

3 (3)

Hyresavtal för affärslokal

Avtalet grundar sig på Åbo stadsstyrelses beslut XXXX

Hyresvärd

Namn: Åbo Mässcentrum Ab
Adress: PB 57, 20201 Åbo
FO-nummer: 0646264-4
Kontaktperson: Kaisa Leiwo, styrelsens ordförande
Tfn 040 556 6697, kaisa.leiwo@kauppakamari.fi

Hyresgäst

Namn: Åbo stad, Lokaltjänsterna
Adress: Slottsgatan 90, 20101 Åbo
FO-nummer: 0204819-8

HYRESOBJEKT

Namn/adress: Åbo Mässcentrum, A-hallen
Användningsändamål: Idrotts-/mässverksamhet
Omfattning: 3500m²

Hyra

Kapitalhyra 12,00€/m²/mån+moms*3500m²=42.000,00 €/mån+moms

Hyresbetalningsperioden följer lagen om hyra av affärslokal. Priserna inkluderar mervärdesskatt. Hyresgästen förbinder sig att utöva sådan verksamhet i hyreslokalerna som berättigar till avdrag eller återbäring enligt mervärdesskattelagen.

Bruksavgifter

Hyresvärden fakturerar för fjärrvärme (uppskattning 10.000€/mån), el (uppskattning 4000 €/mån), avfallshantering (uppskattning 100€/mån), gårdsunderhåll, utebelysning och fastighetsjour vars sammanlagda uppskattning är 900 €/mån, månatligen efteråt. Hyresvärden ordnar en separat mätare för värme och el.

Ändringsarbeten

Hyresvärden utför följande ändringsarbeten och fakturerar hyresgästen för dem:

- Skyddande av armaturen
- Anskaffning och montering av draperier
- Vindfång och passage till toaletterna
- Utrymningsvägar och tillgänglig utgång om så krävs
- Elmatning till huvudingången för ett elektroniskt lås som installeras av staden

Hyresvärden föreslår ett takpris för ändringsarbeten innan de utförs.

Hyresgästen svarar på egen bekostnad för:

- Ringgolv
- Elektroniskt lås till huvudingången (används mellan 8-22)

Betalning av hyra

Fakturan skickas månatligen som nätfaktura och betalas månatligen senast på förfallodagen i enlighet med Åbo stads gällande faktureringsanvisning. Om hyran inte betalas senast på förfallodagen är hyresgästen skyldig att betala dröjsmålsränta enligt räntelagen och indrivningsarvodet från förfallodagen till den dag då hyran betalas.

Hyresgaranti

Hyresgarantin betalas inte, för hyresgästen är en offentlig aktör.

Hyrestid

Giltighet:

Gäller för viss tid för 3 år från och med 1.1.2023. Efter detta har hyresgästen möjlighet att förlänga det nuvarande hyresavtalet med en option på två år på dess

3 (3)

villkor efter att ha meddelat detta till hyresvärden senast 8 månader innan hyresavtalsperioden går ut.

Justering av hyran

Hyran binds till levnadskostnadsindexet 1951:10=100 eller dess ersättare:

Bashyra:	42.000,00 €
Justeringsindexets månad:	10
Basindex:	2022:10

Indexändringen beaktas till 100 %. Granskning varje år, första besiktningen år 2024.

Om indextalet blir mindre, sänks hyran dock inte. Den justerade hyran börjar betalas från och med den första januari som närmast följer efter justeringen.

Ansvar och villkor

Användning för mässverksamhet

Hyresvärden har rätt att ta A-hallen som hen hyrt ut för eget evenemangsbruk högst 3 gånger om året maximalt för 2 veckor. Om detta ska meddelas minst 6 månader tidigare. Från månadshyran avdras den tidsperiod under vilken hyresvärden har använt lokalerna. Hyresgästen svarar för borttagning och montering av ringgolven, hyresvärden svarar för borttagning och montering av draperierna, en separat bilaga om detta.

Underhållsansvar

Hyresvärden svarar för underhåll, skötsel och ombyggnad av fastigheten samt brandsäkerheten, hyresgästen svarar för sina anordningar. Hyresgästen har inte rätt att utföra ändringsarbeten, hyresgästen måste be om tillstånd för alla ändringsarbeten. Hyresgästen svarar själv för kostnaderna för de ändringsarbeten som hyresgästen kräver för sin verksamhet. Om hyresgästen utför reparationsarbeten i fastigheten betalas hyresgästen inga ersättningar för dem efter att avtalet upphört utan de blir hyresvärdens egendom. Hyresgästen ska ersätta alla skador bortsett från de skador som beror på normalt slitage. Hyresgästen har bekantat sig med lokalen och godkänt den som sådan. Hyresgästen ska sköta objektet omsorgsfullt och anmäla fel utan dröjsmål. Hyresgästen ansvarar för renligheten i sitt hyresområde på egen bekostnad. I lokalerna ska en slutstädning utföras efter att hyresförhållandet har upphört, om så inte sker har hyresvärden rätt att beställa städning och fakturera hyresgästen för det. Hyresvärden ska på förhand meddela hyresgästen om alla reparationer som görs på objektet minst två veckor innan arbetet inleds. Undantag är arbeten som kräver brådskande reparation som man kan ta itu med omedelbart. Om ändringar och reparationsarbeten som orsakar väsentlig störning för användningen av objektet bör meddelas två månader innan arbetet inleds. Representanter för Hyresvärden eller för hyresobjektets ägare har rätt att förrätta syn och granskningar på området för att konstatera att fastigheten är i gott skick och att hyresvillkoren har uppfyllts. Hyresgästen och hyresvärden gör en fastighetsbesiktning minst en gång om året. Hyresgästen är förpliktad att tillåta hyresvärden tillgång till området och de byggnader som finns på området.

Skadeståndsansvar

Avtalsparten har rätt att få ersättning för direkt skada som den andra parten orsakat genom avtalsbrott. 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. Ersättningsansvaret gäller också sådana direkta personskador, sakskador och ekonomiska skador, för vilka Hyresgästen eller Hyresvärden är ersättningskyldiga till en tredje part och som uppstått som en följd av att Hyresgästen eller Hyresvärden försummat sina avtalsplikter. Hyresgästen svarar dock för sådan skada som Hyresgästens verksamhet i objektet orsakat, med undantag av imageproblem på grund av undersökningar av inomhusluften. 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 ovan nämnda 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

3 (3)

till en skälig nivå för den tid som hyresobjektet eller en del av det inte har kunnat användas. För tydlighetens skull konstateras att skadeståndsplikten som beskrivs i denna punkt gäller under hela den tid avtalet är i kraft.

Inneluft

Parterna konstaterar att hyresgästen känner till situationen med inomhusluften i objektet samt godkänner objektet i det skick det var i början av hyresavtalet. Staden ansvarar för behandlingen av anmälningar om problem med inomhusluften och utredningar i anknytning till problem med inomhusluften och kostnaderna för dessa utredningar. Hyresvärden ansvarar för eventuella reparationer och deras kostnader. Om man inte når en överenskommelse har båda parterna rätt att häva avtalet med omedelbar verkan och hyresvärden är inte skyldig att ersätta hyresgästen för de skador som eventuellt orsakats av detta.

Användningssyfte

De uthyrda lokalernas användningssyfte under hyresperioden ska motsvara det som bestäms i detta avtal och lokalerna ska möta de krav som bestäms i författningar, myndighetsbestämmelser och kvalitetskraven, som gällde vid den tidpunkt då hyresavtalet inleddes.

Vidareuthyrning

Hyresgästen får vidareuthyra eller överföra lokaler vidare till idrottsföreningar och -aktörer för användning eller besittning utan tillstånd. Ej för t.ex. mässverksamheten. Verksamheten får inte orsaka skada eller fara för byggnaden, de övriga hyresgästerna eller de utomstående.

Nycklar

Nycklarna överlämnas till hyresgästen och de återlämnas omedelbart efter att hyresförhållandet har upphört. Hyresgästen faktureras för oåterlämnade, försvunna och extra nycklar som hyresgästen låtit tillverka och serieläggingskostnader. Ett elektroniskt lås till huvudingången installeras av staden på egen bekostnad.

Ofog

Hyresvärden ansvarar för de kostnader som orsakats av ofog mot byggnaden. Hyresgästen ansvarar för ofog som gjorts inomhus i de lokaler som Hyresgästen besitter. Om Hyresvärden reparerar spår av ofog som faller på Hyresgästens ansvar, ska Hyresvärden först på förhand be om Hyresgästens godkännande för reparationernas omfattning och kostnader, med undantag av brådskande reparationer. Om ofogot riktat sig till egendom som ägs av hyresgästen eller egendom som den installerat i fastigheten, ansvarar hyresgästen för reparationskostnaderna.

Force majeure

Principen för befrielse (force majeure) är en ovanlig händelse som påverkar den ifrågavarande situationen och en händelse 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, förbud mot import eller export, naturkatastrofer, 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. Hyresgästen har inte rätt till sänkt hyra eller att bli befriad från betalning av hyran i en situation då myndigheterna begränsar verksamheten i lokalerna på grund av coronaepidemin. Om genomförandet av avtalsplikten fördröjs på grund av force majeure, förlängs tiden för att genomföra avtalsplikten 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 avtalsförpliktelseerna att återgå till det som bestäms i avtalet. 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.

Övrigt

Ändringar i de avgifter som gäller uthyrningen av myndighets- och statsförvaltningens lokaler har inverkan på hyran.

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

3 (3)

avtalet inte kan lösas genom förhandlingar, behandlas tvisten i Egentliga Finlands tingsrätt som första rättsinstans.

På detta avtal tillämpas lagen om hyra av affärslokal med ändringar som görs i den senare. Detta hyresavtal har upprättats i två likalydande exemplar, ett till vardera parten.

Underskrift**Hyresvärd****Hyresgäst**

Åbo _____.____.2022

Åbo _____.____.2022

Åbo Mässcentrum Ab

Åbo stad, Lokaltjänsterna

Marja Pekkanen
verkställande direktör

Leevi Luoto
stf. lokalservicedirektör