

27.9.2025

VUOKRASOPIMUKSEN LIITE: Loppi – HVA

Muistio Kiinteistöyhtiön kautta hallitun kohteen pääoman vuokran laskennasta

1. Soveltamisala ja etusija

Tätä liitettä sovelletaan ainoastaan sellaiseen vuokrakohteeseen ("Vuokrakohde"), jota Vuokranantaja hallitsee omistamansa keskinäisen kiinteistöyhtiön ("Kiinteistöyhtiö") kautta ja jonka rahoittamiseksi Kiinteistöyhtiöön on otettu yhtiölainoja.

Mikäli tämän liitteen ehdot ovat ristiriidassa vuokrasopimuksen kohdan [7.2 Pääomavuokra] kanssa, tämän liitteen ehdot ovat etusijalla siltä osin kuin kyse on pääomavuokran laskennasta tässä kuvatussa erityistapauksessa.

2. Määritelmät

Kiinteistöyhtiö tarkoittaa keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä, jonka välityksellä Vuokranantaja hallitsee Vuokrakohdetta.

Yhtiölaina tarkoittaa Kiinteistöyhtiön kohdekohtaista lainaa tai lainoja (ml. mahdolliset uudelleenrahoitukset), jotka on otettu Vuokrakohteen hankinnan, rakentamisen, perusparannuksen tai muun investoinnin rahoittamiseksi.

Pääomakustannukset tarkoittaa Kiinteistöyhtiön yhtiölainoihin liittyviä Vuokranantajan osuudelle kohdistuvia rahoituskuluja ja lyhennyksiä, mukaan lukien korko, marginaali, lainanhoitopalkkiot ja lainaehtojen mukaiset ohjelmanmukaiset lyhennykset; pois lukien viivästysseuraamukset, sopimusrikkomusperusteiset sanktiot, kertaluonteiset järjestely- tai muutostyö-/rahoitusmaksut sekä muut maksut, jotka eivät liity Vuokrakohteen normaalin rahoituksen hoitoon.

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

3. Pääomavuokra yhtiölainojen voimassaoloaikana

Niin kauan kuin Kiinteistöyhtiön yhtiölainaa on jäljellä, pääomavuokra on kuukausittain täsmälleen sama kuin Vuokranantajan osuuteen kohdistuvat Pääomakustannukset Vuokrakohteesta kyseiseltä kuukaudelta, ilman Vuokranantajan katetta tai lisämarginaalia.

Mikäli Pääomakustannuksia laskutetaan muussa jaksossa kuin kuukausittain (esim. neljännesvuosi), pääomavuokra jaksetaan kuukausiksi tasaisesti kyseisen laskutuskauden kalenterikuukausille, elleivät osapuolet kirjallisesti sovi noudatettavaksi Kiinteistöyhtiön laskutusrytmiä sellaisenaan.

Tämän liitteen 3.1–3.2 mukaan määräytyvään pääomavuokraan ei sovelleta

vuokrasopimuksen indeksitarkistus- tai korkomekanismeja (ml. mahdollinen ”ei alaspäin” -lattia) yhtiölainakauden aikana; pääomavuokra vaihtelee Pääomakustannusten mukaisesti.

4. Pääomavuokra vuokrasopimuksen päätyttyä ja/tai yhtiölainan tultua maksetuksi

Vuokrasopimuksen päätyttyä pääomavuokra määräytyy Minimitason mukaisesti.

Mikäli vuokrasopimus jatkuu sen jälkeen, kun Kiinteistöyhtiön yhtiölaina on kokonaan maksettu (tai Vuokrakohteeseen kohdistuva osuus on muutoin kokonaan suoritettu), pääomavuokra on Minimitaso siitä kuukaudesta lukien, joka seuraa lainan loppuunmaksukuukautta.

Ellei vuokrasopimuksessa toisin sovita, Minimitaso on 5,00 €/m²/kk.

