

VUOKRAMALLI HANKKEEN TOTEUTUSMUOTONA

Tämä RT-ohjekortti sisältää vuokramallin yleiskuvauksen ja antaa lisätietoa vuokramallista. Ohjekortti on kirjoitettu erityisesti talonrakennushankkeiden julkisille tilaajille ja vuokramallia tarjoaville toimijoille. Julkisilla tilaajilla tarkoitetaan toimijoita, jotka soveltavat hankinnoissaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista. Tämä ohjekortti on osa laajempaa ohjekortti- ja asiakirjakokonaisuutta. Ohjekorttia ei ole tarkoitettu vuokramallia koskevien sopimusten sitovaksi osaksi eikä tulkinta-aineistoksi mahdollisissa vuokramalliin liittyvissä riitatilanteissa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. VUOKRAMALLIN YLEISKUVAUS
 - 1.1 Vuokramallin sopimusasiakirjat
 - 1.2 Vuokramallin edut ja haasteet
 - 1.3 Vuokramallin soveltuminen yksityisiin ja julkisiin hankkeisiin
 - 1.4 Vuokramallin vuokrasopimuksen soveltuminen liikehuoneiston vuokraukseen ja myynti- ja takaisinvuokraussopimukseen
 - 1.5 Vuokramallin vaiheet: tarjousvaihe, toteutusvaihe ja käyttövaihe
2. VUOKRAKOHTTEEN HANKINTAPROSESSI
 - 2.1 Tarjouspyynnön lähtötiedot ja valintaperusteet
 - 2.2 Tarjousten arviointi
 - 2.3 Hankinnan erityistapauksia
3. VUOKRAMALLIN VASTUUNJAKO JA RISKIENHALLINTA
 - 3.1 Vuokraohtteen laatu- ja kustannustason määrittely
4. VUOKRAMALLIN KESKEISIÄ OMINAISUUKSIA
 - 4.1 Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain soveltaminen vuokrakaudella
 - 4.2 Osapuolten sopimussuhde
 - 4.3 Määräaikainen ja toistaiseksi voimassa oleva vuokrakausi
 - 4.4 Lunastus, etuosto-optiot ja sopimuksen siirtäminen
 - 4.5 Vuokran määrään vaikuttavia seikkoja
 - 4.6 Vuokrasopimustyytit ja niiden sisältö
 - 4.6.1 Pääomavuokrasopimus
 - 4.6.2 Jaettu vuokrasopimus
 - 4.6.3 Kokonaisvuokrasopimus
 - 4.6.4 Muulla tavoin määräytyvä vuokra
 - 4.7 Vuokrasopimuksen indeksisidonnaisuus
 - 4.8 Maapohjan hallinta omistamalla tai vuokraamalla
 - 4.9 Osapuolten yhteistoiminta
 - 4.10 Suunnittelun ohjaaminen
 - 4.11 Vuokramallin sopimusten tyyppilliset liitteet
5. VUOKRAMALLIN KIINTEISTÖPALVELUT JA MUUT PALVELUT
 - 5.1 Ylläpitopalvelut
 - 5.2 Käyttäjäpalvelut
6. KIRJALLISUUTTA
 - Lakeja ja asetuksia
 - RT-ohjekortteja
 - RT-sopimuslomakkeita
 - Muita julkaisuja ja verkkosivuja

1. VUOKRAMALLIN YLEISKUVAUS

1.1 Vuokramallin sopimusasiakirjat

Build to Suit -vuokramallissa julkinen tai yksityinen toimija tekee vuokralaisen roolissa rakennuttajan ja/tai kiinteistösijoittajan kanssa sopimuksen uuden tai peruskorjattavan kohteen rakentamisesta tai korjaamisesta vuokralaisen kuvaamaan toiminnalliseen tarpeeseen kohteen pitkäaikaista vuokraamista varten. Hankkeet voivat olla paitsi uudisrakennushankkeita tai peruskorjaushankkeita myös niiden yhdistelmiä. Vuokramallista käytetään myös englanninkielistä nimitystä Build to Suit.

Vuokralainen voi käyttää kohdetta yksin tai ns. moniympäristössä useamman toimijan kanssa. Usein rakennuttaja ja/tai sijoittaja vastaa maan hankinnasta, rakennuksen rakentamisesta tai muuttamisesta vuokralaisen tarpeisiin, rahoittamisesta ja kiinteistön omistamisesta. Vuokralainen vastaa rakennuksen vuokraamisesta vuokraehtojen mukaisesti.

Vuokramalli muodostuu yleensä kahdesta sopimuksesta: hankesopimuksesta, jossa sovitaan tulevan vuokraohteen suunnittelusta ja rakentamisesta sekä liikehuoneiston vuokrasopimuksesta, jossa sovitaan vuokratuista koskevista vuokraehdoista.

Vuokramallin sopimusasiakirjakokonaisuus sisältää tämän RT-ohjekortin lisäksi malliasiakirjat hankesopimuksen sekä liikehuoneiston vuokrasopimuksen tekemistä varten. Sopimusasiakirjat toimivat mallina ja/tai pohjana erilaisiin hankkeisiin hankkeen laajuus, tilaajan eli vuokralaisen tarpeet sekä tavoitteet huomioiden. Sopimusasiakirjoja tulee muokata tarpeen mukaan hankkeeseen sopiviksi.

Vuokramallin rakennuttaja- ja/tai sijoittajataho kilpailutetaan kohteen alustavan vuokrahinnan eli esimerkiksi pääoma- ja ylläpitovuokrahinnan perusteella. Lisäksi otetaan huomioon hankesopimuksen ja liikehuoneiston vuokrasopimuksen keskeiset ehdot, kuten hankinta- ja ylläpitovastuut. Nämä pohjautuvat vuokrahanketta koskevaan vuokralaisen antamaan teoreettiseen tilaohjelmaan, laatutason kuvaukseen ja hankesuunnitelmaan. Vuokralainen voi liittää tarjouspyyntöön laatimiaan viite-, yleis- tai rakennussuunnitelmia. Tarjouspyynnössä tulee kuvata myös olennaiset valintaperusteet, kuten hinta- ja laatupisteytys perusteluineen. Mikäli vuokralainen on julkinen hankintayksikkö, kilpailutuksessa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista.

Yleisesti voidaan todeta, että vuokramallissa vuokranantaja vastaa kohteen suunnittelusta sekä rakennuttamisesta ja tarjoaa kohteen toteutuksen vuokralaiselle ns. avaimet käteen -periaatteella. Vuokramalli on palvelumalli, jossa vuokralainen hankkii tarvitsemansa tilat palveluna valmiiksi toteutettuna. Vuokramallin toteutuksia on toki erilaisia ja vuokralainen päättää itse omien resurssien käytön hankkeen valmistelussa ja suunnittelussa. Joka tapauksessa vuokralaisella tulee aina olla mahdollisuus osallistua suunnitteluun ja vaikuttaa näin lopputulokseen.

Hankesopimus ohjaa toteutusvaihetta, joka jakautuu kehitysvaiheeseen ja rakentamisvaiheeseen. Kehitysvaiheen aikana vuokraohteen suunnitelmia tehdään, tarkennetaan ja kehitetään, ja sopimusosapuolet tarkentavat liikehuoneiston vuokrasopimusta vastaavasti. Rakentamisvaihe alkaa, kun vuokrasopimus on solmittu ja vuokraohtede on saanut rakennusluvan. Vuokrakausi alkaa, kun vuokranantaja luovuttaa vuokraohteen hallintaoikeuden vuokralaiselle.

1.2 Vuokramallin edut ja haasteet

Sekä yksityiset yritykset että julkiset toimijat joutuvat ratkaisemaan, haluavatko ne toteuttaa tilat vuokramallilla vai omaan omistukseen.

Valintaan voivat vaikuttaa mm. seuraavat tekijät: tilatarpeen kesto ja aikataulu, se minkäläistä joustavuutta tilatarpeeseen tarvitaan, käytettävissä olevat omat resurssit ja tarjolla oleva ulkopuolinen osaaminen, tarve keskittää resurssit ydintoimintaan, maariski, kiinteistöjen alueellinen arvonkehitys, yrityksen taseen tilanne, strategia sekä yrityskuva.

Julkisten toimijoiden päätöksenteossa valintaan vaikuttavat tekijät ovat periaatteessa samoja, mutta lisäksi valintaan voi vaikuttaa julkisen toimijan päätöksenteko, julkinen hankintalaki ja kilpailuttaminen sekä markkinatilanne.

Omistamisen ja vuokraamisen edut ja haitat



Kuva 1. Omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvät edut ja haitat

Lähde: Kuntien toimitilojen uudistuvat hankintakäytännöt, Juha-Matti Junnonen, Jukka Puhto, s. 24

1.3 Vuokramallin soveltuminen yksityisiin ja julkisiin hankkeisiin

Vuokramalli soveltuu niin yksityisen kuin julkisen toimijan samoin kuin säätiöiden ja yhdistysten tilatarpeen ratkaisemiseen.

Vuokramallissa toteutettavassa hankkeessa päätökseen vaikuttavia tekijöitä ovat mm. organisaation valitsema toimitilastrategia oman omistuksen ja vuokrauksen välillä sekä strategia sen välillä, valitaanko omana työnä tehtävät tilamuutokset vai vuokranantajan tekemät muutokset. Strategia investointien käytöstä vaikuttaa valintaan, esimerkiksi se, panostetaanko tuotekehitykseen vai tilojen muutostöihin. Käytettävissä olevien omien resurssien ja osaamisen määrä vaikuttavat siihen, omistetaanko vai rakennutetaanko tila itse. Myös valitun vuokranantajan erikoisosaaminen vaikuttaa päätöksentekoon (esimerkiksi nopeus, yksinkertainen organisaatio, yksinkertainen hankintamenettely, hinta ja/tai jokin muu erityispiirre).

Tilahankintapäätökseen vaikuttavia tekijöitä ovat lisäksi mm. tilatarjonta, eli onko tarjolla sopivaa vanhaa tilaa vai joudutaanko rakennuttamaan uutta, aikajänne, eli onko tilantarve pitkäaikainen vai lyhytaikainen ja tilaajan käytännöt, eli miten organisaatio on tottunut hankkimaan tiloja. (Lähde: Puhto, diaesitys, kuntien hankintamallit)

Vuokramallilla julkiselle toimijalle toteutettavan hankkeen erityispiirteenä on tarjousvaiheen hankintalain mukainen tarjoajien kilpailuttaminen. Julkisissa hankkeissa kilpailutettava toimija on ns. yhteiskuntakiinteistöjen toteuttaja. Julkinen toimija on kilpailutuksen voittaneen yrityksen asiakas eli vuokralainen. Tämä yritys on tilaajataho suhteessa urakoitsijaan/päätöteuttajaan ja suunnittelijoihin.

Kun asiakas on julkinen toimija, tulee valmistelussa kiinnittää huomiota myös päätöksentekoa koskeviin määräyksiin. Julkisen toimijan sitoutuminen tapahtuu usein vaiheittain riippuen julkisen toimijan toimivaltarajoista.

1.4 Vuokramallin vuokrasopimuksen soveltuminen liikehuoneiston vuokraukseen ja myynti- ja takaisinvuokraussopimukseen

Vuokramallin RT-ohjekortin malli vuokrasopimuksesta soveltuu tarvittavin muutoksin käytettäväksi myös myynti- ja takaisinvuokraussopimuksissa eli Sale and Lease back -järjestelyssä sekä myös normaalissa olemassa olevan liikehuoneiston vuokraamisessa.

Myynti- ja takaisinvuokraussopimuksissa omistaja/asiakas myy kiinteistön sijoittajalle ja vuokraa sen takaisin omaan käyttöönsä. Järjestelyssä on tavallisesti vain kaksi osapuolta: rahoittaja sekä asiakas, joka on samalla sekä kohteen myyjä että vuokralainen. Vaikka vuokrasopimus tehdään teknisesti vasta kaupan jälkeen, liikehuoneiston vuokra- ja kauppasopimus valmistellaan samanaikaisesti. Tyypillisesti omistaja/asiakas rakennuttaa alun alkaen käyttöönsä kohteen, joka on hänen hallinnassaan ja käytössään koko rahoitusjärjestelyn ajan.

Koska kohde on alun perin asiakkaan omistama ja mahdollisesti rakennuttama, vastuunjakoon riskien hallinnassa tulee kiinnittää huomiota. Sale and Lease back -sopimuksen yksityiskohdat riippuvat vakuusjärjestelyistä, maanomistuksen ja -vuokrauksen järjestelyistä sekä mahdollisesta lunastusoikeudesta tai -velvollisuudesta. Yksityiskohdat poikkeavat olennaisesti Build to Suit -mallin hankesopimuksen sisällöstä.

