

1. Avtalsparter

Hyresvärd

Turun Aikuiskoulutussäätiö
PB 776
20361 Åbo

FO-nummer: 0142247-5

Hyresvärdens kontaktperson i ärenden som gäller Avtalet är verkställande direktör Tommi Forss, tommi.forss@turunakk.fi, tfn 040 714 0294

Nedan "Hyresvärden"

Hyresgästen

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

Hyresgästens kontaktperson i ärenden som gäller avtalet är lokalförvaltningschef Leevi Luoto, leevi.luoto@turku.fi, tfn 050 558 9365

Nedan "Hyresgästen"

2. Avtalsgrund

Stadsfullmäktiges beslut 17.5.2021 § xx

3. Hyresobjekt

Hyresavtalet gäller (senare "Avtalet") lokalerna i huvudbyggnaden samt på andra våningen i matsalsbyggnaden som ägs av Hyresvärden på adressen Kärsämäkivägen 11, 20360 Åbo.

Lokalernas planritningar finns i bilaga 1. I planritningarna ingår de för Hyresgästen uthyrda lokalerna som ligger på våning 1–3 och våning 5 i huvudbyggnaden och våning 2 i byggnaden med matsal.

De uthyrda lokalernas omfattning är:

1. våningen	1091 m ²
2. våningen	2600,6 m ²
3. våningen	2599,7 m ²
5. våningen	97 m ²
matsalen 2. våningen	265,50 m ²

Hysesobjektet omfattar även det gårdsområde och de parkeringsplatser som finns på fastigheten.

De uthyrda lokalernas våningsyta har inte granskats genom mätning. Hyran grundar sig inte på yta.

Hysesvärden hyr ut lokalerna så att de är färdiga att tas i bruk för det användningssyfte som bestäms i punkt 4 i avtalet.

Avtalsparterna konstaterar att utöver det ovannämnda hyresobjektet kan även för Hyresgästen hyras ut lokalerna på 4. våningen med ett separat hyresavtal, ifall lokalerna är lediga och kan hyras ut. Parterna kommer överens om hyresbeloppet separat, men för övriga delar motsvarar villkoren de som bestäms i detta Avtal.

4. Användningssyfte

Lokalerna hyrs ut för användning som kontors- och undervisningsutrymmen med tillhörande utrymmen. Hyresgästen har redan bekantat sig med lokalerna och godkänt dem som lämpliga för användningssyftet.

Då hyresförhållandet inleds ska 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.

Hyresgästen får inte ändra lokalernas användningssyfte utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Ifall användningssyftet för lokalerna ändras genom tillstånd av Hyresvärden, ska de kostnader som en ändring av användningssyftet eventuellt medför för Hyresvärden, betalas fullt ut av Hyresgästen.

5. Hyrestid

Hyrestiden för lokalerna i det nya hyresavtalet börjar för andra byggnader än lokalerna i första våningen i huvudbyggnaden 1.8.2021 och för lokalerna i våning 1 i huvudbyggnaden från 1.10.2021.

Avtalet gäller tills vidare. Avtalets uppsägningstid är 12 månader ömsesidigt. Hyresgästen har rätt att säga upp hyrningen av lokaler även delvis, ifall lokalerna utgör en sådan helhet, att de kan hyras ut vidare utan att behöva ändras, ifall det enligt Hyresvärdens i god tro utförda bedömning, är möjligt. Ifall Hyresvärden anser att det inte är möjligt att hyra ut lokalerna separat, har Hyresvärden rätt att meddela Hyresgästen om saken senast sex (6) månader innan den i Hyresgästens uppsägningsmeddelande bestämda

uppsägningstid upphör, om inte Avtalet anses upphöra i sin helhet vid den tidpunkt som bestäms i Hyresgästens uppsägningsmeddelande.

De uthyrda lokalerna överförs i Hyresgästens besittning då hyrestiden börjar. Lokalerna överläts i sådant skick att de genast kan tas i bruk. Hyresgästen har dock rätt till tillträde till andra lokaler än den första våningen i huvudbyggnaden redan innan hyrestiden börjar 1.6.2021, ifall de byggarbeten som ska genomföras i lokalerna inte hindrar det.

6. Hyresbeloppet

I början av avtalsperioden är hyresbeloppet för lokalerna sammanlagt 46.543,40 e/mån, moms 0 %. Från och med den tidpunkt då hyrestiden för lokalerna på första våningen i huvudbyggnaden börjar, är hyran för alla lokaler sammanlagt 55.271,40 e/mån, moms 0 %.

Hyran är s.k. bruttohyra. Hyresgästen betalar inte några övriga kostnader till Hyresvärden för användningen av lokalen.

Hyresgästen betalar för elförbrukning och vattenförbrukning och avfallsvatten enligt bruk.

7. Mervärdesskatt

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

På hyrorna 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 till att omedelbart meddela Hyresvärden om ändringar i användningssyftet för de lokaler som hyrs.

8. Betalning av hyran

Betalningsperioden är en (1) kalendermånad. Betalningsplikten börjar då lokalerna överläts i Hyresgästens besittning.

Hyran betalas månadsvis i förskott. Förfallodagen för betalningen av hyran är den fjärde (4) vardagen varje månad.

Faktureringen sker som webbfaktura.

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

Fakturerings- eller leveranstillägg eller andra motsvarande tillägg accepteras inte.

9. Justering av hyran

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

Basindexet är poängtalet för levnadskostnadsindexet för oktober 2021. Justeringsindexet är poängtalet i oktober. Den justerade hyran betalas från början av den på justeringstidpunkten följande januarimånad på basis av Hyresvärdens skriftliga meddelande. Den första hyresjusteringen sker i januari 2022. Då indexet sjunker sänks inte hyresbeloppet.

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.

10. 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.

Ifall nya myndighetsbestämmelser eller kvalitetskrav ställs på verksamhet som motsvarar de hyrda lokalernas användningssyfte, har Hyresvärden rätt att lägga till de kostnader som uppstår som en följd av att dessa krav ska mötas till hyran som uppbärs av Hyresgästen. Om kostnadernas inverkan på hyran bestäms ändå separat på förhand.

11. Hyresgaranti

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

12. Vidareuthyrning och underuthyrning

Hyresgästen har rätt att underuthyra eller vidareuthyra lokalerna i hyresobjektet efter att ha fått Hyresvärden skriftliga tillstånd. Hyresgästen ska då se till att objektets användningssyfte motsvarar det som bestämts i avtalet.

13. Överföring av avtal

Hyresgästen får inte utan ett separat skriftligt tillstånd av Hyresvärden, överföra sin hyresrätt eller en del av den till en tredje part.

Vid en affärsöverlåtelse har Hyresgästen dock rätt att överföra hyresavtalet utan att höra Hyresvärden om saken.

14. Driftskostnader, användning av lokalerna

De lösa möblerna i lokalerna och lek- och hobbyutrustningen är Hyresgästens egendom. Granskning, underhåll och reparation av gårdsutrustningen är på Hyresgästens ansvar.

Hyresgästen ansvarar för förvaring och bortföring av avfall (inkl. problemavfall och övrigt avfall än vanligt avfall), på det sätt som bestäms i avfallslagen och de myndighetsbestämmelser som getts med stöd av lagen.

Hyresgästen ansvarar för att verksamhet som idkas i lokalerna uppfyller de bestämmelser som bestäms i lagar, författningar och myndighetsbestämmelser och att Hyresgästen har de tillstånd som krävs för verksamheten.

Rökning är förbjuden i lokalerna.

15. Skötsel, underhåll och renovering av hyresobjektet

15.1 Fastighetsskötsel och underhåll samt reparationsarbeten

I detta avtal menas med fastighetsskötsel, underhåll och reparationsarbeten arbeten som bestäms i bilaga 2 (tabell för ansvarsfördelning) samt övrig eventuell skötsel, upprätthållande, underhåll och grundläggande renovering som görs i anknytning till fastigheten och byggnaden.

