

## HYRESAVTAL

<b>Hyresvärd</b>	Pargas stad (FO-nummer 0136082-5) Strandvägen 28 21600 Pargas
<b>Hyresgäst</b>	Axxell utbildning Ab (FO-nummer 2064886-7) Fågelsången 1 10650 Ekenäs
<b>Hyresobjekt</b>	<p>Hyresobjektet utgörs av utrymmen i skolbyggnaden på Vapparvägen 4 i Pargas.</p> <p>Uthyrda utrymmen är markerade med röd färg i bifogad bottenplan. Gröna utrymmen är i sam användning och utrymmen markerat med blå färg används av hyresvärden.</p> <p>Hyresgästen och hyresvärden har rätt att röra sig genom utrymmen (såsom korridorer, aulautrymmen) som disponeras av den andra parten om det är nödvändigt för att nå hyresgästens hyrda utrymmen.</p> <p>Auditoriet, rum 205, i andra våningen används av både hyresvärden och hyresgästen. Hyresgästen har rätt att disponera utrymmet på veckobasis 50 % av tiden mellan kl 8-16.</p> <p>I första våningen har hyresgästen rätt till passage genom köket för varuleveranser från lastbryggan till undervisningsköken.</p> <p>Hyresgästen är medveten om att reoveringen av gymnastiksalen under år 2021 kan förorsaka kraftiga olägenheter för användningen av utrymmena i gymnastiksalsbyggnadens andra våning.</p>
<b>Användningsändamål</b>	Utrymmena är avsedda för att användas av hyresgästen för den egna undervisningsverksamheten.
<b>Hyrestid</b>	<p>Detta hyresavtal träder i kraft när bägge avtalsparter har undertecknat det.</p> <p>Hyresavtalet är tidsbundet och gäller för perioden 1.1.2021 – 31.12.2023 eller tills Axxell kan ta i bruk sina nya utrymmen på Skolgatan i Pargas. Om eventuell förlängning av hyresavtalet efter 31.12.2023 bör hyresgästen</p>

meddela skriftligt senast två månader innan, dvs 31.10.2023. Vid möjlig förlängning avtalas även längden på förlängningen.

**Hyran** Den avtalade hyran utgör 380 000 euro/år (moms 0%), vilket motsvarar en månadshyra på 31 667 euro. Hyran är fast utan indexbindning. Hyresgästen ställer ingen säkerhet eller förskottshyra.

#### **Hyresjusteringar p.g.a oförutsedda kostnadsökningar**

Om någon särskild skatt, avgift eller annan oförutsedd kostnadsökning som direkt påverkar objektet införs som en följd av myndighetsbeslut, skall hyran omgående justeras så att den nya kostnaden beaktas.

**Mervärdesskatt** Hyresobjektet hyrs ut för momspliktig verksamhet och till månadshyran tillkommer mervärdesskatt.

**Hyresbetalning** Hyresbetalningsskyldigheten inträder från och med hyrestidens början. Hyresgästen skall mot faktura erlagga hyran i förskott senast den femte dagen i månaden till ett av hyresvärden angivet bankkonto. Vid dröjsmål erläggs dröjsmålsränta i enlighet med gällande räntelag.

**Fastighetskostnader** Hyran inkluderar kostnaderna för normalt fastighets- och gårdsunderhåll.

Avfallshantering, kostnader för elektricitet och värme samt vatten och avlopp ingår i hyran.

Hyresgästen står själv för städningen av de hyrda utrymmena.

Städkostnaderna för sammanvända utrymmen och korridorer (markerade med grönt i bilagan) utförs av hyresgästen och delas lika mellan hyresvärden och hyresgästen. (Som grund för delade städdebiteringen är 570m<sup>2</sup>).

För städning av sammanvända utrymmena debiteras 1,14€/m<sup>2</sup>. Priset inkluderar kostnaden för städutrustning och material, inklusive sanitetspapper och tvål till wc:na, samt byten av mattor vid ingångarna. Priset för städningen uppgår till 325 €/månad. Beträffande storstädning och fönstertvätt avtalar parterna separat.

Priset för städning följer samma princip som gäller för hyran, dvs indexjusteras inte under avtalsperioden.

Hyresvärden köper städning för sina utrymmen från tredje part.

## Hyresvärdens skyldigheter

Hyresvärden svarar för hyresobjektets underhåll och säkerställer för sin del att hyresobjektets tekniska skick är sådant att det lämpar sig för hyresgästens verksamhet. Under hyresperioden ansvarar hyresvärden för grundförbättringar och reparationer av grundkonstruktioner, såsom bärande konstruktioner, tak, fasader samt sådana el-, VVS-, värme- och ventilationsanläggningar som betjänar fastighetens ändamål och funktion.

Hyresvärden planerar under hyresperioden inte utföra större grundförbättringar eller reparationer, men skulle det behövas planeras de i samråd med hyresgästen så att de kan genomföras på ett sätt som förorsakar minsta möjliga skada för hyresgästens verksamhet.