1.5 Vuokramallin vaiheet: tarjousvaihe, toteutusvaihe ja käyttövaihe

Vuokramalli eroaa omana investointina toteuttamisesta, koska päätoteuttajan eli urakoitsijan sijaan kilpailutettava toimija on tilahankkeen toteuttava tuleva vuokranantaja. Koska tilahankkeen toteuttaja vastaa hankkeen toteuttamisesta, vaiheiden järjestys ja sopimusrakenne poikkeavat omana investointina toteuttamisesta.

Valmisteluvaiheessa asiakas eli tilojen tuleva käyttäjä tunnistaa tilatarpeen ja kartoittaa eri vaihtoehtoja tilahankkeen toteuttamiselle. Jos asiakas arvioi vuokramallin parhaaksi vaihtoehdoksi, asiakas käynnistää prosessin tilojen hankkimiseksi vuokramallilla. Aloite vuokramallin ottamisesta vaihtoehdoksi voi tulla myös rakennusliikkeeltä.

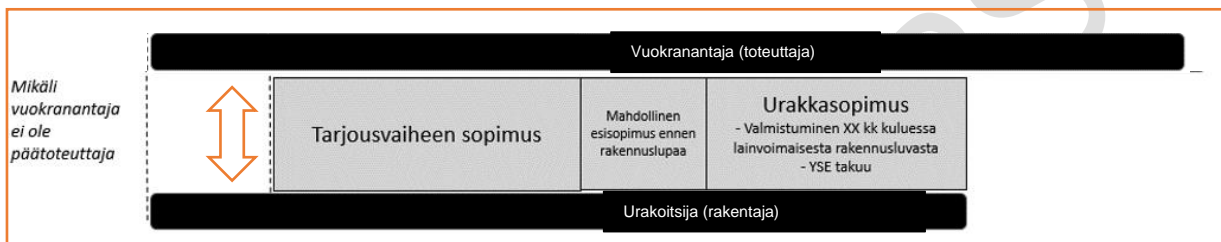
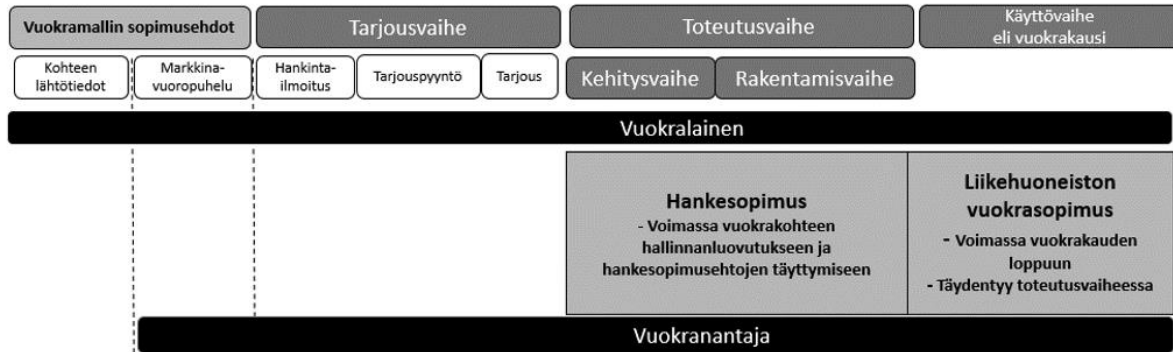
Hankintavaihe käynnistetään tilahankkeen toteuttavan tilojen toteuttajayrityksen kilpailuttamisella. Hankintavaiheeseen sisältyvät tarjouspyyntö, valintaperusteet, tarjoukset sekä mahdollinen neuvottelumenettely hankkeen erityispiirteiden mukaan.

Kun tilojen toteuttaja on valittu sekä tarvittavat päätökset ja sopimukset ovat riittävän pitkällä, käynnistyy toteutusvaihe, jossa päävastuu on tilan toteuttajalla. Toteutusvaiheeseen sisältyvät kehitysvaihe ja rakentamisvaihe eli varsinainen rakentaminen ja hallinnan luovutus.

Hallinnan luovutuksen jälkeen alkaa käyttövaihe, jolloin vuokrakausi ja vuokralaisen vuokranmaksuvelvollisuus alkavat.

Vaiheiden ajoitus näkyy myös alla olevan kuvan ylälaidasta.

Esimerkki yhteiskuntakiinteistöjen vuokramallihankinnasta uudiskohteissa ja peruskorjauksissa



2. VUOKRAKOHTTEEN HANKINTAPROSESSI

Tilan tarvitsija voi hankkia tarvitsemansa tilat vuokramallilla esimerkiksi yllä olevan hankintaprosessikaavion mukaisesti. Kaavio on laadittu kuvaamaan yhtä esimerkkiä julkisen sektorin hankintayksikön hankintaprosessista.

Hankintamenettelyjä ovat esimerkiksi avoin ja rajoitettu menettely, neuvottelumenettelyt sekä näistä erillinen Sale and Lease back -menettely.

Kilpailutuksen alkuun ennen hankintailmoituksen julkaisua ja kilpailutuksen käynnistämistä suositellaan markkinavuoropuhelua. Sen avulla varmistetaan, että hankinnan kohde sopimusehtoineen on potentiaalisia tarjoajia kiinnostava. Markkinavuoropuhelulle pohjan muodostavat tarveselvitys sekä hankesuunnitelma. Markkinavuoropuhelussa hankintayksikkö voi pyytää palautetta hankkeen sisällöstä ja näkemyksiä tarjouspyyntöön eli mm. siihen, mitkä tekijät lisäävät ja mitkä vähentävät halukkuutta tarjota kohdetta.

2.1 Tarjouspyynnön lähtötiedot ja valintaperusteet

Tarjoajille asetettavia vaatimuksia määritettäessä on syytä huomata, että vuokranantajien eli kiinteistösijoittajien liiketoiminta eroaa merkittävästi rakennusliikkeiden liiketoiminnasta. Tämä tulisi huomioida vaatimuksia asetettaessa. Vuokranantajana toimivalla kiinteistösijoittajalla liiketoiminta koostuu tyypillisesti pelkästään vuokraustoiminnasta, ja liikevaihtoon lasketaan mukaan vain vuokratulot. Tämä on syytä ottaa huomioon määritettäessä tarjoajalle mahdollisesti asetettavaa liikevaihtovaatimusta.

