



Hyresavtal för torgkiosken

NONNA RINA AB
Michele Ferrari

27.04.2016



Mellan nedannämnda hyresgivare och hyrestagare har denna dag följande avtal träffats

1. Hyresgivare

Mariehamns stad

2. Hyrestagare

Nonna Rina Ab / Michele Ferrari (2758424-5)

3. Hyresobjekt

Torgkiosken är en kioskbyggnad på Torget i Mariehamn, på torget invid kiosken drivs övrig försäljningsverksamhet och torget kan tillfälligt hyras ut för annan verksamhet. Hyrestagaren förbinder sig att hyra kiosken i 10 år.

4. Användningsändamål

Parterna bekräftar genom undertecknande av detta avtal att båda är medvetna om att hyresobjektet skall användas för kiosk- och restaurangändamål. Hyresobjektet får nyttjas av hyrestagaren för annat ändamål endast efter skriftligt samtycke av hyresvärden.

5. Hyrestid

Hyrestiden börjar den 01.05.2016 och löper fram till den 30.04.2026, varvid skyldigheten att betala hyra uppkommer.

Hyrestagaren äger tillträde till hyresobjektet den 23.04.2016.

6. Hyresavgift

Hyresavgiften uppgår till 1100 euro + moms per månad. Hyran är s.k. "kallhyra" och hyrestagaren betalar för el och vatten direkt till respektive distributör.

Hyresavgiften höjs i enlighet med förändringarna i konsumentprisindexför Åland och är bundet vid index för år 2015 per tidpunkten för undertecknande av detta avtal. Sådan justering sker årsvis per den 1.10.

7. Betalningsvillkor

Hyran betalas i förskott till av hyresvärden anvisat bankkonto.

8. Dröjsmålsränta

Om hyrestagare inte fullgör betalningsskyldighet i rätt tid har hyresvärden rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen från och med förfallodagen.

9. Säkerhet

Till säkerhet för hyrestagarens fullgörande av skyldigheterna enligt detta avtal överlämnar hyrestagaren en säkerhet vars värde motsvarar 6 månaders hyresavgift. Säkerheten kan bestå av penningmedel deponerade i finsk bank eller en bankgaranti. Säkerheten skall gälla under hela hyrestiden och ytterligare 30 dagar därefter.

10. Hyresobjektets skick

Hyrestagaren godkänner hyresobjektet i det skick det nu befinner sig i.

Hyrestagaren ansvarar för bedömningen att lokalen under hyrestiden lämpar sig för det tilltänkta användningsändamålet och att behövliga myndighetstillstånd införskaffas för verksamheten.

11. Underhållskyldighet och ordningsföreskrifter

11.1 Allmänt

Hyrestagaren är skyldig att vårda hyresobjektet omsorgsfullt och tillse att den som uppehåller sig i byggnaden iakttar meddelade ordningsföreskrifter samt övriga föreskrifter för bevarande av hälsa och ordning. Hyrestagaren får inte utan hyresvärdens samtycke fästa skyltar eller dylikt på husets väggar eller på andra ställen. Hyrestagaren skall omgående anmäla till hyresvärden om hyresobjektet skadas. Hyrestagaren svarar för att hyresobjektet bevaras genom underhåll och vid behov även reparationer, så att hyresobjektets skick inte väsentligt avviker från dess skick på tillträdesdagen.

Hyrestagaren ansvarar även för rengöring, reparationer och andra behövliga åtgärder med anledning av klotter eller annan skadegörelse.

11.2 Övrigt om underhåll

I anslutning till kiosken bör hyrestagaren uppsätta lämpliga och tillräckligt antal av renhållningsmyndigheten godkända behållare för avfall, vilka tillses och regelbundet töms på hyrestagarens försorg och bekostnad.

Hyrestagaren ansvara för och bekostar plogning, sandning och renhållning av det till hyresobjektet hörande markområdet.

11.3 Toaletter

Toaletterna städas och förbrukningsmaterial fylls på varje dag. Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighets direktiv för offentligatoaletter efterföljs. Hyresvärden bekostar en skadegörelseförsäkring som omfattar de allmänna toaletterna och skadegörelse på byggnaden. De allmänna toaletterna hålls öppna på samma tider som verksamheten. Mynt från toaletten tillfaller hyrestagaren.

12. Utökat område

I hyresavtalet ingår ett område utanför fastighetens sockelkant som är 1m bred samt området för bilparkering på norra sidan. Eventuella tillfälliga uteserveringar utöver hyresobjektet anhålls från samhällstekniska avdelningen och regleras i enlighet med Mariehamns stads riktlinjer för uteserveringar. Detta kräver ett separat beslut.

13. Ändringsarbeten

Hyrestagaren har möjlighet att utföra ändringsarbeten på hyresobjektet endast om hyresvärden samtycker därtill.

