

Protokoll fört vid enskild föredragning

Infrastrukturavdelningen

Allmänna byrån

Beslutande

Minister

Mika Nordberg

Föredragande

Avdelningschef

Yvonne Österlund

Justerat

Omedelbart

Ärende/Dnr/Exp.

Beslut

Nr 27

Hyresavtal mellan Landskapets fastighetsverk och
Infrastrukturavdelningen vid Ålands landskapsregering

ÅLR 2018/3612

Beslut

Beslutades att ingå hyresavtal mellan Landskapets fastighetsverk och Infrastrukturavdelningen vid Ålands landskapsregering gällande de fastigheter som ingår i avtalet, **bilaga I118E19**. Föredragande undertecknar avtalet för avdelningen.

Enskilda justeringar, utökningar eller minskningar i hyresavtalet som inte leder till skillnader i Infrastrukturavdelningens årliga hyreskostnad över 20 000 euro hanteras genom tjänstemannabeslut.

Motivering

Förhandlingar har lett fram till ett avtalsförslag som kan omfattas av båda parter. Avtalet har en uppsägningstid om 12 månader, vilket ger en hyreskostnad under uppsägningstiden över 170 000 euro. Beslut om att ingå hyresavtal ska därför tas på enskild föredragning.

Bakgrund

Landskapets fastighetsverk ingår hyresavtal med de aktörer som nyttjar fastigheterna fastighetsverket tagit över. Infrastrukturavdelningen har ett flertal fastigheter som omfattas, exempelvis väntstugor i hamnar, linfärjestugor, vägstationsbyggnader och sandlager.

Hyresavtal

Mellan Landskapets fastighetsverk och Infrastrukturavdelningen vid Ålands landskapsregering

Innehåll

1. Parter	3
2. Bakgrund	3
3. Hyresobjekt och hyresändamål	3
4. Hyrestid och uppsägning	4
5. Hyra	4
6. Indexjustering	4
7. Hyresobjektets skick	4
8. Underhåll, användning och ändringar samt gränsdragningslista	4
9. Energieffektivisering	5
10. Försäkringar	6
11. Meningskiljaktigheter	6
12. Ändring i avtal	6
13. Ikraftträdande	6

1. Parter

Detta hyresavtal har ingåtts mellan Landskapets fastighetsverk, FO-nr. 2734625-5, PB 2050, 22111 Mariehamn, nedan "Hyresvärden" och infrastrukturavdelningen vid Ålands landskapsregering, Strandgatan 37, 22100 Mariehamn, nedan "Hyresgästen".

Hyresvärdens kontaktperson är Jan Manselin, e-post: jan.manselin(at)regeringen.ax, tel: +358 (0) 457 5365187 och Hyresgästens kontaktperson är Lennart Nord, e-post: lennart.nord@regeringen.ax, tel: +358 (0) 18 25163

Tillsammans benämns Hyresvärden och Hyresgästen "Parterna".

2. Bakgrund

Hyresvärden administrerar och underhåller landskapet Ålands fasta egendom till gagn för landskapets olika verksamheter.

Infrastrukturavdelningen sköter strategisk trafikplanering, byggande och underhåll av vägar, broar, färjor, hamnar och farleder, samt hanterar trafiksäkerhetsfrågor. Infrastrukturavdelningen tillser även en fungerande färje-, kollektiv- och flygtrafik, och har även ansvar för bygg- och bostadsfrågor, el- och energifrågor, samt geografisk information.

Infrastrukturavdelningen har för sin verksamhet inom vägunderhållet och färjetrafiken ett antal hyresobjekt på fasta Åland och i skärgården.

Mot denna bakgrund har Parterna överenskommit om detta hyresavtal.

3. Hyresobjekt och hyresändamål

Hyresobjektet utgörs av nedanstående vänt- och färjstugor samt vägstationer och lager:

Färjstuga, Asterholma
Väntstuga, Åva
Väntstuga, Kumlinge (toa)
Väntstuga inkl. toalett, Långnäs
Väntstuga inkl. toalett, Hummelvik
Lin-Färjstuga, Finholma (Embarsund)
Lin-Färjstuga, Björkö
Lin-Färjstuga, Seglinge
Lin-Färjstuga, Simskåla
Lin-Färjstuga, Töftö
Lin-Färjstuga, Ängö
Sandlager, Vargata, Vårdö
Vägstation, Brändöby
Sandlager, Brändöby
Vägstation, Granboda, Föglö
Sandlager, Granboda, Föglö
Sandlager, Godby
Maskinhall, Godby

Vägstation, Kumlinge
Vägstation, Kökar
Kumlinge flygfälts stationsbyggnad.
Väntstuga /f.d. café) och lägenhet samt bastu vid Svinö

4. Hyrestid och uppsägning

Hyresavtalet gäller fortlöpande. Part som önskar att avtalet upphör ska tillstålla den andra parten ett skriftligt uppsägningsmeddelande. Uppsägningstid är tolv (12) månader.

Hyresgästen får inte utan Hyresvärdens skriftliga tillåtelse överlåta hyresrätten, vidareuthyra hyresobjektet eller hyra ut det i andra hand om det inte rör sig om enstaka tillfällen för kortare tid.

5. Hyra

Hyran utgörs av fast totalhyra. Hyran faktureras kvartalsvis av Finansavdelning enligt vid varje år fastställd budget.

Hyran uppbärs enligt självkostnadsprincipen. I hyran ingår drifts-, personal- och kapitalkostnader samt avskrivningar. För vänt- och färjstuga utgörs hyran av kallhyra, om inte annat överenskoms separat.

6. Indexjustering

I det fall att ingen förändring skett i hyresobjektet under året justeras hyran årligen med i landskapsbudgeten fastställd justering.

7. Hyresobjektets skick

Hyresobjektet uthyrs och hyresgästen godkänner det i befintligt skick när hyresavtalet börjar gälla. Hyresgästen och Hyresvärden skall minst årligen sammankomma och diskutera hyresobjektets skick och behov av framtida åtgärder.

Tillfälliga avbrott eller störningar upp till 24 timmar i vatten-, avlopps-, ventilations-, värme- och elapparatur i hyresobjektet berättigar inte Hyresgästen till ersättning eller hyresnedsättning. Hyresvärden är inte skyldig att ersätta skador som uppstått på Hyresgästens egendom eller verksamhet till följd av ovan nämnda orsaker.

8. Underhåll, användning och ändringar samt gränsdragningslista

Anledningen till underhåll och skötsel av hyresobjektet är att fastighetsförmögenheten ska bevaras. Genom fastighetsskötseln försäkras att hyresobjektet är i användbart och funktionsdugligt skick och minskar risken att fel uppstår. Genom fastighetsunderhållet bibehålls hyresobjektets egenskaper genom att förnya eller reparera felaktiga och slitna delar utan att hyresobjektets relativa kvalitetsnivå förändras väsentligt.

Nivån på fastighetsunderhållet bestäms av Hyresvärden i dialog med Hyresgästen med beaktande av byggnadens användningsändamål. Hyresvärden ansvarar för planeringen av fastighetsunderhållet. Årliga fastighetsunderhållsarbeten och kostnaderna för dem behandlas på parternas årliga samarbetsmöten.

Underhållet genomförs med metoder som är så miljövänliga som möjligt.

Hyresvärden beslutar om planerat underhåll och reparationer som ska genomföras. I samband med reparationerna bör man beakta energieffektiviteten samtidigt som reparationerna genomförs med så miljövänliga metoder som möjligt.

Hyresgästen får inte utföra ändringsarbeten i hyresobjektet utan Hyresvärdens skriftliga tillstånd. Ändringsarbeten som görs på Hyresgästens begäran och som höjer hyresobjektets standard påverkar hyran till sitt fulla belopp. Hyresgästen betalar avtalsenlig hyra för lokalerna även medan ändringsarbeten pågår.

Hyresvärden och Hyresgästen ansvarar för underleverantörernas verksamhet på samma sätt som för sin egen.

Hyresgästen har rätt att använda byggnaden 24 timmar per dygn, varje dag om året.

Hyresgästen är skyldig att ansöka om nödvändiga tillstånd för verksamheten och att se till att de är i kraft. Hyresgästen ansvarar för att verksamheten i hyresobjektet uppfyller villkoren i vid var tid gällande författningar, föreskrifter och verksamhetstillstånd samt för att verksamheten och de material och ämnen som används i hyresgästens verksamhet inte orsakar skada eller fara för byggnaden, andra hyresgäster, användare eller utomstående i byggnaden.

Under hyresförhållandet ansvarar Hyresgästen för kostnaderna för ändringsarbeten till följd av ändringar i författningar, myndighetsföreskrifter eller tillstånd som gäller Hyresgästens verksamhet.

Hyresgästen ansvarar för skador som uppsåtligen, genom försummelse eller annan oaktsamhet orsakas på hyresobjektet av Hyresgästen eller personer som vistas i byggnaderna och på området med Hyresgästens tillstånd.

När hyresavtalet upphör ska Hyresgästen avlägsna all egendom som Hyresgästen förfogar över eller äger eller som tillhör tredje part från hyresobjektet och överlämna hyresobjektet städat. Om Hyresgästen försummar skyldigheterna som nämns i denna punkt, har Hyresvärden rätt att genomföra dem på Hyresgästens bekostnad.

Hyresvärden och Hyresgästen har kommit överens om detaljerna i ansvarsfördelningen av investering och drift enligt gränsdragningslistan (bilaga 1).

9. Energieffektivisering

Under hyrestiden kan investeringar göras i fastigheten, till exempel för att förbättra energieffektiviteten eller minska de negativa miljökonsekvenserna. Orsaken till sådana investeringar kan vara miljöskäl, teknisk utveckling eller tekniska problem i fastigheten, åldrande, eller krav i lagstiftningen. Hyresvärden och Hyresgästen avtalar separat och i gott samarbete om fastställandet, bedömningen och genomförandet av samt kostnaderna för investeringar som förbättrar energieffektiviteten.

10. Försäkringar

Hyresvärden ansvarar för att försäkra hyresobjektet mot totalförlust. Det ankommer på Hyresgästen att enligt egen bedömning teckna andra försäkringar relaterad till verksamheten eller hyresobjektet.

11. Meningsskiljaktigheter

Meningsskiljaktigheter ska främst lösas genom förhandlingar mellan Hyresgästen och Hyresvärden. Kan inte dessa lösas ska parternas gemensamma huvudman inkallas till samtalen.

12. Ändring i avtal

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

13. Ikraftträdande

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar, ett för vardera avtals-parten. Hyresavtalet börjar gälla när båda avtalsparterna har undertecknat avtalet.

Mariehamn den 10 maj 2018

Landskapets fastighetsverk

Infrastrukturavdelningen

Stefan Rumander
VD

Yvonne Österlund
Avdelningschef

Investering

I kolumnen för investering listas om FV (fastighetsverket) eller HG (hyresgästen) införskaffar den aktuella utrustningen eller tekniska installationen vid nybyggnad. Samma princip tillämpas vid reinvestering, d.v.s. renoveringar i form av planerat underhåll samt då material p.g.a. skada behöver bytas ut.

Med planerat underhåll avses arbeten som återkommer med intervaller några gånger under byggnadens livslängd, som föränleds av normalt slitage och utförs för att upprätthålla byggnadens skick och funktion. Åtgärderna är inte standardhöjande.

Den utrustning som FV levererar ingår i hyran medan HG själv upphandlar och bekostar utrustning som enligt gränsdragningen inte ingår i FVs åtagande.

Vid nybyggnadsprojekt fastställs behovet av utrustning och installationer av FV och HG gemensamt innan hyran beräknas.

Drift/Underhåll

I kolumnen för drift regleras vem som har ansvar för och bekostar tillsyn och skötsel av utrustning och tekniska system. Vanligtvis sammanfaller ansvaret för anskaffning med ansvar för drift men avvikelser kan förekomma.

Ändringsarbeten och kompletteringar

Ändringsarbeten/ombyggnader i lokalerna vilka inte föränleds av slitage, och därmed inte utförs som planerat underhåll, bekostas av HG. Ett ombyggnadsprojekt innehåller vanligtvis till viss del även planerat underhåll och fördelning av kostnaderna görs som en separat överenskommelse mellan FV och HG.

Kompletterande anskaffningar av inredning och utrustning bekostas av HG inklusive de kostnader som kompletteringen föränleder p.g.a. ingrepp i befintlig byggnad.

De ändringsarbeten och kompletteringar som HG önskar genomföra ska i samtliga fall skriftligen godkännas av FV innan åtgärder vidtas i byggnaden.

FV kan av olika anledningar välja att utföra kompletteringar på eget initiativ. I dessa fall bekostas kompletteringen av FV.

Ansvarsfördelningen för drift och underhåll följer gränsdragningslistan oberoende av vem som införskaffat och bekostat kompletteringen.

Standardhöjning

Om HG vid åtgärder i form av planerat underhåll önskar en betydande standardhöjning på material eller produkter betalas merkostnaden av HG.

GRÄNSDRAGNINGSLISTA**1.1 ARBETSUTRYMMEN**

Kontor, klassrum, mötesrum, reception o dyl.

	Inredning	Investering		Drift/Underhåll		Kommentar
		FV	HG	FV	HG	
1	- gardinskenor/kornischer	x		x		
2	- fönsterbänkar	x		x		
3	- persienner	x		x		
4	- mörkläggningsgardiner	x		x		
5	- lamellgardiner		x		x	
6	- insynsskydd på glasrutor	x		x		
7	- skrivtavlor		x		x	
8	- anslagstavlor		x		x	
9	- filmdukar		x		x	
10	- speglar	x		x		
11	- tvåldispenser	x		x		
12	- handduksautomat	x		x		
13	- krokar	x		x		
14	- diskbänk	x		x		
15	- fasta bänk- och väggskåp	x		x		
16	- fasta klädsåp	x		x		
17	- receptionsdiskar	x		x		
18	- rumsnummer och rumsnamn på dörr	x		x		
19	- skyltar		x		x	
20	- lös inredning och utrustning		x		x	
21	- specialinredning för verksamheten		x		x	

1.2 PERSONALUTRYMMEN

Toaletter, omklädnig, dusch, bastu, städ, personalrum

	Inredning	Investering		Drift/Underhåll		Kommentar
		FV	HG	FV	HG	
1	- gardinskenor/kornischer	x		x		
2	- fönsterbänkar	x		x		
3	- persienner	x		x		
4	- lamellgardiner		x		x	
5	- insynsskydd på glasrutor	x		x		
6	- speglar	x		x		
7	- tvåldispenser	x		x		
8	- handduksautomat	x		x		
9	- duschväggar	x		x		
10	- bastulavar	x		x		
11	- krokar	x		x		
12	- handtag i HWC	x		x		
13	- diskbänk	x		x		
14	- fasta bänk- och väggskåp	x		x		
15	- fasta klädsåp, bänkar	x		x		
16	- minikök	x		x		
17	- hyllor och hållare för städreskap	x		x		
18	- rumsnummer och rumsnamn på dörr	x		x		
19	- skyltar		x		x	
20	- lös inredning och utrustning		x		x	
21	- specialinredning för verksamheten		x		x	

1.3 FÖRRÅDS- OCH ARKIVUTRYMMEN

Arkiv, magasin, förråd, lager, kyl- och frysrum

	Inredning	Investering		Drift/Underhåll		Kommentar
		FV	HG	FV	HG	
1	- fasta vägghyllor (öppna)	x		x		
2	- fasta bänk- och väggskåp	x		x		
3	- plåthyllor i kyl- och frysrum	x		x		
4	- rullhyllor	x		x		
5	- rumsnummer och rumsnamn på dörr	x		x		
6	- skyltar		x		x	
7	- lös inredning och utrustning		x		x	
8	- specialinredning för verksamheten		x		x	

1.4 ALLMÄNNA UTRYMMEN

Auditorier, bibliotek, matsalar, gymnastiksal, entréer, utställningsutrymmen

	Inredning	Investering		Drift/Underhåll		Kommentar
		FV	HG	FV	HG	
1	- gardinskenor/kornischer	x		x		
2	- fönsterbänkar	x		x		
3	- persienner	x		x		
4	- mörkläggningsgardiner	x		x		
5	- lamellgardiner		x		x	
6	- insynsskydd på glasrutor	x		x		
7	- auditoriemöbler (fasta)	x		x		
8	- skrivtavlor		x		x	
9	- anslagstavlor		x		x	
10	- filmdukar		x		x	
11	- infodiskar	x		x		
12	- fast utrustning i gymnastiksal	x		x		
13	- fast garderobsinredning i entré	x		x		
14	- fast scenutrustning, ridå	x		x		
15	- serveringsdiskar	x		x		
16	- jalousier	x		x		
17	- rumsnummer och namn på dörr	x		x		
18	- skyltar		x		x	
19	- lös inredning och utrustning		x		x	
20	- specialinredning för verksamheten		x		x	

1.5 SPECIALUTRYMMEN

Verkstäder, laboratorier, simulator, bassäng, undervisningskök

	Inredning	Investering		Drift/Underhåll		Kommentar
		FV	HG	FV	HG	
1	- gardinskenor/kornischer	x		x		
2	- fönsterbänkar	x		x		
3	- persienner	x		x		
4	- mörkläggningsgardiner	x		x		
5	- lamellgardiner		x		x	
6	- insynsskydd på glasrutor	x		x		
7	- speglar	x		x		
8	- tvåldispenser	x		x		
9	- handduksautomat	x		x		
10	- krokar	x		x		
11	- rumsnummer och rumsnamn på dörr	x		x		
12	- skyltar		x		x	
13	- lös inredning och utrustning		x		x	
14	- specialinredning för verksamheten		x		x	

1.6 STORKÖK

Bespisningskök

	Inredning	Investering		Drift/Underhåll		Kommentar
		FV	HG	FV	HG	
1	- gardinskenor/kornischer	x		x		
2	- persienner	x		x		
3	- jalousier	x		x		
4	- speglar	x		x		
5	- tvåldispenser	x		x		
6	- handduksautomat	x		x		
7	- krokar	x		x		
8	- serveringsdiskar	x		x		
9	- fasta rostfria bänkar och hyllor	x		x		
10	- grytor, spisar, ugnar, stekbord odyl.	x		x		
11	- diskmaskin	x		x		
12	- kyl- och frysskåp	x		x		
13	- övriga fast installerade maskiner	x		x		
14	- rumsnummer och namn på dörr	x		x		
15	- skyltar		x		x	
16	- lös inredning och utrustning		x		x	
17	- småmaskiner utan fast anslutning		x		x	
18	- porslin, köksutensilier		x		x	

1.7 BOSTÄDER

Lägenheter

	Inredning	Investering		Drift/Underhåll		Kommentar
		FV	HG	FV	HG	
1	- gardinskenor/kornischer	x		x		
2	- fönsterbänkar	x		x		
3	- persienner	x		x		
4	- köksskåp	x		x		
5	- diskbänk	x		x		
6	- fasta garderober	x		x		
7	- spegelhylla/-skåp i badrum	x		x		
8	- krokar och wcpappershållare	x		x		
9	- kyl- och frysskåp	x		x		
10	- spis, ugn och spisfläkt	x		x		
11	- diskmaskin		x		x	
12	- tvättmaskin		x		x	
13	- mikrovågsugn		x		x	

1.8 ÖVRIG INVÄNDIG UTRUSTNING

	Utrustning	Investering		Drift/Underhåll		Kommentar
		FV	HG	FV	HG	
1	- släckningsutrustning	x		x		
2	- utrustning i skyddsrum	x		x		
3	- låssystem	x		x		
4	- skyltar enligt myndighetskrav	x		x		

1.9 UTVÄNDIG UTRUSTNING

	Utrustning	Investering		Drift/Underhåll		Kommentar
		FV	HG	FV	HG	
1	- flaggstänger	x		x		
2	- cykelställ	x		x		
3	- skrapgaller	x		x		
4	- blomlådor		x		x	
5	- skyltar		x		x	
6	- planteringar	x		x		
7	- utrymme för sophantering	x		x		
8	- sopkärl		x		x	
9	- utemöbler		x		x	

2 VVS-SYSTEM

	System/Utrustning	Investering		Drift/Underhåll		Kommentar
		FV	HG	FV	HG	
1	Värmesystem	x		x		
2	Vatten- och avlopp/Sanitet	x		x		
3	Luftbehandling	x		x		
4	Kylsystem	x		x		
5	Brandsläckning	x		x		
6	Tryckluft och gasnät					
7	- nät	x		x		
8	- köksgas, bespisningskök	x		x		
9	- köksgas, undervisningskök		x		x	
10	-verkstadsgas		x		x	
11	-kompressor till fast nät	x		x		

3 EL- OCH TELESYSTEM

	System/Utrustning	Investering		Drift/Underhåll		Kommentar
		FV	HG	FV	HG	
1	Elkraftsystem					
	- ledningar/kanalisation	x		x		
	- centraler	x		x		
	- eluttag	x		x		
2	Belysnings- och ljussystem					
	- armaturer för allmän belysning	x		x		
	- signal- och säkerhetsbelysning	x		x		
	- ljusskyltar		x	x		
	- utebelysning	x		x		
	- lösa armaturer		x		x	
	- specialarmaturer		x	x		
3	Elvärmesystem					
	- radiatorer	x		x		
	- golvvärme	x		x		
	- värmekabel i stuprör	x		x		
	- bastuspisar	x		x		
	- handdukstorkar	x		x		
	- motorvärmare		x	x		
4	Strömförsörjningssystem					
	-reservkraft	x		x		
	- avbrottsfri kraft (UPS), central enhet	x		x		
	- separata UPS-enheter		x		x	
5	Telesystem					
	- ledningar/kanalisation	x		x		
	- centraler	x		x		
	- uttag	x		x		
6	Säkerhets- och larmsystem					
	-automatiskt brandalarm	x		x		
	- rökevakuering	x		x		
	- inbrottslarm	x		x		
	- överfallslarm		x		x	
	- HWC-larm	x		x		
	- nödljussystem	x		x		
7	Entré- och passerkontrollsystem					
	- passerkontroll	x			x	
	- upptaget-väntasystem	x		x		
	- automatisk dörröppning	x		x		
	- videoövervakning		x		x	
	- ellåsning	x		x		
	- fjärrlåsning	x		x		
	- ringklocka	x		x		
8	Telefonsystem					
	- porttelefon	x		x		
	- hisstelefon	x		x		

9	Övriga system				
	- åskskydd	x		x	
	- personsökning		x		x
	- tidgivningsystem		x		x
	- maskindrivna portar	x		x	
	- markiser	x		x	
	- hiss	x		x	
	- ljudanläggning		x	x	
	- antenn	x		x	

4 ÖVRIGA TJÄNSTER

			Drift/Underhåll		Kommentar
			FV	HG	
1	Städning			x	
2	Snöröjning, sandning		x		
3	Sophantering		x*		
4	Posthantering			x	
5	Flaggning			x	
6	Räddningsplan			x	
7	Utrymningsplan		x		

Betalning av el, värme och vatten ingår i Fastighetsverkets åtagande inom ramen för internhyran.

* Sophantering kommer att överföras på hyresgästen från 1.1.2019 varvid hyran justeras i motsvarande mån.