

## HYRESAVTAL FÖR AFFÄRSLOKAL

### 1 INLEDNING

#### 1.1 Avtalsparter

Hyresgivare Pargas stad, FO-nummer 0136082-5

Strandvägen 28, 21600 Pargas

Hyrestagare xxx

1.2. Hyresområde Hyresområdet är ca 3000 m2 inklusive en byggnad på ca 593 m2 på fastigheten 445-563-1-50

### 2. HYRESTIDENS LÄNGD

2.1. Hyrestid 7+13 år. Hyrestiden är 2.9.2021–1.6.2028 med option för förlängning på 13 år (förutsatt att stadens markarrende förnyas).

#### 2.2. Förlängning av hyrestiden

När ovan i punkt 2.1 nämnda hyrestid går ut förlängs avtalet automatiskt med fem år, förutsatt att ingendera avtalsparten uppsagt avtalet sex månader före hyrestidens utgång.

### 3. ANVÄNDNING AV HYRESOMRÅDET

#### 3.1 Definition av verksamheten

Hyresområdet upplåts på det sätt som avses i 5 kap. i hyresavtalslagen (258/66) för verksamhet inom fisknäring. Hyrestagaren är skyldig att se till att hen har alla de myndighetstillstånd som krävs för verksamheten samt att hen iakttar alla de krav och föreskrifter som lagstiftningen och myndigheterna eventuellt ställer. Hyrestagaren får inte vidta byggnadsåtgärder eller andra åtgärder som vållar hyresgivaren eller tredje man skada eller olägenhet.

#### 3.2 Underhåll, drift, m.m.

Hyrestagaren är skyldig att se till att hyresområdet inklusive byggnader, anläggningar och kommunal teknik underhålls, samt att de är snygga och säkra. Träd som växer på hyresområdet får inte skadas eller fällas utan tillstånd, utom när där äventyrar säkerheten. Färdiga byggnader får inte ens delvis rivas utan hyresgivarens skriftliga samtycke.

Hyrestagaren svarar för bryggornas underhåll.

Hyrestagaren har inte rätt till ersättning eller avdrag på hyresavgiften för kostnader som underhållet, grundliga förbättringar eller övriga arbeten medför. Hyrestagaren har inte heller rätt att när

hyresförhållandet upphör få en ersättning för sådan grundlig förbättring som har höjt värdet på området, eller för andra arbeten.

Hyrestagararen svarar för alla driftskostnader som verksamheten medför. Dvs bland annat för

- sin verksamhet, åtgärder och driftskostnader
- allmän ordning och renlighet på området
- eventuellt behövliga myndighets-/miljötillstånd
- avfallshantering (som bör skötas så att utomstående inte har tillträde till sopförråden), färskvatten (befintlig borrhunn samt RO-anläggning) samt avloppsvattenbehandlingen, tex genom uppsamling i slutna tank eller minireningsverk.
- sorteringsanläggningens eluppvärmningskostnader
- att hyresområdet inklusive byggnader, anläggningar, kaj, kommunalteknik, kylmaskiner och teknisk utrustning underhålls samt att de är snygga och säkra
- försäkringar för sin verksamhet (Hyresvärden svarar för att befintliga byggnader och fasta anläggningar som hyresvärden äger är försäkrade)

Hyrestagarens verksamhet bör lämpa sig för området och anläggningen. Det bör vara möjligt att återställa anläggningen och trålkarkajen för ursprungligt användningsändamål när hyresavtalet avslutas (återställning till ursprungligt ändamål krävs dock inte efter år 2041). Ändringar i anläggningen bör överenskommas skriftligt med hyresvärden.

### 3.3 Rätt att uppföra nybyggnad

Hyrestagaren har rätt att uppföra nybyggnad som gagnar verksamheten och som följer gällande planebestämmelser. Hyresgivarens skriftliga tillstånd krävs dock innan hyrestagaren inlämnar ansökan om bygglov/åtgärdstillstånd.

### 3.4 Förening av marken

Hyrestagaren är skyldig att se till att hyresområdet inte genom hans åtgärder förorenas. Har hyresområdet eller en del därav dock förorenas under legotiden på sätt som avses i 22 § i avfallslagen (1072/93), är hyrestagaren skyldig att se till att området blir rengjort på det sätt som stadgas i 23 § i nämnda lag. Försummar hyrestagaren denna skyldighet, har hyresgivaren rätt att låta rengöra området för hyrestagarens räkning och av denna kräva betalning för kostnaderna för rengöringen.

### 3.5 Rätt att upplåta området åt tredje man

Hyrestagaren har inte utan skriftligt samtycke av hyresgivaren rätt att upplåta området åt en underhyrestagare eller annars upplåta hyresområdet eller del därav till tredje man.

Enligt principen om allmännyttjande skall alla företag som bedriver yrkesfiske och vattenbruk ha möjlighet att nyttja trålarkajen mot ersättning.

### 3.6 Syn

Hyresgivaren har rätt att förrätta syn på hyresområdet för att kontrollera att hyresområdet och byggnaderna är i avtalsenligt skick samt för övriga villkor i avtalet iakttas. Hyrestagaren skall på förhand informeras om synen.

Då hyresavtalet upphör hålls en gemensam syn, över vilken protokoll uppgörs. Parterna bör senast vid detta tillfälle meddela, om de har eventuella krav på den andra parten vad gäller byggnadernas och anläggningarnas skick, utförda arbeten osv. Efter detta kan nya krav inte ställas, såvida det inte gäller latent fel i byggnader eller skador som inte kunnat konstateras i samband med synen.

### 3.7 Placering av ledningar, konstruktioner m.m.

Hyrestagaren tillåter att staden på hyresområdet placerar behövliga ledningar och konstruktioner som staden anvisar som betjäna fastigheten eller samhället. Direkt olägenhet eller skada som åtgärderna vållar hyrestagaren ersätts enligt skild överenskommelse.

## 4. AVGIFTER

### 4.1 Hyresavgift

Hyrestagaren betalar till hyresgivaren en årlig hyresavgift, som utgör 20 500 euro + moms 24 %. Den årliga hyresavgiften betalas före den första september till av hyresgivaren angivet konto.

Hyresavgift betalas för varje år som ingår i hyrestiden, delår enligt månader.

Hyresavtalstiden börjar 2.9.2021, men första fyra månaderna är avgiftsfria (fram till 31.12.2021).

### 4.2 Indexvillkor

Hyresavgiften binds till levnadskostnadsindex på följande sätt:

Årsavgiften i punkt 4.1 (grundavgiften) justeras enligt förändringar i det officiella levnadskostnadsindexet. Ändringens storlek framgår när basindex jämförs med kontrollindexet. Beroende på om kontrollindexet är högre eller lägre än basindexet, höjs eller sänks avgiften på motsvarande sätt.

Den justerade årsavgiften räknas på följande sätt:

Basindex är indextalet för den månad då avtalet träder i kraft.  
Kontrollindexet är indextalet för oktober månad ifrågavarande år. Den justerade årsavgiften får man genom att dividera kontrollindexet med basindexet och multiplicera detta med avgiften.

#### 4.3 El

Hyrestagaren står för alla elkostnader i både fastigheten och vid bryggan. Staden förbrukar ingen el i gamla reningsverket vilket bevisas medelst en undermätare för reningsverket så att förbrukningen kan kontrolleras.

#### 4.4 Vatten

Invid hyresobjektet på ca 50 m avstånd finns en borrhunn som fastigheten får sitt vatten ifrån. Hyresgivaren debiterar inte förbrukat vatten men hyrestagaren står för alla kostnader som vattenförsörjningen orsakar.

#### 4.5 Kylmaskiner och annan utrustning

Hyrestagaren står för allt underhåll för befintliga kylmaskiner och annan teknisk utrustning. Principen är att hyrestagaren utför behövliga reparationer, grundreparationer och investeringar som behövs för verksamheten.

### 5. HYRESGIVARENS INLÖSNINGSSKYLDIGHET

#### 5.1 Inlösning

Hyresgivaren inlöser inte byggnader, utrustning och anläggningar när hyresförhållandet upphör. En separat överenskommelse kan träffas gällande annan egendom.

#### 5.2 Egendom som inte inlöses

När hyresförhållandet upphör är hyrestagaren skyldig att från området avlägsna byggnader, utrustning och anläggningar samt annan egendom som tillhör denne och som hyresgivaren inte inlöser. Hyrestagaren är också skyldig att snygga upp området.

Om hyrestagarens ovannämnda egendom inte har avlägsnats från området inom 6 månader från det att hyresavtalet upphörde att gälla, har hyresgivaren rätt att sälja egendomen på offentligt auktion för hyrestagarens räkning samt att snygga upp området med de medel som försäljningen avkastar.

Om värdet av den egendom som hyrestagaren äger på hyresområdet uppskattningsvis i det närmaste täcker endast de kostnader som en

offentlig auktion skulle medföra, har hyresgivaren rätt att förfara med egendomen på det sätt som han anser bäst.

## 6. ÖVRIGA AVTALSVILLKOR

### 6.1 Dröjsmålsränta

Erläggs hyresavgiften eller ett annat belopp som skall betalas enligt detta avtal inte inom föreskriven tid, är hyrestagaren skyldig att på förfallna rater från förfallodagen till betalningsdagen erlagga dröjsmålsränta enligt räntelagen.

### 6.2 Hävning av avtalet

Avtalsparterna har rätt att häva avtalet på de grunder som stadgas i 21 § i hyresavtalslagen (258/66).

### 6.3 Avgörande av tvister

Tvister som följer av detta avtal avgörs av Egentliga Finlands tingsrätt.

### 6.4 Avtalsvite

Ifall hyrestagaren bryter mot villkoren i detta avtal eller försummar sina förpliktelser som direkt eller indirekt följer av avtalet, är hyrestagaren skyldig att betala 60 000 euro som avtalsvite för hyresgivaren. Utöver detta är hyrestagaren skyldig att ersätta hyresgivaren för den skada som uppkommit.

### 6.5 Inteckning av hyresrätt

Staden är berättigad att på hyrestagarens bekostnad erhålla och upprätthålla inteckning i hyresrätten till hyrestomten även som i hyrestagarens på tomten befintliga byggnader som säkerhet för erläggandet av hyresavgiften intill ett belopp på högst 8 400,00 euro med 8 % ränta samt som en säkerhet för indrivningskostnaderna för ovan nämnda belopp ett belopp på högst 350 euro. Hyrestagaren är skyldig att ansöka om inteckning som säkerhet för den i detta avtal förutsatta hyresrättens fortbestånd.

### 6.6 Försäkringar

Hyresgivaren svarar för att de på hyresområdet befintliga byggnader och fasta anläggningar som hyresgivaren äger är försäkrade. Hyrestagaren ansvarar för att hen har ett tillräckligt försäkringsskydd för sin verksamhet och egendom samt apparatur på hyresområdet, inklusive de eventuella byggnader som hyrestagaren uppför.

### 6.7 Garanti

Som säkerhet betalar hyrestagaren i samband med betalningen av hyresavgiften för det första avtalsåret en extra hyresavgift eller ger en bankgaranti till beloppet lika stor som den ordinarie hyresavgiften för ett helt första år. Om hyresvillkoren uppfyllts återbetalar hyresgivaren det sista årets hyresavgift efter att avtalet upphört.

6.8 Ikraftträdande

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

BILAGA

Karta

UNDERSKRIFT

x.8.2021

Pargas Stad

Patrik Nygrén

Jonas Nylund

Stadsdirektör

Teknisk chef

Härmed nöjd förbinder jag mig att uppfylla i hyresavtalet nämnda villkor. Ort och tid som ovan.

XXXXX Oy/Ab

xx

Bevittnar: