ALLMÄNNA VILLKOR FÖR HYRESAVTAL VID UTHYRNING MELLAN KOMMUNERNA OCH VÄLFÄRDSOMRÅDET

# Hyresobjekt

## *Grunden för uthyrningen*

Detta hyresavtal ingås, eftersom 22 § 1 mom. i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen (616/2021, nedan också ”genomförandelagen”) anger att de lokaler som används inom kommunalt ordnad primärvård, specialiserad sjukvård, socialväsende och räddningsväsende övergår i välfärdsområdets besittning den 1 januari 2023.

Enligt 22 § i genomförandelagen ska välfärdsområdet och kommunen ingå hyresavtal om besittning av lokalerna som används inom social- och hälsovården samt av räddningsväsendet, och hyresavtalet ska gälla åtminstone till och med den 31 december 2025. Välfärdsområdet har rätt att förlänga hyresavtalet med ett år genom att meddela kommunen om detta senast 12 månader innan hyresavtalet går ut. Välfärdsområdet och kommunen får även avtala om besittningen av lokalerna och om giltighetstiden för de hyresavtal som gäller besittningen av dem på annat sätt än vad som anges i paragrafen.

## *Hyresobjektets skick*

Hyresobjektet hyrs ut och hyresgästen godkänner det i befintligt skick när hyrestiden börjar.

Hyresvärden förbinder sig att se till att hyresobjektet är i det skick som krävs för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet, under förutsättning att verksamheten som bedrivs i hyresobjektet följer objektets användningsändamål.

Hyresgästen är skyldig att kontrollera hyresobjektets skick med sedvanlig noggrannhet samt med hjälp av tidigare användningserfarenheter av byggnaden bland hyresgästens personal och att meddela hyresvärden om brister som observerats i hyresobjektet eller i dess skick innan hyresavtalet börjar.

Hyresvärden är skyldig att bekräfta att denne mottagit uppgifterna som hyresgästen överlämnat, och hyresvärden och hyresgästen kommer sinsemellan överens om eventuella väsentliga observationer som gjorts av hyresgästen, hyresgästens krav och de åtgärder som krävs.

## *Överlåtelse och överföring av hyresobjektet*

Hyresgästen har rätt att utan hyresvärdens samtycke överföra hyresavtalet till hyresgästens koncernbolag eller en annan enhet där välfärdsområdet har bestämmande inflytande, efter att ha meddelat hyresvärden om detta tre (3) månader på förhand och genom att ställa säkerheter som hyresvärden godkänner. I övrigt får hyresgästen inte överföra hyresavtalet utan skriftligt samtycke av hyresvärden.

Hyresgästen har rätt att utan att höra hyresvärden och utan hyresvärdens samtycke hyra ut hyresobjektet i andra hand eller vidareuthyra hyresobjektet helt eller delvis till hyresgästens koncernbolag eller en annan enhet där välfärdsområdet har bestämmande inflytande. Hyresgästen ska be hyresvärden om ett skriftligt samtycke på förhand vid uthyrning av hyresobjektet i andra hand eller vid vidareuthyrning till en annan än ovan nämnda aktörer. Hyresvärden får inte låta bli att ge sitt samtycke utan motiverad orsak.

En andrahandshyresgäst eller en hyresgäst vid vidareuthyrning har inte rätt att andrahands- eller vidareuthyra lokalerna utan att höra hyresvärden och utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresvärden har rätt att sälja eller överlåta hyresobjektet till sitt koncernbolag eller tredje part utan hyresgästens samtycke. Hyresvärden är dock skyldig att meddela hyresgästen om att äganderätten till hyresobjektet har överlåtits efter att överlåtelseavtalet har undertecknats.

Hyresvärden är skyldig att meddela köparen av hyresobjektet eller mottagaren av överlåtelsen om hyresavtalet och villkoren i hyresavtalet innan äganderätten överlåts. I överlåtelseavtalet som hyresvärden ingår med köparen ska hyresvärden inkludera ett villkor om att detta hyresavtal fortgår trots överföringen av äganderätten.