Tarjouspyyntövaiheessa kilpailutuksen lähtötietoina annetaan hankkeen kaupalliset ja tekniset lähtötiedot.

Kaupallisia lähtötietoja ovat mm.

- hanke- ja vuokrasopimusehdot
- hankinta- ja ylläpitovastuut
- tontin hinta (kiinteistön kauppahinta tai maanvuokra)
- vuokrahankinnan yhteydessä mahdollisen myytävän olemassa olevan rakennuksen myyntihinta (tasearvo) ja maksuehdot

Teknisiä lähtötietoja ovat mm.

- tilaohjelma
- toiminnalliset tavoitteet
- olosuhdevaatimukset
- tekniset tavoitteet / laatutasokuvaus
- mahdollisesti myytävän olemassa olevan rakennuksen tiedot, mm.
 - kuntotutkimukset
 - suojelumääräykset

Lisäksi lähtötietoina on syytä kuvata:

- hankkeen ajalliset tavoitteet
- rakennuspaikan omistus-, kaava- ja lupatilanne
- tontin pohjatutkimustiedot ja kunnallistekniset lähtökohdat

2.2 Tarjousten arviointi

Vuokran kilpailuttamiseksi pyydetään vuokrahintatarjouksia. Pääomavuokrahintatarjoukset perustuvat tarjoajan arvioimiin rakennuskustannuksiin sekä muihin investointikustannuksiin ja tarjoajan kohdekohtaiseen tuotto-odotukseen. Ylläpitovuokrahinta tarjotaan tarjouspyynnön mukaisella vastuunjaolla.

Hinnan lisäksi kilpailutuksessa voidaan käyttää vertailuperusteena laadullisia elementtejä, mm.

- toteutusvaiheen projektiorganisaatio
- luonnossuunnitelma
- ylläpidon laatuvaus
- muut vuokralaiselle tärkeät asiat, esimerkiksi energiatehokkuus ja mahdollinen ympäristösertifiointi.

Hankintapäätöksen jälkeen kilpailun voittaneen tarjoajan kanssa allekirjoitetaan hankesopimus ja vuokrasopimus.

2.3 Hankinnan erityistapauksia

Vuokralaisen entuudestaan omistamien saneeraus- ja laajennuskohteiden osalta kilpailutusprosessi noudattaa uudiskohteiden kilpailutusta. Saneerattavan kohteen tasearvo annetaan kuitenkin yhtenä lisätietona tarjoajille, ja kohde siirtyy vuokranantajan omistukseen ennen rakennustöiden käynnistämistä. Tärkeitä lähtötietoja ovat myös kuntotutkimukset ja -kartoitukset sekä muut oleelliset vuokratason määrittämiseen liittyvät seikat, esimerkiksi kauppahinnan maksamisen ajankohta ja suojelumääräykset.

Sale and Lease back-järjestelyissä eli myynti- ja takaisinvuokrausjärjestelyissä voidaan myös käyttää vuokrasopimusmallipohjaa muokattuna. Tällöin tuleva vuokralainen kuitenkin rakennuttaa tilat itse ja myy kohteen sijoittajalle. Eri hankintamuodoilla hankittujen tilojen tilakustannusten vertailtavuuden kannalta erityisesti julkisella sektorilla suositeltava kilpailutustapa myös Sale and Lease back -kohteissa on pääomavuokran kilpailuttaminen. Tällöin tilaaja antaa lähtötietona rakennuttamansa kohteen myyntihinnan, joka voi olla vastikään valmistuneen kohteen osalta toteutunut investointikustannus ja vanhemman kohteen osalta tasearvo.

Hankintalaki tulee noudatettavaksi tietyissä tilanteissa, vaikka kyseessä on vuokraus. Mikäli kyseessä on useamman vuokralaisen käytössä oleva rakennus, jossa suoritetaan vain tavanomainen peruskorjaus tai perusparannus, eikä vuokrasopimus ole normaalia alan käytäntöä pidempi, on kyseessä todennäköisesti tavanomainen vuokrasopimus eikä korjausurakan hankinta. Mikäli taas vuokra-aika on tavanomaista pidempi ja kokonaan uusi, tai saneerattu kiinteistö muokataan vuokralaisen yksilöllisiin tarpeisiin, kyseessä voi olla julkisen hankintalain tarkoittama hankinta.

Suorahankinta on aina poikkeus ja vaatii julkisen hankintalain mukaiset perustelut suorahankinnan tekemiselle. Mikäli vuokralaisella ei ole itsellään tarpeeseen soveltuvaa tonttia tai rakennusta, voidaan vuokratiloja hakea markkinakartoituksen avulla. Oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden perusteella voidaan katsoa, että järjestelyn kuuluminen hankintalainsäädännön piiriin ratkeaa ensisijaisesti hankinnan tosiasiallisen objektiivisen luonteen mukaan. Mikäli hankinnan luonne on epäselvä, on järkevää tehdä vuokraushankinta myös monikäyttäjäkohteissa julkisen hankinnan lainsäädäntöä noudattaen.

vuokralaisen ja tulevan vuokranantajan kesken hanketta valmisteltaessa, esimerkiksi markkinavuoropuhelun tai kilpailullisen neuvottelumenettelyn kautta, silloin, kun kyseessä on julkinen hankintakilpailu.

Julkisessa hankintakilpailussa vuokralainen julkaisee tarjouspyynnön liitteenä tarvittavat lähtötiedot ja laatuvaatimukset suunnitteluratkaisun pohjaksi sekä laatuksiteerit pisteytystä varten. Erilaisiin vuokratyökohteisiin ja hankintamuotoihin soveltuvat erilaiset lähtötiedot. Kilpailun osallistujat laatii suunnitteluratkaisun lähtötietojen perusteella ja vastaa vuokralaisen määrittämän kustannus- ja laatutason saavuttamisesta.

Hankesopimuksessa kuvataan tarkemmin vuokralaisen ja vuokranantajan tehtäviä toteutusvaiheessa, joka jakautuu toisiinsa limittäin suhtautuviin suunnittelu- ja rakentamisvaiheisiin. Vuokramallissa vuokranantaja toteuttaa investoinnin ja toimii kiinteistön pitkäaikaisena omistajana. Vuokramallilla toteutettavien hankkeiden lähtökohtana on suunnitella ja toteuttaa laadukas sekä kestävä rakennus, jota ylläpidetään suunnitelman mukaisesti ja joka on toteutettu tarkoituksenmukaisesti vuokralaisen tarpeisiin.

4. VUOKRAMALLIN KESKEISIÄ OMINAISUUKSIA

4.1 Liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain soveltaminen vuokratuokaudella

Liikehuoneiston vuokrasopimuksia koskevan lain (LHVL) pääasiallinen soveltamisala on sen 1 §:n mukaan rakennuksen tai sen osan vuokraaminen muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen. Huoneiston käyttötarkoitus määräytyy sen mukaan, mikä on huoneiston sovittu pääasiallinen käyttö. Liikehuoneiston huoneenvuokrasopimuksella voidaan luovuttaa myös maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä. Lain 2 §:n mukaan LHVL:n säännöksistä voidaan vuokrasopimuksessa poiketa, jollei siitä kyseisessä laissa toisin säädetä tai sitä muutoin ole katsottava kielletyksi. Laki siis asettaa osapuolten sopimusvapaudelle rajoituksia.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että vuokrasopimuksen osapuolten oikeutta sopia toisin on rajoitettu mm. seuraavien asioiden osalta: kiinnityksen tai kuittausoikeuden kieltäminen (8 §), vuokralaisen oikeus purkaa sopimus tai saada korvausta jos vuokratyökohteeseen ei vastaa sovittua tai sen hallinnan luovutus viivästyy (15, 18.2, 18.3 ja 21.3 §), vuokralaisen vastuu vuokratyökohteelle aiheutuneesta vahingosta (23.3 ja 23.4 §), vuokralaisen suoja säännökset omistusoikeuden siirron yhteydessä (31 §), irtisanomissuojaa koskevat säännökset (47 §), vuokrasopimuksen purkamista koskevat säännökset (52 §), edelleenvuokrausta koskevat säännökset (59 ja 60 §) sekä alivuokralaisen irtisanomissuojaa (64 §). Lisäksi oikeuskirjallisuudessa vastaavaan asemaan on nostettu kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelua koskeva 5 § sekä lain prosessisäännökset (ks. esimerkiksi 57 § vaatimus muuttopäivän siirtämisestä). (Lähde: Laki liikehuoneiston vuokrauksesta: kommentaari, Kanerva Ari, Kuhanen Petteri, Kiinteistöalan kustannus, 2013)

Oheinen listaus ei ole tyhjentyvä ja useammalla yllä listatulla kohdalla on heijastevaikutuksia myös muihin lain pykäliin, esimerkiksi yllä mainitussa irtisanomissuojaa koskevassa 47 §:ssä rajoitetaan osapuolten oikeutta sopia 44–46 §:ien mukaisesti irtisanomissuojasta ja korvauksesta toisin. Lisäksi on tärkeä huomioida, että LHVL:n ohella vuokrasopimukseen sovelletaan myös erinäisiä sopimusoikeudellisia periaatteita.

4.2 Osapuolten sopimussuhde

Vuokratuokauden alkaessa vuokranantaja luovuttaa hankesopimuksen mukaisesti toteuttamiensa tilojen käyttöoikeuden vastiketta vastaan vuokralaiselle osapuolten välillä tehtävän vuokrasopimuksen ehtojen mukaisesti. Vuokrasopimuksessa määritellään muun muassa vuokratuokran määrä, jota vuokralainen maksaa vastikkeeksi tilojen käyttöoikeudesta. Lisäksi sovitaan osapuolten välisistä vastuunjakokysymyksistä mm. rakennuksen ylläpidon ja sen kustannusvastuun osalta.

4.3 Määräaikainen ja toistaiseksi voimassa oleva vuokratuokausi

Vuokrasopimuksen kestosta voidaan sopia vapaasti. Vuokrasopimus voi olla määräaikainen tai olla voimassa toistaiseksi. Määräaikainen vuokrasopimus päättyy automaattisesti sopimuskauten umpeuduttua. Jos määräaikaista sopimusta halutaan jatkaa, tehdään uusi vuokrasopimus. Määräaikaista vuokrasopimusta ei voida irtisanoa päättyväksi ennen sopimuskauten loppua.

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voidaan irtisanoa päättyväksi irtisanomisajan jälkeen. Toimitilojen vuokrasopimuksissa irtisanomisajasta voidaan sopia vapaasti, ja se on tyypillisesti kolme, kuusi tai kaksitoista kuukautta. Sopimus voi olla voimassa myös määräajan, esimerkiksi kolme vuotta, ja jatkua tämän jälkeen

toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena sovitulla irtisanomisajalla. Tällaista sopimusta kutsutaan usein toistuvaksi sopimukseksi. Juridisesti toistuva sopimus katsotaan toistaiseksi voimassa olevaksi vuokrasopimukseksi.

Jos kyseessä on räätälöity rakennettava kohde, on sopimus yleensä määräaikainen ja erittäin pitkäaikainen (20–30 vuotta). Jos vuokralaisen tiedossa ei ole, miten pitkä sopimuskauden tulisi olla, voidaan harkita vuokralaisen jatko-optioita. Näissä on syytä huomioida, että vuokranantajan näkökulmasta vuokrataso on laskettava niin, että sopimus päättyy varsinaisen sopimuskauden jälkeen, eikä vuokralainen saa siksi taloudellista hyötyä jatko-optioista. Lisäksi, jos jatko-optiot sovitaan liian lyhyiksi, jää vuokranantajan investointikyky matalammalle jatkokausilla, koska ei tiedetä, miten pitkän ajan kohde tulee olemaan samassa käytössä. Sen takia on suotavaa, että jatko-optio on riittävän pitkä, esimerkiksi 10 vuotta, ja että sen käytöstä ilmoitetaan riittävän ajoissa, esimerkiksi 24 kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä. Taloudellisesti paras lopputulos on kuitenkin pitkällä varsinaisella sopimuskaudella.

4.4 Lunastus, etuosto-optiot ja sopimuksen siirtäminen

Vuokratiokeen lunastusoikeus ei pääasiallisesti kuulu vuokramalliin.

Vuokramallissa on mahdollista neuvotella etu-osto-oikeudesta ennen kuin vuokranantaja myy kiinteistön. Vuokralainen voi varmistaa tilojen säilymisen vuokrauksen jälkeen vuokralaisen haluamassa käytössä sopimalla vuokranantajan kanssa esimerkiksi ilmoitusmenettelystä niin, että vuokranantajalla on velvollisuus ilmoittaa vuokralaiselle kirjallisesti myyntiprosessin aloittamisesta. Tällöin edellytyksenä on vuokralaisen salassapitovelvollisuus myyntiprosessista ja siihen liittyvästä tiedoista, esimerkiksi markkinoiden ulkopuolisissa kohteissa, joissa tieto ei saa tulla julkiseksi.

Tavanomainen markkinaehtoinen vuokrasopimus on siirrettävissä toiselle vuokranantajalle ilman vuokralaisen suostumusta. Siirrettävyydessä on huomioitava hankintalain säännökset sallituista sopimusmuutoksista. Tämä on oleellista kiinteistömarkkinan toiminnalle ja rakennuksen omistavalle taholle, koska kiinteistöt ovat yleensä myytävissä. Myytävyys vaikuttaa vuokratiokeen tuottovaatimukseen ja sitä kautta vuokraan. Vuokranantajalle on tärkeää, ettei vuokralainen voi siirtää vuokrasopimusta kolmannelle osapuolelle. Vuokrasopimuksen arvo vuokranantajalle muodostuu suuressa määrin vuokralaisen luotettavuudesta ja maksukyvyistä.

4.5 Vuokran määrään vaikuttavia seikkoja

Kiinteistönomistajan näkökulmasta kiinteistösijoituksen menestys riippuu viime kädessä vuokrasopimuksella saatavan vuokrakassavirran suuruudesta ja kestosta sekä siihen liittyvistä riskeistä. Riskeillä viitataan esimerkiksi siihen, kuinka suureksi vuokranantaja näkee riskin vuokralaisen maksukyvyistä tai -halukkuudesta tai kiinteistön kunnan heikentymisestä vuokrasuhteen aikana. Lisäksi vuokranantaja joutuu huomioimaan riskinä myös muita vuokralaisesta riippumattomia seikkoja, kuten mm. kiinteistömarkkinan yleiset muutokset, muutokset velkarahoituksen hinnoittelussa ja saatavuudessa, kiinteistökohteen jälleenmyyntiarvon kehitys sekä mahdolliset kiinteistökohteelle tapahtuvat vahinkotapahtumat.

Vuokrasopimuksen kokonaisuutta arvioitaessa edellä mainitun lisäksi arvioidaan kohteen muuntojoustavuus sopimuskauden päätyttyä ja se, mitä on sovittu vuokrauksen jatkosta ja vuokratiokeen käytöstä sopimussuhteen päätyttyä.

Edellä mainittujen tekijöiden lisäksi vuokran määrään vaikuttavat monet tekijät, mutta kaiken pohjalla on tuottovaatimus, joka tarkoittaa sitä laskennallista tuottoa, johon sekä vuokranantaja että vuokralainen ovat tyytyväisiä ja joka johtaa vuokrasopimukseen. Yksinkertaistettuna pääsääntönä voidaan pitää sitä, että vuokranantaja on tyytyväinen pienempään tuottoon, jos solmittava vuokrasuhde on pitkä, eikä siihen liity vuokranantajan kannalta merkittäviä riskejä.

Kun kilpailutusta valmistellaan, on syytä huomioida yksittäisenkin ehdon vaikutus lopputulokseen. Kaikissa kilpailutilanteissa ja erityisesti julkisissa hankinnoissa tavoitteena tulisi saada aikaiseksi niin hyvä tarjouspyyntö, että saadaan useita laadukkaita ja hyväksyttävissä olevia tarjouksia.

Paras lopputulos saavutetaan, kun vuokrasopimus on mahdollisimman pitkälle ns. markkinaehtoinen, jolloin riskit osapuolten välillä ovat tasapainossa, eikä vuokrasopimuksen ehdoista koidu vuokranantajalle sellaisia riskejä, jotka vuokranantaja hinnoittelee vuokralaisen näkökulmasta epäedullisesti.

ja sopivat vuokrantarkistuskoneismista. Mikäli osapuolet sopivat kiinteähintaisesta kokonaisvuokrasopimuksesta, vuokranantaja hinnoittelee vuokrakauden aikaisten kustannusten nousemisen riskit vuokraan.

4.6.4 Muulla tavoin määräytyvä vuokra

Vuokra voi määräytyä tuotto prosenttiin perustuen, jolloin vuokralainen maksaa esimerkiksi tietyn prosentin verran vuosivuokraa toteutuneista kustannuksista. Tällöin kilpailutuksen kohteena on kyseinen prosenttiyksikkö. Vuokra voi olla sidottu myös vuokralaisen liikevaihtoon joko kokonaan tai osittain. Tällöin voidaan sopia esimerkiksi minimivuokra sekä se, että vuokralaisen liiketoiminnan menestyminen korottaa vuokraa.

4.7 Vuokrasopimuksen indeksisidonnaisuus

Tyypillisesti osapuolet sitovat vuokran indeksiin, ja vuokra tarkistetaan kerran tai useammin vuodessa. Vuokra sidotaan ns. perusindeksiin, jonka tarkoitus on kuvastaa hintatasoa, joka vallitsee, kun vuokrasta on sovittu. Tämä perusindeksin ajanhetki voi olla tarjoushetki tai sopimushetki tai joku muu sopiva ajankohta. Lähtökohtaisesti tällä tavalla on tarkoitus kattaa yleisiä hintamuutoksia markkinassa toteutusvaiheen aikana. Vuokran tarkistuksen yhteydessä verrataan tarkastushetken indeksi ja perusindeksi ja lisätään vuokraan näiden muutos kullakin tarkistushetkellä. Yleisesti vuokraa tarkistetaan ensimmäistä kertaa kohteen valmistumisen tai käyttöönoton yhteydessä ja sen jälkeen kerran vuodessa. Yleisesti käytetään elinkustannusindeksiä (1951:10=100), mutta muita indeksejä voi myös käyttää. Lyhyehköissä sopimuksissa indeksiehtoa ei välttämättä tarvita.

4.8 Vuokrakohteen maapohjan hallinta omistamalla tai vuokraamalla

Vuokrahankkeita voidaan toteuttaa joko vuokranantajan hallinnassa olevalle maa-alueelle tai muulle vuokrattavalle maa-alueelle. Vuokratonttien käyttö on tyypillisempää julkisissa vuokrahankinnoissa. Kaupunkien maapolitiikka yleensä ohjaa siihen, että Y-merkinnällä olevia tontteja ei myydä sijoittajille, vaan ne vuokrataan pitkällä maanvuokrasopimuksilla. Mikäli hanke kilpailutetaan tarjoajien hallussa oleville maa-alueille, on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että kilpailukykyisiä rakennuspaikkoja on mahdollista löytää. On mahdollista myös kilpailuttaa hanke molemmilla tavoilla yhtä aikaa, eli tarjouksen voi tehdä vuokralaisen omaan sijaintiin (esimerkiksi kaupungin vuokratontti) tai vuokranantaja voi tarjota omaa sijaintiaan.