Hyresvärden ansvarar för att byggnaden hålls försäkrad samt att regelbundna inspektioner av byggnadens skyddsutrustning utförs.

## Hyresgästens skyldigheter

Hyresgästen svarar för att de hyrda utrymmena vårdas omsorgsfullt. Av hyresvärden anvisade räddningsvägar skall i alla lägen hållas fria.

Hyresgästen och hyresvärden skall/har på egen bekostnad anskaffa/t de anläggningar och den inredning, apparatur och utrustning som behövs för den egna verksamheten. Hyresgästen och hyresvärden ansvarar för underhåll och reparationer av sina egna anläggningar och sin utrustning, liksom för försäkringskyddet av dessa.

Sådana anläggningar som har karaktären av beståndsdelar i fastigheten och som under hyresperioden anskaffats eller förnyats av hyresgästen tillhör utan ersättning fastigheten och bör kvarlämnas i fungerande skick då hyresavtalet upphört att gälla. Detta gäller dock inte utrustning som hyresgästen införskaffar för sina köksfunktioner.

Hyresgästen och hyresvärden ansvarar för de egna data-anslutningarna och den utrustning som behövs för den egna verksamheten. Hyresvärden ställer byggnadens datanät och korskopplingsutrymmen till hyresgästens förfogande.

Hyresgästen ansvarar för sådana infotavlor och -tejpningar som den egna verksamheten kräver.

Hyresgästen ansvarar för att göra upp en räddningsplan för sin verksamhet samt att implementera denna inom den egna personalen. Hyresvärden ställer för ändamålet behövliga ritningar till hyresgästens förfogande.

Parterna avtalar separat om mindre ytreparationer i de hyrda utrymmena samt om kostnadsfördelningen av dessa. Av hyresgästen utförda och bekostade underhålls-, reparations- och ändringsarbeten påverkar inte hyran och berättigar inte till någon ersättning då hyresavtalet upphör.

Hyresgästen är skyldig att utan dröjsmål meddela hyresvärden om eventuella fel i hyresobjektet samt att tillåta utförande av reparationsåtgärder. Sådana störningar i fastighetens vatten-, avlopps-, värme- eller elanläggningar som inte beror på försummelse från hyresvärdens sida berättigar inte automatiskt till hyresnedsättning eller annan ersättning. Om eventuell hyresnedsättning eller ersättning avtalar parterna alltid separat.

Hyresgästen förbinder sig att organisera sin verksamhet på ett sådant sätt att hyresvärden kan utföra förebyggande serviceåtgärder i samtliga delar av det hyrda objektet. Vid situationer som kräver omedelbar åtgärd skall hyresvärden utan dröjsmål kunna åtgärda olägenheten.

Skador på fastigheten som förorsakats av hyresgästens personal eller studerande ersätts i första hand alltid av hyresgästen, oavsett skadegörarens ansvar för skadan. Hyresgästen bör skaffa ansvarsförsäkring för de skador som hyresgästen kan orsaka hyreslokalen, fastigheten eller utomstående.

Hyresgästen förbinder sig att följa hyresvärdens instruktioner och direktiv gällande parkering och följer upp att såväl personal som studerande parkerar på anvisade platser.

## **Inventarier**

Avtalsparterna kan ställa en del inventarier till varandras förfogande. Avtalsparterna uppbär ingen separat hyra för sådana inventarier. Ansvaret för underhåll av dylika inventarier ligger hos användaren.

I samband med att hyresavtalet träder i kraft på Vapparvägen gör parterna tillsammans upp en inventarieförteckning, där den huvudsakliga utrustningen som avtalsparterna ställt till varandras förfogande listats.

## **Bespisning**

Huvudprincipen är att hyresvärden och hyresgästen organiserar kosthållet skilt för sig från och med 1.1.2021 och står för skollunchen för sin egen personal och studeranden.

Under övergångstiden jan-juni 2021 köper hyresvärden bespisning för Paraisten Lukios elever och personal, på samma sätt som under hösten 2020, fram till att skolan slutar i juni 2021. Hyresgästen har under nämnda tid rätt att utan tilläggsavgift använda såväl matsalen som det gamla storköket för att säkerställa den produktionskapacitet detta förutsätter.

## **Överlåtelse av hyresrätt och underuthyrning**

Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens samtycke överföra detta hyresavtal på tredje part.

## **Tillämplig lag**

Om inte av hyresavtalet annat framgår skall Lag om hyra av affärslokal (482/95) tillämpas på detta hyresavtal.

## **Tvister**

Om parterna inte genom förhandling kan lösa eventuella tvister gällande detta avtal, skall avgörande ske av en skiljeman som utses av Centralhandelskammarens skiljedomsinstitut. Skiljeförfarandet skall ske på svenska.

## **Bilaga**

Uthyrda utrymmen markerade i bifogad bottenplan.

Detta avtal har uppgjorts i två likalydande exemplar, ett för vardera avtalsparten.

Pargas / 2020

Pargas stad

Axxell Utbildning Ab

---

Patrik Nygrén, stadsdirektör

---

Stefan Johansson, verkställande direktör