

HYRESAVTAL

Parter

Det här hyresavtalet ("Hyresavtalet") har ingåtts [•].10.2022 mellan följande parter:

- (1) LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistö Suomi Ky (FO-nummer 310218989-1), Norrskensgränden 1, 020100 Lokaltapiola, e-post [fornamn.efternamn@lahitapiola.fi] ("Hyresvärden"); och
- (2) Kyrksläotts kommun (FO-nummer 0203107-0), Ervastvägen 2, 02400 Kyrkslätt, e-post[fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi] ("Hyresgästen").

Hyresvärden och Hyresgästen nedan tillsammans "Parterna" och båda separat "Parten".

Bakgrund och syfte

- (A) Det ömsesidiga fastighetsaktiebolaget som ägs av Hyresgästen och Hyresvärden till 100 % har på datumet för det här Hyresavtalet ingått ett köp om objektet som hyrs ut med det här Hyresavtalet och samtidigt har Hyresvärden och Hyresgästen ingått det här Hyresavtalet på basis av vilket Hyresgästen som säljare stannar som hyresgäst i objektet som hyrs ut.
- (B) Hyresobjektet som är objekt i det här hyresavtalet har ursprungligen byggts under Hyresgästens övervakning för Hyresgästens behov och sålunda har Hyresgästen i detalj tagit del av hyresobjektet före undertecknandet av det här Hyresavtalet.
- (C) Med det här Hyresavtalet avtalar Hyresvärden och Hyresgästen om de villkor på vilka Hyresgästen för sitt bruk hyr Hyresobjektet (fastställs nedan).

1 Hyresobjekt och användningsändamål

- 1.1 Hyresobjekt är de av Hyresvärden ägda i bilagan 1 närmare specificerade på fastighet [•] belägna byggnaderna och konstruktionerna med gårdsområden ("Hyresobjekt").
- 1.2 Hyresobjektet hyrs ut för att användas av social- och hälsovården och av räddningsväsendet samt stödtjänster till dem. Utan Hyresvärdens samtycke på förhand får annan verksamhet inte drivas i Hyresobjektet.
- 1.3 Hyresgästen är skyldig att sörja för att den har alla myndighetstillstånd som behövs för verksamheten och att den följer de tillämpliga bestämmelser som lagstiftningen och myndigheter eventuellt ställer.
- 1.4 Hyresgästen ansvarar för alla åtgärder som vidtagits i Hyresobjektet och är skyldig att ersätta alla skador den förorsakat, oavsett om det medför skada för Hyresvärden, fastighetsaktiebolaget som äger fastigheten eller en tredje part.
- 1.5 Hyresgästen är skyldig att ta hand om Hyresobjektet omsorgsfullt och se till att användarna av dem följer de föreskrifter och bestämmelser som givits för att upprätthålla hälsa, renlighet och ordning. Hyresgästen är skyldig att städa och hålla Hyresobjektet städat. Hyresgästen ser också till att dess verksamhet inte medför störningar för eventuella andra användare av Hyresobjektet. Allt lösöre som hör till Hyresgästens verksamhet förvarar Hyresgästen i sina egna utrymmen i Hyresobjektet. Hyresgästen lämnar sitt vanliga avfall i Hyresobjektets avfallsinsamling och sörjer för att annat än vanligt avfall lämnas in till korrekt behandlingsstation.

2 Hyrestid och besittning av hyresobjektet

2.1 Hyrestid

2.2 Hyrestiden och hyresbetalningsskyldigheten börjar [1.12.2022] och upphör utan separat meddelande [31.12.2042] ("Hyrestid").

2.3 Hyresobjektet har varit i Hyresgästens besittning före Hyrestiden börjar. Hyresgästen godkänner Hyresobjektet i befintligt skick och konstaterar att det är lämpligt för sin användning som sådant vid undertecknandet av Hyresavtalet. Hyresvärden och Hyresgästen har före undertecknandet av detta Hyresavtal ordnat mottagningssyn av Hyresobjektet.

2.4 Lagstadgad uppsägningsrätt

I enlighet med den till social- och hälsovårdsreformen hörande lagen om temporär begränsning av vissa av kommunernas och samkommunernas rättshandlingar inom social- och hälsovården (2016/548) har den som har lagstadgat organiseringsansvar för social- och hälsovården har rätt att säga upp avtalet under år 2024 eller 2025 så att det slutar gälla tolv (12) månader från uppsägningen utan att uppsägningen medför ersättningsskyldighet.

3 Hyra

3.1 Allmänt

3.1.1 Hyran utgörs av vid punkt 3.2 nedan fastställda fast Kapitalhyra och med punkt 3.4 förenlig till underhållskostnaderna bunden Driftshyra (tillsammans nedan "Hyra"). Hyran grundar sig inte på yta, och senare kontrollmätningar inverkar inte på beloppet Hyra.

3.1.2 Hyran betalas in på bankkonto som meddelas av Hyresvärden genom att använda det referensnummer som Hyresvärden meddelar och iaktta de anvisningar Hyresvärden ger, senast den 5:e dagen varje månad. Hyresgästen betalar fördröjningsränta på den fördröjda Hyran enligt den räntelag som gäller vid tidpunkten.

3.2 Kapitalhyra och indexjustering

3.2.1 Den månatliga kapitalhyran är 242.500,00 euro (moms 0 %) ("Kapitalhyra").

3.2.2 Kapitalhyran justeras på basis av levnadskostnadsindexet (1951:10=100) som upprätthålls av Statistikcentralen. Som basindex används poängtalet [•], som är poängtal för oktober 2022. Hyran justeras en gång i året i januari så att hyran justeras första gången från januari 2024. I justeringen av Hyran ändras Hyran så som poängtalet för indexet i november månad som föregår justeringstidpunkten har ändrat jämfört med basindexet i Hyresavtalet. Om levnadskostnadsindexet sjunker, sänks inte Hyran.

3.2.3 Om indexberäkningen upphör eller användningen av indexet som grund för höjning förbjuds, använder man som justeringsgrund det index eller den grund som ersätter eller närmast motsvarar prisändringen.

3.3 Mervärdesskatt

3.3.1 Mervärdesskatt läggs till Hyran och övriga avgifter som Hyresvärden tar ut i enlighet med den skattesats som gäller vid tidpunkten.

3.3.2 Hyresvärden har för Hyresobjektets del sökt om mervärdesskattepliktighet. Hyresgästen förbinder sig till att kontinuerligt använda Hyresobjektet på det sätt som fastställs i mervärdesskattelagen för verksamhet som berättigar till avdrag under detta Hyresavtals hela giltighetstid. Hyresgästen förbinder sig till att ersätta alla skador, förluster och kostnader som uppstår genom förseelse mot ovan nämnda skyldighet till Hyresvärden, fastighetsaktiebolaget som äger byggnaden eller annan instans i överlåtelsekedjan, eller det att Hyresgästen med sitt avtal eller i övrigt förorsakar Hyresvärden, ovan avsedda fastighetsaktiebolag eller annan instans i överlåtelsekedjan skyldighet att återbetala redan gjorda mervärdesskatteavdrag. Hyresgästens ansvar täcker också skada som orsakas av eventuell andrahandshyresgäst eller hyresgäst vid vidareuthyrning eller överföringsmottagare i strid med Hyresavtalet. Om förlorad mervärdesskatt som förorsakas av uthyrning i andra hand, vidareuthyrning eller annan överlåtelse av Hyresobjektet har avtalats i punkt 8.

3.3.3 Efter undertecknandet av hyresavtalet höjer de avgifter som medförs Hyresvärden av nya skatter och avgifter som fastställts för hyresverksamheten genom lag, förordning eller beslut av ministerium eller ändrade beskattnings- eller avgiftsgrunder höjer beloppet för Hyran i enlighet med sin kostnadsinverkan.

3.4 Driftshyra

3.4.1 Utöver kapitalhyran betalar Hyresgästen för de lokaler Hyresgästen hyr driftshyra som faktureras på förhand, som motsvarar de kostnader som tillkommer Hyresvärden för underhåll, skötsel, reparationsåtgärder och andra driftsåtgärder för Hyresobjektet och fastigheten ("Driftshyra"). Grund för Driftshyran är kostnadsbeteckningar för underhållet av de arbeten som hör till Hyresvärdens genomförande- och organiseringsansvar, vilka bokförts för uppbörd som en del av Driftshyran. De framgår av tabellen över ansvarsfördelning i bilaga 2, som ändå inte är komplett. Parterna konstaterar för tydlighetens skull att ovan avsedda kostnadsbeteckningar finns i tabellen i bilaga 2 under spalten "Drift, service och underhållsreparationer". Med Driftshyran täcker man alla vanliga skötsel-, reparations-, drifts- och underhållskostnader för Hyresobjektet som hör till Hyresvärdens ansvar. Med Driftshyran täcker man också kostnaderna som föranleds av fastighetens fullvärdesförsäkring, förvaltning och fastighetsskatt.

3.4.2 Beloppet debiterbara kostnader i Driftshyran som faktureras på förhand grundar sig på den budget som Hyresvärden gör upp på förhand över driftskostnaderna för varje år. Budgeten utarbetas med beaktande av skötseln av fastigheten och Hyresobjektet på normal nivå, så att man tryggar bevarandet av fastighetens och den på den belägna byggnadens och/eller byggnadernas värde, hyrbarhet och användningsduglighet på lång sikt. På basis av budgeten fastställs beloppet för Driftshyran som faktureras på förhand för året i fråga. Parterna konstaterar att den verkliga Driftshyran kan avvika från ovan nämnda uppskattningar, och därför har Hyresgästen inte rätt till hyresrabatt eller någon annan ersättning på grund av att Driftshyran avviker från ovan nämnda uppskattning. Man har avtalat om eventuell justering av Driftshyran i stycke 3.4.3. Parterna konstaterar för tydlighetens skull att för år 2023 utarbetas ingen ny budget, utan för år 2023 tillämpas den uppskattning som utarbetats i augusti 2022.

