

27.9.2025

VUOKRASOPIMUKSEN LIITE: Janakkala – HVA

Muistio Leasing-vuokratun kohteen pääoman vuokran laskennasta

1. Soveltamisala ja etusija

Tätä liitettä sovelletaan ainoastaan sellaiseen vuokrakohteeseen ("Vuokraohde"), jonka Vuokranantaja on vuokrannut leasing-rahoittajalta ("Leasing-sopimus"). Mikäli tämän liitteen ehdot ovat ristiriidassa vuokrasopimuksen kohdan [7.2 Pääomavuokra] kanssa, tämän liitteen ehdot ovat etusijalla siltä osin kuin kyse on pääomavuokran laskennasta leasing-rahoitetussa erityistapauksessa.

2. Määritelmät

Leasing-vuokra tarkoittaa Leasing-sopimuksen mukaista, Vuokranantajalle laskutettavaa ja Vuokranantajan maksettavaksi tulevaa rahasuoritusta Vuokraohdesta kyseiseltä ajanjaksolta, pois lukien viivästysseuraamukset, sopimusrikkomusperusteiset sanktiot, kertaluonteiset järjestely- tai muutosmaksut sekä muut maksut, jotka eivät liity Vuokraohteen normaaliin leasing-vuokraan.

Leasing-vuokrakausi tarkoittaa ajanjaksoa, jonka Leasing-sopimus on voimassa Vuokraohteen osalta.

Minimitaso tarkoittaa vuokrasopimuksessa määriteltyä pääomavuokran minimitasoa [viittaus pääsopimuksen kohtaan; lähtökohtaisesti 5,00 €/m²/kk].

3. Pääomavuokra leasing-vuokrakauden aikana

Leasing-vuokrakauden aikana pääomavuokra on kuukausittain täsmälleen sama kuin Vuokranantajan kyseiseltä kuukaudelta maksettavaksi erääntyvä Leasing-vuokra Vuokraohdesta, ilman Vuokranantajan katetta tai lisämarginaalia.

Mikäli Leasing-vuokra laskutetaan muussa jaksossa kuin kuukausittain (esim. neljännesvuosittain), pääomavuokra jaksotetaan kuukausiksi tasaisesti kyseisen laskutuskauden kalenterikuukausille, elleivät osapuolet kirjallisesti sovi noudatettavaksi Leasing-sopimuksen laskutusrytmiä sellaisenaan.

Tämän liitteen mukaan määräytyvään pääomavuokraan ei sovelleta vuokrasopimuksen indeksitarkistus- tai korkomekanismeja (ml. mahdollinen "ei alaspäin" -lattia) leasing-vuokrakauden aikana.

4. Pääomavuokra leasing-vuokrakauden päättyttyä

Leasing-sopimuksen päättyttyä (mistä syystä tahansa, mukaan lukien ennenaikainen päättäminen, lunastus tai uudelleenrahoitus), seuraavan tilikuukauden pääomavuokra määräytyy vuokrasopimuksen mukaisesti, kohta 7.2 pääomavuokra.

5. Laskentaperiaatteet ja allokaatio

Mikäli Leasing-sopimus kattaa useita kohteita, Vuokrakohteeseen kohdistuva osuus Leasing-vuokrasta määritellään Leasing-sopimuksen kohdekohtaisen erittelyn perusteella; jollei tällaista ole, osuus lasketaan huoneistoalan (h^m²) suhteessa tai muulla osapuolten kirjallisesti sopimalla läpinäkyvällä perusteella.

Mikäli Leasing-sopimukseen sisältyy Vuokrakohtetta koskevia muuttuvia komponentteja (esim. viitekorkoon sidottu rahoitusosuus), pääomavuokra vaihtelee vastaavasti ilman erillisiä vuokrasopimuksen mukaisia indeksikorotuksia tai -alennuksia leasing-vuokrakaudella.

6. Laskutus ja arvonlisävero

Pääomavuokra laskutetaan kuukausittain vuokrasopimuksen mukaisena vuokranmaksupäivänä.

Arvonlisävero määräytyy vuokrasopimuksen ALV-ehtojen mukaisesti. Leasing-vuokran ALV-käsittely ei muuta Vuokralaisen ja Vuokranantajan välisen vuokran ALV-käsittelyä, ellei kirjallisesti toisin sovita.

7. Raportointi ja läpinäkyvyys

Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle kopion Leasing-sopimuksesta Vuokrakohteen osalta (salassa pidettävät tiedot peittäen siltä osin kuin se on lain tai kolmansien oikeuksien vuoksi välttämätöntä) sekä laskutuserittelyn tai muun luotettavan selvityksen Leasing-vuokran määrästä ja jakautumisesta.

Vuokralaisella on oikeus saada vuosittain erittely päättyneen kalenterivuoden Leasing-vuokrasta ja niiden kohdistumisesta Vuokrakohteeseen, sekä oikeus tilata ulkopuolinen tarkastus tämän liitteen mukaisten vuokrien asianmukaisuuden varmentamiseksi; Vuokranantaja myötävaikuttaa tarkastuksen toteuttamiseen kohtuullisessa laajuudessa.

8. Poikkeustilanteet ja rajoitukset

Vuokranantajan viivästyssakot, viivästyskorot, sopimusrikkomusperusteiset sanktiot tai muut vastaavat maksut, jotka eivät ole osa Vuokrakohteen tavanomaista Leasing-vuokraa, eivät ole pääomavuokraa eivätkä siirry Vuokralaisen maksettaviksi.

Mikäli Leasing-vuokra muuttuu Vuokralaisen nimenomaisesta pyynnöstä johtuvan leasing-ehtojen muutoksen vuoksi, osapuolet sopivat erikseen muutoksen vaikutuksesta pääomavuokraan.

Ennenaikainen lunastus, uudelleenrahoitus tai sopimuksen päättäminen: kun Leasing-sopimus lakkaa olemasta voimassa Vuokrakohteen osalta, pääomavuokra siirtyy välittömästi tämän liitteen kohdan 4 mukaiseen Minimitasoon (ellei kirjallisesti sovita siirtymäkaudesta).

9. Investoinnit leasing-vuokrakauden aikana

Osapuolten erikseen sopimista uusista investoinneista Vuokrakohteeseen voidaan periä investointivuokraa osana pääomavuokraa vain siltä osin kuin kyseiset investoinnit eivät sisälly Leasing-vuokraan, ja vain erillisellä kirjallisella sopimuksella, jossa täsmennetään investoinnin kuoletusaika ja laskennallinen korko vuokrasopimuksen kohdan [7.2] mukaisesti.

Tällä liitteellä ei tarkoiteta mahdollistaa kustannusten kaksoisperintää (Leasing-vuokra + investointivuokra samasta investoinnista).

10. Muutokset ja ilmoitusvelvollisuudet

Vuokranantaja ilmoittaa viipymättä Vuokralaiselle Leasing-sopimuksen muutoksista, jotka vaikuttavat pääomavuokran määrään, laskutusrytmiin tai kohdistamiseen.

Osapuolet päivittävät tämän liitteen tarvittaessa, mikäli Leasing-sopimus korvataan uudella sopimuksella tai sen rakenne olennaisesti muuttuu.

11. Voimaantulo ja tulkinta

Tämä liite tulee voimaan samanaikaisesti vuokrasopimuksen kanssa tai, jos Leasing-sopimus astuu voimaan myöhemmin, Leasing-sopimuksen alkamispäivänä.

Tätä liitettä ei sovelleta muihin kuin edellä määriteltyihin leasing-rahoitettuihin kohteisiin.

Muutoin noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja.