

LEASINGSOPIMUS

NRO 661241

Ammatillisen oppilaitoksen käyttöön tarkoitettu toimitilarakennus Professorintie 5

SEB LEASING OY

Leasingyhtiönä

ja

KIINTEISTÖ OY PORIN WINNOVA

Asiakkaana

[*].1.2022

SISÄLLYSLUETTELO

1.	MÄÄRITELMÄT	3
2.	LEASINGJÄRJESTELYN RAKENNE	6
3.	LEASINGYHTIÖN OMISTUSOIKEUS JA ASIAKKAAN OIKEUS KÄYTTÄÄ LEASINGKOHDETTA	8
4.	LEASINGMAKSUT JA VÄLIAIKAISVUOKRA	10
5.	JÄRJESTELYPALKKIO	11
6.	URAKKASOPIMUS JA URAKOITSIJAN LASKUT	11
7.	LEASINGKOHDTEEN TARKASTAMINEN JA REKLAMAATIOT	12
8.	VIRANOMAISEN TOIMENPITEET	13
9.	OLOSUHTEIDEN OLENNAINEN MUUTTUMINEN	14
10.	VEROT	14
11.	LEASINGKOHDTEEN ALI- TAI EDELLEENVUOKRAUS	15
12.	VAKUUEDET JA SITOUMUKSET	15
13.	LEASINGKOHDTEEN VAKUUTTAMINEN	16
14.	LEASINGKOHDTEEN KOSKEVA VAHINKO TAI MENETYS	17
15.	LEASINGYHTIÖN OIKEUS SOPIMUKSEN PURKUUN	18
16.	JÄLLEENRAHOITUKSEN PURKUKUSTANNUKSET	19
17.	ASIAKKAAN TIEDONANTOVELVOLLISUUS	20
19.	ASIAKKAAN VELVOLLISUUS NIMETÄ LEASINGKOHDTEELLE OSTAJA	20
20.	LEASINGKOHDTEEN LUOVUTUS JA SOPIMUKSEN PURKAUTUMINEN	20
21.	LEASINGKOHDTEEN PALAUTUS	21
22.	VIIVÄSTYSKORKO	21
23.	VIITEKORON TARKISTUS	21
24.	LEASINGKOHDTEESEEN LIITTYVÄT ARVONLISÄVEROASIAT	21
25.	ASIAKKAAN KORVAUSVELVOLLISUUS	22
26.	SALASSAPITO	23
27.	SOPIMUSMUUTOKSET	23
28.	OIKEUKSIEN SIIRTO	23
29.	ILMOITUKSET JA TIEDOKSIANNOT	23
30.	FORCE MAJEURE	24
31.	SOVELLETTAVA LAKI JA RIITOJEN RATKAISU	24
32.	ALLEKIRJOITUKSET	24

LIITTEET

Liite 1A:	Olemassa olevan rakennuksen erittely
Liite 1B:	Olemassa olevan rakennuksen modernisoinnin erittely / Urakkasopimukset
Liite 2:	Maksutaulukko ja -aikataulu
Liite 3:	Maanvuokrasopimus
Liite 4:	Kauppakirja
Liite 5:	Rakennuttamissopimus
Liite 6:	Toimintaohje

TÄMÄ LEASINGSOPIMUS nro 661241 ("Sopimus") on tehty seuraavien osapuolten välillä:

- (1) **KIINTEISTÖ OY PORIN WINNOVA**, Y-tunnus 2787242-3, osoite ja kotipaikka Annankatu 8, 28100 Pori ("Asiakas"); ja
 - (2) **SEB LEASING OY**, Y-tunnus 0763414-5, osoite ja kotipaikka PL 630, 00101 Helsinki ("Leasingyhtiö")
- (Leasingyhtiö ja Asiakas jäljempänä yhdessä "Osapuolet" ja erikseen "Osapuoli")

1. MÄÄRITELMÄT

1.1 Ellei tässä Sopimuksessa nimenomaisesti toisin mainita tai ellei asiayhteydestä muuta johdu, alla mainituilla termeillä on seuraavat merkitykset:

ALV:	tarkoittaa kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverolain mukaan määräytyvää arvonlisäveroa.
Asiakkaan Rakennukset:	tarkoittavat Maanvuokrasopimuksen kattamalla maa-alueella sijaitsevia Asiakkaan omistamia rakennuksia.
EVL:	tarkoittaa lakia elinkeinotulon verottamisesta (24.6.1968/360) kulloinkin muutettuna.
Enimmäishankintahinta:	on 20 000 000,00 (kaksikymmentä miljoonaa) euroa.
Hankintahinta:	tarkoittaa Leasingyhtiön <ol style="list-style-type: none">1) Leasingkohteesta 1 maksaman Kauppahinnan; ja2) Leasingkohteesta 2 Asiakkaalle tai Urakoitsijoille Asiakkaan hyväksymien maksujen ja toimitusten perusteella maksaman hinnan enintään EUR 17 000 000,00 (seitsemätoista miljoonaa) euroa; yhteisummaa, joka on enintään Enimmäishankintahinta.
Jälleenrahoitusjakso:	tarkoittaa Varsinaisen Leasingajan alkamispäivästä alkavaa kahdenkymmenen neljän (24) kuukauden pituista ajanjaksoa ja kutakin sitä seuraavaa kahdenkymmenen neljän (24) kuukauden pituista ajanjaksoa Varsinaisen Leasingajan loppuun asti. Jälleenrahoitusjaksoja on yhteensä yksitoista (11) kappaletta.
Jäännösarvo:	on kaksikymmentä (20) prosenttia Leasingkohteen Hankintahinnasta perustuen Jäännösarvoarvioon.
Jäännösarvoarvio:	tarkoittaa Osapuolten ennen tämän Sopimuksen allekirjoitusta hankkimaa ulkopuolisen asiantuntijan lausuntoa Leasingkohteen 1 arvosta kohdetta hankittaessa sekä Leasingkohteiden markkina-arvosta Varsinaisen Leasingajan päättyessä.
Kauppahinta:	tarkoittaa Leasingyhtiön Leasingkohteesta 1 Kauppakirjan perusteella maksamaa kauppahintaa EUR 3 000 000,00 (kolme miljoonaa) euroa.
Kauppakirja:	tarkoittaa <u>Liitteen 4 (Kauppakirja)</u> mukaista Asiakkaan ja Leasingyhtiön välistä Leasingkohdetta 1 ja Maanvuokraoikeutta koskevaa kauppakirjaa liitteineen.
Kiinteistö:	tarkoittaa Kiinteistön Omistajan omistamaa kiinteistöä nro 609-25-112-2, jolla Leasingkohde sijaitsee ja johon Maanvuokrasopimuksen mukainen Maanvuokraoikeus on perustettu.
Kiinteistön Omistaja:	on Porin kaupunki, y-tunnus 0137323-9.
Konserni:	tarkoittaa Asiakasta ja tämän tytäryhtiöitä kulloinkin.
Lasku:	tarkoittaa Urakasopimuksen mukaista laskua.
Leasingkohde:	tarkoittaa

- 1) Liitteessä 1A (*Olemassa olevan rakennuksen erittely*) tarkemmin määriteltyä ammatillisen oppilaitoksen käyttöön tarkoitettua olemassa olevaa toimitilarakennusta C, ("**Leasingkohde 1**"); ja
- 2) Liitteessä 1B (*Olemassa olevan rakennuksen modernisoinnin erittely*), tarkemmin määriteltyä ammatillisen oppilaitoksen käyttöön tarkoitettua olemassa olevan toimitilarakennuksen C modernisointia ("**Leasingkohde 2**"),

jotka sijaitsevat Kiinteistöllä osoitteessa Professorintie 5, 02860 Pori. Selvyuden vuoksi todetaan, että Asiakkaan Rakennukset eivät sisälly Leasingkohteeseen.

Leasingkohteeseen ei sisälly koneita, laitteita tai muuta irtaimistoa paitsi siltä osin kuin ne kuuluvat Leasingkohteeseen ainesosina tai tarpeistona.

Maanvuokraoikeus ei myöskään sisälly Leasingkohteeseen.

Leasingkorko:	tarkoittaa Viitekorkoa lisättynä Leasingmarginaalilla.
Leasingmaksut:	tarkoittavat Perusleasingmaksua ja Muuttuvaa Leasingmaksua.
Leasingmarginaali:	on 0,22 % p.a.
Loppukäyttäjä:	tarkoittaa Leasingkohteen tosiallista loppukäyttäjää, joka tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä on Länsirannikon Koulutus Oy, y-tunnus 2245018-4.
Lyhennetty Leasingaika:	on määritelty kohdassa 2.3 (<i>Lyhennetty Leasingaika</i>).
Maakaari:	tarkoittaa maakaarta 12.4.1995/540, kulloinkin muutettuna.
Maanvuokraoikeus:	tarkoittaa Maanvuokrasopimukseen perustuvaa Kiinteistön vuokraoikeutta, joka on kirjattu Kiinteistöön tunnuksella 609-25-112-2-L2.
Maanvuokrasopimus:	tarkoittaa <u>Liitteen 3</u> (<i>Maanvuokrasopimus</i>) mukaista Leasingyhtiön ja Porin kaupungin välistä Kiinteistöä koskevaa maanvuokrasopimusta.
Maksukausi:	tarkoittaa Varsinaisen Leasingajan alkamispäivästä alkavaa kuuden (6) kuukauden pituista ajanjaksoa ja kutakin seuraavaa kuuden (6) kuukauden pituista ajanjaksoa Varsinaisen Leasingajan loppuun asti. Maksukausia on yhteensä neljäkymmentän neljä (44) kappaletta.
Maksupäivä:	tarkoittaa Väliaikaisvuokran, Leasingmaksun tai muun tähän Sopimuksen perustuvan Asiakkaan maksun eräpäivää. Mikäli tähän Sopimukseen perustuvan maksun eräpäivä ei ole Pankkipäivä, maksun eräpäivä siirtyy kyseistä eräpäivää lähinnä edeltävään Pankkipäivään.
Muuttuva Leasingmaksu:	on määritelty kohdassa 4.3 (<i>Muuttuva Leasingmaksu</i>).
Myyntivoite:	tarkoittaa Asiakkaan velvollisuutta nimetä Leasingkohteelle Leasingyhtiön hyväksymä ostaja, joka ei voi olla Asiakas tai Asiakkaan kanssa samaan taloudelliseen etupiiriin kuuluva taho.
Oleellinen Haitallinen Vaikutus:	tarkoittaa Leasingyhtiön kohtuullisen arvion mukaan olennaista haitallista vaikutusta: <ol style="list-style-type: none">(a) Asiakkaan liiketoimintaan, toimintoihin, omaisuuteen tai taloudelliseen asemaan;(b) Asiakkaan kykyyn suoriutua tai noudattaa tämän Sopimuksen mukaisia velvoitteita; tai(c) tämän sopimuksen tai Leasingyhtiön tähän Sopimukseen perustuvien oikeuksien pätevyteen tai täytäntöönpanokelpoisuuteen.
Operatiiviset Sopimukset:	tarkoittavat Kaupparakirjaa, Urakkasopimuksia, Rakennuttamissopimuksia sekä mitä tahansa muuta sopimusta tai sitoumusta, joka on tehty tähän Sopimukseen liittyen ja jonka Osapuolet ovat osoittaneet operatiiviseksi sopimukseksi.
Optiohinta:	tarkoittaa summaa, joka vastaa maksuhetken mukaista Pääoma-arvoa ja muita mahdollisia Leasingyhtiön tähän perustuvia saatavia mukaan lukien maksuajalta perittävä viimeisen Maksukauden Leasingkorkoa vastaava määrä.

- Osto-optio:** tarkoittaa Asiakkaan oikeutta nimetä Leasingkohteelle ostaja, joka voi olla joko Asiakas itse tai Leasingyhtiön hyväksymä kolmas taho.
- Pakotelista:** tarkoittaa OFAC:n ”Specially Designated Nationals and Blocked Persons” – pakotelistaa tai samankaltaista muun Pakoteviranomaisen (määritelty alla) ylläpitämää pakotelistaa ja julkaisemaa ilmoitusta Pakotteiden kohteista.
- Pakotteet:** tarkoittavat mitä tahansa kauppapakotteita, taloudellisia tai rahoituksellisia pakotteita koskevia lakeja, asetuksia ja määräyksiä, kauppasaartoa tai muita rajoittavia toimenpiteitä, joita hallinnoi, säätää tai täytäntöön panee:
- (a) YK;
 - (b) EU;
 - (c) USA;
 - (d) Yhdistyneet kuningaskunnat;
 - (e) Suomen tasavalta;
 - (f) Ruotsin kuningaskunta;
 - (g) ja kohtiin (a) – (f) yllä liittyen, kunkin edellä mainitun tahon valtiolliset instituutiot ja virastot, mukaan lukien kuitenkin rajoittumatta YK:n turvallisuusneuvosto, USA:n Office of Foreign Assets Control (OFAC), US State Department, Euroopan Unionin neuvosto, EU:n komissio, Iso-Britannian Her Majesty’s Treasury of the United Kingdom, Suomen hallitus ja Ruotsin hallitus
- (yhdessä ”Pakoteviranomaiset”)
- Pankkipäivä:** tarkoittaa päivää, jolloin pankit ovat yleisesti auki Suomessa tai, jos tämä Sopimus on kohdan 28 (*Oikeuksien siirto*) mukaisesti siirretty, sitä päivää, jona pankit ovat yleisesti auki siirronsaajan kotimaassa.
- Perusleasingmaksu:** on määritelty kohdassa 4.2 (*Perusleasingmaksu*).
- Purkuperuste:** on määritelty kohdassa 15.1 (*Purkuperusteet*).
- Pääoma-arvo:** tarkoittaa:
- (a) Liitteessä 2 (Maksutaulukko ja -aikataulu) esitetyn annuiteetti-menettelyn mukaan maksettujen Leasingmaksujen perusteella lasketun tämän Sopimuksen kulloinkin jäljellä olevan pääoma-arvon (joka Varsinaisen Leasingajan alussa on Kauppahinnan suuruinen ja johon tehdään Pääomalisäys kohdan 2.4.1 (*Pääomalisäys*) mukaisesti); ja
 - (b) Leasingkohteen 2 Hankintahinnan (jota ei vielä ole sisällytetty Liitteessä 2 (Maksutaulukko ja -aikataulu) esitettyyn jäljellä olevaan pääoma-arvoon)
- yhteissummaa.
- Pääomalisäys:** on määritelty kohdassa 2.4.1 (*Pääomalisäys*).
- Rakennuttamissopimus:** tarkoittaa Liitteen 5 (Rakennuttamissopimus) mukaista Asiakkaan, Urakoitsijan ja Leasingyhtiön välistä sopimusta, jolla sovitaan Urakkasopimuksen siirrosta Asiakkaalta Leasingyhtiölle sekä Leasingkohteen 2 rakentamiseen liittyvistä ehdoista.
- Sijaantulosopimus:** tarkoittaa Porin kaupungin ja Leasingyhtiön välistä sopimusta Leasingyhtiön hyväksymässä muodossa koskien muun muassa Porin kaupungin velvollisuutta asettua Leasingopimukseen Asiakkaan tilalle.
- Tarjous:** tarkoittaa Leasingyhtiön 29.4.2021 tekemää indikatiivista tarjousta Leasingkohteen rahoittamisesta.
- Toimintaohje:** tarkoittaa Liitteen 6 (Toimintaohje) mukaista toimintaohjetta.

Urakkasopimus:	tarkoittaa tämän Sopimuksen Liitteenä 1B (<i>Olemassa olevan rakennuksen modernisoiminen erittely / Urakkasopimukset</i>) olevaa Urakoitsijan ja Asiakkaan välillä solmittua Asiakkaan neuvottelemaa ja hyväksymää Leasingkohteen 2 rakentamista koskevaa pää-, sivu- tai muuta urakkasopimusta liitteeseen, joka siirretään Leasingyhtiölle Rakennuttamissopimuksen mukaisin ehdoin.
Urakoitsija:	tarkoittaa Asiakkaan nimeämää ja Leasingyhtiön hyväksymää Leasingkohteen 2 yhtä tai useampaa pää-, sivu- tai muuta urakoitsijaa.
Vakuutus:	on määritelty kohdassa 13 (<i>Leasingkohteen vakuuttaminen</i>).
Varsinainen Leasingaika:	tarkoittaa kahdensadankuudenkymmenen neljän (264) kuukauden (eli 22 vuoden) pituista ajanjaksoa laskettuna kohdassa 2.2 (<i>Varsinainen Leasingaika</i>) määritellystä Varsinaisen Leasingajan alkamispäivästä lukien.
Viitekorko:	tarkoittaa kahta (2) Pankkipäivää ennen kunkin Maksukauden alkua noteerattua kuuden (6) kuukauden Euribor360 -korkoa kerrottuna 365/360:lla, joka on kuitenkin vähintään nolla (0).
Väliaikaisvuokra:	on määritelty kohdassa 4.5 (<i>Väliaikaisvuokra</i>).
Väliaikaisvuokrakausi:	on määritelty kohdassa 4.5 (<i>Väliaikaisvuokra</i>).
Väliaikaisvuokrakauden Marginaali:	on 0,22 prosenttiyksikköä p.a.
Väliaikaisvuokrakauden Viitekorko:	tarkoittaa kahta (2) Pankkipäivää ennen kunkin Väliaikaisvuokran laskutuskauden alkua noteerattua yhden (1) kuukauden Euribor360 -korkoa kerrottuna 365/360:lla, joka on kuitenkin vähintään nolla (0).

1.2 Kaikki tässä Sopimuksessa käytetyt viittaukset kappaleisiin, kohtiin ja liitteisiin tarkoittavat viittauksia tähän Sopimukseen kuuluviin kappaleisiin, kohtiin ja liitteisiin.

1.3. Kaikki termit, jotka on määritelty monikossa sisältävät myös yksikön ja toisinpäin, jollei toisin nimenomaisesti ole mainittu.

1.4 Sopimuksen otsikot ovat vain viittausten helpottamiseksi eivätkä vaikuta Sopimuksen tulkintaan.

2. LEASINGJÄRJESTELYN RAKENNE

2.1 Sopimuksen tarkoitus

Tässä Sopimuksessa ja siihen liittyvässä kokonaissopimusjärjestelyssä on kyse rakennusleasingrahoituksesta, jossa Leasingyhtiö vuokraa Asiakkaalta Kauppakirjan mukaisesti ostamansa Leasingkohteen 1 takaisin Asiakkaalle sekä Rakennuttamissopimusten mukaisesti rahoittaa Leasingkohteen 2 hankinnan. Leasingyhtiö omistaa Leasingkohteen ja Asiakas saa tämän Sopimuksen mukaisesti oikeuden käyttää Leasingkohdetta.

