om Hyresvärden reparerar spår av ofog som faller på Hyresgästens ansvar, ska Hyresvärden först på förhand be om Hyresgästens godkännande för reparationskostnaderna.

20. ÖVRIGA LOKALER

Hyresgästen och person som ingår i hyresgästens personal ska följa de anvisningar som hyresvärden gett hyresgästen beträffande bilparkeringen.

Lastnings- och rivningsområdena samt servicegångarna ska hållas fria och får inte användas som förvaringsområden. Hyresgästen ska omedelbart flytta levererade varor till de egna lokalerna. Om hyresgästen lämnar kvar varor i de gemensamma lokalerna och inte flyttar bort dem trots en skriftlig uppmaning, har hyresvärden rätt att avlägsna sakerna och flytta dem till ett förråd på hyresgästens bekostnad.

21. LOKALERNA I SLUTET AV HYRESFÖRHÅLLET

Då hyresavtalet upphör ska hyresgästen överlämna lokalerna till hyresvärden i det skick de var vid början av hyresförhållandet med undantag av naturligt slitage, om inte annat bestäms eller en rabatt har bestämts för ändrings- eller tilläggsarbetens del.

Då hyrestiden upphör förrättas en gemensam syn av lokalerna. Om brister eller fel som inte beror på normalt slitage upptäcks i samband med synen, ska hyresgästen åtgärda dessa.

Hyresvärden är berättigad till att på hyresgästens bekostnad göra de nödvändiga rengörings- och reparationsarbeten som orsakats till följd av rengöringen och åtgärdandet av fel som överskrider gränsen för normalt slitage, om hyresgästen försummat ifrågavarande arbetsprestationer.

22. REKLAMUTRYMME OCH HALLENS NAMN

Hyresgästen har rätt att bestämma hallens namn. Hyresgästen informerar hyresvärden om hallens namn innan ett beslut fattas. Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för fästandet av en namnskylt eller en motsvarande skylt på hallens yttervägg.

Hyresgästen har likaså rätt att besluta om användningen av reklamutrymmet samt rätt till de inkomster som reklamen producerar. Reklamytorna och fästningar och borttagningar ska godkännas av hyresvärden, hyresgästen ansvarar för kostnaderna.

23. MILJÖANSVAR

Avtalsparterna förbinder sig att i sin verksamhet följa de gällande bestämmelserna om

naturskydd och ta i beaktande principerna för hållbar utveckling och natur i fastighetshållningen och användningen av lokalen.

Om det framkommer att hyresgästens verksamhet orsakat en förorening, genomförs rengöringen på hyresgästens bekostnad i den omfattning som myndigheten kräver.

24. ÄNDRING AV AVTALET

Avtalsparterna kan endast skriftligt göra ändringar i Avtalet, övriga ändringar är ogiltiga. Ändringarna träder i kraft då båda avtalsparterna har godkänt dem på vederbörligt sätt och de har undertecknats av behöriga representanter för båda avtalsparterna.

25. VIDAREUTHYRNING

Hyresgästen har rätt att hyra ut lokalerna vidare till en underhyresgäst efter att skriftligt ha meddelat hyresvärden. I situationer där lokalen hyrs ut som underuthyrning till en tredje part är hyresgästen dock fortfarande ansvarig för de skyldigheter som bestäms i avtalet också för de underuthyrda lokalernas del.

Hyresvärden är medveten och godkänner att lokalerna kan hyras vidare eller överlåtas till en operator som ska konkurrensutsättas separat.

26. ÖVERFÖRING AV AVTALET TILL TREDJE PART

Hyresvärden har rätt att överföra avtalet till tredje part om hyresgästen samtycker till överföringen. Hyresgästen kan förbjuda överföringen av avtalet av grundad anledning. En sådan grundad anledning kan vara t.ex. att parten belastas av sådana av provning beroende grunder för uteslutning som avses i lagstiftningen om offentliga upphandlingar eller av provning beroende grunder för uteslutning som avses i 81 § moment 1–11 i lagen om offentlig upphandling och koncession (1397/2016) eller sanktioner som ställts av Europeiska unionen (EU) eller Förenta Nationerna (FN) eller sanktioner som ställts av en myndighet i Finland eller ett beslut om frysning av tillgångar.

Om hyresavtalet överförs till en tredje part innan en godkänd syn av byggnaden förrättats, ska övertagaren möta de krav som bestämts i detta avtal.

Hyresgästen har rätt att kräva en garanti av övertagaren i det fall att den andra parten inte uppfyller sina skyldigheter. Garantin ska vara en bankdeposition som motsvarar en total hyra för minst sex (6) månader eller en proprieborgen.

Då avtalet överförs ska alla skyldigheter i avtalet direkt överföras till övertagaren. I annat fall ansvarar hyresvärden fortfarande för skyldigheterna i hyresavtalet till de delar som de inte överförts till övertagaren.

27. LAGRUM SOM TILLÄMPAS OCH AVGÖRANDE AV MENINGSSKILJAKTIGHETER

Ifall inte annat bestäms i detta avtal, tillämpas på avtalet lagen om hyra av affärslokal (482/1995) med de uppdateringar av lagen som senare gjorts.

Språk som tillämpas på detta avtal är finska.

På avtalet tillämpas Finlands lag med undantag av dess lagvalsbestämmelser.

Man strävar efter att i första hand lösa meningsskiljaktigheter som uppstår på grund av avtalet genom förhandlingar mellan avtalsparterna. Ifall en tvist som beror på avtalet inte kan lösas genom förhandlingar, behandlas tvisten i Egentliga Finlands tingsrätt som första rättsinstans.

28. BILAGOR TILL AVTALET OCH LAGLIGHETSORDNING

Till detta avtal hör utöver den egentliga avtalsblanketten följande avtalshandlingar:

1. Hyresavtal för hall A (bilaga 1)
2. Planritning (bilaga 2)
3. Utredning över byggnadssättet (bilaga 3)
4. Tabell för anskaffningsgränser och ansvarsfördelning (bilaga 4)
5. Projektbeskrivning och saneringsprogram (bilaga 5)
6. Klassificering av inomhusluft 2018 (bilaga 6)
7. Allmänna kvalitetskrav för fastighetstjänstebranschen Kiinteistö RYL 2009 (KH X2- 00426) (bilaga 7)
8. Allmänna avtalsvillkor för fastighetstjänstebranschen KP YSE 2007 (KH X4-00405) bilaga 8)

Utöver avtalsblanketten tillämpas också det som bestäms i avtalshandlingarna på avtalsförhållandet. Om det innehåll som nämns på avtalsblanketten och innehållet i de andra handligarna är motstridiga sinsemellan, följs i första hand avtalets villkor och efter det de bifogade avtalshandlingarna i den ovannämnda ordningen.

Avtalshandlingarna är bifogade till detta avtal i den ovannämnda ordningen. Avtalsparterna förbinder sig även att följa klassificering av inomhusklimatet Sisäilmastoluokitus 2018, allmänna kvalitetskrav för fastighetstjänster dokumentet Kiinteistö RYL 2009 samt de allmänna avtalsvillkoren för fastighetstjänstebranschen KP YSE 2007 (KH X4-00405)-dokumentets villkor, trots att detta dokument inte bifogas som bilaga till detta avtal.

29. DATUM OCH UNDERSKRIFTER

Två (2) identiska exemplar har uppgjorts av detta hyresavtal, ett till vardera parten.

Åbo xx.xx.xxxx

Hyresvärd

Hyresgäst

Bilaga 1

UTKAST TILL HYRESAVTAL FÖR A-HALLEN

4.12.2024

1. AVTALSPARTER

Hyresvärd

Heikki Vaiste, Mikko Vaiste och Matti Vaiste
FO-nummer:
Adress:

Kontaktperson för hyresvärden:
XXXXXXXXXXXXXXXX
Tfn: XXXXXXXXXXXX
E-postadress: XXX@XXX.XX

Hyresgäst

Åbo stad, Lokaltjänster
FO-nummer: 0204819-8
Besöksadress: Slottsgatan 90 E, 20100 Åbo

Hyresgästens kontaktperson i ärenden som gäller hyresavtalet:
Lokalservicedirektör Leevi Luoto
Tfn +358505589365
E-post: leevi.luoto@turku.fi

2. AVTALETS SYFTE

Detta hyresavtal är en bilaga till avtalet mellan hyresvärden och hyresgästen (nedan "Huvudavtal"), med vilket hyresvärden hyr ut hallarna A, B och C med tillhörande lokaler i Åbo Mässcentrum. Hyrestiden enligt huvudavtalet börjar då hyresvärden har renoverat A-, B- och C-hallarna enligt det som bestäms i hyresavtalet och lokalerna har överlämnats till hyresgästen.

