

UTKASTET TILL HYRESAVTAL FÖR MÅNGSERVICECENTRALEN INOM MISSBRUKARVÅRDEN 31.5.2022

1. Parter

Hyresvärd

Åboregionens social- och hälsovårdsfastigheter Ab (fo-nummer: 2718451-6)
c/o Colliers Finland Oy
Banmästargatan 7 B,
00520 HELSINGFORS

Kontaktperson: Heidi Hanhijärvi
e-post: heidi.hanhijarvi@hemso.se

nedan "**Hyresvärden**"

Hyresgäst

Åbo stad (fo-nummer: 0204819-8)
Lokalitetstjänster

Slottsgatan 90

Kontaktperson: Stf. lokalservicedirektör Leevi Luoto
e-post: leevi.luoto@turku.fi

nedan "**Hyresgästen**"

Nedan nämns Hyresvärden och Hyresgästen tillsammans "**Parterna**" och separat "**Parten**".

2. Hyresobjekt och användningsändamål

Hyresobjektet är de i Bilagorna specificerade lokalerna som ägs av Åboregionens social- och hälsovårdsfastigheter Ab (fo-nummer: 2718451-6, "**Hyresvärd**") på adressen Kommunalsjukhusvägen 20, 20700 Åbo (nedan "**Hyresobjekt**"). Den sammanlagda lägenhetsytan på Hyresobjektet är sammanlagt 3 713 kvadratmeter lägenhetsyta. Areauppgifterna granskas efter att byggandet har slutförts. Hyran grundar sig inte på yta.

Hyresobjektet överläts till Hyresgästen för att användas som lokaler för mångservicecentralen inom missbrukarvården i enlighet med det i projektplanen specificerade användningsändamålet såsom framgår av den bifogade planritningen.

Hyresgästen förbinder sig att använda Lokalerna som mångservicecentral inom missbrukarvården. För tydlighetens skull konstateras att lokalerna används för den verksamhet som omfattas av kommunens lagstadgade skyldigheter enligt 21 § i socialvårdslagen inklusive stödfunktioner (tillfälligt boende, boendeförsök, boendejour och stödboende, och andra funktioner som ingår i kommunåterbäringssystemet), och som ingår i kommunåterbäringssystemet och är med andra ord jämförbar med den avdragsgilla verksamheten gällande mervärdesbeskattning av en fastighet. För

tydlighetens skull konstateras att hyresgästen förbinder sig att använda lokalerna för det avsedda ändamålet och att inte mot vederlag hyra ut dem till någon annan instans än för det ändamål som nämnts ovan.

Hyresgästen har inte rätt att använda Hyresobjektet eller en del av det för annat ändamål än det som ger rätt till kommunåterbäring såsom nämnts ovan. Hyresvärden ansvarar för att lokalerna kan användas för det ändamål som nämnts i hyresavtalet.

Såväl trafikförbindelser som utrymningsvägar ska alltid vara fria och tillgängliga och man får inte förvara föremål där.

Hyresgästen är medveten om villkoren för arrendeavtalet varmed fastighetsbolaget som ägs av Hyresvärden arrenderar ut markområdet som hänför sig till Lokalerna. Hyresgästen förbinder sig att för sin del följa villkoren för arrendeavtalet, såvitt villkoren gäller användningen av Lokalerna och verksamheten i Lokalerna (inklusive områden utanför byggnaderna för tydlighetens skull). Till sådana villkor hör bland annat att verksamheten i Lokalerna inte får utövas på ett sådant sätt att den orsakar rök, lukt, buller eller annan olägenhet för miljön. Hyresgästen ansvarar i förhållande till Hyresvärden för störningar och skador som Hyresgästens användning av Lokalerna kan orsaka en tredje part.

3. Hyrestid

Hyresavtalet gäller för viss tid. Hyrestiden är 20 år räknat från överlåtelsen av besittningen dock med beaktande av de överenskomna specialvillkoren för uppsägning av avtalet i punkt 16. Hyresavtalet kan sägas upp den dag då det tidsbundna hyresavtalet upphör att gälla genom att meddela detta till den andra parten senast trettiosex månader (36) innan det tidsbundna hyresavtalet upphör att gälla. Om hyresavtalet inte har sagts upp till den tidsbundna hyrestidens utgång, fortsätter avtalet att gälla tills vidare med en uppsägningstid på 12 månader.

Dag då betalningsplikten inleds och överlåtelse av besittningen:

Betalningsplikten börjar då besittningen av Hyresobjektet överläts till Hyresgästen helt färdigt att tas i bruk och då alla myndighetskrav och kvalitetskrav i detta avtal har blivit uppfyllda.