Leasingyhtiö ei missään vaiheessa vastaa mistään Leasingkohteeseen ja/tai sen korjausrakentamiseen tai Kiinteistöön liittyvistä riskeistä, vaan Asiakkaan tämän Sopimuksen mukaiset maksu- ja muut velvoitteet ovat ehdottomia ja rajoittamattomia. Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että Leasingyhtiön tarkoituksena on vastata ainoastaan Leasingkohteen rahoituksen toteuttamisesta.

Osapuolet ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että tämän Sopimuksen mukaisen rahoitusjärjestelyn luonteesta johtuen Osapuolten Sopimuksessa määritellyt oikeudet ja velvollisuudet poikkeavat tavanomaisen liikehuoneiston vuokrauksen osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista, eivätkä liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain säännökset tule sovellettaviksi, sikäli kuin ne poikkeavat tämän Sopimuksen ehdoista.

2.2 Varsinainen Leasingaika

Varsinainen Leasingaika alkaa 1.2.2022 edellyttäen, että seuraavat edellytykset ovat täyttyneet viimeistään:

- (1) Tämä Sopimus liitteineen on Asiakkaan toimesta pätevästi ja sitovasti allekirjoitettu; ja
- (2) Kauppakirja on Asiakkaan toimesta pätevästi ja sitovasti allekirjoitettu ja Leasingyhtiö on saanut Leasingkohteen 1 omistusoikeuden Kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

2.3 Lyhennetty Leasingaika

Kummallakin Osapuolella on oikeus irtisanoa tämä Sopimus päättymään kunkin Jälleenrahoitusjakson lopussa ("Lyhennetty Leasingaika") ilmoittamalla siitä toiselle Osapuolelle kirjallisesti aikaisintaan kuusi (6) ja vähintään kolme (3) kuukautta ennen kunkin Lyhennetyt Leasingajan päättymistä.

Tällöin sovelletaan kohtien 18 (*Osto-optio Lyhennetyt ja Varsinaisen Leasingajan päättyessä*) ja 19 (*Asiakkaan velvollisuus nimetä Leasingkohteelle ostaja*) ehtoja.

2.4 Pääoma-arvon muutokset

2.4.1 Pääomalisäys

Kun Leasingkohteen 1 modernisointi (eli Leasingkohde 2) on valmis, lisätään Leasingkohteen 2 Hankintahinta Liitteessä 2 (*Maksutaulukko ja -aikataulu*) esitettyyn Sopimuksen Pääoma-arvoon ("Pääomalisäys") Leasingyhtiön ilmoituksen mukaisesti Maksukauden alkupäivänä viimeistään 1.2.2024 edellyttäen, että alla mainitut edellytykset ovat täyttyneet viimeistään viisi (5) Pankkipäivää ennen em. päivää:

- (1) Leasingkohde 2 on käyttöön otettu EVL:n tarkoittamalla tavalla;
- (2) Leasingkohteen 2 hyväksytyt vastaanottotarkastus on tapahtunut ja Asiakas on ottanut koko Leasingkohteen hallintaansa ja käyttöönsä;
- (3) Leasingyhtiö on saanut Leasingkohteeseen 2 omistusoikeuden; ja
- (4) Asiakas on toimittanut Leasingyhtiölle Leasingyhtiön hyväksymässä muodossa:
 - (i) tiedon Leasingkohteen 2 rakentamista koskevasta lainvoimaisesta rakennusluvasta ja ympäristöluvasta sekä muista mahdollisista Leasingkohteen 2 rakentamiseen tarvittavista lainvoimaisista viranomaisluvista; ja
 - (ii) kopiot Leasingkohteen 2 Vakuutusten vakuutustodistuksista:
 - (a) jotka ovat voimassa siitä päivästä lähtien, jolloin Urakoitsijan Leasingkohteen 2 vakuuttamisvelvollisuus päättyy;
 - (b) joissa vakuutettu määrä on vähintään Leasingkohteen 2 Hankintahinnan suuruinen; ja
 - (c) joista käyvät ilmi, että Leasingyhtiö omistaa Leasingkohteen 2 ja Leasingyhtiö on nimetty vakuutuskorvausten edunsaajaksi.

2.4.2 Muut Pääoma-arvon muutokset

Sopimuksen Pääoma-arvoa voidaan Pääomalisäyksen lisäksi Leasingyhtiön suostumuksella muuttaa myös Leasingyhtiön hyväksymien Leasingkohteen takuu- tai lisämaksujen, hinnaalennusten, viivästysakkujen, peruskorjausten, -parannusten ja/tai lisäinvestointien tai muiden vastaavien seikkojen perusteella Leasingyhtiön erikseen määrittämällä tavalla.

2.5 Leasingyhtiön maksuvelvollisuuden alkaminen

Leasingyhtiöllä ei ole velvollisuutta suorittaa tämän Sopimuksen mukaisia Leasingkohteeseen 2 liittyviä maksuja ennen kuin alla luetellut edellytykset ovat täyttyneet:

- (1) Varsinainen Leasingaika on alkanut;
- (2) Urakkasopimus on kunkin Urakoitsijan ja Asiakkaan toimesta pätevästi ja sitovasti allekirjoitettu;
- (3) Rakennuttamissopimus on Urakoitsijan ja Asiakkaan toimesta pätevästi ja sitovasti allekirjoitettu sellaisen Urakkasopimuksen osalta, jonka Osapuolet ovat päättäneet siirtää Leasingyhtiölle;
- (4) Asiakas on toimittanut Leasingyhtiölle:
 - (i) kunkin Rakennuttamissopimuksen allekirjoittaneen Urakoitsijan kaupparekisteriotteen ja yhtiöjärjestyksen;
 - (ii) selvityksen Rakennuttamissopimuksen allekirjoittajien allekirjoitusvaltuutuksista, mikäli ne eivät ole kaupparekisteriin merkittyjen allekirjoitusoikeuksien mukaiset; ja
 - (iii) passikopiot Rakennuttamissopimuksen allekirjoittaneilta henkilöiltä.

Leasingyhtiö suorittaa ensimmäisen maksun aikaisintaan viiden (5) Pankkipäivän kuluttua yllä lueteltujen Leasingyhtiön maksuvelvollisuuden alkamisedellytysten täyttymisestä.

Leasingyhtiö voi luopua mistä tahansa edellytyksistä minkä tahansa tämän Sopimuksen alla suoritettavan maksun osalta. Leasingyhtiö voi asettaa Asiakkaalle ehtoja näistä edellytyksistä luopumiselle. Tällainen luopuminen (ehtoja asettamalla tai ilman) ei kuitenkaan rajoita Leasingyhtiön oikeutta vaatia näiden edellytysten täyttymistä minkään muun maksun kohdalla.

2.6 Maksuista pidättäytyminen

Leasingyhtiöllä on oikeus pidättäytyä maksujen suorittamisesta tämän Sopimuksen alla, mikäli:

- (i) jokin Purkuperuste on käsillä; tai
- (ii) Urakoitsija on jonkin Pakotteen kohteena.

2.7 Asiakkaan vakuutukset

Asiakas vakuuttaa Leasingyhtiölle, että:

- (a) Asiakkaalla on oikeus ja toimivalta sitoutua tämän Sopimuksen mukaisiin velvoitteisiin ja noudattaa niiden ehtoja ja se on ryhtynyt kaikkiin yhtiöoikeudellisesti tarpeellisiin toimenpiteisiin tämän Sopimuksen johdosta;
- (b) Sopimus muodostaa pätevän ja Asiakasta oikeudellisesti sitovat velvollisuudet, jotka voidaan panna täytäntöön sovittujen ehtojen mukaisesti; ja
- (c) Sopimuksen allekirjoittaminen tai noudattaminen:
 - (i) ei ole ristiriidassa Asiakkaaseen sovellettavan lain, viranomaismääräyksen, direktiivin, oikeuden päätöksen tai määräyksen kanssa; tai
 - (ii) ei Asiakkaan perustellun käsityksen mukaan aiheuta minkään Asiakkaan sitovan velvollisuuden, sopimuksen tai sitoumuksen, taikka viranomaisen myöntämän luvan, poikkeuksen tai rekisteröinnin rikkomista tai laiminlyöntiä.

3. LEASINGYHTIÖN OMISTUSOIKEUS JA ASIAKKAAN OIKEUS KÄYTTÄÄ LEASINGKOHDETTA

3.1 Leasingyhtiön omistusoikeus

Leasingyhtiö omistaa Leasingkohteen 1 ja tulee tämän Sopimuksen mukaisesti omistamaan Leasingkohteen 2.

3.2 Asiakkaan myötävaikutusvelvollisuus

Asiakas ei saa ryhtyä toimenpiteisiin tai sallia toimenpiteitä, joiden johdosta Leasingyhtiön Leasingkohteen omistusoikeus tai oikeus tehdä Leasingkohdetta koskevia poistoja voisi huonontua tai vaarantua tämän Sopimuksen allekirjoitushetken verrattuna. Asiakkaan tulee ryhtyä kaikkiin tarpeellisiin toimenpiteisiin avustaakseen Leasingyhtiötä Leasingkohteen omistusoikeuden voimaansaattamisessa ja voimaansapitamisessä.

Asiakkaan tulee Leasingyhtiön edellyttämällä tavoilla myötävaikuttaa siihen, että Maanvuokrasopimukseen perustuva Maanvuokraoikeus siirretään Kauppakirjan mukaisesti Asiakkaalta Leasingyhtiölle.

Maanvuokraoikeus on kirjattu Kiinteistölle Leasingyhtiön hyväksymällä toiseksi parhaalla etuoikeudella. Leasingyhtiö edellyttää, että Maanvuokraoikeus on kaikista rasitteista (mukaan lukien kiinteistöpanttioikeudet) vapaa ja Maanvuokraoikeutta rasittaneet Länsirannikon Koulutus Oy:n hallussa olleet (sähköiset) panttikirjat ovat Varsinaisen Leasingajan alkamispäivään mennessä joko kuoletettu tai niiden kuolettamista koskeva hakemus on laitettu peruuttamattomasti vireille Maanmittauslaitoksessa.

Leasingkohteeseen tulee Leasingyhtiön pyynnöstä tehdä Leasingyhtiön nimellä ja osoitteella varustettu Leasingyhtiön omistusoikeutta osoittava merkintä. Tässä tarkoituksessa Leasingyhtiö voi toimittaa Asiakkaalle kyltin, tarran tai muun välineen, jonka Asiakas on velvollinen omalla kustannuksellaan liittämään asianmukaisesti ja näkyvästi Leasingkohteeseen Leasingyhtiön omistusoikeuden osoittamiseksi.

Mikäli Leasingkohteeseen tai Asiakkaan omaisuuteen kohdistuu tai uhkaa kohdistua täytäntöönpanotoimenpiteitä, Asiakkaan tulee välittömästi ilmoittaa asiasta Leasingyhtiölle ja osoittaa ulosottomiehelle, että Leasingyhtiö omistaa Leasingkohteen.

3.3 Leasingkohteen käyttö ja kunnossapito

Leasingkohde luovutetaan Asiakkaan käyttöön Professorintie 5:en ammatillisen oppilaitoksen toimitilarakennukseksi. Asiakas ei saa ilman Leasingyhtiön etukäteistä kirjallista lupaa muuttaa Leasingkohteen käyttötarkoitusta.

Asiakas vuokraa Leasingkohteen Leasingyhtiöltä ”sellaisena, kuin se on” ja ”siellä, missä se on” -periaatteiden mukaisesti. Leasingyhtiöllä ole mitään Leasingkohteeseen liittyviä toimitus-, takuu-, huolto- tai muita Leasingkohdetta koskevia vastuita Asiakasta tai kolmansia kohtaan.

Leasingyhtiö ei ole millään tavoin vastuussa Asiakasta tai kolmansia kohtaan Leasingkohteen laadusta, kunnosta, teknisistä tai muista ominaisuuksista tai suorituskyvystä taikka käytön estymisestä eikä Leasingkohteen ja/tai Kiinteistön soveltuvuudesta käyttötarkoitukseensa. Asiakas sitoutuu olemaan esittämättä Leasingyhtiötä kohtaan mitään vaatimuksia, jotka liittyvät Leasingkohteen tai Kiinteistön soveltuvuuteen tarkoitukseensa taikka niiden teknisiiin tai muihin ominaisuuksiin taikka mahdollisiin vikoihin, virheisiin tai puutteisiin Leasingkohteessa taikka Leasingkohteen käytön estymiseen sen syystä riippumatta.

Asiakas vastaa Leasingkohteen hoidosta ja kunnossapidosta ja Asiakkaan tulee omalla kustannuksellaan tehdä Leasingkohteen käytön ja ylläpidon (muun muassa sähkö, lämmitys, kylmä ja lämmin vesi, jätevesi ja jätehuolto, siivous ja lumenluonti sekä ilmastointijärjestelmä ja hissit) edellyttämät sopimukset. Asiakas vastaa Leasingkohteen ja Kiinteistön käytön tai kunnossapidon laiminlyönnistä kolmannelle aiheutuvista vahingoista täysimääräisesti.

Asiakkaan tulee huolehtia Leasingkohteesta asianmukaisesti ja varmistaa, että se pysyy normaalia kulumista lukuun ottamatta Leasingkohteen 1 osalta Varsinaisen Leasingajan alkamispäivän ja Leasingkohteen 2 osalta Pääomalisäyksen teko hetken mukaisessa, lainsäädännön, viranomaismääräysten sekä muiden soveltuvien säännösten mukaisessa kunnossa. Asiakas vastaa, että Leasingkohteen käyttäjät noudattavat kaikkia terveyden, turvallisuuden, siisteyden ja yleisen järjestyksen ylläpitämisen edellyttämiä normeja.

Asiakkaan tulee Leasingyhtiön pyynnöstä ilman aiheetonta viivytystä laatia Leasingkohteelle Leasingyhtiön hyväksymä vuosittainen kunnossapito- ja huoltosuunnitelma sekä toimittaa se Leasingyhtiölle kalenterivuositain etukäteen sekä raportti edellisen kalenterivuoden kunnossapito- ja huoltosuunnitelman mukaisista toimenpiteistä.

Asiakkaalla on oikeus omalla kustannuksellaan tehdä Leasingkohteeseen sen normaalin käytön edellyttämiä vähäisiä muutos- ja kunnostustyitä, edellyttäen kuitenkin, että ne eivät muuta Leasingkohteen käyttötarkoitusta tai vaikuta haitallisesti Leasingkohteen käytettävyyteen, kuntoon tai nykyiseen tai tulevaan markkina-arvoon. Tällaiset muutos- ja kunnostustyöt tulevat automaattisesti osaksi Leasingkohdetta. Muut kuin yllä mainitut Leasingkohdetta koskevat muutos- ja korjaustyöt eivät ole sallittuja ilman Leasingyhtiön etukäteistä kirjallista suostumusta.

3.4 Peruskorjaukset ja lisäinvestoinnit

Osapuolet voivat erikseen sopia Leasingkohteeseen tehtävistä peruskorjauksista, -parannuksista tai muista lisäinvestoinneista sekä näiden mahdollisesti edellyttämistä muutoksista tämän Sopimuksen ehtoihin.

Mikäli Leasingyhtiö rahoittaa peruskorjaus, -parannus- ja/tai lisäinvestoinnit, lisää nämä kustannukset Leasingkohteen Pääoma-arvoon kohdan 2.4.2 (*Muut Pääoma-arvon muutokset*) mukaisesti. Leasingkohteen peruskorjauksen, -parannuksen tai lisäinvestoinnin rahoittaminen on ehdollinen Leasingyhtiön luottopäätökselle.

3.5 Leasingyhtiön tarkastusoikeus

Leasingyhtiöllä tai Leasingyhtiön osoittamalla taholla on oikeus milloin tahansa, aiheuttamatta kohtuutonta haittaa, tarkastaa tai tarkastuttaa Leasingkohde sen varmistamiseksi, että Leasingkohde on tämän Sopimuksen mukaisessa kunnossa ja että Asiakas on täyttänyt Leasingkohdetta koskevat sopimusvelvoitteensa.

Asiakas sitoutuu kohtuullisessa ajassa Leasingyhtiön tai Leasingyhtiön osoittaman tahon tarkastuksessa havaitsemista Leasingkohteen käytön tai huollon puutteista tai laiminlyönneistä, korjaamaan edellä mainitut puutteet tai laiminlyönnit.

Mikäli Asiakas laiminlyö edellä mainitun korjausvelvollisuuden, on Leasingyhtiöllä oikeus korjauttaa puutteet ja laiminlyönnit Asiakkaan kustannuksella.

4. LEASINGMAKSUT JA VÄLIAIKAISVUOKRA

4.1 Yleistä

Asiakas on velvollinen maksamaan Leasingmaksut ja Väliaikaisvuokran Leasingyhtiölle tämän Sopimuksen mukaisesti.

Leasingmaksut lasketaan annuiteettiperiaatteella käyttäen perusteena Hankintahintaa, Jäännösarvoa ja Leasingkorkoa.

Leasingmaksut lasketaan korkopäiväperiaatteella 30/360 ja maksetaan Maksukausittain jälkikäteen siten, että ne ovat Leasingyhtiön käytettävissä Maksupäivinä.

Leasingmaksut on esitetty Liitteessä 2 (Maksutaulukko ja -aikataulu). Leasingyhtiö päivittää Liitteen 2 (Maksutaulukko ja -aikataulu) Pääomalisäyksen jälkeen ja mikäli Pääoma-arvoon tehdään muutoksia kohdan 2.4.2 (*Muut Pääoma-arvon muutokset*) mukaisesti.

4.2 Perusleasingmaksu

Perusleasingmaksu on Pääoma-arvon vähentymistä vastaava Leasingmaksun kiinteä osa.

Leasingyhtiö määrittää Varsinaisella Leasingajalla sovellettavan lopullisen Perusleasingmaksun ja kunkin Maksukauden alkaessa jäljellä olevan Pääoma-arvon Varsinaisen Leasingajan alkamispäivänä ja Pääomalisäyksen tekohetkenä toteutuneen Hankintahinnan, Tarjouksen mukaisen Leasingmarginaalin (0,22 % p.a.) ja Tarjouksen päivänä noteeratun Viitekoron perusteella.

4.3 Muuttuva Leasingmaksu

Muuttuva Leasingmaksu tarkoittaa kunkin Maksukauden Pääomalle laskettavaa Leasingkorkoon sidottua Leasingmaksun osaa.

Liitteessä 2 (Maksutaulukko ja -aikataulu) esitetty Muuttuva Leasingmaksu on alustava arvio Muuttuvan Leasingmaksun määrästä ja perustuu Tarjouksen päivänä noteerattuun Viitekorkoon ja Tarjouksen mukaiseen Leasingmarginaaliin (0,22 % p.a.).

Lopullisen Muuttuvan Leasingmaksun laskennassa käytetään Viitekorkoa, joka noteerataan kaksi (2) Pankkipäivää ennen kunkin Maksukauden alkua.

4.4 Leasingmarginaalin tarkistus oikeus

Leasingyhtiöllä on oikeus tarkistaa Leasingmarginaalia Pääomalisäyksen tekohetkellä sekä kunkin Jälleenrahoitusjakson alkaessa.

Leasingyhtiö ilmoittaa Asiakkaalle Pääomalisäyksestä lähtien ja kullakin Jälleenrahoitusjaksolla sovellettavan Leasingmarginaalin viimeistään neljätoista (14) päivää ennen Pääomalisäyksen teko hetken ja kyseisen Jälleenrahoitusjakson alkua, mikäli Leasingmarginaali on suurempi kuin Tarjouksen mukainen Leasingmarginaali (0,22 % p.a.). Mikäli Leasingyhtiö ei anna yllä olevaa ilmoitusta, sovelletaan Tarjouksen mukaista Leasingmarginaalia (0,22 % p.a.).

Mikäli Leasingyhtiö on ilmoittanut Leasingmarginaalin, tulee Asiakkaan viimeistään klo 13:00 kaksi (2) Pankkipäivää ennen Pääomalisäyksen tekoa tai kyseisen Jälleenrahoitusjakson alkua kirjallisesti:

- a) hyväksyä Leasingyhtiön ilmoittama Leasingmarginaali; tai
- b) ilmoittaa käyttävänsä Osto-optiota siten, että Leasingkohde myydään Pääomalisäyksen teko hetken tai kyseisen Jälleenrahoitusjakson alussa.

Asiakkaan käyttäessä Osto-optiota Leasingkohteen kauppahinta on Optiohintaa. Kauppahinnan tulee olla Leasingyhtiön käytettävissä viimeistään Leasingyhtiön Leasingmarginaalia koskevaa ilmoitusta seuraavan kuudenkymmenen (60) päivän jakson viimeisenä Pankkipäivänä.

Leasingyhtiön saatua Optiohinnan ja Asiakkaan täytettyä kaikki tämän Sopimuksen mukaiset velvoitteensa Leasingyhtiö on velvollinen siirtämään Asiakkaalle tai Asiakkaan osoittamalle ostajalle kaikki Leasingyhtiön Urakkasopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet, Maanvuokraoikeuden, sekä omistusoikeuden Leasingkohteeseen.

Mikäli Asiakas hyväksyy tai jättää hylkäämättä uuden Leasingmarginaalin yllä kuvatun mukaisesti, tulee Leasingmarginaali voimaan Leasingyhtiön ilmoituksen mukaisesti.

4.5 Väliaikaisvuokra

Asiakkaan tulee suorittaa Leasingyhtiölle väliaikaisvuokraa, joka on Väliaikaisvuokrakauden Viitekorko lisättyinä Väliaikaisvuokrakauden Marginaalilla ("Väliaikaisvuokra"):

- (i) Leasingyhtiön Leasingkohteesta 2 maksamalle Hankintahinnalle; sekä
- (ii) kohdan 2.4.2 (*Muut Pääoma-arvon muutokset*) mukaisesti tapahtuvalle mahdolliselle muulle Hankintahinnan lisäykselle

Leasingyhtiön maksupäivästä siihen päivään saakka (kyseinen päivä pois lukien), jolloin kyseinen summa sisällytetään Liitteessä 2 (*Maksutaulukko ja -aikataulu*) esitettyyn jäljellä olevaan Pääoma-arvoon (jäljempänä "Väliaikaisvuokrakausi").

Väliaikaisvuokra lasketaan Leasingyhtiön maksamalle arvonlisäverolliselle määrälle siihen päivään saakka, jona Leasingyhtiö on saanut maksun sisältämän ALV:n palautuksen, tai kun kyseinen maksu on voitu ottaa huomioon Leasingyhtiön kirjanpidossa vähennyskelpoisena ostona Leasingyhtiön soveltaman käytännön mukaisesti. Tämän jälkeen Väliaikaisvuokra lasketaan Leasingyhtiön suorittaman maksun arvonlisäverottomalle määrälle.

Väliaikaisvuokra on jaettu yhden (1) kuukauden mittaisiin laskutuskausiin ja se laskutetaan kalenterikuukausittain jälkikäteen.

4.6 Korkosuojaus

Asiakas voi erikseen sopia tähän Sopimukseen liittyvästä korkosuojauksesta Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ):n kanssa.

5. JÄRJESTELYPALKKIO

Asiakkaan tulee laskua vastaan maksaa Leasingyhtiölle järjestelypalkkio, joka on 0,15 % Enimmäishankintahinnasta.

6. URAKKASOPIMUS JA URAKOITSIJAN LASKUT

6.1 Urakkasopimus

Asiakas tulee tämän Sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen valitsemaan Leasingkohteen 2 Urakoitsijan ja allekirjoittamaan Urakkasopimuksen tämän kanssa. Urakkasopimus siirretään Asiakkaalta Leasingyhtiölle Liitteen 5 (*Rakennuttamissopimus*) mukaisella Rakennuttamissopimuksella. Siirrosta huolimatta Asiakas vastaa tilaajan Urakkasopimuksen mukaisista velvoitteista Rakennuttamissopimuksessa kuvatulla tavalla.

Asiakas säilyttää alkuperäistä Urakkasopimusta Leasingyhtiön puolesta ja lukuun ja on velvollinen Leasingyhtiön pyynnöstä toimittamaan alkuperäisen Urakkasopimuksen Leasingyhtiölle.

Asiakas vakuuttaa tämän Sopimuksen päivänä ja niin kauan kuin tämä Sopimus on voimassa, että:

- (i) Asiakas on tarkoin perehtynyt Urakkasopimukseen, Leasingkohteen 2 rakennuspiirustuksiin ja -suunnitelmiin sekä muihin käytettävissä oleviin Leasingkohdetta 2 koskeviin tietoihin;
- (ii) Asiakas on saanut riittävät tiedot Leasingkohteesta 2; ja
- (iii) Leasingkohde 2 vastaa Asiakkaan vaatimuksia Leasingkohteen 2 käyttöiästä, teknisistä ja muista ominaisuuksista sekä Leasingkohteen soveltumisesta tarkoitukseensa.

6.2 Urakoitsijan Laskut

Rakennuttamissopimuksessa sovitaan, että Urakoitsija osoittaa Urakkasopimuksen mukaiset Laskut Leasingyhtiölle, mutta toimittaa ne Asiakkaan osoitteeseen.

Asiakkaan tulee toimittaa kukin asianmukaisesti hyväksymänsä Lasku Leasingyhtiölle Toimintaohjeen mukaisesti. Leasingyhtiö maksaa Laskun Urakoitsijalle Asiakkaan määrittelemänä eräpäivänä, kuitenkin aikaisintaan neljän (4) Pankkipäivän kuluttua hyväksytyin Laskun vastaanottamisesta.

Asiakkaan Leasingyhtiölle toimittaman Laskun katsotaan olevan Asiakkaan sitova ja peruuttamaton ilmoitus Leasingyhtiölle siitä, että Asiakas on hyväksynyt Laskun.

Asiakas vastaa mahdollisista viivästysseuraamuksista suhteessa Urakoitsijaan, mikäli Laskua ei ole toimitettu Leasingyhtiölle edellä mainitussa aikataulussa.

6.3 Omistusoikeuden siirtyminen

Asiakas vastaa ja vakuuttaa, että Urakkasopimusten ehtojen mukaisesti Leasingkohteen 2 omistusoikeus siirtyy kokonaisuudessaan Leasingyhtiölle viimeistään Urakkasopimusten mukaisena luovutuspäivänä.

Asiakas vakuuttaa, että Leasingyhtiö saa Leasingkohteeseen 2 riidattoman ja virheettömän omistusoikeuden.

6.4 Urakkasopimuksen vakuudet

Osapuolet sopivat, että Urakkasopimuksen mukaiset vakuudet jäävät Asiakkaalle. Asiakkaan tulee sopia kaikista Urakkasopimuksen mukaisten vakuuksien käytöstä etukäteen Leasingyhtiön kanssa.

Asiakkaan tulee toimittaa Leasingyhtiölle Leasingyhtiön erillisestä pyynnöstä kopiot Urakkasopimusten mukaisista kulloinkin voimassa olevista vakuuksista. Asiakkaan tulee ilmoittaa Leasingyhtiölle, mikäli vakuus ei ole Urakkasopimuksen mukainen. Asiakkaan tulee huolellisesti hallinnoida Urakkasopimuksen mukaisia vakuuksia sekä valvoa, että vakuudet säilyvät voimassa koko Urakkasopimuksessa sovitun ajan ja Urakkasopimuksen edellyttämässä laajuudessa.

6.5 Urakoitsijan maksukyvyttömyys ja Urakkasopimuksen purkautuminen

Mikäli hakemus Urakoitsijan asettamisesta konkurssiin, yrityssaneeraukseen tai selvitystilaan laitetaan vireille tai Urakkasopimus muutoin purkautuu ennaikaisesti, tulee Asiakkaan välittömästi ilmoittaa asiasta Leasingyhtiölle. Osapuolten tulee Asiakkaan ilmoitusta seuraavan kuudenkymmenen (60) päivän aikana pyrkiä valitsemaan uusi urakoitsija tai sopia muusta järjestelystä, jolla Leasingkohteen 2 valmistuminen voidaan turvata.

Mikäli Osapuolet eivät edellä mainitun kuudenkymmenen (60) päivän aikana pääse molempia Osapuolia tyydyttävään ratkaisuun, tulee Asiakkaan maksaa Leasingyhtiölle sen hetkinen Pääoma-arvo ja muut mahdolliset tähän Sopimukseen perustuvat Leasingyhtiön saatavat. Tästä summasta vähennetään mahdolliset Urakoitsijan Urakkasopimuksen perusteella Leasingyhtiölle maksamat korvaukset tai Leasingyhtiön Urakkasopimusten mukaisista vakuuksista saamat suoritukset.

Edellä mainitun kauppahinnan tulee olla Leasingyhtiön käytettävissä kolmenkymmenen (30) päivän kuluttua edellä viitatuun kuudenkymmenen (60) päivän neuvottelujakson päättymisestä lukien.

Leasingyhtiön saatua edellä mainitun kauppahinnan ja Asiakkaan täytettyä kaikki tämän Sopimuksen mukaiset velvoitteensa, Leasingyhtiö on velvollinen siirtämään kaikki Leasingyhtiön Urakkasopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet, Maanvuokraoikeuden sekä omistusoikeuden Leasingkohteeseen Asiakkaalle.

7. LEASINGKOHTTEEN TARKASTAMINEN JA REKLAMAATIOT

7.1 Kiinteistö ja Maanvuokrasopimus

Leasingkohde sijaitsee Kiinteistöllä, jota Leasingyhtiö hallitsee Asiakkaalta Leasingyhtiölle siirretyn Maanvuokraoikeuden nojalla.

Selvyyden vuoksi todetaan, että Kiinteistöllä sijaitsee myös Asiakkaan Rakennuksia. Asiakas sitoutuu vastaamaan kaikista kustannuksista (mukaan lukien kuitenkin rajoittumatta kiinteistöveroon) ja vahingoista, jotka Leasingyhtiölle aiheutuvat Asiakkaan Rakennuksista ja Asiakkaan tässä Sopimuksessa antamat vakuutukset kattavat myös Asiakkaan Rakennukset. Tämän Sopimuksen tarkoituksena ei kuitenkaan ole rajoittaa Asiakkaan omistusoikeutta tai Asiakkaan oikeutta käyttää Asiakkaan Rakennuksia.

Asiakas vastaa Kiinteistön tosiasiallisena käyttäjänä ja haltijana Leasingyhtiön puolesta kaikista Maanvuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista ja vastuista mukaan lukien maanvuokra ja muut kustannukset.

Asiakas vakuuttaa, että:

- (i) Asiakas on tarkoin perehtynyt kaikkiin Kiinteistöä koskeviin tietoihin, joita se pitää riittävinä;
- (ii) Kiinteistö kaikkien ominaisuuksiensa puolesta soveltuu Leasingkohteen rakentamiseen ja Kiinteistö palvelee Leasingkohteen tarkoituksenmukaista käyttöä;
- (iii) Kiinteistö on lainvoimaisen asemakaavan mukaan alue, jolle voi rakentaa Leasingkohteen; ja
- (iv) Kiinteistöllä ei ole tai ole ollut sellaisia jätteitä tai muita aineita, jotka olisivat aiheuttaneet tai saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista tai muuta ympäristöhaittaa.

Leasingyhtiö ei vastaa mistään Kiinteistöstä aiheutuvasta vahingosta Asiakkaalle tai kolmannelle sen syntyajankohdasta riippumatta. Asiakas sitoutuu vastaamaan siitä, että Leasingyhtiö ei joudu vastuuseen mistään Kiinteistöstä aiheutuvista vahingoista (mukaan lukien Kiinteistön maaperän pilaantumisesta ja muista ympäristöhaitoista ja – vahingoista) niiden syntyajankohdasta riippumatta.

Asiakas sitoutuu noudattamaan kaikkia Asiakkaaseen, sen harjoittamaan liiketoimintaan, Kiinteistöön ja Leasingkohteeseen soveltuvia ympäristösäännöksiä ja määräyksiä koko tämän Sopimuksen voimassaoloajan.

Asiakas vastaa, ettei Kiinteistöstä tai Leasingkohteessa harjoitettavasta toiminnasta aiheudu Leasingyhtiölle ympäristöoikeudellisia vastuita, velvoitteita tai kustannuksia, mukaan lukien kuitenkin rajoittumatta ympäristövahinkojen korvaamisesta annetussa laista (19.8.1994/737; mahdollisine muutoksineen) tai jätelaista (17.6.2011/646 mahdollisine muutoksineen) johtuvia vastuita, velvoitteita tai kustannuksia. Leasingyhtiöllä on oikeus teettää Asiakkaan kustannuksella kaikki ympäristö- tai muiden viranomaisten vaatimat korjaus-, kunnostus- ja puhdistustyöt, jotka aiheutuvat tai ovat seurausta ympäristösäännösten laiminlyönnistä.

7.2 Leasingkohteen tarkastaminen ja luovutus Asiakkaalle

Tämän Sopimuksen allekirjoituksin Asiakas vahvistaa, että Leasingkohde 1 on kuntonsa, toimivuuden ja kaikkien muiden ominaisuuksien suhteen joka suhteessa Asiakkaan hyväksymässä ja Kauppakirjan ehtojen mukaisessa kunnossa. Lisäksi Asiakas vahvistaa, että Leasingkohde 1 on Asiakkaan hallinnassa ja että Leasingkohde 1 on käyttöön otettu EVL:n tarkoittamalla tavalla viimeistään Varsinaisen Leasingajan alkamispäivänä.

Leasingkohde 2 luovutetaan Asiakkaan käyttöön Urakkasopimusten mukaisessa kunnossa. Osapuolet hyväksyvät Leasingkohteen 2 vastaanotetuksi Rakennuttamissopimuksissa sovituin ehdoin. Leasingkohteen 2 hallinnan luovutuksen viivästyminen ei miltään osin vapauta Asiakasta tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteidensa täyttämistä taikka oikeutta esittämään Leasingyhtiötä kohtaan mitään Leasingkohteen 2 valmistumisen viivästyminen perustuvia vaatimuksia.

7.3 Reklamaatiot ja Leasingyhtiön edustaminen

Mikäli Leasingkohteessa ilmenee tämän Sopimuksen voimassaoloaikana sellaisia vikoja, virheitä tai puutteita, jotka oikeuttaisivat Leasingyhtiön Leasingkohteen omistajana tai Kiinteistön Maanvuokraoikeuden haltijana esittämään vaatimuksia Urakoitsijaa, Kiinteistön Omistajaa tai muita tahoja kohtaan, Asiakkaalla on oikeus ja Leasingyhtiön vaatimuksesta velvollisuus edustaa Leasingyhtiötä Asiakkaan kustannuksella.

Asiakkaan tulee ilmoittaa – ja Leasingyhtiön vaatiessa neuvotella Leasingyhtiön kanssa – merkittävihin Leasingkohdetta koskeviin oikeudellisiin tai muihin toimenpiteisiin ryhtymisen tarpeellisuudesta ennen niihin ryhtymistä, pois lukien tilanteet, joissa ilmoitus tai neuvottelu ei ole aikatauluyistä mahdollista aiheuttamatta Asiakkaalle ja/tai Leasingyhtiölle oikeudenmenetyksen vaaraa. Tällöin Asiakkaalla on edellä mainittu ilmoitus- ja neuvottelovelvollisuus välittömästi toimenpiteisiin ryhtymisen jälkeen.

Asiakas vastaa kaikista Leasingyhtiön edustamisesta Leasingyhtiölle aiheutuvista vahingoista, kuluista, menetyksistä ja muista seuraamuksista (mukaan lukien, kuitenkin rajoittumatta asianajopalkkioihin). Valtuutuksen sijaan Leasingyhtiöllä on oikeus siirtää Asiakkaalle oikeutensa esittää vaatimuksia Leasingkohteen 1 alkuperäistä urakoitsijaa, Urakoitsijaa tai muuta tahoja kohtaan Leasingkohteen omistajana.

8. VIRANOMAISEN TOIMENPITEET

8.1 Leasingyhtiön oikeus korottaa Väliaikaisvuokraa ja/tai Leasingmaksuja

Leasingyhtiöllä on oikeus korottaa Väliaikaisvuokraa ja/tai Leasingmaksuja, mikäli lain, lain soveltamisen tai tulkinnan tai rahoitustoiminnan harjoittamiseen liittyvien vaatimusten (kuten vakavaraisuus-, maksukyky- tai vähimmäisvarantovaatimusten) tai viranomaismääräysten muutosten tai viranomaisten toimenpiteiden johdosta Leasingyhtiölle aiheutuu tähän Sopimukseen liittyen suoraan tai epäsuorasti kustannuksia tai menetyksiä, jotka eivät olleet Leasingyhtiön tiedossa tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä.

Leasingyhtiöllä on oikeus korottaa Väliaikaisvuokraa ja/tai Leasingmaksuja määrällä, joka vastaa edellä kuvattujen toimenpiteiden Leasingyhtiölle suorasti tai epäsuorasti aiheuttamaa kustannusta tai menetystä.

Väliaikaisvuokran ja/tai Leasingmaksujen korotus tulee voimaan aikaisintaan neljäntoista (14) päivän kuluttua Leasingyhtiön Asiakkaalle toimittaman kirjallisen ilmoituksen päiväyksestä lukien. Leasingyhtiö toimittaa kirjallisen ilmoituksen yhteydessä Asiakkaalle selvityksen ja laskelman korotuksen määrästä ja perusteista.

Väliaikaisvuokran ja/tai Leasingmaksun määrää voidaan korottaa takautuvasti vain, mikäli viranomaisten toimenpiteet vaikuttavat Leasingyhtiöön takautuvasti.

8.2 Purkuoikeus Varsinaisella Leasingajalla

Mikäli Asiakas ei hyväksy kohdan 8.1 (*Leasingyhtiön oikeus korottaa Väliaikaisvuokraa ja/tai Leasingmaksuja*) mukaista Väliaikaisvuokran ja/tai Leasingmaksun korotusta, tulee Asiakkaan maksaa Leasingyhtiölle Optiohinta. Edellä mainitun summan tulee olla Leasingyhtiön käytettävissä kohdassa 8.1 (*Leasingyhtiön oikeus korottaa Väliaikaisvuokraa ja/tai Leasingmaksuja*) mainitun Leasingyhtiön ilmoitusta seuraavan kuudenkymmenen (60) päivän jakson viimeisenä Pankkipäivänä.

Leasingyhtiön saatua edellä mainitun kauppahinnan, muut mahdolliset tähän Sopimukseen perustuvat saatavat ja Asiakkaan täytettyä kaikki muut tämän Sopimuksen mukaiset velvoitteensa, Leasingyhtiö on velvollinen siirtämään kaikki mahdolliset Leasingyhtiön Urakkasopimuksen mukaiset oikeudet ja velvollisuudet, Maanvuokraoikeuden sekä omistusoikeuden Leasingkohteeseen Asiakkaalle.

9. OLOSUHTEIDEN OLENNAINEN MUUTTUMINEN

Olosuhteiden olennaisella muuttumisella tarkoitetaan tässä Sopimuksessa sellaisia tämän Sopimuksen allekirjoitushetken jälkeen tapahtuvia muutoksia, jotka eivät olleet Leasingyhtiön ennakoitavissa Tarjousta annettaessa tai tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä ja jotka ovat Leasingyhtiön toimenpiteistä riippumattomia ja/tai Leasingyhtiön vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella ja jotka olennaisen epäedullisesti vaikuttavat tai voivat vaikuttaa Leasingyhtiön asemaan. Olosuhteiden olennaiseksi muutokseksi voidaan katsoa esimerkiksi sellainen merkittävä rahoitusmarkkinoiden muutos, jonka vaikutukset kohdistuvat yleisesti samalla toimialalla toimiviin pankkeihin ja/tai rahoituslaitoksiin.

Leasingyhtiöllä on oikeus olosuhteiden olennaisen muuttumisen johdosta esittää sellaisia tämän Sopimuksen ehtojen (sellaisina kuin ne tuolloin ovat voimassa) muutoksia, joilla olosuhteiden olennaisten muutosten vaikutus voidaan eliminoida tai olennaisesti vähentää. Tällaisessa tilanteessa Osapuolten tulee pyrkiä molempien Osapuolten perustellut intressit huomioon ottaen neuvotteluratkaisuun Leasingyhtiön vaatimista sopimusehtojen muutoksista.

Leasingyhtiön tulee ilmoittaa olosuhteiden olennaisista muutoksista ja niihin perustuvista tämän Sopimuksen ehtojen muutosvaatimuksista Asiakkaalle kirjallisesti.

Mikäli Leasingyhtiön vaatimista sopimusehtojen muutoksista ei päästä Osapuolten välillä yksimielisyyteen, on Asiakkaalla oikeus käyttää Osto-optiota kohdan 8.2 (*Purkuoikeus Varsinaisella Leasingajalla*) mukaisesti.

Se, että Osapuolet allekirjoittavat tämän Sopimuksen, ei merkitse sitä, että Leasingyhtiö luopuisi oikeudestaan vedota olosuhteiden muutoksiin, jotka ovat tapahtuneet Tarjouksen tekohetken ja tämän Sopimuksen allekirjoittamisen välillä.

10. VEROT

10.1 Sopimus ja arvonlisävero

Leasingyhtiö on hakeutunut kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta arvonlisäverovelvolliseksi.

Leasingmaksuihin, Väliaikaisvuokraan, Järjestelypalkkioon ja muihin tähän Sopimukseen perustuviin maksuihin ja kuluihin lisätään ALV, joka erääntyy maksettavaksi samana päivänä kuin se maksu, josta ALV peritään.

Mikäli tähän Sopimukseen perustuvien maksujen arvonlisäverokohtelu muuttuu tämän Sopimuksen voimassaoloaikana, maksujen ALV käsitellään kulloinkin voimassaolevan arvonlisäverolainsäädännön mukaisesti.

10.2 Asiakkaan vakuutukset

Asiakas vastaa ja vakuuttaa että:

- (i) se on hakeutunut Leasingkohteessa harjoittamasta liiketoiminnastaan arvonlisäverovelvolliseksi; ja
- (ii) Leasingkohdetta käytetään jatkuvasti arvonlisäverolain 30 §:ssä tarkoitettulla tavalla arvonlisäverovähennykseen oikeuttavaan toimintaan siinäkin tilanteessa, että Asiakas vuokraisi Leasingkohteen edelleen tai alivuokraisi sitä tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti.

10.3 Veron- ja maksuseuraamusten kompensatio

Asiakkaan tulee Leasingyhtiön kirjallisesta vaatimuksesta maksaa Leasingyhtiölle korvaus tuloveroja lukuun ottamatta kaikista Leasingyhtiölle aiheutuvista tähän Sopimukseen perustuvaan maksuun, toimintaan tai tämän Sopimuksen jälleensuorittamiseen tai Leasingkohteen omistukseen liittyvistä vero- ja maksuseuraamuksista.

10.4 Veronpidätys

Asiakkaan tulee maksaa Leasingyhtiölle kaikki tähän Sopimukseen perustuvat maksut täysimääräisinä ilman mitään vähennystä tai ennakon- tai veronpidätystä (yhteisesti "**Veronpidätys**"). Mikäli kuitenkin Asiakas on lain mukaan velvollinen tekemään Veronpidätyksen tähän Sopimukseen perustuvasta maksusta, Asiakkaan tulee korottaa Leasingyhtiölle maksettavaa määrää siten, että Veronpidätys ei vaikuta Leasingyhtiön saamaan nettomäärään.

11. LEASINGKOHTTEEN ALI- TAI EDELLEENVUOKRAUS

Leasingyhtiö edellyttää, että Leasingkohteen tulee olla edelleenvuokrattu Loppukäyttäjälle koko tämän Sopimuksen voimassaoloajan. Selvyyden vuoksi todetaan, että Loppukäyttäjällä on opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetun lain (1705/2009) 32 i §:ssä tarkoitettu yksityisen ammatillisen koulutuksen järjestäjä, jonka toiminta rinnastetaan arvonlisäverovähennyksen oikeuttavaan käyttöön.

Mikäli Leasingkohteen edelleenvuokraus Loppukäyttäjälle tai edelleen- tai alivuokraus muulle Leasingyhtiön hyväksymälle vuokralaiselle päättyy tämän Sopimuksen voimassaolon aikana, Asiakas sitoutuu ilmoittamaan muutoksesta välittömästi kirjallisesti Leasingyhtiölle. Asiakkaan tulee ilmoitusta seuraavan kuudenkymmenen (60) päivän aikana löytää Leasingkohteelle Leasingyhtiön hyväksymä Asiakkaan vuokralainen. Jos Asiakas ei löydä Leasingyhtiön hyväksymää vuokralaista edellä mainitussa määräajassa, Leasingyhtiöllä on oikeus purkaa tämä Sopimus välittömästi kohdan 15 (*Leasingyhtiön oikeus Sopimuksen purkuun*) mukaisesti.

Leasingkohteen ali- ja edelleenvuokrauksen osalta Leasingyhtiö edellyttää muun muassa, että:

- (i) Leasingkohde vuokrataan arvonlisäverovelvollista toimintaa harjoittavalle vuokralaiselle, valtiolle, yliopistolain 1 §:ssä tarkoitettulle yliopistolle tai ammattikorkeakoululain 5 §:ssä tarkoitettulle ammattikorkeakouluosakeyhtiölle tai opetus- ja kulttuuritoimen rahoituksesta annetussa laissa tarkoitettulle yksityiselle ammatillisen koulutuksen järjestäjälle;
- (ii) Leasingyhtiön niin vaatiessa Leasingkohteen tilat vuokrataan siten, etteivät ne mitään osin jäisi muutoin kuin tilapäisesti vuokraamatta; ja
- (iii) Asiakkaan ali- tai edelleenvuokratessa Leasingkohdetta Asiakkaan on oltava rekisteröity arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä kuvatut edellytykset Leasingkohteen ali- tai edelleenvuokraukselle voivat tämän Sopimuksen voimassaoloaikana muuttua eikä edellä kuvattu luettelo ole Asiakkaan vuokralaisen hyväksymisen osalta tyhjentävä.

Asiakas vastaa siitä vahingosta, mikä Leasingyhtiölle voi syntyä, jos Asiakas ei ole oikea-aikaisesti hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta, Loppukäyttäjää tai muu Asiakkaan vuokralainen on laiminlyönyt rekisteröityä arvonlisäverovelvolliseksi arvonlisäverolain (1501/1993; mahdollisine muutoksineen) mukaisesti, Loppukäyttäjää tai muu Asiakkaan vuokralainen harjoittaa arvonlisäverotonta toimintaa tai Leasingkohde on muutoin kuin tilapäisesti tyhjiillään.

Asiakas on velvollinen ilmoittamaan kirjallisesti Leasingyhtiölle, että Asiakkaan vuokralainen on rekisteröitynyt arvonlisäverovelvolliseksi ja että Asiakkaan vuokralainen vakuuttaa käyttävänsä Leasingkohdetta ammatillisen oppilaitoksen toimitilarakennuksena eikä tällä ole oikeutta muuttaa Leasingkohteen käyttötarkoitusta sekä tällaisissa tiedoissa tapahtuneet muutokset.