Hyresvärden ansvarar för kostnaderna för disponenttjänster för objektet samt för anskaffningen av fastighetsskötsel och underhålls- och reparationstjänster enligt tabellen över ansvarsfördelningen i bilaga 2.

Till uppgifterna hör också skötsel av uteområden till vilket hör t.ex. renhållning av uteområden, snöarbeten, halkbekämpning och grönarbeten. Ovannämnda och övriga arbeten på Hyresgästens ansvar, innehåller även brådskande reparations- och underhållsarbeten, snöarbete och halkbekämpning.

Hyresvärden ansvarar för skötsel, underhåll och renovering av eventuella konstruktioner som betjänar användningen av hyresobjektet i uteområdet.

Hyresvärden förbinder sig att utföra eller anskaffa hyresobjektets fastighetsskötsel enligt villkoren i detta avtal och dess bilagor, allmänna avtalsvillkor för fastighetsskötselbranschen (KP YSE 2007, bilaga 5) och

enligt de allmänna kvalitetskraven (KiinteistöRYL 2009, kapitel 2 Käyttäjäpalvelut exkluderat, bilaga 6). I fastighetsskötseln ska god sed följas.

Hyresvärden ansvarar på sin bekostnad för reparation, underhåll och grundläggande renoveringar av objektets klimatskal, strukturer samt VVSKA- och elapparater i anknytning till fastigheterna.

Funktion och upprätthållande av elsystemen hör till Hyresvärdens ansvar och beträffande elsystemens funktion följer man ett system enligt nomenklaturen "S 2010 nomenklaturen för el, omfattande".

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

På de meddelanden om fel och alarm som kommer från hyresobjektet ska omedelbart reageras.

Ifall myndigheten på Hyresgästen ställer krav som gäller de fysiska förhållandena beträffande hyresobjektet och som rör de skyldigheter som är på Hyresvärdens ansvar, ska Hyresgästen omedelbart meddela om detta eller ett hot om detta till Hyresvärden, som utan dröjsmål har skyldighet att vidta reparationsåtgärder eller andra åtgärder på det sätt som myndigheterna förutsätter.

15.2 Krav som ställs på kvaliteten av fastighetsskötseln och hyresobjektets skick

Hyresvärden förbinder sig till att upprätthålla hyresobjektets och de tillhörande lokalernas skick på samma nivå som de varit på då hyresperioden inleddes och under hela hyresperioden. På Hyresvärdens ansvar är även att prestera de reparationer som behövs så att objektets skick hålls på samma nivå som den var i början av hyresperioden.

Skötselklassen för fastighetsskötseln på uteområden ska enligt Fastighetstjänsternas allmänna kvalitetskrav i enlighet med KiinteistöRYL 2009 vara A1 vid ingångar och gångar och A2 på andra områden.

Inneluften i objektet ska uppfylla de krav som bestäms i klassificeringen av inneluftskvalitet på nivån S3.

15.3 Hyresgästens plikter

Hyresgästen ansvarar för de operativa driftskostnaderna i anknytning till objektet. På Hyresgästens ansvar är t.ex. städningen av lokalerna på egen bekostnad.

Hyresgästen ansvarar för upprätthållandet och servicen av de maskiner, möbler och apparater hen skaffat samt för att de maskiner och den utrustning som Hyresgästen placerat i lokalen inte skadar den.

Hyresgästen ansvarar för sådant slitage, belastning och reparationsbehov som orsakas av hens verksamhet och som överskrider gränsen för vad som anses vara normalt. Vad som är normalt slitage kan man vid behov bedöma genom att jämföra lokalerna med kontorsenheter i motsvarande ålder.

Hyresgästen är förpliktad att sköta objektet omsorgsfullt och se till att objektets användare följer objektets ordningsregler 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 utan dröjsmål meddela Hyresvärden om fel och brister.