5. Allokaatio ja laskentaperiaatteet

Mikäli Kiinteistöyhtiön yhtiölaina kattaa useita tiloja tai kohteita, Vuokrakohteeseen kohdistuva Pääomakustannusten osuus määritellään ensisijaisesti Kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksen vastikeperusteen mukaisesti (esim. osakelukumäärä, huoneistoala tms.). Jollei tällaista yksiselitteistä perustetta ole, osuus lasketaan huoneistoalan (htm²) suhteessa tai muulla osapuolten kirjallisesti sopimalla läpinäkyvällä ja johdonmukaisella perusteella.

Mikäli Pääomakustannuksiin sisältyy muuttuvia komponentteja (esim. viitekorkoon sidottu rahoitusosuus), pääomavuokra vaihtelee vastaavasti ilman erillisiä vuokrasopimuksen mukaisia indeksikorotuksia tai -alennuksia yhtiölainakaudella.

Tällä liitteellä ei tarkoiteta mahdollistaa kaksoisperintää siten, että sama investointikustannus perittäisiin sekä Pääomakustannuksina että erillisenä investointivuokrana; jos osapuolet sopivat erillisestä investointivuokrasta, se voi koskea vain sellaisia investointeja, joita ei jo kateta Pääomakustannuksissa, ja se sovitaan erikseen kirjallisesti (kuoletusaika ja laskennallinen korko pääsopimuksen [7.2] mukaisesti).

6. Laskutus ja arvonlisävero

Pääomavuokra laskutetaan kuukausittain vuokrasopimuksen mukaisena vuokranmaksupäivänä.

Arvonlisävero määräytyy vuokrasopimuksen ALV-ehtojen mukaisesti; Kiinteistöyhtiön taloyhtiövastikkeen tai lainanhoitomaksujen ALV-käsittely ei sellaisenaan muuta Vuokralaisen ja Vuokranantajan välisen vuokran ALV-käsittelyä, ellei kirjallisesti toisin sovita.

7. Raportointi ja läpinäkyvyys

Vuokranantaja toimittaa Vuokralaiselle riittävät tositteet ja selvitykset Pääomakustannusten määräytymisestä ja kohdistamisesta (esim. lainaehtojen ja rahoituserittelyn Vuokrakohteeseen kohdistuva osa, isännöitsijäntodistus/rahoitusvastikelaskelma tai muu luotettava selvitys), huomioiden mahdolliset salassapitotarpeet.

Vuokralaisella on oikeus saada vuosittain erittely päättäneen kalenterivuoden Pääomakustannuksista ja niiden kohdistumisesta Vuokrakohteeseen sekä oikeus teettää ulkopuolinen tarkastus tämän liitteen mukaisten pääomavuokrien 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 Vuokrakohteeseen kohdistuvan rahoituksen normaalia hoitoa, eivät ole pääomavuokraa eivätkä siirry Vuokralaisen maksettaviksi.

Mikäli Pääomakustannukset muuttuvat Vuokralaisen nimenomaisesta pyynnöstä johtuvan rahoitusehtojen muutoksen vuoksi, osapuolet sopivat erikseen muutoksen vaikutuksesta pääomavuokraan.

9. Muutokset ja ilmoitusvelvollisuudet

Vuokranantaja ilmoittaa viipymättä Vuokralaiselle yhtiölainaa koskevista muutoksista, jotka vaikuttavat pääomavuokran määrään, laskutusrytmiin tai kohdistamiseen.

Osapuolet päivittävät tämän liitteen tarvittaessa, mikäli Kiinteistöyhtiön rahoitusrakenne tai vastikeperuste olennaisesti muuttuu.

10. Voimaantulo ja tulkinta

Tämä liite tulee voimaan samanaikaisesti vuokrasopimuksen kanssa tai, jos Kiinteistöyhtiön rahoitusjärjestely (yhtiölaina) astuu voimaan myöhemmin, siitä ajankohdasta lukien, kun Vuokranantajan osuudelle kohdistuvia Pääomakustannuksia alkaa muodostua.

Tätä liitettä ei sovelleta muihin kuin edellä määriteltyihin Kiinteistöyhtiö-rakenteisiin. Muutoin noudatetaan vuokrasopimuksen ehtoja.