14. Övriga installationer

Övriga föremål som hyrestagaren installerar i eller tillför hyresobjektet och som med lätthet kan föras bort, förblir hyrestagarens lösa egendom. Om hyresförhållandet upplöses, skall hyrestagaren på egen bekostnad bortföra installationer och föremål samt återställa hyresobjektet som det var före installationen.

15. Försäkringsskydd

Hyresvärden bekostar skadegörelse- och brandförsäkring av kioskbyggnaden. Det ankommer hyrestagaren att försäkra sig mot de följskador och/eller förluster som kan drabba hyrestagaren till följd av brand eller hyresobjektets förstörelse.

16. Force majeure

Hyrestagaren äger inte göra gällande något anspråk mot hyresvärden eller eljest uppsäga eller häva hyresavtalet med anledning av att hyresobjektet ej kan tillträdas på överenskommen dag om dröjsmålet har sitt ursprung i sådant förhållande som enligt lag eller avtal befriar, den eller någon av dem som hyresvärden anlitat, från ansvar med anledning av att hyresobjektet inte befinner sig i avtalat skick per tillträdesdagen.

Ej heller äger hyrestagaren göra gällande något anspråk mot hyresvärden eller eljest uppsäga eller häva hyresavtalet med anledning av att hyresobjektet ej kan tillträdas på överenskommen dag om dröjsmålet har sin grund i att den eller någon av dem som hyresvärden har anlitat, avträtt sin egendom i konkurs, likvidation eller skuldsanering, eller om dröjsmålet har sin grund i arbetskonflikt och varje annan omständighet som parterna inte kan råda över såsom t.ex. eldsvåda, storm, stark kyla, krig, mobilisering eller oförutsedda militärinkallelser av motsvarande omfattning, rekvisition, beslag, valutarestriktioner, uppror och upplopp, knapphet på transportmedel, allmän varuknapphet, inskränkningar i fråga om drivkraft samt fel eller försening av leveranser från underleverantörer.

17. Hävning

Hyresavtalet kan oberoende av avtalad hyrestid hävas med anledning av väsentligt kontraktsbrott från den andra partens sida.

Före hävning skall part ge den felande parten en sista frist, ej understigande 14 dagar, att vidta rättelse vid hot om hävning.

18. Reklamation

Vid avtalsbrott skall part lämna meddelande till andra parten inom skälig tid från den tidpunkt då han fått kännedom om eller borde ha förstått att avtalsbrott förelåg. Med skälig tid anses högst 30 dagar. Underlåter part att lämna meddelande inom skälig tid förlorar han sin rätt att åberopa avtalsbrottet.

I meddelandet om avtalsbrott skall det framgå dels på vilket sätt parten anser att den andra parten brutit mot avtalet, dels vilka påföljder parten har för avsikt eller överväger att göra gällande.

Bryter hyrestagaren mot det ingångna hyresavtalet och till det hörande riktlinjer och myndighetskrav så skall hyrestagaren betala till hyresgivaren en bot på 500€ per dag fr.o.m. att kontraktsbrottet uppdagas.

19. Ändring i avtal

En ändring i detta hyresavtal skall göras skriftligen vid äventyr att den annars inte anses vara bindande för parterna.

20. Rätt att fullgöra på hyrestagarens bekostnad

Hyresvärden har rätt att på hyrestagarens bekostnad avhjälpa alla fel och brister som hyrestagaren ansvarar för och som hyrestagaren inte själv inom två veckor från att ha erhållit meddelande om saken avhjälpt, eller om saken inte skäligen kan avhjälpas inom denna tid, har påbörjat att avhjälpa utan onödigt dröjsmål.

21. Överlåtelse av rättigheter

Hyrestagaren får inte utan hyresvärdens skriftliga samtycke överlåta sina rättigheter eller särskild del här av till tredje man, ej heller upplåta hyresobjektet eller del därav i andra hand. För en händelse hyresvärden avser att överlåta sina rättigheter till hyresobjektet skall hyresvärden i samband med överlåtelsen göra förbehåll för detta avtals fortbestånd.

22. Miljökrav

Om part, i verksamhet som har anknytning till detta avtal, bryter mot miljölagstiftning eller mot myndigheters beslut i miljöfrågor har den andra parten rätt att häva detta avtal omedelbart. Vid hävning i stöd av denna bestämmelse skall iakttas vad som gäller vid hävning vid väsentligt avtalsbrott enligt detta avtal.

Hävningsrätt föreligger inte om brottet mot miljöreglerna eller myndighets beslut som helhet anses som ringa eller felet och därtill eventuellt hörande skall rättas inom 30 dagar från uppdagandet.

23. Medverkan till säkerhetsarrangemang

För det fall att hyrestagaren önskar använda eventuell fordran mot staden med anledning av detta avtal som säkerhet förbinder sig hyresvärden att medverka till ett sådant arrangemang.