Den preliminära måltidtabellen för projektet är följande:

- Konkurrensutsättningen av planerare inleds omedelbart efter att avtalet har undertecknats.
- Planeringen för ett bygglov och en entreprenadupphandling genomförs hösten 2022.
- Avsikten är att byggandet inleds våren 2023.
- Målet är att projektet blir färdigt hösten 2024.

Inom 4 veckor efter att avtalet har undertecknats utarbetar Hyresvärden en projekttidtabell som behandlas tillsammans med parterna. Av tidtabellen framgår de viktigaste faserna i projektets tidtabell och inbetalningarna samt tidtabellerna för godkännande av planerna som krävs av användaren.

Hyresvärden fastställer tidpunkten för färdigställandet (=tidpunkt för överlåtelsen av besittningen och tidpunkt då plikten för betalningen av hyran börjar) för Hyresgästen 8 månader innan den beräknade tidpunkten för färdigställandet som framgår av projekttidtabellen.

4. Bygandet av objektet och byggkostnaderna

Hyresvärden låter bygga objektet och svarar för byggherreverksamheten för objektet. Om byggskedet har man kommit överens i det bifogade projektavtalet till detta avtal (bilaga 1). Hyran för hyresobjektet bestäms enligt de verkliga kostnaderna.

Hyresvärden ansvarar för att förhållandena i de Lokaler som hyrs ut uppfyller kraven på inneluftsklassificering S2 (Klassificering av inomhusklimat 2018, exkl. sommarens temperaturer) på det sätt som beskrivits i projektplanen och att byggmaterialet som används motsvarar M1-klass. Hyresvärden och Hyresgästen fäster särskild uppmärksamhet vid hanteringen av Lokalernas inneluftsförhållanden.

Efter granskningen av ekonomin som slutförts enligt projektavtalet mellan projektet och dess parter justeras hyresbeloppet retroaktivt för hela hyresperioden så att det motsvarar projektets verkliga kostnader. Hyresvärden förbinder sig att på ett tillförlitligt sätt bevisa kostnaderna för projektet för Hyresgästen enligt open books-principen. Det gemensamma målet är en kapitalhyresnivå på 55 116 €/månad (+moms 24 %) som grundar sig på utfallet av målbudgeten på 13 924 000 € (moms 0%). Som motvikt till eventuella oförutsedda kostnadsöverskridningar eftersträvar man att i första hand gemensamt hitta motsvarande besparingar inom ramen för projektet. Kapitalhyran kan ändå uppgå till högst 59 375 €/månad (moms 0 %) som grundar sig på det gemensamt överenskomna indexbundna takpriset på 15 000 000 €.

Om genomförandekostnaderna överskrider ovan nämnda takpris bestäms stadens kapitalhyra ändå räknat från ovan nämnda takpris på det sätt som beskrivs närmare nedan. I genomförandekostnaderna ingår inte de kostnader som Åbo stad betalat och som uppstått före undertecknandet av detta avtal. Ändringarna i takpriset behandlas i enlighet med projektavtalet.

5. Hyresbeloppet

Hyran består av kapitalhyran och underhållshyran.

Kapitalhyran bildas på basis av en kapitalisering på 4,75 procent av Hyresobjektets verkliga genomförandekostnader såsom överenskommits i projektavtalet, dock med beaktande av takpriset för byggandet som nämnts i punkt 4.

Underhållshyran är 19 121,95 euro i månaden (5,15 €/m² lägenhetsyta/månad). Underhållshyran i början av hyrestiden får inte överskrida underhållshyran som angetts i anbudsskedet. Underhållshyran justeras två gånger under garantitiden så att den motsvarar de verkliga underhållskostnaderna. Första gången då det gått två (2) år från undertecknandet av detta hyresavtal och andra gången då det har gått fyra (4) år från undertecknandet.

Betalning av hyran och fakturering:

Hyresbetalningsperioden är en kalendermånad och hyran betalas månadsvis i förskott på det konto som Hyresvärden anger.

Förfallodagen för betalningen av hyran är den andra (2:a) vardagen varje månad.

Vid försenad betalning med hyra, en annan avgift eller en ersättning är Hyresgästen skyldig att betala en årlig dröjsmålsränta på en försenad post från förfallodagen till betalningsdagen enligt räntelagen (1982/633).

Faktureringen sker som webbfaktura. Ytterligare information om webbfakturering: <https://www.turku.fi/sv/fakturering>

Efter den tidsbunda hyrestiden följer hyran den aktuella nivån.

Indexvillkor och justering av hyran

Kapital- och underhållshyran 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.

Vid indexberäkningen är basindexet det senast kända indextalet vid den tidpunkt då betalningsplikten börjar. Som justeringsindex används indexpoängavtalet för oktober som föregår granskningstidpunkten.

Den justerade hyran betalas årligen från början av januarimånad på basis av ett skriftligt meddelande som hyresvärden gett på förhand. Det skriftliga meddelandet ska innehålla ett nytt hyresbelopp och en grund för det (indexförändring). En eventuell sänkning av indexpoängtalet beaktas inte så att hyresnivån förblir oförändrad sedan föregående granskning.