15.4 Åtgärder på grund av brister som orsakar skaderisk eller livsfara

Avtalsparterna är skyldiga att omedelbart meddela den andra parten om fel eller brister som de observerat på fastigheten och som kan orsaka olägenhet eller skada för byggnaden, de som använder den eller den egendom som finns i byggnaden. Den part som lagt märke till felet ska omedelbart vidta åtgärder för att skydda användarnas säkerhet i objektet. Hyresvärden är skyldig att ta itu med reparationsarbetena omedelbart för att reparera de ovannämnda felen eller bristerna, ifall de ligger på Hyresvärdens ansvar.

Ifall Hyresvärden inte utan dröjsmål tar itu med reparationsarbeten, har Hyresgästen rätt att själv låta korrigeras eller korrigeras de observerade felen eller bristerna på Hyresvärdens bekostnad efter att först ha meddelat om dem till Hyresgästen skriftligen.

15.5 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 korrigeras utan dröjsmål och på eget initiativ.

Om reklamationer och avvikelser meddelas till Hyresvärden skriftligt eller per e-post och Hyresvärden bekräftar att reklamationen tagits emot och repareras utan dröjsmål det fel eller den brist som reklamationen rör. Om Hyresgästen inte godkänner de åtgärder som utförts ska Hyresvärden utan dröjsmål vidta fortsatta åtgärder för att reparera felet eller avvikelserna.

Om Hyresvärden inte har korrigerat 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 korrigeras felet som anges i reklamationen. Hyresgästen ska skriftligt meddela Hyresvärden om hotet att låta utföra detta samt ge Hyresvärden en skälig tid att korrigeras felet. Om felet är betydande, har Hyresgästen även rätt till nedsättning av hyran för de delar som objektet inte har kunnat användas på grund av felet.

Hyresvärden förbinder sig till att utveckla den gemensamma verksamheten och förbättra kvalitetshandlingen tillsammans med Hyresgästen och fastighetsanvändarna.

16. Ändringsarbeten som utförs av Hyresgästen

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

Hyresgästen står fullt ut 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 Hyresgästens 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 nödvändiga myndighetsloven. Efter att hyrestiden upphört är Hyresgästen skyldig att avlägsna de anordningar för reklam och reklambelysning utan dröjsmål och bekostnad.

Hyresvärdens anvisningar ska följas vid fästningen av apparater.

17. Reparations- och ändringsarbeten som utförs av Hyresvärden samt renovering

Hyresvärden har rätt att under hyresförhållandet låta göra vanliga reparations- och ändringsarbeten i hyreslokalerna utan att Hyresgästen får ersättning för den tid som arbetena utförs. Hyresvärden får göra reparations- eller ändringsarbeten i de hyrda lokalerna om detta meddelats på förhand till Hyresgästen senast två veckor (2) innan arbetet inleds. Hyresvärden 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. Om reparationsarbeten som på väsentligt sätt stör användningen av lokalen bör meddelas minst sex (6) månader innan arbetet inleds. Undantag är arbeten som kräver brådskande reparation som man kan ta itu med omedelbart.

Ifall användningen av lokalen förhindras på grund av reparation, är Hyresgästen inte förpliktad att betala hyra för den tid som avbrottet pågår och till den del som lokalen eller en del av den inte är i Hyresgästens användning. Detta påverkar eller avlägsnar inte Hyresgästens skyldighet att betala hyra i situationer i vilka användningen av lokalen på grund av reparation har uppstått som en följd av Hyresgästens felaktiga förfarande eller användning av lokalen som bryter mot reglerna i Avtalet.

Sådana reparationsarbeten som Hyresvärden gör i de uthyrda lokalerna på Hyresgästens begäran, utförs på Hyresgästens bekostnad.

Reparationsarbeten i lokalen berättigar inte Hyresgästen till nedsatt hyra och Hyresgästen har inte hävningsrätt på grund av detta.

18. Skador

En avtalspart har rätt att få ersättning för direkt skada som den andra parten orsakat genom avtalsbrott. För tydlighetens skull konstateras att som sådan direkt skada som ersätts kan inte anses t.ex. sänkt omsättning eller en minskad resultatvinst, skador som orsakats genom krav av tredje parter eller andra på motsvarande sätt direkta skador. 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.

Parterna har dock före detta som bestäms i punkt 18 bestämt att Hyresvärden inte ansvarar för någon typ av direkt eller indirekt skada som orsakas Hyresgästen, kostnader eller motsvarande utgifter som orsakas Hyresgästen då verksamheten avbryts som en följd av Hyresgästens förfarande och som följd av de ärenden som Hyresgästen ansvarar för. Hyresvärden ansvarar dock för sådana direkta kostnader (t.ex. flyttningskostnader) som uppstått som en direkt följd av att verksamhetens avbrutits och som är en följd av att Hyresgästens verksamhet avbryts på grund av en orsak som beror på Hyresvärden.

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.

19. Försäkringar

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

Hyresvärden ansvarar för fastighetsförsäkring samt för teckning av andra försäkringar i anknytning till hens verksamhet.

20. Ofog

Hyresvärden ansvarar för de kostnader som orsakats av ofog mot byggnaden till den del som de inte kan täckas med de försäkringar som parterna tecknat. Dessutom ansvarar Hyresgästen för ofog som gjorts i inomhus i de hyrda lokalerna som Hyresgästen besitter. Om Hyresvärden reparerar spår av ofog som faller på Hyresgästens ansvar, ska Hyresvärden först på förhand be om Hyresgästens godkännande för reparationskostnaderna.

21. Lokalerna i slutet av hyresförhållandet

Då hyresavtalet upphör ska Hyresgästen överlämna lokalerna till Hyresvärden i det skick de var vid början av hyresavtalet utöver naturligt slitage, om inte annat bestäms eller har bestämts för ändrings- eller tilläggsarbetens del.

Då hyrestiden börjar och upphör förrättas en gemensam syn av lokalerna, då kan man utvärdera lokalernas slitage och komma överens om reparationen av de brister som hittats. Synen protokollförs. Vid slutet av hyrestiden ska eventuella brister och fel som inte beror på normalt slitage, ersättas av Hyresgästen.

Hyresvärden är berättigad till att på Hyresgästens bekostnad göra de nödvändiga rengörings- och reparationsarbeten som orsakats som en följd av rengöringen eller korrigeringen av fel som överskridit gränsen för normalt slitage, ifall Hyresgästen försummat ifrågavarande arbetsprestationer.

22. Miljöansvar

Avtalsparterna förbinder sig att i sin verksamhet följa de gällande bestämmelserna i anknytning till naturskydd och ta i beaktande principer för hållbar utveckling och naturen då hen idkar verksamhet i lokalen.

Ifall det framkommer att Hyresgästens verksamhet orsakat en förorening, genomförs rengöring på Hyresgästens bekostnad i den omfattning som myndigheten kräver.

23. 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.

24. Lagrum som tillämpas och avgörande av meningsskiljaktigheter

Ifall man inte kommit överens om annat i avtalet, dess villkor eller bilagor, tillämpas på avtalet i första hand lagen om hyra av affärslokal (482/95), dess bestämmelser och ändringar som gjorts i lagen.

På detta Avtal tillämpas Finlands lag.

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.

25. Giltighetsordning för avtalshandlingarna

Till detta Avtal hör utöver det egentliga avtalet följande bilagor:

1. Planritningar
2. Tabell över ansvarsfördelningen

Utöver det egentliga Avtalet, följs i avtalsförhållandet även det som överenskommit i bilagorna. Om det finns motstridigheter mellan innehållet i Avtalet och dess bilagor, följs det som bestäms i avtalshandlingarna i den ovannämnda ordningen.

26. Datum och underskrifter

Två (2) identiska exemplar har uppgjorts av detta Avtal, ett till vardera part.

I Åbo xx.x.2021

ÅBO STAD, Lokalservicecentralen TURUN AIKUIKOULUTUSSÄÄTIÖ sr

Tuomas Koskiniemi
Lokalservedirektör

Jukka Surakka
Styrelsens ordförande

Tommi Forss
verkställande direktör