24. Lösning av tvister

Eventuella tvister i anledning av detta avtal som inte kan lösas genom förhandlingar skall prövas och avgöras av Ålands tingsrätt i första instans.

25. Ikraftträdande

Detta avtal träder, med retroaktiv verkan enligt punkt 5 ovan, ikraft då båda parterna har undertecknat detsamma.

Detta avtal har gjorts i två likalydande exemplar, ett för hyresvärden och ett för hyrestagaren.

Mariehamn 27.04.2016

För Mariehamns stad



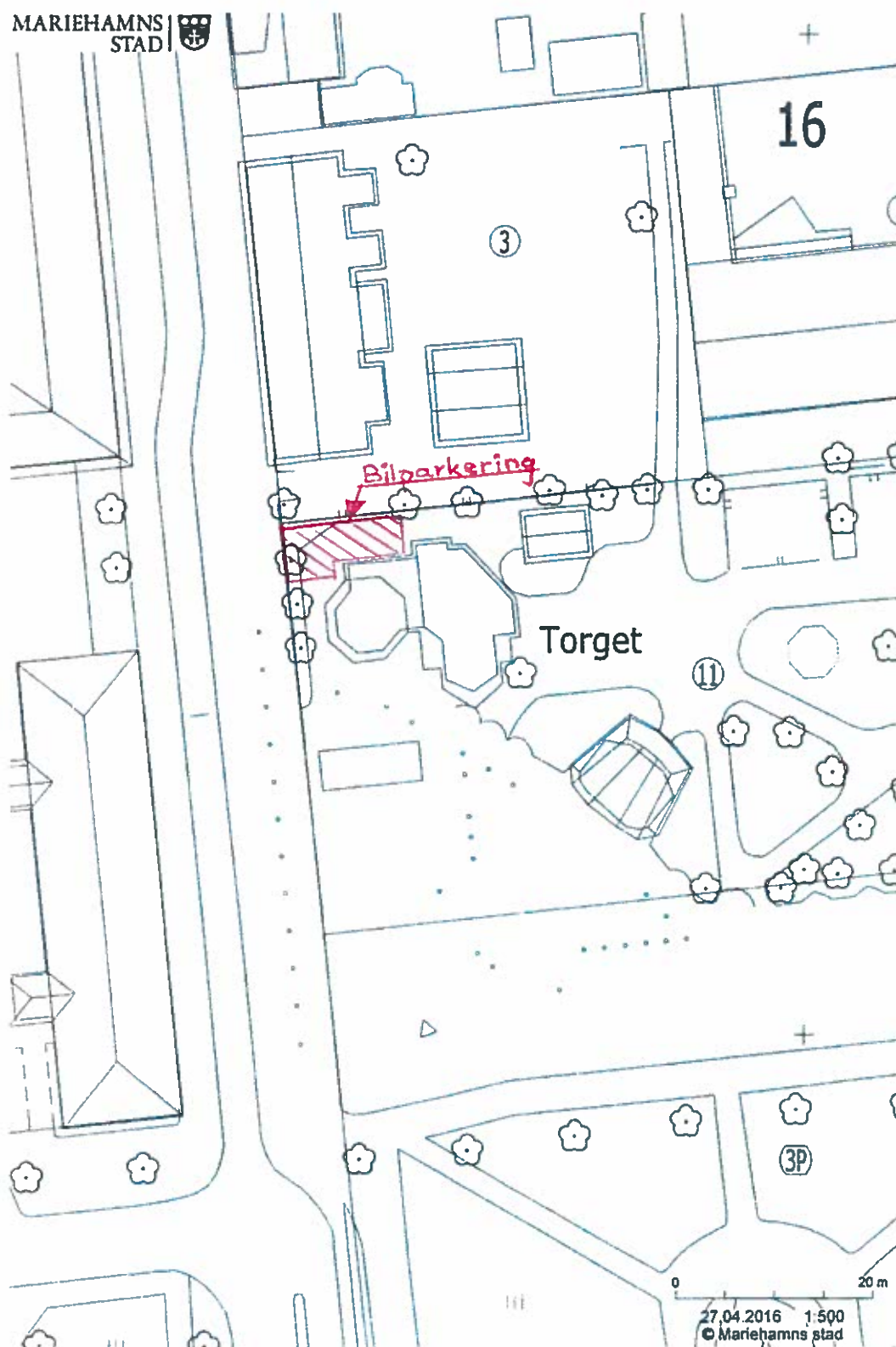
Kai Söderlund

Infrastrukturdirektör



Nonna Rina Ab

Michele Ferrari





År 2006 den 14 augusti under § 12
granskad och fastställt till efterrättelse enligt särskilt
meddelat byggnadslov.
intyg av: _____

Carina Norberg, sek.



MARIEHAMN □ TORGET

Om- och tillbyggnad av befintlig kiosk
an och skärning 1:100
Mariehamn 13.4.2006 Folke Wickström, arkitekt.