Överlåtelse av äganderätten till hyresobjektet eller överföring av hyresavtalet påverkar inte villkoren i detta hyresavtal eller tillämpningen av villkoren.

# Underhåll, reparation och ändringsarbeten i hyresobjektet

## *Underhållsansvar och -metoder*

Principerna för överenskommelse om underhållsansvaret för hyresobjektet anges i statsrådets förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026 (272/2022) (nedan också ”förordningen om bestämmande av hyra”) samt i den ansvarsfördelningstabell som bifogats till detta avtal.

Hyresvärden har underhållsansvaret för hyresobjektet, om inte något annat följer av ovannämnda förordning om bestämmande av hyra eller om inget annat har överenskommits i ansvarsfördelningstabellen.

Grunden för underhållet av hyresobjektet är att bevara hyresobjektet i det ändamålsenliga skick som förutsätts i detta hyresavtal och som krävs för användningen av hyresobjektet i enlighet med hyresavtalet samt enligt lagen om hyra av affärslokal (482/1995, jämte ändringar). Hyresvärdens underhållsansvar och skyldigheter bedöms i förhållande till hyrestiden. Hyresobjektet ska emellertid uppfylla kraven i lagar, bestämmelser och tillstånd samt myndighetsföreskrifter och -anvisningar gällande både lokalerna och den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet.

Genom fastighetsvård och -underhåll bevaras hyresobjektet i användbart och funktionellt skick, och uppkomsten av fel förhindras. Objektets egenskaper bibehålls genom underhåll, som innebär att förnya eller reparera defekta och slitna delar, utan att objektets relativa kvalitetsnivå väsentligen förändras. Hyresvärden har planeringsansvaret för underhållet. De årliga underhållsarbetena behandlas och överenskoms vid samarbetsmöten mellan parterna. Hyresvärden kallar både hyresgästen och användaren av lokalerna till mötena.

Vad gäller ärenden kring inomhusluften i hyresobjektet förbinder sig hyresvärden och hyresgästen att behandla ärendet i enlighet med en process för att lösa problem med inomhusluften som godkänts av parterna. På hyra tillämpas åtgärdsgränser som vid aktuell tidpunkt gäller enligt social- och hälsovårdsministeriets förordning om sanitära förhållanden i bostäder och andra vistelseutrymmen samt om kompetenskrav för utomstående sakkunniga (545/2015) eller i eventuellt ersättande författning.

## *Hyresgästens skyldighet att ta väl hand om hyresobjektet*

Hyresgästen är för sin del skyldig att använda och sköta hyresobjektet omsorgsfullt samt att se till att objektets användare följer objektets ordningsregler och andra bestämmelser i anknytning till användningen av objektet samt annat som föreskrivits eller bestämts beträffande bevarande av hälsa, renlighet och ordning.

## *Hyresvärdens rättigheter och skyldigheter att utföra ändrings- och reparationsarbeten i hyresobjektet*

Hyresvärden har rätt att besluta om ändringsarbeten, totalrenoveringar och omfattande reparationer som ska utföras i hyresobjektet.

Hyresvärden ansvarar för underhålls- eller reparationsarbeten samt för ändringsarbeten, totalrenovering eller omfattande reparation, om åtgärden är nödvändig för att upprätthålla hyresobjektets skick enligt hyresavtalet eller för att uppfylla lagar, tillstånd eller andra myndighetsföreskrifter som är tvingande för hyresvärden eller för att uppfylla tvingande lagar, författningar och myndighetsföreskrifter om hälsa. Vid bedömningen av om hyresvärden agerar enligt avtalet ska hyresavtalets giltighetstid beaktas.

Hyresvärden är inte skyldig att utföra sådana underhålls- eller reparationsarbeten, ändringsarbeten, totalrenovering eller omfattande reparation av hyresobjektet som hyresvärden vid den tidpunkt då hyresavtalet ingicks inte var skyldig att utföra enligt gällande lagstiftning och/eller de avtal som överförts till välfärdsområdet.

