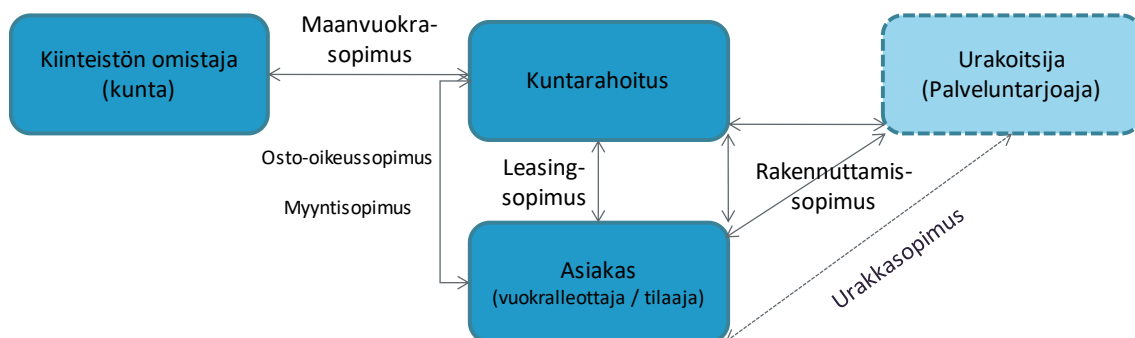


## KIINTEISTÖLEASINGRAHOITUKSEN SOPIMUSRAKENNE JA KESKEISET EHDOT

### Sopimusrakenne

- Leasingsopimus Sisältää yleiset-, erityiset sekä kaupalliset ehdot, joiden mukaisesti Asiakas ja Rahoittaja sopivat leasingkohteen rakennuttamisen aikaisesta rahoituksesta ja vuokrauksen ehdoista
- Osto-oikeussopimus Määrittelee tilanteet ja ehdot, joissa ja joiden mukaisesti Asiakkaalla on osto-oikeus leasingkohteeseen
- Myyntisopimus Määrittelee tilanteet ja ehdot, joissa ja joiden mukaisesti Asiakkaalla on velvollisuus osoittaa leasingkohteelle ostaja
- Maanvuokrasopimus Sisältää Asiakkaan omistaman sen kiinteistön (maapohjan) vuokrauksen ehdot rakennuspaikkana, jolle Asiakkaan lukuun käyttäjänä leasingkohde rakennetaan
- Rakennuttamissopimus Leasingkohteen urakkasopimusta täydentävä kolmikantasopimus, jolla sovitaan urakkasopimusta tarkentavin ja täydentävin ehdoin leasingkohteen rakennuttamisesta Asiakkaan, Urakoitsijan sekä Rahoittajan välillä, Rahoittajan rahoitusvastuun enimmäismäärästä ja urakkamaksujen rahoittamisen edellytyksistä sekä sopijapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista leasingkohteen rakennusvaiheen aikana. Riippuen urakkamuodosta, kolmikantasopimuksia voi olla enemmän kuin yksi.



### Kiinteistöleasingrahoitus

- Kiinteistöleasingrahoituksesta laadittavan dokumentaation ja myönnettävän rahoituksen tulee sisällöltään ja ehdoiltaan vastata kaikilta osin Kuntarahoituksen vakiintuneita kiinteistöleasingrahoituksen myöntämisen edellytyksiä ja rahoitusehtoja.