3.4.3 Driftshyrans belopp justeras en gång i året i efterskott enligt hur beloppet verkliga kostnader som täcks med Driftshyran avviker från budgeten och det på förhand beräknade beloppet Driftshyra. Hyresvärden skickar till Hyresgästen en skriftlig utredning av det realiserade beloppet driftskostnader som är grund för Driftshyran, en beräkning av det realiserade beloppet Driftshyra samt skillnaden mellan den realiserade och den på förhand betalda Driftshyran samt beloppet för eventuell tilläggs- hyra eller återbetalning av Driftshyra som bestäms på basis av dessa inom fyra (4) månader från att

faktureringsperioden för den föregående driftshyran gått ut. Hyresgästen har rätt att på sin bekostnad anvisa en revisor att granska beloppet realiserade driftskostnader som står som grund för Driftshyran samt ovan avsedda utredning som lämnats in av Hyresvärden och för det här syftet har revisorn som Hyresgästen anvisat rätt att få nödvändiga uppgifter och material för att granska grunderna för Driftshyran. Tilläggshyra eller återbetalning av hyra som bestäms på basis av justering av Driftshyran ska betalas inom 30 dagar från mottagandet av Hyresvärdens utredning. På tilläggshyra och återbetalning av hyra betalas ingen ränta. I fråga om år 2022 justeras Driftshyran dock inte i efterskott.

3.4.4 Den vid tidpunkten för undertecknandet av det här Hyresavtalet beräknade Driftshyran är 763.740,00 euro (moms 0 %), vilket per månad innebär cirka 6,30 euro per lägenhetskvmadratmeter (moms 0 %) (i beräkningen har man inte iakttagit kostnader som Hyresgästen i enlighet med tabellen över ansvarsfördelning i bilaga 2 är skyldig att ordna och betala direkt själv). Driftshyrans belopp justeras så som beskrivs i punkt 3.4.3.

3.4.5 Hyresgästen betalar Driftshyra till Hyresvärden i enlighet med punkt 3.1.2.

3.5 Användningsersättningar och andra direkta kostnader för Hyresgästen

Hyresgästen ingår på sin bekostnad avtal om separata serviceavtal som gäller dess verksamhet med de serviceleverantörer som den väljer och ansvarar direkt för kostnaderna för sagda upphandlingar. Vid ordnande av Hyresobjektets skötsel, underhåll, reparationer och drift som är på Hyresgästens ansvar i enlighet med tabellen över ansvarsfördelning i bilaga 2 betalar Hyresgästen kostnaderna direkt till den tredje parten i sitt eget namn. Om det på grund av orsak som beror på mottagaren av betalningen inte är möjligt, betalar Hyresvärden eller fastighetsbolaget kostnaderna och tar ut beloppet separat av Hyresgästen som en del av Driftshyran. Då Hyresvärden betalar kostnader och avgifter för Hyresgästens del lägger man då mervärdesskattelagen så fordrar mervärdesskatt till dem.

4 Hyresgaranti

Hyresgästen ställer ingen säkerhet för hyran.

5 Försäkringar

5.1 Hyresvärden ser till att Hyresobjektet försäkras med vanlig fullvärdesförsäkring för fastighet, som inkluderar ansvars- och avbrottsförsäkring. Hyresgästen förbinder sig till att följa försäkringsvillkoren och skyddsanvisningarna.

5.2 Hyresgästen skaffar, underhåller och bekostar själv de tillstånd och försäkringar som behövs för verksamheten. Hyresgästen ansvarar bl.a. för de försäkringar som verksamheten kräver och försäkrar sin egen och en tredje parts egendom som finns i Hyresobjektet för stöld samt brand- och vattenskador och håller försäkringarna i kraft under det här Hyresavtalets giltighetstid.

6 Hyresobjektets underhåll, skötsel, reparation och drift samt reparations- och ändringsarbeten

6.1 Hyresobjektets underhåll, skötsel, reparation samt driftsansvar

Hyresvärdens och Hyresgästens ansvar för skötsel, underhåll, reparation och drift av Hyresobjektet fastställs i enlighet med överenskommelsen i Hyresavtalet och i tabellen över ansvarsfördelning i bilaga 2. Parterna förbinder sig till att sköta åtgärderna på sitt ansvar omsorgsfullt, utan oskäligen fördröjning och med beaktande av den andra Partens intresse. Dessutom bekräftar Hyresvärden att den

förstår att till Hyresgästens verksamhet hör egenskaper på grund av vilka Hyresvärden bör fästa särskild uppmärksamhet vid schemalaggnings-, skötsel-, reparations- och driftsåtgärder och alltid sträva efter att vid skötseln av sina förpliktelser enligt Hyresavtalet handla så att för verksamheten som Hyresgästen driver i Hyresobjektet medförs så lite störningar och olägenheter som möjligt. Parterna konstaterar för tydlighetens skull att om Hyresvärden bryter mot sina förpliktelser enligt Hyresavtalet har Hyresgästen rätt till hyresrabatt för de lokaler vars användning förhindrats och för den tid som användningen av lokalerna i fråga förhindrats på grund av Hyresvärdens förseelse. Parterna konstaterar för tydlighetens skull att man avtalar separat Parterna emellan om allt tilläggsbyggande och utveckling.

- 6.1.1 Hyresgästen ska sköta Hyresobjektet omsorgsfullt under hela Hyresperioden och övervaka att de som använder Hyresobjektet följer de eventuella bestämmelser som Hyresvärden meddelat om för Hyresobjektet vid tidpunkten (som alltid ska vara objektivt motiverade för båda Parterna) och andra bestämmelser om användningen av Hyresobjektet vid tidpunkten samt vad som i övrigt stadgats eller bestämts om vid tidpunkten för att bevara hälsa, säkerhet, renlighet och ordning. Med beaktande av det som avtalats i tabellen över ansvarsfördelning i bilaga 2, ska Hyresgästen sörja för skötseln, underhållet, reparationen och driften av Hyresobjektet i enlighet med de åtgärder som den ansvarar för enligt bilaga 2, så att Hyresobjektet bevaras i gott och städast skick bortsett från normalt slitage.
- 6.1.2 I enlighet med tabellen över ansvarsfördelning i bilaga 2 hör driften, skötsel-, underhålls-, reparations- och förnyelseansvaret för specialutrustningar som betjänar Hyresgästens verksamhet och möbler, anordningar och system som Hyresgästen äger inklusive kostnader till Hyresgästen också till den del som sådana anordningar senare kompletteras eller ersätts med nya anordningar.
- 6.1.3 Vid organiseringen av Hyresobjektets skötsel, underhåll, reparationer och drift som i enlighet med detta Hyresavtal och tabellen över ansvarsfördelning i bilaga 2 är på Partens ansvar, ansvarar Parten i relation till den andra Parten för alla sina underleverantörers prestationer som för sina egna.
- 6.1.4 I det här Hyresavtalet avser man med totalrenovering sådana åtgärder som genomförs som separat projekt där man reparerar eller förnyar till fastigheten, som är Hyresobjekt, och på den belägen byggnad och/eller konstruktioner samt till deras användning väsentligt och fast hörande konstruktioner, del av byggnaden, till basutrustningsnivån hörande hustekniskt system eller maskin vars teknisk-ekonomiska livscykel gått ut ("Totalrenovering"). Hyresvärden beslutar om vilka Totalrenoveringar som genomförs i enlighet med det här Hyresavtalet och dess bilagor, med undantag för de totalrenoveringar som i enlighet med punkt 6.1.2 är på Hyresgästens kostnadsansvar och om vilka Hyresgästen beslutar. Totalrenoveringar genomförs då konstruktioner, byggnadsdelar och ovan nämnda system eller maskiner nått slutet av sin livscykel så att det inte är teknisk-ekonomiskt motiverat att reparera dem. Hyresvärden ansvarar för fastighetens och Hyresobjektets Totalrenoveringar med kostnader, om inte behovet av totalrenovering beror på att Hyresgästen försummat de med detta Hyresavtal förenliga skötsel-, underhålls-, reparationsåtgärderna och/eller driftsåtgärderna eller av Hyresgästens ovarsamma agerande. Om Totalrenovering eller med det likställd åtgärd utförs på Hyresgästens begäran för tidigt till exempel i samband med i punkt 6.1.2 avsedd åtgärd som är på Hyresgästens ansvar, avtalar man om fördelningen av kostnaderna mellan Hyresvärden och Hyresgästen skriftligen på förhand separat. Om Hyresgästens ansvar för genomförande och kostnader för Totalrenoveringar som gäller förbättrings- och ändringsarbeten avtalas i punkt 6.2.4.
- 6.1.5 Hyresgästen ska utan dröjsmål underrätta Hyresvärden om den observerar fel eller brister som hör till Hyresvärdens reparationsansvar. Om det i Hyresobjektet uppdagas totalrenoveringsbehov, ska

Hyresgästen utan dröjsmål också underrätta Hyresvärden om dessa. Hyresgästen ska i icke-bråds-kande situationer underrätta Hyresvärden via serviceboken eller via ett annat motsvarande system som Parterna skilt avtalat om. Däremot ska Hyresvärdens representant underrättas bevisligen per e-post eller telefon, om reparationen ska utföras omedelbart för att förhindra att skadan expanderas eller för någon annan orsak. I den ovan nämnda situationen ska Hyresvärdens representant underrättas och därtill ska en anmälan också göras i serviceboken eller ett annat system som Parterna avtalat om. Trots det ovanstående har Hyresgästen i alla förhållanden rätt och skyldighet att vidta åtgärder för att förhindra och begränsa en direkt skada i Hyresobjektet. Hyresvärden utför under Hyresperioden de drifts-, service-, skötsel- och underhållsåtgärder eller reparations- eller ändringsarbeten (inklusive Totalrenoveringar) som Hyresvärden ansvarar för så att det åsamkas så lite störningar som möjligt för Hyresgästens verksamhet. Parterna konstaterar för tydlighetens skull att om Hyresvärden bryter mot sina förpliktelser enligt Hyresavtalet har Hyresgästen rätt till hyresrabatt för de lokaler vars användning förhindrats och för den tid som användningen av lokalerna i fråga förhindrats på grund av Hyresvärdens förseelse.

- 6.1.6 Hyresvärden har rätt att under Hyresperioden omedelbart utföra nödvändiga drifts-, skötsel-, service- och underhållsåtgärder eller reparations- eller ändringsarbeten som inte kan flyttas utan att förorsaka skada. Också drifts-, skötsel-, service- eller underhållsåtgärder samt reparations- och ändringsarbeten som inte förorsakar väsentliga olägenheter eller störningar för användningen av hyresrätten, får utföras efter att Hyresvärden underrättar Hyresgästen om det senast 14 dagar innan arbetena inleds. Om inget annat föranleds av arbetenas bråds-kande karaktär, kommer Parterna skriftligt tillsammans överens om tidtabellen för genomförandet av arbeten som förorsakar väsentliga olägenheter eller störningar samt om sättet för genomförandet av dem, ändå så att arbetena kan inledas senast inom tre (3) månader efter att Hyresvärden informerat om arbetena i fråga (förutsatt att det inte handlar om arbeten som inte utan att förorsaka skada kan flyttas, för då får arbetet inledas omedelbart). Parterna konstaterar ändå för tydlighetens skull att avsikten är att tillsammans komma överens om tidpunkten för olika åtgärder med hänsyn till båda Parternas intressen.
- 6.1.7 Hyresgästen har inte rätt att häva, eller få sänkt hyra eller annan ersättning på grund av att Hyresvärden utför sådana drifts-, skötsel-, service, underhålls- och reparationsåtgärder som avses i detta Hyresavtal. Trots ovanstående, har Hyresgästen ändå rätt till ersättning av Hyresvärden för de skador som reparations- och ändringsarbeten eller skötselåtgärder enligt detta Hyresavtal förorsaka, om fastighetens bristfälliga skick har förorsakats av Hyresvärdens oaktsamhet. Ersättningsrätten gäller ändå inte om reparations- eller ändringsarbetet har utförts på grund av en skada som Hyresgästen förorsakat.
- 6.1.8 Om Hyresobjektet, trots det som nämnts i punkt 6.1.7, på grund av underhålls- och reparationsåtgärder som utförs av Hyresvärden är ur bruk under en längre tid än vanligt eller om det handlar om underhålls- eller reparationsåtgärder som föranleder exceptionellt omfattande olägenheter eller störningar, förbinder sig Parterna till att i uppriktigt avseende förhandla om sådana underhålls- eller reparationsåtgärders verkningar för hyran för den tidsperiod och för den del som lokalerna är ur bruk.
- 6.1.9 Hyresgästen har inte rätt att häva Hyresavtalet eller få ersättningen av Hyresvärden på grund av utförandet av de Totalrenoveringar som avses i detta Hyresavtal. Trots ovanstående har Hyresgästen ändå rätt till sänkning av hyra för den delen och för den tiden som Hyresobjektet inte kan användas för det i detta Hyresavtal nämnda ändamålet under den Grundliga renoveringen, med undantag för situationer där behovet av Grundlig renovering beror på att Hyresgästen försummat de skötsel-,

drifts-, reparations- och/eller underhållsåtgärder som fastställts i detta Hyresavtal eller för situationer som beror på Hyresgästens vårdslösa verksamhet.

- 6.1.10 Ifall Hyresgästen inte uppfyller den i detta Hyresavtal överenskomna drifts-, skötsel-, service-, underhålls- eller reparationsskyldighet inom en rimlig tid efter mottagandet av den skriftliga anmärkningen, har Hyresvärden rätt att låta utföra de behövliga arbetena och åtgärderna som hänför sig till de försummade skyldigheterna och fakturera alla på detta sätt åsamkade kostnaderna av Hyresgästen.

6.2 Hyresgästens förbättrings- och ändringsarbeten och användarcentrerade investeringar

- 6.2.1 Hyresgästen svarar för uppfyllandet och upprätthållandet av de krav som Hyresgästens verksamhet förorsakar för Hyresobjektet, så som exempelvis för ändringsarbeten i Hyresobjektet som förutsätts av myndighetsföreskrifter.

- 6.2.2 Hyresgästen har rätt att under Hyrestiden utföra förbättrings- och ändringsarbeten i Hyresobjektet på sin bekostnad endast med skriftligt samtycke av Hyresvärden på förhand.

- 6.2.3 Hyresgästen ska utföra de förbättrings- och ändringsarbeten som Hyresgästen ansvarar för i Hyresobjektet yrkesmässigt och enligt gällande lagstiftning och myndighetskrav. Hyresgästen svarar också på sin bekostnad för de myndighetslov som hänför sig till förbättrings- och ändringsarbetena. Hyresgästen ska på Hyresvärdens begäran leverera planer över förbättrings- och ändringsarbetena till Hyresvärden och av planerna ska framgå att god byggnadssed tillämpas. Då Hyresperioden upphör är Hyresvärden inte skyldig att ersätta Hyresgästen för de förbättrings- och ändringsarbeten som Hyresgästen utfört.

- 6.2.4 Om Hyresgästen utför förbättrings- och ändringsarbeten som avses i denna punkt 6.2 eller installerar konstruktioner, anordningar eller system i Hyresobjektet, svarar Hyresgästen för Totalrenoveringar samt för andra användnings-, skötsel-, underhålls- och driftskostnader om inte parterna skriftligen avtalar om annat.

- 6.2.5 I det fall att Parterna separat skulle komma överens om att Hyresvärden på sin bekostnad genomför användarorienterade investeringar i Hyresobjektet, har Parterna kommit överens om följande utgångspunkter: Hyresgästen förbinder sig till att betala investeringshyra till Hyresvärden för de användarorienterade investeringarna som Hyresvärden bekostat. Grunden för investeringshyran utgörs av alla de kostnader som investeringen förorsakat Hyresvärden, så som byggkostnader, försäkringskostnader, övervakningskostnader, myndighetskostnader och alla andra kostnader som berör arbetsprestationen. Efter att investeringen färdigställts fastställs investeringshyran i utgångsläget så, att investeringens alla kostnader dödas under Hyrestiden med en gemensamt överenskommen räntesats som grundar sig på ett sedvanligt avkastningskrav. Investeringshyran erläggs i utgångsläget månatligen i samband med Hyran.

7 Hyresobjektets skick när hyresperioden upphör och överlåtelse av hyresobjektet

- 7.1 Hyresobjektet ska då hyresperioden upphör vara i motsvarande skick som då Hyresavtalet inleddes, dock med beaktande av normalt slitage. Hyresgästen ska föra bort allt lösöre som tillhör Hyresgästen (inklusive möbler, maskiner och anordningar) från Hyresobjektet innan Hyresperioden upphör. Hyresobjektet ska överlätas städat till Hyresvärden och Hyresgästen ansvarar på sin bekostnad för åtgärdande av sådana spår som förorsakats av avlägsnandet av lösöret och för eventuella förbättrings-

och ändringsarbeten som utförts för återställandet, om inte parterna skriftligen avtalar om annat. När Hyrestiden upphör överför Hyresgästen de anslutningsavtal som inte är i fastighetsbolagets namn utan kostnad till fastighetsbolaget.

- 7.2 De fasta installationer, utrustningar och anordningar som Hyresgästen bekostat och/eller installerat som inte kan föras bort utan att skada Hyresobjektet, lämnas kvar i Hyresobjektet utan ersättning. Hyresvärden har ändå i alla situationer rätt att kräva att fasta installationer och lösöre som bekostats av Hyresgästen förs bort och att de märken som avlägsnandet förorsakar åtgärdas på bekostnad av Hyresgästen, om inte parterna skriftligen avtalar om annat.
- 7.3 En slutbesiktning av Hyresobjektet utförs vid en tidpunkt som bestäms av Hyresvärden. Hyresgästen ska omedelbart på sin bekostnad åtgärda eventuella brister och fel som uppdagats i samband med besiktningen. Om Hyresgästen inte utfört adekvata reparationsåtgärder inom den av Hyresvärden fastställda rimliga tidsfristen, har Hyresvärden rätt att låta utföra behövliga arbeten på Hyresgästens bekostnad.
- 7.4 När hyrestiden eller hyresförhållandet upphört är Hyresgästen inte längre berättigad till ersättning för några av de reparationer, ändringar eller förbättringar som Hyresgästen gjort i Hyresobjektet. Hyresgästen har heller ingen rätt till ersättningen enligt 45 § i lagen om hyra av affärslokal (482/1995).
- 7.5 Hyresgästens flytt dag är den dag som Hyrestiden upphör.

8 Under- och vidareuthyrning av hyresobjekt och överföring av hyresavtalet

- 8.1 Hyresgästen har inte rätt att överföra Hyresavtalet eller de skyldigheter och rättigheter som grundar sig på det eller att hyra ut Hyresobjektet eller delar av det i andra hand eller att vidareuthyra Hyresobjektet helt eller delvis utan Hyresvärdens skriftliga samtycke på förhand. Detta gäller också överlåtelse av rörelse. Vid inledandet av Hyresperioden har Hyresgästen med samtycke av Hyresvärden hyrt ut lokaler i Hyresobjektet [*lokalerna preciseras*] till HUSLAB samt till den producent [*producent preciseras*] som utövar restaurangverksamhet i restauranglokalerna. Trots ovannämnda överförs detta Hyresavtal enligt lagen till ett välfärdsområde som avses i lagen om välfärdsområden (611/2021).
- 8.2 Oberoende av eventuell uthyrning av Hyresobjektet i andra hand eller vidareuthyrning av Hyresobjektet svarar Hyresgästen gentemot Hyresvärden för alla skyldigheter i detta Hyresavtal (så som bland annat erläggande av Hyra och att hålla Hyresobjektet också i uthyrning i andra hand i eller i vidareuthyrning i sådan verksamhet som i mervärdesskattelagen avses som verksamhet som berättigar till avdrag).
- 8.3 Om Hyresvärden till följd av att Hyresgästen hyrt ut objektet i andra hand eller vidareuthyrt objektet eller överfört Hyresavtalet till en ny hyresgäst förlorar rätten till avdrag av mervärdesskatt för de lokaler som utgör objektet för de ovannämnda åtgärderna eller den ovannämnda åtgärden medför att Hyresvärden blir skyldig att återbetala redan gjorda mervärdesskatteavdrag, svarar Hyresgästen för beloppet för de förlorade mervärdesskatterna och för övriga utgifter, kostnader och skador som den ovannämnda situationen förorsakat.

9 Skador samt tillfälliga verksamhets- och distributionsstörningar

- 9.1 Hyresvärden är inte skyldig att ersätta skador på Hyresgästens egendom eller egendom som är i en av Hyresgästen förvaltd tredje parts besittning eller skador som åsamkas Hyresgästens verksamhet

eller skador till följd av avbrott i verksamheten, med undantag av skada som hyresvärden orsakat uppsåtligt eller genom grov försummelse.

- 9.2 Hyresvärden svarar inte för tillfälliga avbrott eller störningar i användningen av Hyresobjektet eller i Hyresgästens verksamhet eller för skador som åsamkats Hyresgästens eller en tredje parts egendom som förorsakats av orsaker som ligger utom Hyresvärdens kontroll och Hyresgästen har heller ingen rätt till sänkning av hyra, skadeersättning, gottgörelse eller upphävning eller uppsägning av Hyresavtalet till följd av detta.
- 9.3 I störningssituationer är Parten skyldig att utan dröjsmål inom sin kontroll vidta åtgärder för att avlägsna störningarna snabbt.
- 9.4 Tillfälliga störningar samt avbrott och begränsningar som avseende skötseln av byggnaden är nödvändiga, såsom tillfälliga störningar i vatten-, avlopps-, värme- och elsystem eller liknande, ger inte Hyresgästen rätt till en sänkning av hyran. Sådana verksamhetsavbrott berättigar heller inte Hyresgästen till att få ersättning av Hyresvärden om det inte handlar om en verksamhetsstörning som Hyresvärden förorsakat genom grovt vållande eller avsiktlig. Om den här avsedda verksamhetsstörningen har förorsakats på grund av Hyresgästens, dennes personal eller en instans som vistas i Hyresobjektet med Hyresgästens tillstånd vållande, avsiktlighet eller försummelse, har Hyresvärden rätt att uppbära de skador och kostnader som verksamhetsstörningen förorsakat i fullt belopp av Hyresgästen.
- 9.5 Hyresvärdens eventuella ersättningsskyldighet omfattar i alla situationer endast direkta skador, och Hyresvärden svarar i inga förhållanden för indirekta eller medelbara skador som åsamkats Hyresgästen, dennes personal, kunder eller serviceproducenten.
- 9.6 För tydlighetens skull konstateras att Hyresvärden inte svarar för skador som åsamkats Hyresgästen eller dess verksamhet om skadorna beror på att myndigheten förbjuder användningen av Hyresobjektet för det i detta Hyresavtal beskrivna användningssyftet om det inte handlar om åtgärder eller försummelse som ligger på Hyresvärdens ansvar. Vidare konstateras för tydlighetens skull att om bestämmelser eller myndighetsföreskrifter som tillämpas i Hyresgästens verksamhet förutsätter ändringsarbeten i Hyresobjektet, svarar Hyresgästen för utförandet och för kostnaderna för dessa och Hyresgästen har inte rätt till sänkning av hyra på grund av de störningar som sådana ändringsarbeten förorsakar. Hyresvärden har inte utan grundad orsak rätt att förbjuda ändringsarbeten som avses i denna punkt.

10 Övriga ärenden gällande hyresobjektet

10.1 Reklam och skyltar

Hyresgästen får på sin bekostnad fästa av Hyresvärden och myndigheten på förhand godkända ljusreklamer eller skyltar på byggnadens vägg och gårdsområden. Skyltarna, klistermärkena och reklamerna ska motsvara myndighetsloven. Hyresgästen svarar på sin bekostnad för ansökan om eventuella tillstånd. Därtill svarar Hyresgästen för de kostnader som reklamernas och skyltarnas elektricitet och underhåll förorsakar. Reklamer och skyltar ska alltid vara i adekvat skick. Ljusreklamer, skyltar och andra reklamer ska avlägsnas när hyresförhållandet upphör och de märken som de förorsakat ska åtgärdas.

10.2 Miljö

Hyresgästen förbinder sig till att i sin verksamhet iaktta de lagar och bestämmelser som berör miljöskyddet och som gäller i Finland och att handla enligt goda principer gällande miljön. För egen del, samt för vidare- och underuthyrarens del, är hyresgästen skyldig att se till att den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet inte förorenar eller orsakar risk för förorening av jordmån, grundvatten eller byggnader.

10.3 Ansvarsfullhet

10.3.1 Parterna är medvetna om sitt ansvar för miljön och dess mångfald samt för omgivningen och klimatet och kommer överens om att den villkorsenliga verksamheten grundar sig på så hållbara kriterier som möjligt. Därför strävar Parterna efter att förvalta och använda Hyresobjektet med hänsyn till naturresurserna och på ett energisnålt sätt samt att i samarbete leta efter innovativa sätt för att Hyresobjektet ska kunna förvaltas och användas så hållbart och sparsamt som möjligt med tanke på naturresurserna.

10.3.2 Hyresvärden ansöker eventuellt om miljöcertifikat för Hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig till att för egen del bidra till miljöcertifieringsprojektet genom att tillåta auditeringsbesök i Hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig till att dela information som anknyter till ansvarsfullt underhåll för den delen som det är möjligt och inte medför oskäligen olägenheter för Hyresgästen. Exempel på ovan avsedda uppgifter är förbrukningsuppgifter, uppgifter om utsläpp av växthusgaser och återvinningsgraden av avfall samt energieffektivitetsåtgärder. Hyresvärden kan dela de ovannämnda uppgifterna vidare i ett format av vilket varken Hyresgästens eller Hyresobjektets identitet framgår.

10.4 Dataskydd

Hyresvärden och bolagen i dess närkrets behandlar som personuppgiftsansvarig personuppgifter i enlighet med dataskyddslagstiftningen och ombesörjer i sin verksamhet att integritetsskyddet och finansbranschens sekretesskyldighet förverkligas. Hyresvärden och bolagen i dess närkrets behandlar personuppgifter bland annat för kundservice och kundrelationer, för kundkommunikation, för identifiering och specificering av kunder och motparter, för marknadsföring samt för riskhantering och för rapportering till behöriga myndigheter. Motpartens uppgifter om kundkontroll och övriga personuppgifter kan utnyttjas till att förhindra, avslöja och utreda penningtvätt och finansiering av terrorism och för att inleda undersökning av penningtvätt, finansiering av terrorism och det brott genom vilket de tillgångar eller den vinning av brott har erhållits som är föremål för penningtvätt eller finansiering av terrorism. Uppgifterna kan också användas exempelvis för att uppfylla andra myndighetskrav. I Hyresvärdens och bolagens i dess närmaste krets dataskyddsbeskrivningar beskrivs behandlingen av personuppgifter noggrannare.

11 Övriga villkor

11.1 Anmälningar och tillkännagivanden

De anmälningar och tillkännagivanden som detta Hyresavtal förutsätter anses vara tillräckliga om de har uppgjorts skriftligt på finska och levererats per e-post, personligt, som rekommenderat brev eller genom budservice till Parten till den adress som angetts i början av Hyresavtalet. Anmärkningar och övriga tillkännagivanden anses ha mottagits av den behöriga Parten (i) den tredje (3:e) bankdagen från och med försändelsdagen, om den sänds via budservice eller som rekommenderat brev, (ii) på försändelsdagen om den sänds per e-post, förutsatt att idet inte inkommit ett meddelande om

att sändningen misslyckats eller (iii) vid tidpunkten för leverans om försändelsen levereras personligen. Parterna ska anmäla eventuella ändringar i sina kontaktuppgifter utan oskäligt dröjsmål.

11.2 Hela avtalet

Detta Hyresavtal omfattar Parternas hela avtal som gäller hyrandet av Hyresobjektet och detta Hyresavtal ersätter alla tidigare avtal, förbindelser och förhandlingar som berör ärendet.

11.3 Motstridigheter

Om det finns motstridigheter mellan detta Hyresavtal och dess bilagor, iakttas i första hand detta Hyresavtal.

11.4 Ändring av avtalet

Ändringar av detta avtal ska göras skriftligen. Ändringarna träder i kraft när båda Parterna har undertecknat dokumentet genom vilket Hyresavtalet har ändrats.

12 Tillämplig lag

12.1 I detta Hyresavtal iakttas Finlands lag, inklusive lagen om hyra av affärslokal (482/1995, jämte ändringar).

12.2 Om annat inte specifikt fastställs i detta Hyresavtal, iakttas i Hyresavtalet den gällande lagen om hyra av affärslokal (482/1995, jämte ändringar).

13 Avgörande av meningsskiljaktigheter

Meningsskiljaktigheter och tvister som eventuellt föranleds av Hyresavtalet ska i första hand avgöras genom förhandlingar mellan Parterna. Tvister som föranleds av detta avtal avgörs slutligen i skiljedomstolen enligt Centralhandelskammarens skiljedomstolsregler. Skiljedomstolen har en medlem. Skiljeförfarandets plats är Helsingfors och språket finska.

14 Hyresavtalets ikraftträdande och giltighetstid

Detta Hyresavtal träder i kraft när (i) båda Parterna har undertecknat det och (ii) Hyresgästens beslut gällande undertecknandet av Hyresavtalet har vunnit laga kraft. Om detta Hyresavtal eller arrangementet som Hyresavtalet ger upphov till delvis eller helt anses vara ogiltigt eller obehörigt, förblir Hyresavtalet för de övriga delarna i kraft, om inte Hyresavtalets ogiltiga eller obehöriga del leder till en så stor förändring i Hyresavtalet att det till följd av den skulle vara oskäligt att tillämpa hela Hyresavtalet. Parterna strävar till att i uppriktigt avseende ersätta de delar av Hyresavtalet som ansetts vara ogiltiga, obehöriga eller överkställbara. Det att Parterna inte når en överenskommelse om ersättande bestämmelser i avtalet påverkar inte giltigheten för detta Hyresavtal till övriga delar.

15 Underskrifter

15.1 Detta Hyresavtal har undertecknats i två (2) likalydande exemplar, ett (1) för respektive Avtalspart

15.2 Detta Hyresavtal eller intyg, avtal eller dokument som hänför sig till detta Hyresavtal kan undertecknas skriftligt genom att leverera en .pdf-kopia av sidan för underskrifter eller genom elektronisk underskrift. Båda parterna förbinder sig till att (i) godkänna .pdf-kopian eller den elektroniskt undertecknade kopian, och att ge den samma rättsliga giltighet och verkställighetsbehörighet som en

skriftlig underskrift; (ii) låta bli att förutsätta att den andra Parten ska förevisa det ursprungliga undertecknade dokumentet och (iii) att avstå från krav som strider mot det ovan framförda. Elektronisk underskrift i detta sammanhang inbegriper vilken som helst elektronisk symbol eller process, som har anslutits till Hyresavtalet eller som personen har tagit i bruk med avsikt att underteckna, verifiera eller godkänna ett avtal eller dokument.

(Underskrifter på följande sida)

Kyrkslätt den [•] [•] 2022

LÄHITAPIOLA YHTEISKUNTAIINTEISTÖ SUOMI KY representerad av dess ansvariga bolagsman
Yhteiskuntakiinteistö GP Oy

[•]

KYRKSLÄTTS KOMMUN

[•]

Bilagor

Bilaga 1 Planritningar och gårdsområden (Hyresobjekt)

Bilaga 2 Tabell över ansvarsfördelning