Om lagstiftningen ändras kommer parterna överens om de åtgärder som ska vidtas och om kostnaderna för dessa separat innan eventuella reparations- eller ändringsåtgärder vidtas.

## *Hyresvärdens skyldighet att meddela hyresgästen om ändrings- och reparationsarbeten*

Hyresvärden ska ge hyresgästen information om sådana totalrenoverings- eller reparationsprojekt i hyresobjektet eller -objekten som är kända vid tidpunkten för undertecknandet av hyresavtalet och som kommer att genomföras eller som enligt planerna ska genomföras under hyrestiden.

Hyresvärden ska senast fyra veckor på förhand meddela om vanliga underhålls- och reparationsarbeten som uppkommer under hyrestiden och som kan störa hyresgästens verksamhet.

Hyresvärden har rätt att utföra eller låta utföra underhålls- och reparationsarbeten som orsakar väsentliga olägenheter eller störningar i hyresobjektet genom att senast två månader på förhand tillsammans med hyresgästen komma överens om tidpunkten för sådana arbeten.

Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta skötselåtgärder, utföra underhålls-, reparations-, eller ändringsarbeten vilka inte kan uppskjutas utan att orsaka skada.

## *Hyresgästens rättigheter och skyldigheter vid utförandet av ändrings- och reparationsarbeten*

Hyresgästen får inte ändra användningsändamålet för de hyrda lokalerna eller utföra ändrings- eller reparationsarbeten i hyresobjektet, utan att hyresgästen innan arbetet inleds har låtit hyresvärden godkänna planerna och fått hyresvärdens skriftliga tillstånd till att utföra de planerade arbetena. Hyresgästen ansvarar för att ändrings- och reparationsarbetena i fråga utförs på ett adekvat sätt. Ritningar över arbetet ska lämnas till hyresvärden senast när ändrings- och reparationsarbetena har färdigställts.

## *Fördelning av kostnader för ändrings- och reparationsarbeten mellan parterna*

Hyresvärden svarar för sådana ändrings- och reparationskostnader som beror på att hyresobjektet bringas i överensstämmelse med kraven i lagar, bestämmelser, tillstånd, myndighetsföreskrifter och -anvisningar som gäller hyresobjektet i enlighet med punkterna 2.1 och 2.3.

Hyresgästen svarar för kostnaderna för sådana ändrings- och reparationsarbeten som hyresgästen är tvungen att utföra på grund av ändringar av lagstiftning, bestämmelser, tillstånd samt myndighetsbestämmelser och myndighetsföreskrifter som rör Hyresgästens verksamhet.

Den eventuella effekten på hyran av sådana ändringsarbeten som hyresgästen begärt under hyrestiden avtalas skriftligen och separat innan ändringsarbetena inleds.

Innan ändringsarbetena inleds avtalar hyresgästen och hyresvärden skriftligen om vad som ska hända med ändringsarbetena när hyrestiden upphör (huruvida hyresgästen ska avlägsna ändringsarbetena på egen bekostnad eller ändringsarbetena ska bli hyresvärdens egendom). Om detta inte avtalas, tillfaller de fasta delarna av ändrings- och reparationsarbeten hyresvärden utan separat ersättning.

Hyresgästen ansvarar för de ändrings- och reparationsarbeten hyresgästen utfört samt för kostnaderna för dessa.

# Hyrestid

## *Hyrestid*

Hyrestiden är antingen den hyrestid på tre (3) år som anges i 22 § i genomförandelagen eller en annan hyrestid som överenskommits i hyresavtalet mellan parterna.

Förlängningsoptionen för ett hyresavtal som gäller i tre (3) år enligt 22 § i genomförandelagen är ett (1) år.

Bestämmelser om förlängningsoptionen finns i 22 § 2 mom. i genomförandelagen. Hyresgästen ska meddela hyresvärden om att förlängningsoptionen ska tillämpas senast 12 månader innan hyrestiden på tre (3) år går ut.

## *Upphörande av hyresförhållandet*

I samband med att hyresförhållandet upphör utför och dokumenterar avtalsparterna en besiktning av hyresobjektet. Hyresobjektet ska vara i motsvarande skick som då hyresavtalet inleddes, dock med beaktande av normalt slitage. Skicket jämförs med skicket vid besiktningen som gjordes i början av hyrestiden enligt punkt 1.2. Om hyresgästen har underlåtit att utföra en besiktning enligt punkt 1.2 är hyresgästen när hyresförhållandet upphör skyldig att ersätta hyresvärden för sådana skador, fel och brister som inte har uppstått genom sedvanligt slitage.

Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för åtgärdande av sådana brister och fel som observerats vid besiktningen och som beror på hyresgästens verksamhet, men som inte beror på normalt slitage.

När hyrestiden upphör är hyresgästen skyldig att på egen bekostnad föra bort de Hyresgästens möbler, maskiner och anordningar som Hyresgästen installerat eller som finns i hyresobjektet och överlåta hyresobjektet i städat skick till hyresvärden, om inte parterna skriftligen avtalar om annat.

# Hyra

## *Hyra*

Principerna för bestämmande av hyra enligt hyresavtal anges i 22 § i genomförandelagen och i förordningen om bestämmande av hyra. Ifall bestämmelserna i aravabegränsningslagen (1190/1993) eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) tillämpas på bestämmandet av hyra för hyresobjektet, tillämpas dessa också på bestämmandet av hyra i hyresavtalet mellan välfärdsområdet och kommunen, i stället för förordningen om bestämmande av hyra.

Hyran som tas ut varje månad anges i hyresavtalet.

Om en ny skatt eller avgift tillämpas på hyresförhållandet genom lagstiftning eller offentliga förvaltningsåtgärder, har hyresvärden rätt att lägga de direkta extra kostnader som detta medför till det hyresbelopp som tas ut av hyresgästen.

Om nya myndighetsföreskrifter utfärdas för eller kvalitetskrav ställs på verksamheten för vilken lokalerna hyrs ut, har hyresvärden rätt att lägga kostnaderna för uppfyllandet av sådana krav till det hyresbelopp som tas ut av hyresgästen. Kostnadernas effekt på hyran avtalas emellertid separat på förhand.

Tillfälliga störningar samt avbrott och begränsningar som avseende skötseln av byggnaden är nödvändiga, såsom avbrott och begränsningar i vatten-, värme-, avlopps-, el- och luftkonditioneringssystem eller liknande, ger inte hyresgästen rätt till ersättning av Hyresvärden eller en sänkning av hyran.

Hyresvärden är heller inte skyldig att ersätta skador som uppstått på Hyresgästens eller tredje parts egendom eller verksamhet till följd av tillfälliga funktionsstörningar som anges i föregående stycke eller nödvändiga avbrott och begränsningar eller liknande som är nödvändiga för skötsel av byggnaden.

## *Hyresbetalningsperiod*

Hyresgästen betalar månadshyra till hyresvärden. Hyran för varje månad betalas den 5 dagen i månaden, såvida inte parterna separat har avtalat om en avvikande betalningsdag i hyresavtalet.

Hyresgästen betalar hyran i enlighet med aktuella faktureringsuppgifter som hyresvärden skriftligen meddelat hyresgästen eller i enlighet med en faktura som hyresvärden skickat elektroniskt eller per post. Hyresvärden är skyldig att utan oskäligt dröjsmål meddela hyresgästen om ändringar i sina faktureringsuppgifter och i eventuella andra uppgifter som behövs för hyresbetalningen.

## *Justering av hyran*

Principerna för justering av hyran anges i 7 § i förordningen om bestämmande av hyra.

Hyran är bunden till det officiella livskostnadsindexet (1951:10=100) till dess fulla belopp så att som basindex används indextalet för oktober 2022 och som revisionsindex det årliga indexet för oktober. Justerad hyra fås genom att dela revisionsindexet med basindexet och multiplicera med grundhyran. Som grundhyra används hyran för den första fullständiga månaden i början av hyrestiden. En justering utförs en gång om året och justerad hyra faktureras från den 1 januari. Hyran justeras för första gången för år 2024. Om ovan nämnda indexvillkor inte i framtiden är möjligt att tillämpa, justeras hyran så att hyresjusteringen motsvarar principerna som allmänt följs inom branschen och som presenterats ovan.

## *Mervärdesskatt*

Hyresvärden har för hyresobjektets del ansökt om att bli mervärdesskattskyldig för överlåtelse av nyttjanderätten till fastighet enligt 30 § i mervärdesskattelagen (1501/1993). Till hyran och de separata ersättningarna läggs i enlighet med hyresavtalet mervärdesskatt enligt gällande skattesats, om inget annat överenskommits mellan parterna.

Hyresgästen förbinder sig att använda hyresobjektet för verksamhet som medför rätt till återbetalning och/eller avdrag av mervärdesskatt.

Om hyresobjektet eller en del av det används för verksamhet som inte medför rätt till återbetalning och avdrag av mervärdesskatt och hyresvärden på basis av mervärdesskattelagen därför inte har rätt att hantera uthyrningen som mervärdesskattepliktig, är hyresgästen skyldig att ersätta hyresvärden för den skada detta medför. Ersättningen fastställs utifrån den skatt som ska återbetalas till Skatteförvaltningen och andra tilläggskostnader som orsakas hyresvärden. Dessutom har hyresvärden rätt att i detta fall till hyresbeloppet lägga det mervärdesskattebelopp som inte är avdragsgillt för utgifterna som orsakas hyresvärden och fastighetsägaren.

Trots vad som konstateras i punkt 1.3 i avtalet, är hyresgästen skyldig att i alla situationer på förhand meddela hyresvärden, om hyresgästen hyr ut hyresobjektet i andra hand eller vidareuthyr hyresobjektet helt eller delvis till en sådan andrahandshyresgäst eller hyresgäst vid vidareuthyrning som börjar använda hyresobjektet för ett ändamål som inte medför rätt till återbetalning och avdrag av mervärdesskatt. Detta gäller också i alla situationer där hyresgästen i övrigt hyr ut hyresobjektet i andra hand eller vidareuthyr hyresobjektet helt eller delvis utan mervärdesskatt.

Om parterna separat kommer överens om att hyresvärden hyr ut hela hyresobjektet eller en del av det till hyresgästen utan mervärdesskatt, förbinder sig hyresgästen att ersätta alla extra kostnader som den skattefria uthyrningen medför för hyresvärden och fastighetsägaren till fullt belopp, inklusive det mervärdesskattebelopp som inte är avdragsgillt och det skattebelopp som ska återbetalas till Skatteförvaltningen för fastighetsinvesteringar.

Parterna ska omedelbart meddela om ändringar som påverkar hyresobjektets mervärdesbeskattning.

# Samarbete mellan parterna

## *Samarbete*

Hyresavtalets parter samt vid behov objektets användare håller ett kundmöte minst en gång per år.

Hyresavtalets parter förbinder sig att samarbeta och hjälpa varandra, bland annat vid ärenden i anknytning till att främja användningen av hyresobjektet enligt hyresavtalet och främja hyresobjektets skick enligt hyresavtalet, inklusive tillståndsprocesser och andra myndighetsprocesser och -inspektioner.

Väsentliga fel eller avvikelser som hyresgästen eller användarna har upptäckt i fastighetsvården, underhållet och renoveringar behandlas och avgörs i samarbete mellan hyresvärden och hyresgästen genom förhandlingar på kundmöten eller på ett annat sätt som parterna gemensamt kommit överens om.

## *Bekämpning av ekonomisk brottslighet*

Hyresavtalets parter förbinder sig att aktivt främja och ta i bruk åtgärder för att bekämpa ekonomisk brottslighet vid användning och underhåll av hyresobjektet samt i samband med ändrings- och reparationsåtgärder för sin egen del samt för sina underleverantörer.

# Parternas anmälningsskyldighet och uppgifter som parterna lämnar till varandra

## *Tillkännagivanden, anmälningar, reklamationer och annan korrespondens samt reaktioner på reklamationer*

Tillkännagivanden, anmälningar, reklamationer och annan korrespondens enligt detta hyresavtal ska sändas skriftligen till den andra partens officiella e-postadress eller till en annan e-postadress som parten meddelat den andra parten skriftligen. Den andra parten bekräftar att denne mottagit en reklamation och vidtar behövliga åtgärder för att utreda eller åtgärda det fel eller den brist som reklamationen gäller.

Hyresavtalets parter förbinder sig att utan dröjsmål meddela om ändringar av kontaktpersoner. Hyresvärden ska omedelbart meddela hyresgästen om sådana ändringar av kontaktpersoner som påverkar skötseln av hyresförhållandet enligt avtalet, såsom ändringar av kontaktpersoner för underhåll och fastighetsvård 24/7.

## *Anmälningsskyldighet gällande skador och risk för skador*

Hyresgästen ska omedelbart anmäla till hyresvärden om skador på hyresobjektet eller sådana brister som hyresvärden ansvarar för att åtgärda. Anmälan ska göras genast, om åtgärder bör vidtas omedelbart för att förhindra att skadan blir större.

Hyresgästen ska omedelbart anmäla till hyresvärden om sådan skada som kommit till hyresgästens kännedom och som orsakas personer som vistas på det hyrda området med hyresgästens tillstånd eller orsakas hyresobjektet, när skadan kan leda till ersättningsskyldighet eller rätt till ersättning för hyresvärden. Anmälan kan också göras av en sådan representant för hyresgästen som avses i lag. Hyresvärden har motsvarande anmälningsskyldighet gentemot hyresgästen.

Parterna är skyldiga att omedelbart anmäla till den andra parten om fel och brister som parterna har upptäckt på fastigheten och som kan orsaka olägenhet eller risk för skada på byggnaden, dem som använder byggnaden eller egendom som finns i byggnaden. Den part som har upptäckt felet ska omedelbart vidta åtgärder för att trygga säkerheten för objektets användare. Hyresvärden är skyldig att omedelbart inleda reparationer för att åtgärda ovannämnda fel eller brister.

## *Hyresvärdens skyldighet att lämna uppgifter till hyresgästen och ansvar för att uppgifterna är korrekta*

Hyresvärden ska på begäran överlåta ritningarna över hyresobjektet till hyresgästen, om sådana finns och inte omfattas av överlåtelsebegränsningar enligt lag. Hyresvärden ska på begäran lämna kopior på rapporter från myndighetsinspektioner som utförts i hyresobjektet till hyresgästen.

Om hyresvärden har lämnat hyresgästen felaktiga eller vilseledande uppgifter i anknytning till grunderna för uthyrningen och/eller hyresobjektets användningsmöjligheter, eller om de uppgifter som hyresvärden lämnat till väsentliga delar är bristfälliga, är hyresvärden skyldig att ersätta hyresgästen för direkta skador som beror på felaktiga, vilseledande eller bristfälliga uppgifter. En sådan skada som ska ersättas är bland annat om hyresgästen betalat för mycket hyra eller om hyresgästen förlorat hyresinkomst.

## *Hyresgästens ansvar gentemot hyresvärden för att de uppgifter hyresgästen lämnar är korrekta*

Om hyresgästen har lämnat hyresvärden felaktiga eller vilseledande uppgifter i anknytning till grunderna för uthyrningen och/eller hyresobjektets användning, eller om de uppgifter som hyresgästen lämnat till väsentliga delar är bristfälliga, är hyresgästen skyldig att ersätta hyresvärden för direkta skador som beror på felaktiga, vilseledande eller bristfälliga uppgifter. En sådan skada som ska ersättas är bland annat om hyresvärden tagit ut för låg hyra eller om hyresvärden förlorat annan hyresinkomst.

# Behandling av personuppgifter

## *Iakttagande av tillämplig dataskyddslagstiftning*

Vardera parten sköter om och ansvarar för dataskyddet och informationssäkerheten vid behandlingen av personuppgifter samt förbinder sig att följa gällande tillämplig dataskyddslagstiftning, såsom EU:s allmänna dataskyddsförordning (EU) 2016/679. Vardera parten ansvarar för genomförandet av dataskyddsprinciperna i sin egen verksamhet, inklusive skyddet av personuppgifter genom adekvata tekniska och organisatoriska åtgärder.

## *Utlämnande av kontaktpersonernas personuppgifter samt ansvar för personuppgifter*

Parterna är själva personuppgiftsansvariga för behandlingen av personuppgifter för de kontaktpersoner som namnges i hyresavtalet. Enligt detta hyresavtal lämnar parterna ut sina kontaktpersoners personuppgifter till varandra för att utföra de åtgärder som överenskoms i hyresavtalet.

Parterna ansvarar för att parten har rätt att lämna ut personuppgifter för en kontaktperson som namnges i hyresavtalet till den andra parten. Parterna ansvarar också för att de har en lämplig grund för att behandla de personuppgifter de tar emot.

Parterna förbinder sig att behandla de personuppgifter de tar emot endast för ändamål som stämmer överens med uppgifterna enligt detta hyresavtal och i enlighet med behandlingsgrunderna.

Parterna ansvarar för att de personuppgifter de lämnar ut är korrekta och felfria samt för att de registrerade personerna informeras på adekvat sätt om utlämnandet av personuppgifterna.

## *Behandling och utlämnande av andra eventuella personuppgifter*

Om parterna för att utföra de uppgifter som avtalats i detta hyresavtal behöver behandla och lämna ut andra personuppgifter än kontaktpersonernas personuppgifter, avtalas om ansvarsfördelningen i anknytning till dataskydd och informationssäkerhet mellan parterna samt om behandlingen och utlämnandet av personuppgifter mer ingående i ett separat avtal om behandling av personuppgifter.

# Övriga villkor

## *Hyresgästens ansvar för miljön*

För egen del, för vidare- och underuthyrares del, för andra som använder hyresobjektet och personer som på grund av hyresgästens verksamhet rör sig i hyresobjektet är hyresgästen under hyresförhållandet skyldig att se till att den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet inte förorenar eller orsakar risk för förorening av miljön (jordmånen, havsbotten, vattendrag och grundvatten) eller av hyresobjektet eller orsakar annan skada eller risk för miljön eller hälsan och inte heller orsakar skador på tredje parter eller sänker värdet på hyresobjektet på grund av vad som nämns ovan.

Om något sådant uppdagas till följd av hyresgästens, övriga i denna punkt nämnda eller motsvarande aktörers verksamhet förbinder sig hyresgästen att på egen bekostnad svara för eventuella lagstadgade eller av myndigheter krävda undersökningar och förebyggande åtgärder och rengörings- och övriga efterbehandlingar och till fullt belopp ersätta hyresvärden och tredje parter för miljöskador och övriga direkta och rimligen uppskattade indirekta skador.

## *Force majeure och dess inverkan*

Inledandet av hyrestiden kan fördröjas eller hyrestiden avbrytas, om orsaken till fördröjningen eller avbrottet är force majeure. Med force majeure avses en ovanlig händelse som inträffat efter att hyresavtalet ingicks, som förhindrar att hyresavtalet uppfylls och som parterna inte hade någon orsak att beakta när hyresavtalet ingicks. Force majeure är oberoende av parterna, och dess förhindrande effekt kan inte avlägsnas utan orimliga tilläggskostnader eller orimligt slöseri med tid. En sådan händelse kan vara försvarsläge eller en avvikande omständighet som avses i beredskapslagen, krig, uppror, intern orolighet, expropriering som utförs av myndighet eller konfiskering för allmänt behov, naturkatastrof, brand eller någon annan orsak med lika stor och ovanlig inverkan och som är oberoende av parterna. Force majeure inverkar på inledandet av den överenskomna hyrestiden genom att flytta fram den.

Hyresgästen är inte skyldig att betala hyra för den tid som användningen av hyresobjektet för det användningsändamål som nämns i hyresavtalet är avbruten eller förhindrad på grund av force majeure.

Ingendera parten har rätt att kräva skadestånd av den andra parten på grund av force majeure eller dess följder.

## *Eventuella förhandlingar mellan parterna om ingående av ett nytt hyresavtal*

Under hyrestiden utreder hyresgästen och meddelar till hyresvärden om sitt intresse att ingå ett nytt hyresavtal senast nio (9) månader innan optionstiden på ett (1) år upphör. Vid behov förhandlar parterna om villkoren i det nya hyresavtalet. För tydlighetens skull kan det konstateras att parterna ändå inte är skyldiga att ingå ett nytt hyresavtal med anledning av detta hyresavtal eller dess villkor.

Hyresvärden är skyldig att meddela hyresgästen om sådana avtal som hyresvärden ingått med tredje parter eller andra åtgärder som förhindrar ingåendet av ett nytt avtal om uthyrning av hyresobjektet efter att optionstiden på ett (1) år har upphört. Meddelandet ska lämnas inom rimlig tid efter att hindret uppstått.

## *ARA*

Om hyresobjektet har fått räntestödslån, fyllnadsborgen, investeringsunderstöd eller annat motsvarande understöd från ARA, förbinder sig parterna att följa och kräva av relevanta tredje parter att de följer alla gällande anvisningar från ARA om uthyrning av ARA-objektet och rapportering i anknytning till ARA-objektet.

## *Försäkringar*

Hyresgästen ansvarar för egendoms- och ansvarsrisker i anknytning till sin verksamhet samt för försäkring av sin egendom i hyresobjektet. Hyresgästen är skyldig att försäkra sitt lösöre och övrig egendom som finns i hyresobjektet med en tillräckligt omfattande lösöresförsäkring som inkluderar försäkringar som hyresgästen anser nödvändiga mot brand, storm, läckage, översvämning, stöld och skadegörelse. Med beaktande av kvaliteten och omfattningen är hyresgästen skyldig att försäkra sin verksamhet som bedrivs i hyresobjektet genom en ändamålsenlig och täckande ansvars-, rättsskydds- och avbrottsförsäkring.

 Hyresvärden ansvarar för att teckna en fastighetsförsäkring och andra försäkringar i anknytning till sin egen verksamhet. För hyresavtalets giltighetstid tecknar och har hyresvärden en fullvärdesförsäkring för hyresobjektets fastighet. Hyresgästen är medveten om att hyresvärdens försäkring inte täcker hyresgästens lösöre eller skada som åsamkas hyresgästen till följd av avbrott i verksamheten.

Hyresvärden svarar inte för eventuella skador på egendom eller verksamhet i lokaler eller fastigheter som hyrs av hyresgästen och inte heller för skador på egendom som finns i hyresgästens besittning eller som i hyresobjektet hör till tredje part, med undantag av skada som hyresvärden orsakat uppsåtligen eller genom grov försummelse.

## *Ändring av avtalet*

Ändringar av detta avtal ska göras skriftligen mellan parterna.

## *Tvister och tillämplig lag*

Parterna ska sträva efter att genom förlikning finna en lösning på fel och avvikelser som upptäckts i hyresobjektet eller rätta till försummelser av skyldigheter enligt detta hyresavtal samt andra tvister som uppstår mellan parterna. Om parterna inte når en överenskommelse vid förhandlingarna, hänskjuts ärendet till tingsrätten för behandling utifrån den ort där hyresobjektet är beläget.

I övrigt iakttas Finlands lag (med undantag för lagvalsbestämmelserna) och i synnerhet lagen om hyra av affärslokal (482/1995, jämte ändringar).

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*