Maa-alueen hallintaoikeus on yleensä oltava vuokranantajalla viimeistään rakennuslupaa hakiessa, jotta hankkeelle voidaan myöntää rakennuslupa. Maanvuokrasopimuksen pitää olla voimassa jo hankkeen alkuvaiheessa. Varsinaisen vuokrakauden maanvuokrasopimusten pituudet noudattelevat yleisesti omistajiensa maapolitiittisia linjauksia, tyypillisimmät kaupunkien vuokrasopimukset ovat 30 ja 50 vuoden pituisia sopimuksia. Toisinaan on tarkoituksenmukaista tehdä myös pidempiä sopimuksia. Maanvuokrasopimuksen on oltava vähintään yhtä pitkä kuin itse liikehuoneiston vuokrasopimus, huomioiden rakentamisajan. Maanvuokrasopimuksen kesto arvioitaessa on hyvä huomioida myös mahdolliset rakennusvaiheen viivästykset, ettei maanvuokrasopimus päätty ennen varsinaisen liikehuoneiston vuokrasopimuskauden päättymistä.

Tyypillisesti rakennusaikaiset maanvuokrat ovat osa hankkeen toteutuskustannuksia, ja ne muodostavatkin osuuden pääomavuokraa määrittävistä kustannuksista. Varsinaisen vuokrakauden aikana maanvuokrasopimuksen kustannuksia on mahdollista käsitellä eri tavoin vuokran osana, esimerkiksi suorina kustannuksina tai osana ylläpito- tai kokonaisvuokraa. Vuokranantajan omistaman tontin kustannukset jyvittyvät osaksi pääomavuokraa.

Kuten yllä on todettu, vaikuttaa kiinteistökohteen maapohjan hallinta kohteen vuokratason hinnoitteluun. Edullisin vuokrahinta saadaan yleensä, kun vuokranantaja omistaa tontin. Syy siihen on, että vuokrasopimuskauden jälkeen omistusoikeus tonttiin antaa vuokranantajalle turvan sille, että kiinteistöä pystytään kehittämään. Jos kyseessä on maanvuokratontti, ei vuokranantajalla ole takeita siitä, että siihen rakennettua rakennusta voidaan kehittää, esimerkiksi muuhun käyttöön. Tähän liittyy myös se, että jotkut tahot ovat vuokranneet tontin vain hieman vuokrasopimuskautta pidemmäksi ajaksi, ja se kertoo vuokranantajalle nimenomaan siitä, ettei kiinteistökohteen jatkokehittäminen ole mahdollista, vaan koko rakennus tulee kuolettaa sopimuskauden aikana. Maanvuokrasopimukseen sisältyy usein ehto, jonka mukaan maanvuokraajan tulee

purkaa tontilla oleva rakennus maanvuokrasopimuksen päättyessä ja siistiä tontti. Tällainen ehto laskee entisestään kohteen arvoa.

Maanvuokrakohde ei myöskään ole kaikille rahoittajille yhtä arvokas kuin omistustontti. Tämä johtuu esimerkiksi siitä, että monilla kunnilla pitää olla ensimmäinen kiinnitys pantattuna itselleen maanvuokramaksujen takia. Silloin pankin asema on huonompi kuin omistustontin osalta ja se näkyy hinnoittelussa. Jos kuitenkin siitä huolimatta on välttämätöntä tehdä kohde maanvuokratontille, tulisi sijoittajan näkökulmasta maanvuokrakauden olla pitkä, mieluiten 50–100 vuotta, eikä kunnalla tai kaupungilla tulisi olla kiinnityksiä tonttiin.

4.9 Osapuolten yhteistoiminta

Vuokramallissa osapuolten yhteistoiminta voi jakautua eri vaiheisiin, kuten tarjousvaihetta edeltävään valmisteluvaiheeseen sekä itse toteutusvaiheeseen kohteesta ja sen laajuudesta riippuen. Kullekin vaiheelle voidaan laatia erillinen yhteistoimintasopimus, erityisesti jos kohteen kehitysvaihe on pidempiaikainen, esimerkiksi enemmän kuin yksi vuosi.

Yhteistoiminnasta sovittaessa – kohteen vaiheesta ja laajuudesta riippumatta – on aina sovittava osapuolten tavoitteet, resurssointi, suoritettavat toimenpiteet sekä osapuolten vastuut ja velvoitteet.

Osapuolet voivat perustaa em. velvoitteiden ohjaamista ja valvontaa varten erillisen ohjaus- tai johtoryhmän. Tämä on suositeltavaa etenkin pidemmissä ja/tai laajemmissa hankekokonaisuuksissa. Mahdollisen ohjaus- tai johtoryhmän yksi tärkeä vastuualue olisi tällöin hankkeen kehitys- ja/tai rakennusvaiheen kustannusten seuranta, niiden mahdollinen jakaminen ja kustannuksista raportointi muille mahdollisille asianosaisille. Ohjausryhmässä käsiteltävät asiat tulisi huolellisesti valmistella etukäteen, jotta päätöksenteko riittävillä tiedoilla olisi siellä mahdollista.

Erilaisten immateriaalioikeuksien huomioiminen tulee kirjata osaksi yhteistoimintaa. Esimerkiksi sen, kenellä on omistus- ja/tai käyttöoikeus suunnitelmiin, jotka ovat syntyneet yhteisen kehitystyön tuloksena. Vastaavasti, osapuolten tulee määritellä, mikä on salassa pidettävää tietoa. Mikäli vuokralainen on julkinen hankintayksikkö, salassa pidettäväksi ei voida määritellä tietoa, mikä on asiakirjojen julkisuutta koskevan lain perusteella julkista.

Mikäli osapuolet päätyvät kehityssopimuksen tai muun yhteistoimintasopimuksen laatimiseen ennen varsinaista hanke- ja vuokrasopimusta, tulee sopimuksissa aina olla maininta siitä, miten mahdolliset erimielisyydet osapuolten kesken ratkaistaan esimerkiksi neuvottelemalla ja välimiesmenettelyllä sekä mikä on sopimuksen voimassaoloaika ja/tai mahdollinen irtisanomisaika, mikäli sellainen on mahdollista sopimukseen sisällyttää.

Esimerkki yhteistoimintamenettelyjen kulusta toteuttamisvaiheen aikana pidettävien kokousten osalta: Taulukkoon kirjataan, mihin kokouksiin vuokralaisella ja vuokranantajalla sekä mahdollisesti käyttäjällä ja pääurakoitsijalla on oikeus ja mihin velvollisuus osallistua:

	Vuokralainen	Vuokranantaja	Käyttäjä	Pääurakoitsija
Käyttäjäsunnittelukokous				
Projektiryhmän kokous				
Ohjausryhmän kokous				
Työmaakokous				
Muut erilliskokoukset				

Esimerkki kokouksien kulusta: Käyttäjäpalaverissa tai käyttäjäsunnittelukokouksissa nousee esille asia, jota täytyy muuttaa. Vuokranantaja vie asiaa eteenpäin varsinaisessa suunnittelukokouksessa ja pääurakoitsija selvittää muutoksen kustannus- ja aikavaikutukset. Asia valmistellaan projektiryhmän kokouksessa siten, että yhdistetään muutos ja sen vaikutus ja viedään asia päätettäväksi, jos tarvitaan päätöstä vuokralaisen puolesta tai viedään asia tiedotettavaksi ohjausryhmään, jos asia kuuluu vuokranantajalle.

4.10 Suunnittelun ohjaaminen

Osapuolten tulee sopia hankkeen suunnittelun johtamisesta ja ohjaamisesta vastaavasta tahosta, ellei sen ole jo sovittu olevan vuokranantajan vastuulla. Suunnittelun tavoitteet asetetaan aina hankkeen kulloisenkin kehitysvaiheen mukaisesti varmistaen näin hankkeen toteuttaminen sopimuksen mukaisesti.

Hankesopimuksen liitteeksi tulee laatia yhdessä sovittu aikataulu vuokralaisen lähtötietojen antamiselle. Vuokralaisen oma rakentamista ja varustelua koskeva päätöksenteko tulee sopeuttaa aikatauluun sikäli kuin siitä ei ole sovittu hanke- tai vuokrasopimuksissa. Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että vuokranantajan tarvitsemat lähtötiedot ovat aina riittävän tarkasti eriteltyinä.

Vuokranantajan vastuulla on laatia hankesuunnitelma, jossa kuvataan rakennussuunnittelun perusteet ja tavoitteet sekä itse hanke, mikäli vuokralainen ei ole sitä laatinut. Hankesuunnitelman tulee kuvata vähintään hankkeen kaavatiedot ja mahdolliset haettavat poikkeamat, ympäristön rakennustekniset lähtökohdat, hankkeeseen tarvittavat eri viranomaiskäsittelyt sekä rakennettava kokonaisuus pääpiirteisellä tasolla mukaan lukien piha-alueet ja pysäköintijärjestelyt.

4.11 Vuokramallin sopimusten tyypilliset liitteet

Toteutusvaiheen sopimuksen ja käyttövaiheen sopimuksen tyypilliset ja tärkeimmät liitteet on esitetty RT-ohjekortin vuokrasopimusmallissa mahdollisessa etusijajärjestyksessä. Tarvittavat liitteet tulee osapuolten arvioida aina tapauskohtaisesti.

1. Hankintarajataulukko.
Taulukossa sovitaan omistajan/vuokranantajan sekä vuokralaisen välisistä hankintarajoista. Tyypillisiä selvennettäviä asioita ovat keittiölaitteet tai valvontajärjestelmät reitityksineen.
2. Ylläpidon vastuunjakotaulukko.
Taulukossa sovitaan omistajan/vuokranantajan sekä vuokralaisen välisistä ylläpidon vastuunajoista. Taulukossa tulee kiinnittää huomiota myös vuokra-aikana tarvittaviin, esimerkiksi keittiölaitteiden uusimisvastuisiin.
3. Rakennustapaselostukset ja talotekniset järjestelmäkuvaukset.
4. Huonetilaohjelma.
5. Erillissopimukset vuokralaismuutoksista.
6. Hallinnan luovutuspyytäkirja, joka liitetään hallinnanluovutuksen jälkeen.
7. Muita mahdollisia liitteitä: pohjapiirustukset, asemapiirros, julkisivupiirustukset, leikkauspiirustukset, pihapiirustukset, huoneistolaskelma, pinta-alalaskelma. Vastuullisuusperiaatteet.
8. Tietosuojaliite, elleivät vastaavat asiat ole sopimustekstissä.

5. VUOKRAMALLIN KIINTEISTÖPALVELUT JA MUUT PALVELUT

5.1 Ylläpitopalvelut

Ylläpitopalvelut tarkoittavat pääasiassa kiinteistökohteen rakenteelliseen ylläpitoon liittyviä palveluita, esimerkiksi huoltoa, vuosikorjauksia, yleisalueiden ja ulkoalueiden siivousta jne. Useat eri kiinteistöhuollon palveluntarjoajat tuottavat tässä tarkoitettuja ylläpitopalveluja.

5.2 Käyttäjäpalvelut

Käyttäjäpalveluilla viitataan usein kiinteistökohteen käyttäjille suunnattuihin ns. lisäpalveluihin, esimerkiksi aulapalveluun, kuntosalipalveluihin, vuokralaisen vuokraamien tilojen siivouspalveluun tai vastaaviin.

6. KIRJALLISUUTTA

Lakeja ja asetuksia mm.

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 482/1995

Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista 1397/2016

RT-ohjekortteja

Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR 18, RT 10-11284
Pääsuunnittelun tehtäväluettelo PS18, RTS 20:04

RT-sopimuslomakkeita

Allianssin yleiset sopimusehdot RT 103199

Muita julkaisuja ja verkkosivuja

Kiinteistösijoittaminen, Hanna Kaleva, Elias Oikarinen, Mikko Soutamo, KTI Kiinteistötieto Oy, 2019
Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet, KTI Kiinteistötalouden instituutti, 2001
Kuntien toimitilojen uudistuvat hankintakäytännöt, Juha-Matti Junnonen, Jukka Puhto, Rakli ry, 2021
Laki liikehuoneiston vuokrauksesta: kommentaari, Kanerva Ari, Kuhanen Petteri, Kiinteistöalan kustannus, 2013