- Asiakkaalla ei ole oikeutta purkaa leasing sopimusta hallinnan luovutuksen viivästymisen perusteella eikä oikeutta vuokra-ajan kuluessa irtisanoa tai purkaa leasing sopimusta, ellei kyse ole Kuntarahoituksen olennaisesta sopimusrikkomuksesta.
- Kaikkien kiinteistöleasingrahoitukseen perustuvien maksujen ja muiden suoritteiden tulee liittyä leasingkohteeseen.
- Asiakas on velvollinen korvaamaan Kuntarahoitukselle kaikki mahdolliset kustannukset, maksut ja verot niiden perusteesta riippumatta, joista Kuntarahoitus joutuu vastuuseen leasingkohteen rakennuttajana ja/tai omistajana ja/tai leasingyhtiönä taikka Maanvuokrasopimuksessa tarkoitettuna maan-/tontinvuokraajana.
- Kuntarahoitus ei ole Asiakasta kohtaan vastuussa leasingkohteen sopivuudesta tarkoitukseensa taikka sen teknisistä tai muista ominaisuuksista eikä Asiakkaalla ole niiden perusteella oikeutta esittää mitään vaatimuksia Kuntarahoitusta vastaan. Asiakkaalla ei ole oikeutta purkaa leasing sopimusta edes leasingkohteessa ilmenneen olennaisen virheellisyyden perusteella ja siten välttyä maksamasta vuokraa.
- Asiakkaalla ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa leasingkohdetta edelleen kolmannelle ilman Kuntarahoituksen kirjallista suostumusta.
- Asiakas on velvollinen noudattamaan soveltuvaa lainsäädäntöä sekä soveltuvia ympäristövaatimuksia ja vastaa Kuntarahoitusta kohtaan kaikista ympäristölainsäädännöstä johtuvista vastuista, velvoitteista ja kustannuksista.
- Asiakas vastaa leasingkohteen käyttöön ja ylläpitoon (mm. sähkö, lämmitys, kylmä ja lämmin vesi, jätevesi ja jätehuolto, siivous ja lumenluonti, lumen ja jään poisto ja lumen kerääntymisen valvonta, ulkoalueiden hiekoitus sekä ilmastointijärjestelmä) liittyvien sopimusten tekemisestä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista
- Asiakas on velvollinen hoitamaan leasingkohdetta huolellisesti sekä huoltamaan ja korjaamaan kohdetta siten, että leasingkohteen kunto säilyy normaalista käytöstä aiheutuvaa kulumista lukuun ottamatta moitteettomassa kunnossa.
- Asiakas on velvollinen omalla kustannuksellaan suorittamaan leasingkohteessa sen kunnan ylläpidon edellyttämät peruskorjaukset.
- Asiakas on velvollinen vakuuttamaan leasingkohteen täyteen arvoonsa omalla kustannuksellaan (täysarvovakuutus, edunsaajana Kuntarahoitus) koko sopimuskauden ajan ja asiakas vastaa vakuutusten omavastuuosuuksista. Vaaranvastuu vuokrauksesta on Asiakkaalla.
- Asiakkaalla on neuvotteluelvelvoite tilanteessa, jossa vuokrauksen aikana tapahtuu sellainen Kuntarahoituksen omista toimenpiteistä riippumaton ennalta arvaamaton olosuhteiden muutos, joka edellyttää Kuntarahoituksen näkemysten mukaan leasing sopimuksen ehtojen muuttamista sopimustasapainon säilyttämiseksi.
- Kuntarahoituksella on oikeus purkaa vuokrasopimus minkä tahansa Asiakkaan leasing sopimuksen mukaisen velvoitteen laiminlyönnin johdosta.
- Asiakkaalla ei oikeutta siirtää leasing sopimusta kolmannelle.

#### Osto-oikeus- ja myyntisopimus

- Asiakkaalla on osto-oikeus leasingkohteeseen osto-oikeussopimuksen mukaisella hinnalla.
- Mikäli Asiakas ei ole käyttänyt osto-oikeuttaan viimeistään vuokrauksen päättyessä tai sopimuskauden jatkamisesta varsinaisen sopimuskauden jälkeen ei ole kirjallisesti sovittu, Asiakas on velvollinen osoittamaan kolmannen osapuolen, joka lunastaa vuokrauksen myyntisopimuksen mukaisin ehdoin.