Hyran justeras för första gången i januari som följer på året då hyresbetalningsplikten börjar.

Om beräkningen av levnadskostnadsindexet avslutas tillämpas vid justeringen av hyresbeloppet det index som närmast motsvarar levnadskostnadsindexet.

6. Övriga avgifter och Hyresgästens avtal

Vattenavgift:

På basis av mätningen betalar Hyresgästen Hyresvärden också för kall- och varmvatten som förbrukats på Hyresobjektet.

Om Hyresvärden betalar en förskottsvattenavgift för Hyresobjektet uppbärs av Hyresgästen månatligen ett belopp som motsvarar den gällande förskottsvattenavgiften. Hyresvärden har skyldighet att meddela Hyresgästen om en ändring av förskottsvattenavgiften innan ändringen träder i kraft. De förskottsvattenavgifter som

Hyresgästen betalar och den faktiska förbrukningen balanseras alltid i slutet av kalenderåret och den eventuella skillnaden förfaller sista dagen följande januari.

Energi /Elektricitet:

Hyresgästen svarar för brukselen. Brukselen är areamätt och faktureras 4 gånger om året på basis av mätningen.

Städning, avfallshantering etc. tjänster:

Hyresgästen betalar och beställer själv de tjänster och förnödenheter som verksamheten och underhållsansvaret på Hyresobjektet förutsätter enligt tabellen över ansvarsfördelningen i bilaga 2. Hyresvärden svarar för ordnandet av och kostnaderna för normal avfallshantering. Hyresgästen svarar för transport av avfall till avfallskärnen. Hyresgästen svarar för specialavfall.

Försäkring

Hyresvärden ska se till att hyresobjektet är försäkrat till sitt fulla värde. Hyresgästen försäkrar sitt lösöre.

Övriga avgifter:

Eventuella nya skatter och avgifter som anknyter till Hyresobjektet eller hyresförhållandet och som ställts av offentliga myndigheter efter undertecknandet av detta avtal, kan genom meddelande av Hyresvärden läggas till i hyran till de delar de hänför sig till Hyresobjektet och grunderna för dem har uppstått efter undertecknandet av avtalet.

7. Mervärdesskatt

På hyror och andra eventuella ersättningar enligt detta avtal tillkommer den mervärdesskatt som gäller vid tidpunkten i fråga.

Hyresgästen förbinder sig att använda Lokalerna hela tiden i en verksamhet som ger rätt till kommunavdrag och därmed till mervärdesskatteavdrag. Användningssyftet som tillåts för lokalerna har fastställts tidigare i punkt 2 i detta avtal.

Om Hyresvärden eller fastighetsbolaget som äger Lokalerna är tvungen att med anknytning till fastighetsinvesteringar göra justeringar i mervärdesskatten i enlighet med mervärdesskattelagen på grund av att användningssyftet för Lokalerna ändras eller att Hyresgästen utövar en sådan verksamhet som inte berättigar till avdrag för moms ska Hyresgästen ersätta beloppet av den ifrågavarande justeringen (med eventuella räntor och skattetillägg) fullt ut till Hyresvärden.

Hyresvärden förbinder sig till att såväl den själv som Fastighetsbolaget som äger lokalerna har innan avtalet träder i kraft registrerat sig som mervärdesskattepliktiga för överlåtelse av fastighetens användningsrätt och att anmälningskedjan fortsätter oavbruten från Fastighetsbolaget som äger hyresobjektet till Hyresvärden under hela

hyresavtalets längd. Om Hyresvärden försummar denna förbindelse är Hyresvärden skyldig att ersätta Hyresgästen för den mervärdesskattekostnad som uppstår för Hyresgästen i enlighet med en pålitlig utredning.

8. Hyresgästens särskilda skyldigheter

Hyresvärden är skyldig att på ett vederbörligt sätt och i rätt tid ansvara för de skyldigheter som ankommer på Hyresvärden.

Hyresvärden förbinder sig till att fastighetsbolaget/fastigheten sköts omsorgsfullt.

9. Hyresobjektets skick då hyrestiden börjar

Hyresobjektet överläts till hyresgästen så att det är helt färdigt att tas i bruk för ett avsett ändamål såsom krävs i punkt 2 och i bilagorna i detta avtal och så att myndighetsbestämmelserna är uppfyllda.

10. Försenad besittningsöverlåtelse av hyresobjektet

Om Hyresvärden är försenad med att överlåta lokalerna enligt tidtabellen som man kommit överens om i detta avtal är Hyresvärden skyldig att betala ett dröjsmålsvite på 5000 euro för varje arbetsdag, dock högst för 50 dagar.

11. Hyresobjektets skick, skötsel och uppföljning under hyrestiden

11.1 Hyresvärdens och hyresgästens skyldigheter

Hyresvärden svarar för underhållet, reparation och renovering av Hyresobjektet enligt tabellen över ansvarsfördelningen.

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 utföra de reparationer som beror på normalt slitage så att objektets skick hålls på samma nivå som det var i början av hyresperioden.

Hyresgästen svarar till alla delar för skötsel, underhåll, renovering samt förnyande av de system, maskiner, anordningar och möbler som Hyresgästen skaffat samt för eventuella tillstånd.

Hyrestagaren är förpliktad att se till att Hyresobjektets användare följer fastighetens ordningsregler och andra bestämmelser i anknytning till Hyresobjektets användning samt annat som stadgats eller bestämts beträffande bevarande av hälsa, renlighet och ordning.

Hyresvärden har rätt att på hyresgästens bekostnad utföra eller låta utföra de uppgifter som ankommer på denna, om hyresgästen försummar skötseln av dessa och inte utan obefogat dröjsmål korrigerar situationen inom en skälig tid efter att ha fått anmärkningen.

Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för att den egna verksamheten följer bestämmelserna på samma sätt som för slitage och belastning som orsakas av hans verksamhet bortsett från naturligt slitage.

Hyresgästen ska meddela Hyresvärden om de fel och brister som upptäckts på Hyresobjektet. Anmälan ska göras inom en skälig tid efter att felet eller bristen har upptäckts.

Om Hyresvärden inte har korrigerat orsaken till reklamationen utan dröjsmål har Hyresgästen rätt att på Hyresvärdens bekostnad låta utföra de arbeten som krävs för att korrigera felet som anges i reklamationen. Hyresgästen ska skriftligt meddela Hyresvärden om hotet att låta utföra detta samt ge Hyresvärden en skälig tid att korrigera felet innan åtgärderna vidtas. Dessutom har Hyresgästen även rätt till nedsättning av hyran för de delar som lokalerna inte har kunnat användas.

Hyresgästen är även annars skyldig att vidta nödvändiga åtgärder för att hindra en skada som hotar objektet eller begränsa den. Det kan exempelvis handla om att vidta skyddsåtgärder, att slå av en defekt apparat eller utrustning och att avhålla sig från användningen av dem samt att utöver Hyresvärden meddela dem till myndigheten eller ett eventuellt fastighetskötselbolag.

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

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

11.2 Lägenhetens skick, underhållsarbeten och nedsättning av hyran samt skadeersättning

I fråga om hyresnedsättningar och skadeersättningar iakttas lagen om hyra av affärslokal och de ändringar som gjorts i den med nedan nämnda preciseringar som man kommit överens om.

Om lokalernas skick inte motsvarar den nivå som förutsätts i detta avtal med bifogade handlingar och i servicebeskrivningen iakttas lagen om hyra av affärslokal, t.ex. rätt till nedsättning av hyran, om lokalerna inte kan användas på grund av en orsak som beror på Hyresvärden.

De fel och brister som Hyresgästen och användarna lagt märke till i kvaliteten av fastighetskötseln, underhållet eller reparationsarbetena, ska Hyresvärden korrigera utan dröjsmål och på eget initiativ.

Om det fortfarande finns fel eller brister i kvaliteten på underhållstjänsterna efter ovan nämnda åtgärder ska hyresgästen ta över underhållstjänsterna. Hyresgästen har rätt att omedelbart ta över underhållstjänsterna genom att skriftligen meddela detta till Hyresvärden. I så fall sänks hyran på motsvarande sätt.

Samarbetsgruppen som inleder sin verksamhet i början av hyrestiden iakttar Åbo stads gällande verksamhetsmodell för inneluften i sin verksamhet. Om Hyresvärden inte uppfyller sina skyldigheter enligt hyresavtalet har Hyresgästen rätt att beställa en undersökning av inneluften i Lokalerna på Hyresvärdens bekostnad.

11.3 Samarbetsgrupp

Innan objektet blir färdigt ordnar Hyresvärden ett inledningsmöte för hyresgästen och användarna i syfte att säkerställa att avtalet fungerar. På mötet presenteras avtalets innehåll och innehållet i och genomförandet av underhållstjänsterna samt övriga åtgärder med anknytning till serviceproducenternas kvalitetshanteringsystem under avtalsperioden. På mötet genomgås bl.a. servicebeskrivningar, principer för kvalitetskontroll, samarbetsmodeller och övrigt samarbete. En representant för Hyresvärden svarar för att promemorior dokumenteras och sparas på det sätt som överenskommit med Hyresgästen.

Hyresvärden och hyresgästen bildar en samarbetsgrupp som sammanträder regelbundet, minst två gånger om året och där man behandlar ärenden som gäller underhåll, inneluft och ansvarighet.

Ärendelista för samarbetsgruppens möten:

- Öppning och konstituering av mötet
- Öppna ärenden från föregående möte och deras uppföljning
- Uppföljning och övervakning
- Aktuella ärenden från hyresgästen
- Aktuella ärenden från hyresvärden
- Övriga ärenden
- Nästa möte
- Mötets avslutande

I samarbetsgruppen behandlas också följande ärenden:

- Respons som inlämnats, av rapporten ska framgå respons som gäller objektet samt en skötselplan för objektet och dess genomförande
- Resultaten av kundnöjdhetssenkäterna (genomförda av Hyresgästen eller Hyresvärden)
- Respons som inlämnats direkt till Hyresvärden samt deras skötselplan och dess genomförande
- Resultaten av kvalitetsbedömningarna, godkända och underkända bedömningar / st.
- Lite större kvalitetsavvikelser och skötselplan för dem och dess genomförande
- Betydande kvalitetsavvikelser och skötselplan för dem och dess genomförande

Hyresvärden har inte rätt att separat debitera för möten som nämnts ovan.

Hyresvärden och hyresgästen kan tillsammans komma överens om andra mätare för uppföljning av kvaliteten.

Målet är att följa upp och bedöma uppfyllandet av kvalitetsmålen under avtalsperioden. Samarbetsgruppen har till uppgift att följa upp hur avtalet genomförs och Parterna har som mål att vid behov fatta enhälliga beslut gällande lokaler och tjänster (reparationstidtabeller för lokaler, plan för byte av möbler, inneluftsärenden osv.). Om ett enhälligt beslut om ett visst ärende inte kan nås vid två på varandra följande möten föreläggs ärendet dem som undertecknat avtalet för behandling och beslut.

En (1) gång om året granskar samarbetsgruppen utfallet för ovannämnda ärenden som ska uppföljas.

Hyresvärden svarar för att mötes- och överläggningsprotokoll samt kvalitetsrapporter gällande kvalitetshandlingen dokumenteras och sparas på det sätt som överenskommit med Hyresgästen.

Uppgifter som samlats in med hjälp av kvalitetshandling och respons utnyttjas vid utveckling av tjänsterna för att förebygga problem, vidta korrigerande åtgärder efter att ett problem uppdagats samt för att utveckla verksamheten kontinuerligt. Vardera Parterna utser lika många representanter (minst två (2)) till samarbetsgruppen.

12. Grundliga renoveringar

Hyresvärden ansvarar för grundläggande renoveringar av fastigheten.

Med grundlig renovering avses ett reparationsbyggande som genomförs separat som ett tämligen stort projekt där en delhelhet som är föremål för reparationsåtgärder förnyas helt utan att höja den ursprungliga kvalitetsnivån och som har uppnått slutet av sin teknisk-ekonomiska livscykel så att den inte med regelbundna och rimliga skötsel- och underhållsåtgärder eller årsrenoveringar kan sättas i sådant skick som kan förutsättas av rimlig användning. De renoveringsprojekt som här avses kan vara t.ex. byte av yttertaket, byte av klimatskalet, byte av ytterfönster och ytterdörrar helt och hållet eller byte av VVSEA-anordningar/nätverk och byte av husautomationssystemet.

Om Hyresgästen upptäcker renoveringsbehov ska dessa meddelas omedelbart till Hyresvärden.

13. Överföring av hyresrätten, vidare- och underuthyrning och de krav som sanktionerna ställer på Hyresvärden

Hyresgästen får inte överföra sin hyresrätt utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd.

Hyresgästen har varken rätt att överföra hyresrätten (inte ens i samband med överlåtelse av rörelse) eller vidare- eller underuthyra (frånsett de personer som bor vid

serviceenheten) Lokaler utan Hyresvärdens på förhand givna skriftliga samtycke, om det inte handlar om en kortvarig (under 3 dagar) enskild uthyrning av en enskild lokal. Om den av Hyresgästen begärda underuthyrningen av Lokalerna lämpar sig för användningen av Lokalerna i fråga om innehåll och omfattning samt följer de gällande planbestämmelserna har Hyresvärden inte rätt att vägra att ge sitt samtycke utan grundad anledning. Trots underuthyrning svarar Hyresgästen för att skyldigheterna i detta avtal iakttas inklusive merverdässkattepliktig användning av Lokalerna. Hyresgästen har ändå rätt att utan Hyresvärdens tillstånd överföra hyresrätten eller en del av den med tillhörande rättigheter och skyldigheter till ett bolag som tillsammans med hyresgästen ingår i samma koncern. Hyresgästen har också rätt att utan Hyresvärdens tillstånd överföra avtalet till välfärdsområdet som inrättas och dit en del av Hyresgästens funktioner kommer att överföras.

Hyresvärden har rätt att utan att höra hyresgästen överföra detta hyresavtal till en tredje part endast i en sådan situation där aktierna som ger rätt till besittning av Hyresobjektet överläts samtidigt till mottagaren av hyresavtalet.

Hyresvärden får inte heller överföra hyresavtalet till en tredje part, om den tredje parten eller personer i dess ledning har genom en lagkraftvunnen dom som framgår av straffregistret dömts för något av de brott som nämns i 80 § i upphandlingslagen (lagen om offentlig upphandling och koncession 29.12.2016/1397) eller

- är försatt i konkurs eller blir upplöst eller har avbrutit sin affärsverksamhet eller har skulder som har reglerats genom ett fastställt ackord, ett saneringsprogram eller genom något annat motsvarande program som grundar sig på lagstiftning;
- är föremål för försättande i konkurs eller upplösning eller för något annat förfarande som avses i 1 punkten;
- har försummat sin skyldighet att betala skatter eller socialförsäkringsavgifter i Finland eller i etableringslandet, och inte har korrigerat sin verksamhet på ett sätt som godkänns av myndigheten;
- inte har fullgjort sina miljö-, social- och arbetsrättsliga skyldigheter enligt Finlands eller Europeiska unionens lagstiftning, kollektivavtalen eller de internationella konventioner som uppräknas i bilaga C, om den upphandlande enheten kan styrka detta och om det inte har förflutit mer än 5 år sedan domen;
- ansvarspersoner till en tredje part (personer som avses i punkt I och II gällande sanktioner) har meddelats näringsförbud,

Om Hyresvärden i strid med villkoren för detta hyresavtal överför hyresavtalet till en tredje part har Hyresgästen rätt att häva hyresavtalet.

Sanktioner

Europeiska unionen och Förenta nationerna har ställt och ställer kanske sanktioner i framtiden genom lagstiftning och/eller genom beslut av sina respektive organ.

Hyresvärden försäkrar att ovan avsedda sanktioner inte har ställts mot:

- I. Hyresvärden, en medlem i Hyresvärdens förvaltnings-, lednings- eller övervakningsorgan eller personer som utövar representations-, besluts- eller övervakningsmakt,
- II. Direkta eller indirekta ägare till Hyresvärden som använder bestämmanderätt och sådana underleverantörer som deltar i levereransen av produkter och tjänster enligt detta avtal,
- III. medlemmar i de ifrågavarande underleverantörernas förvaltnings-, lednings- eller övervakningsorgan eller personer som utövar representations-, besluts- eller övervakningsmakt och inte heller mot direkta eller indirekta ägare till de ifrågavarande underleverantörerna som använder bestämmanderätt.

Hyresvärden förbinder sig till att verksamheten i enlighet med detta avtal och användningen av produkter och tjänster som producerats av Hyresvärden och dess underleverantörer inte står i strid med ovan nämnda sanktioner.

Dessutom ska Hyresvärden utan dröjsmål meddela Hyresgästen efter att ha fått kännedom om att sanktioner ställs mot en enda instans såsom avses i punkterna I-III. På begäran ska Hyresvärden utan dröjsmål ge Hyresgästen uppgifterna om de direkta och indirekta ägare som använder bestämmanderätt samt de underleverantörer som hen använder.

Dessutom förbinder sig Hyresvärden att utan dröjsmål meddela till staden att betalningar som anknyter till upphandlingen direkt eller indirekt kan övergå till en instans som är föremål för sanktionerna.

Hyresgästen kan häva detta avtal så att det upphör att gälla omedelbart antingen helt och hållet eller i fråga om de produkter och tjänster som sanktionerna riktar sig mot, om

- 1) Europeiska unionen, Finland eller Förenta nationerna ställer sanktioner mot Hyresvärden eller instanser som avsetts i punkterna I-III eller
- 2) om betalningar som gäller upphandlingen direkt eller indirekt övergår till instanser mot vilka sanktionerna som avsetts i detta kapitel ställts, och om Hyresvärden inte har korrigerat den verksamhet som sanktionerna riktats mot (t.ex. bytt ut en leverantör som blivit föremål för sanktioner) inom 60 dagar efter att ha fått Hyresgästens skriftliga meddelande.

Om mot ersättningarna och/eller villkoren i enlighet med denna punkt om Sanktioner har brutits är Hyresvärden skyldig att ersätta Hyresgästen alla skador som orsakats av brottet i enlighet med lagen om hyra av affärslokal 31.3.1995/482 och andra ansvarsbegränsningar som man överenskommit om i detta avtal tillämpas inte. Det som nämnts ovan gäller inte en situation där hyresvärden inom en tidsfrist på 60 dagar har vidtagit åtgärder för att rätta till situationen.

14. Reparationer och ändringar som utförs av Hyresgästen

Hyresgästen har rätt att på egen bekostnad utföra ändringsarbeten i Lokalerna under hyrestiden efter att först ha inhämtat Hyresvärdens skriftliga samtycke till dem samt eventuellt nödvändiga myndighetstillstånd.

Om ändringsarbetena inte förutsätter ett myndighetstillstånd och om de även annars är endast små med tanke på helheten förutsätter man ändå inte Hyresvärdens skriftliga samtycke, men Hyresgästen är skyldig att meddela dessa på förhand till Hyresvärden.

Innan ändringsarbeten inleds konstaterar parterna tillsammans att det är fråga om små ändringsarbeten.

Hyresgästen dokumenterar ändringsarbetena i planerna.

Ändringsarbeten övergår till den del de är fasta till Hyresvärdens egendom utan separat ersättning efter att hyrestiden upphört, förutsatt att de inte kan avlägsnas utan att ändringsarbetena eller Lokalerna blir skadade.

Hyresgästen har rätt att lösgöra och föra bort de maskiner och anordningar som hen installerat i Lokalerna på egen bekostnad förutsatt att hen på egen bekostnad korrigerar de spår och skador som uppstått som en följd av detta, på ett sätt som hyresvärden godkänner.

Hyresvärden ställer sig i regel positiv till finansieringen av de ändringsarbeten som Hyresgästen utfört i gengäld till ändringen av de villkor i detta hyresavtal som Hyresvärden anser vara nödvändiga (framför allt kapitalhyresnivån).

15. Miljöärenden och ansvarsfullhet

Parterna gör ett gott samarbete för att minimera Hyresobjektets energiförbrukning, växthusgasutsläpp, vattenförbrukning, avfallsmängd samt de negativa effekterna på Hyresobjektets inomhusförhållanden. Parterna lämnar varandra förbrukningsuppgifter om vatten och energi samt avfallshantering en gång om året.

Parterna eftersträvar att i rimlig omfattning beakta varandras miljöprogram i sin verksamhet enligt hyresavtalet. Om det behövs investeringar för att uppnå miljömålen så ska det föras förhandlingar om kostnadsfördelningen från fall till fall, men dock i enlighet med kostnadsfördelningen i hyresavtalet.

I fråga om sin egen verksamhet ansvarar Hyresgästen till Hyresvärden för att Hyresgästen iakttar bestämmelserna i arrendeavtalet om Lokalerna gällande förbud mot förorening av mark och ansvarar för rengöring av marken som hen med sin verksamhet orsakat. Hyresgästen ska i enlighet med miljöskyddslagen (527/2014) omedelbart anmäla till tillsynsmyndigheten om det har hamnat ämnen i marken eller grundvattnet som kan ge upphov till förorening. Hyresgästen ska omedelbart meddela även Hyresvärden om det som nämnts ovan.

16. Uppsägning av avtalet i en specialsituation

16.1 Uppsägning av avtalet

Enligt lagen om temporär begränsning av vissa av kommunernas och samkommunernas rättshandlingar inom social- och hälsovården (29.6.2016 /548) ska de avtal som ingås av kommunen inkludera ett uppsägningsvillkor enligt vilket den som har lagstadgat organiseringsansvar för social- och hälsovården har rätt att säga upp avtalet utan

ersättningsskyldighet. Således har Hyresgästen rätt att säga upp avtalet under 2024 och 2025 i enlighet med ovan nämnda lag så att det slutar gälla tolv månader från uppsägningen utan ersättningsskyldighet.

16.2 Hävning av hyresavtalet

Utöver de hävningsgrunder som stadgats i lagen om hyra av affärslokal kan hyresavtalet också hävas i följande fall:

i) Rivningstillstånd för nuvarande byggnad 25

Om den nuvarande byggnaden inte har beviljats rivningstillstånd före 31.12.2022 förhandlar parterna om genomförandet av projektet i närheten av den byggnad som planerats att rivas. Om parterna inte hittar en godtagbar och genomförbar plats i sjukhusområdet kan avtalet hävas före 28.2.2023 med den andra partens skriftliga meddelande.

ii) Bygglov för projektet

Om projektet med de gemensamt godkända planerna inte beviljas bygglov före 31.12.2023 förhandlar parterna om sådana lösningar som gör det möjligt att utveckla projektplanen så att projektet kan beviljas bygglov. Om ett förhandlingsresultat inte kan uppnås kan avtalet hävas med den andra partens skriftliga meddelande före 31.1.2024.

iii) Under projektavtalets giltighetstid

Force majeure enligt punkt 18.4. i projektavtalet, om det inte kan avgöras genom förfarande som beskrivs i ovan nämnda unkt.

17. Förfarande vid hyrestidens utgång

Tömning av hyresobjektet: Hyresgästen ska före hyrestidens utgång avlägsna all egendom som hen besitter, äger eller den tredje partens egendom från Hyresobjektet/och eller från fastighetsbolagets område, om man inte i detta avtal eller annars har kommit överens om att den kvarstår hos Hyresvärden.