Hyresvärden förbinder sig till att under renoveringen möjliggöra hobbymöjligheterna för de idrottsaktörer som för tillfället bedriver verksamhet i A-hallen så att verksamheten fortsätter utan större än småskaliga avbrott i A-, B- och C-hallen.

Med detta avtal kommer avtalsparterna överens om hyrningen av A-hallen fram till den tidpunkt då hyrestiden för Huvudavtalet börjar.

4. HYRESOBJEKT

Föremålet för hyresavtalet är A-hallen i det nuvarande Åbo Mässcentrum med tillhörande lokaler på en fastighet på Mässfältsgatan 9–13, 20210 Åbo (fastighetsbeteckning 853-64-12-9). Hyresobjektet har anvisats på bottenplanen i bilaga 1. Ytan i A-hallen som hyrs ut för bruk som idrottslokaler är totalt ca 3 500 m².

Hyran grundar sig dock inte på yta.

Hyresgästen och fastighetens användare har i bruk det antal parkeringsplatser som bestäms i detaljplanen. Parkeringsplatserna är i hyresgästens fria bruk.

5. ANVÄNDNINGSSYFTE

De hyrda lokalernas huvudsakliga användningssyfte är idrottsbruk. De hyrda lokalerna användas i det användningssyfte som anges i detta avtal och uppfylla alla gällande myndighetsbestämmelser och kvalitetskrav som ställs på verksamheten enligt användningssyftet.

6. HYRESTID

Hyresgästen har tidigare av fastighetsägaren hyrt lokalerna i A-hallen för idrottsbruk (Åbo Mässcentrum Ab). Parternas mål är att det ifrågavarande hyresavtalet ska upphöra den sista dagen den månad som Huvudavtalet och detta hyresavtal undertecknas.

Samtidigt som hyresavtalet mellan hyresgästen och Åbo Mässcentrum Ab upphör, hyr hyresgästen av hyresvärden A-hallen eller en motsvarande lokal med detta avtal under den tid som lokalerna som hyrs genom Huvudavtalet renoveras. Lokalerna hyrs tills renoveringen av de lokaler som Huvudavtalet gäller har färdigställts och de lokaler som ska hyras har överlåtit åt hyresgästen.

7. HYRESBELOPP

Kapitalhyran är ca 23 000 euro/mån (moms 0 %).

Om A-hallen enligt en separat överenskommelse används för mässor under våren 2025, uppbärs ingen hyra för den ifrågavarande tidsperioden.

Hyresavtalet är ett kapitalhyresavtal, vilket innebär att hyresgästen utöver den månatliga bashyran ansvarar för fastighetens skötsel- och upprätthållningskostnader för den del som skötsel- och upprätthållningskostnaderna riktar sig till den lokal som hyresgästen använder.

Fakturerings- eller leveranstillägg eller andra motsvarade tillägg accepteras inte.

Den totala hyran betalas månatligen. Förfallodagen för betalningen av hyran är den tredje vardagen varje månad.

Faktureringen sker som webbfaktura. Hyresvärden förbinder sig till att följa hyresgästens faktureringsanvisningar. Ytterligare information om webbfakturering: <https://www.turku.fi/sv/fakturering>

För försenad betalning av hyran uppbärs en dröjsmålsränta som till sitt belopp högst motsvarar det som bestäms i 4 § 1 mom. i räntelagen.

8. SKÖTSEL OCH UPPRÄTTHÅLLANDE AV LOKALEN SAMT LOKALENS SKICK

Hyresvärden fakturerar för fjärrvärme, el, avfallshantering, gårdsunderhåll, utebelysning och fastighetsjour månatligen i efterhand. Hyresvärden ordnar en separat mätare för värme och el eller en motsvarande kalkyl som visar de hyrda lokalernas andel av kostnaderna.

9. ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

På hyresavtalet tillämpas avtalsvillkoren i Huvudavtalet enligt punkterna 6 och 28 i Huvudavtalet.

10. DATUM OCH UNDERSKRIFTER

Två (2) identiska exemplar har uppgjorts av detta hyresavtal, ett till vardera parten.

Åbo xx.xx.xxxx

Hyresvärd

Hyresgäst