### Maanvuokrasopimus

- Maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan tulee olla vähintään kaksinkertainen leasingopimuskauden pituuteen nähden (mikäli leasingvuokrauskausi on 25 vuotta, tulee maanvuokrasopimuskauden olla 50 vuotta).
- Vuokran määrä sovitaan osapuolten välillä erikseen huomioiden veronäkökohdat (esimerkiksi verottajan hyväksymä käypä vuokra).
- Asiakas mahdollistaa omistamaansa maapohjaan siirto- ja rekisteröintikelpoisen maanvuokraoikeuden parhaalle etusijalle siten, että osapuolet sopivat kiinteistövakuuskäytön toteuttamiseksi tarvittavat sekä rakentamisen ja vuokra-ajan edellyttämät oikeudet kiinteistöihin (myös rasitteet ja rasitteenomaiset oikeudet kolmansien kanssa) sekä sopivat yhteisestä toiminnasta, omistusrajoista ja muista osapuolten oikeussuhteista rakennuskokonaisuuden alueella Kuntarahoituksen kannalta oikeudellisesti kestävin ja mielekkäin ehdoin (huomioiden erityisesti eräistä yhteisomistussuhteista annetun lain säännökset).
- Maanvuokrasopimuksen mukaisella vuokra-alueella voi sijaita vain leasingkohteena oleva rakennus tai mahdollisesti rakennukset. Mikäli Rahoittajan omistukseen tuleva ja leasingkohteena oleva rakennus yhdistetään (esimerkiksi kulkukäytävällä) kolmannen omistamaan rakennukseen, leasingkohteen käytön tulee olla mahdollista siten, että rakennuksen käyttö ja hallinta erillisenä rakennuksena on mahdollista oikeudellisesti kestäväällä tavalla myöhempiä mahdollisia luovutuksensaajia sitovasti (ilman, että toisella osapuolella olisi mahdollisuus vaatia esimerkiksi yhteisomistussuhteen purkamista leasingkohde myymällä) ja että tämä oikeus on mahdollista rekisteröidä.
- Mikäli kiinteistöleasingrahoituksen toteuttaminen edellyttäisi vakiintuneesta leasingrahoituksesta poikkeavien, mutta kuitenkin sellaisten erityisehtojen käyttämistä, jotka Kuntarahoituksen on mahdollista hyväksyä, Kuntarahoitusta edellyttää tavanomaisten irtisanomis- ja purkamisperusteiden lisäksi kyseisiin ehtoihin liittyvien erityisten irtisanomis- ja purkuehtojen dokumentointia Kuntarahoitusta tyydyttävällä tavalla.

### Rakennuttamissopimus (myös kolmikantasopimus tai suunnittelusopimus)

- Rakentaminen suoritetaan noudattaen vakiintuneita rakennusurakan yleisiä YSE 1998 -sopimusehtoja.
- Rakennuttamissopimuksella ei muuteta urakoitsijan urakkasopimuksen mukaista suoritusvelvoitetta.
- Siltä osin kuin YSE 1998-ehdoissa "tilaajalla" ja/tai "rakennuttajalla" tarkoitetaan Kuntarahoitusta, Asiakas sitoutuu Kuntarahoituksen puolesta vastaamaan kaikkien näiden velvoitteiden täyttämistä (pois lukien maksuvelvoitteet).
- Mikäli urakoitsija rakennusvaiheen aikana syöllistyy olennaiseen sopimusrikkomukseen tai tulee maksukyvyttömäksi tai Kuntarahoitukselle muulla perusteella syntyy oikeus urakkasopimuksen purkamiseen, Asiakas on viimekädessä velvollinen lunastamaan keskeneräisen vuokraoikeuden Kuntarahoitukselta, elleivät Kuntarahoitusta ja Asiakas pääse sopimukseen muusta järjestelystä.
- Rakennusaikana urakoitsijalla on YSE 1998 -ehtojen mukainen vakuutus- ja vakuuksien toimittamisvelvollisuus.
- Asiakkaalla on velvollisuus tarkistaa ja hyväksyä urakkasopimuksen mukaiset maksupostit, ennen Kuntarahoituksen maksuvelvoitteen syntymistä. Mikäli Kuntarahoituksesta riippumattomasta syystä maksu viivästyy, vastaa Asiakas mahdollisesti syntyvistä viivästyskuluista.
- Asiakas myötävaikuttaa neuvoteltavaan urakkamuotoon ja -sopimukseen siten, että hankkeen maksupostien ja samalla urakkalaskujen kokonaismäärä koko rakennushankkeen aikana ei ylitä 100 kappaletta. Yksittäisen laskun määrä on oltava vähintään 20 000 eur (alv 0%). Mikäli urakkasopimusten maksupostien lukumäärä ylittää edellä mainitun kappalemäärän, Kuntarahoituksella on oikeus tarkastaa kiinteistöleasingopimuksen

rakennusaikaan kohdistuvaa marginaalia (hankinta-ajan vuokra). Marginaalin korotus on 1-5 korkopistettä (eli 0,01%-0,05%, joka määräytyy maksupostien lukumäärän mukaisesti).

- Urakkamuodolla on keskeinen vaikutus sopimukseen ja vastuisiin ja oikean urakkamuodon valinta on yksi onnistuneen rakennushankkeen perusteista. Kuntarahoitus suosittelee jo kiinteistöleasingrahoituksen toimivuuden kannalta KVR tai SR -urakkaa. Mikäli urakkamuodoksi valitaan ns. jaettu urakka, Kuntarahoitus suosittelee ns. sivu-urakoiden alistamismenettelyä, jossa alistamissopimuksella pääurakoitsijaksi nimetty urakoitsija ottaa vastuun eri työvaiheiden yhteensovittamisesta. Mikäli urakkamuoto on jokin muu, Asiakkaan on sovittava tästä hyvissä ajoin etukäteen Kuntarahoituksen kanssa. Asiakas vastaa välittömästi tai välillisestä vahingosta, joka voi urakoitsijalle aiheutua siitä, että jonkin urakoitsijan suoritus viivästyy.

- **Urakkasopimusta ei tule allekirjoittaa ja rakentamistöitä ei tule aloittaa ennen kuin Kuntarahoitus on hyväksynyt urakan ehdot ja kiinteistöleasing sopimus on allekirjoitettu.**

#### **Hyväksytyin tarjouksen jälkeiset toimenpiteet:**

- Asiakkaan sekä Kuntarahoituksen välinen neuvottelu prosessin etenemisestä ja aikataulun laadinta. Neuvotteluun tulisi osallistua sekä rahoituksesta päättävä, että rakennushankkeesta vastaava henkilö.

- Leasingdokumentaation laadinta ja läpikäyminen ennen dokumentaation allekirjoittamisajankohdan sopimista. Dokumentoinnille on varattava riittävä aika ennen allekirjoitusajankohtaa.

- Hanksuunnitelman ja –aikataulun toimittaminen Kuntarahoitukselle

- Kiinteistötunnus ja rakennuskohteen asemapiirros, josta ilmenevät maanvuokrasopimuksen mukaiselle vuokra-alueelle tulevat ja olevat rakennukset sekä naapurikiinteistöillä olevat rakennukset ja selvitys siitä, onko rakennusten välillä omistuksellisia rajapintoja.

- Ennen rahoituksen myöntämistä ja toimeenpanoa Kuntarahoituksella tulee olla seuraavat lainvoimaiset päätökset: rahoituspäätös, investointipäätös, urakoitsijan valintapäätös, maanvuokrasopimuspäätös, rakennuslupapäätös, lopullisen kiinteistöleasing sopimuksen hyväksymispäätös. (Lisäksi tarvittaessa STM:n investointilupapäätös.)