Hos hyresvärden kvarstår alltid allt lösöre som hör till den ursprungliga utrustningen eller den ersättande utrustningen i Hyresobjektet. Hos Hyresvärden kvarstår också alla fasta möbler, anläggningar och motsvarande som Hyresgästen lagt till i Hyresobjektet som Ändringsarbeten. Hyresgästen har rätt att lösgöra och föra bort de maskiner och anläggningar (frånsett fast installerade ventilations- och frysanläggningar) som hen installerat i Lokalerna på egen bekostnad förutsatt att hen på egen bekostnad korrigerar de spår och skador som uppstått som en följd av detta, på ett sätt som hyresvärden godkänner.

Egendom som Hyresgästen har rätt att avlägsna från Hyresobjektet men som inte har avlägsnats senast den dag då hyrestiden går ut övergår i Hyresvärdens ägo utan ersättning. I så fall har Hyresvärden rätt att enligt övervägande se till att den avlägsnas.

Städning och övrig rengöring av hyresobjektet: Hyresgästen ska senast den dag då hyrestiden upphör städa, rengöra, reparera Hyresobjektet motsvarande en sådan nivå

att det kan överlåtas till Hyresvärden frånsett normalt slitage och de tillåtna Ändringsarbeten och/eller Hyresvärdens åtgärder som genomförts under hyrestiden.

Om Hyresgästen försummar sin skyldighet som angetts ovan har Hyresvärden rätt att låta utföra rengörings-, städnings-, reparationsarbeten e.d. på Hyresgästens bekostnad så att Hyresobjektet motsvarar det skick och den nivå som avtalats ovan.

Överlåtelse av besittningen av hyresobjektet: Hyresgästen ska överlåta besittningen av Hyresobjektet till Hyresvärden den vardag som följer på den dag då hyrestiden går ut före klockan 12.

Besittningen av lägenheten anses ha överlåtits då alla nycklar till Lägenheten har överlämnats till Hyresvärdens kontaktperson eller till en av honom förordnad person.

Även om Hyresgästens besittningsrätt upphör vid hyrestidens utgång fortsätter hans betalningsskyldigheter enligt detta avtal tills besittningen av Hyresobjektet har överlåtits såsom ovan överenskommits.

18. Ändring av avtalet och villkorens giltighet

Ändringar i detta hyresavtal ska göras med Parternas gemensamma beslut, skriftligen, undertecknade och daterade av vardera Parternas behöriga personer. Andra ändringar såsom ändringar som gjorts muntligen är ogiltiga.

Om ett av villkoren i detta hyresavtal konstateras vara ogiltigt innebär detta inte att hela hyresavtalet är ogiltigt. Om ett villkor som konstaterats vara ogiltigt anses vara av väsentlig betydelse för villkorshelheten i hyresavtalet eller för Parternas rättigheter och skyldigheter förbinder sig Parterna att ändra ett ogiltigt villkor så att ett nytt giltigt villkor så exakt som möjligt motsvarar det ursprungliga villkoret i fråga om ekonomiska och juridiska verkningar.

I detta hyresavtal ingår utöver detta hyresavtal följande avtalshandlingar som utgör en hyresavtalshelhet mellan Parterna:

A. Kommersiella handlingar:

Projektavtal

Tabell över ansvarsfördelningen

Preliminär måltidtabell

B. Tekniska handlingar

Projektplan

Bilagor till projektplanen

Handlingarnas inbördes giltighetsordning har beskrivits ovan.

Om det blir ändringar i denna avtalshelhet ska detta hyresavtal uppdateras så att ändringarna i fråga blir beaktade.

19. Ikraftträdande

Detta hyresavtal träder i kraft efter att det har undertecknats av båda Parterna.

20. Lagrum som tillämpas och avgörande av meningsskiljaktigheter

På avtalet tillämpas Finlands lag med undantag av dess lagvalsbestämmelser.

Twister som detta hyresavtal eventuellt ger upphov till och som inte kan avgöras förhandlingsvägen behandlas i Egentliga Finlands tingsrätt som första rättsinstans.

21. Ikraftträdande, datum och underskrifter

Detta hyresavtal träder i kraft efter att det har undertecknats av båda Parterna.

Detta avtal är uppgjort i två (2) likalydande exemplar, ett för vardera Avtalsparten.

Åbo den xx xx 20xx

Åboregionens social- och hälsovårdsfastigheter Ab (Hyresvärd)

Åbo stad (Hyresgäst)

BILAGOR:

A. Kommersiella handlingar:

Bilaga 1 Projektavtal

Bilaga 2 Tabell över ansvarsfördelningen

Bilaga 3 Preliminär måltidtabell

B. Tekniska handlingar

Bilaga 4 Projektplan

Bilaga 5 Bilagor till projektplanen