Edelleen- tai alivuokraus ei mitenkään vaikuta Asiakkaan tämän Sopimuksen mukaisiin velvoitteisiin Leasingyhtiötä kohtaan ja Asiakas on velvollinen huolehtimaan siitä, että myös Asiakkaan vuokralaiset noudattavat soveltuvin osin tämän Sopimuksen mukaisia ehtoja. Asiakas sitoutuu vastaamaan siitä, että edelleenvuokraus Loppukäyttäjälle tai edelleen- tai alivuokraus mahdolliselle muulle vuokralaiselle päättyy välittömästi ilman irtisanomisaikaa tämän Sopimuksen päättyessä tai Leasingyhtiön purkaessa tai irtisanoessa tämän Sopimuksen.

12. VAKUDET JA SITOUMUKSET

12.1 Omistuksen pysyvyys

Leasingyhtiö edellyttää, että:

- (i) Porin kaupunki omistaa ja hallitsee yli 50 % Asiakkaan osakepääomasta ja äänivallasta; ja

- (ii) suomalaiset kunnat omistajat ja hallitsevat suoraan tai välillisesti 100 % Asiakkaan osakepääomasta ja äänivallasta

koko tämän Sopimuksen voimassaoloajan.

Mikäli edellä mainituissa osakepääoman tai äänivallan omistuksessa tai hallinnassa suunnitellaan tehtävän muutos tai muutoksia, jotka olisivat vastoin edellä esitettyä Leasingyhtiön edellyttämää omistus- tai hallintaosuutta, sitoutuu Asiakas ilmoittamaan muutoksesta kirjallisesti Leasingyhtiölle sekä esittämään ja luovuttamaan Leasingyhtiölle Leasingyhtiön hyväksymän vakuuden tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden suorittamiseksi ennen edellä mainittua muutosta.

Mikäli Leasingyhtiö ei voi kohtuudella hyväksyä Asiakkaan esitystä vakuusjärjestelystä tai vastaavasta Leasingyhtiön aseman varmistavasta järjestelystä, on sekä Leasingyhtiöllä oikeus purkaa tämä Sopimus välittömästi kohdan 15 (*Leasingyhtiön oikeus Sopimuksen purkuun*) mukaisesti.

12.2 Ympäristösäännösten noudattaminen

Asiakas vakuuttaa noudattavansa kaikkia Asiakkaaseen ja sen harjoittamaan toimintaan soveltuvia ympäristösäännöksiä ja määräyksiä koko tämän Sopimuksen voimassaoloajan.

Lisäksi Asiakas vakuuttaa, ettei tämän Sopimuksen allekirjoitushetkellä ole vireillä, eikä Asiakkaan parhaan tiedon mukaan ole tulossa vireille, mitään Asiakasta koskevaa ympäristösäännöksiin tai määräyksiin liittyvää oikeudellista vaadetta tai hallinnollista menettelyä, täytäntöpanotoimia tai tutkintaa.

12.3 Pakotteet

Asiakas vakuuttaa tämän Sopimuksen allekirjoituspäivänä ja niin kauan kuin tämän Sopimus on voimassa,

- (i) että Asiakas on tehnyt kohtuulliset toimenpiteet sen varmistamiseksi, että he noudattavat kulloinkin sovellettavia Pakotteita;
- (ii) ettei Asiakas ole minkään sovellettavan Pakotteen kohteena;
- (iii) ettei Asiakas loukkaa mitään niihin sovellettavaa Pakotetta.

Asiakas sitoutuu, ettei Leasingyhtiön Asiakkaalle tämän Sopimuksen nojalla maksamia varoja:

- (i) käytetä kulloinkin voimassa olevien Pakotteiden vastaisesti suoraan tai Asiakkaan parhaan tiedon mukaan epäsuorasti sellaisen tahon toiminnan rahoittamiseen tai anneta sellaisen tahon saataville, joka rahoituksen tarjoamisen hetkellä on Pakotelistalla tai käytä varoja sellaiseen toimintaan, joka on Pakotteiden kohteena; tai
- (ii) suoraan tai Asiakkaan parhaan tiedon mukaan epäsuorasti käytetä sellaiseen liiketoimintaan, joka on Pakotteiden kohteena

siten, että varojen käyttö tai varojen antaminen saataville jollekin taholle johtaisi siihen, että relevantti Pakoteviranomaisen katsoisi Asiakkaan tai Leasingyhtiön rikkoneen Asiakkaaseen tai Leasingyhtiöön sovellettavia Pakotteita tai toimineen tällaisten Pakotteiden vastaisesti.

13. LEASINGKOHTTEEN VAKUUTTAMINEN

Asiakkaan tulee omalla kustannuksellaan hankkia ja ylläpitää Leasingkohdetta koskevat Vakuutukset (määriteltä alla) hyvämaineisessa Leasingyhtiön hyväksymässä vakuutusyhtiössä kyseessä olevan alan Suomessa kulloinkin vallitsevien käytäntöjen mukaisesti. Asiakkaan tulee myös omalla kustannuksellaan hankkia ja ylläpitää riittävää vakuutusturvaa Leasingkohteessa sijaitseville Asiakkaan omistamille Leasingkohteeseen kuulumattomille koneille, laitteille ja muulle kalustolle.

Tässä Sopimuksessa **Vakuutuksilla** tarkoitetaan:

- (i) Leasingkohteen palovakuutusta (kiinteistön täysarvovakuutus), jonka korvausmäärä on aina vähintään Leasingkohteen Pääoma-arvo;
- (ii) kiinteistön omistajan vastuuvakuutusta; sekä
- (iii) mitä tahansa muuta vakuutusta, joka tämän Sopimuksen allekirjoitushetken jälkeen voimaan tullut lainsäädäntö Suomessa vallitsevat käytännöt edellyttävät.

Asiakkaan tulee informoida vakuutusyhtiötä Leasingyhtiön Leasingkohteen omistusoikeudesta ja Leasingyhtiö tulee nimetä Vakuutusten edunsaajaksi (pois lukien vastuuvakuutus).

Asiakkaan tulee Sopimuksen voimassaoloaikana toimittaa Leasingyhtiölle jäljennökset kulloinkin voimassa olevien Vakuutusten vakuutustodistuksista ja vakuutuskirjoista, joista käy ilmi vakuutuskausi, vakuutusmäärät ja edunsaajamääräys sekä Leasingyhtiön omistusoikeus Leasingkohteeseen.

Leasingyhtiö varaa oikeuden vakuutusehtojen tarkistamiseen sekä oikeuden edellyttää vakuutusturvan täydentämistä. Asiakkaan tulee välittömästi ilmoittaa vakuutusyhtiön vaihdosta Leasingyhtiölle.

Mikäli Asiakas laiminlyö vakuuttamisvelvollisuutensa, on Leasingyhtiöllä oikeus hankkia Vakuutukset Asiakkaan kustannuksella.

Vakuuttamisvelvollisuus säilyy Asiakkaalla siihen saakka, kunnes Leasingkohde on palautettu Leasingyhtiön hallintaan tai luovutettu kolmannelle taholle tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti.

14. LEASINGKOHDETTA KOSKEVA VAHINKO TAI MENETYS

14.1 Vaaranvastuu

Asiakas vastaa Leasingkohdetta tai Kiinteistöä koskevasta vahingosta ja menetyksestä sen syystä riippumatta. Asiakkaan tulee täyttää tähän Sopimukseen perustuvat velvoitteensa, mukaan lukien Leasingmaksujen suorittaminen, jos Leasingkohde rikkoutuu tai tuhoutuu tai jos Asiakas mistä tahansa muusta syystä estyy käyttämästä Leasingkohdetta.

Asiakkaalla on vaaranvastuu Leasingkohteesta ja Kiinteistöistä kaikissa tilanteissa koko tämän Sopimuksen voimassaoloajan ja se säilyy Asiakkaalla tämän Sopimuksen päättymisestä huolimatta siihen asti, kunnes Maanvuokrasopimuksen mukainen Maanvuokraoikeus on luovutettu, Leasingkohde on palautettu Leasingyhtiön hallintaan tai luovutettu Asiakkaalle tai kolmannelle taholle tämän Sopimuksen ehtojen mukaisesti.

Asiakas vastaa syystä riippumatta Leasingyhtiölle ja kolmansille tahoille kaikista omaisuus-, henkilö- ja muista vahingoista, jotka aiheutuvat Leasingkohteesta tai Kiinteistöistä tai muutoin liittyvät Leasingkohteen käyttöön, omistukseen tai muutoin Leasingkohteeseen tai Kiinteistöön.

14.2 Korjauskelpoinen vahinko

Jos Leasingkohdetta on kohdannut vahinko, joka on korjattavissa, tulee Asiakkaan välittömästi kirjallisesti ilmoittaa asiasta Leasingyhtiölle. Leasingyhtiön tulee käyttää vakuutuskorvaus ensisijaisesti Leasingkohteen korjauskustannusten maksamiseen.

Jos vakuutuskorvaus ei kata Leasingkohteelle aiheutunutta vahinkoa, tulee Asiakkaan omalla kustannuksellaan kattaa vakuutuksen omavastuu sekä sellaiset ylimenevät kustannukset, jotka aiheutuvat Leasingkohteen ennalleen saattamisesta tämän Sopimuksen mukaiseen kuntoon.

14.3 Täysi Menetys

Jos Leasingkohde mistä tahansa syystä tuhoutuu, katoaa, menetetään tai kuluu loppuun, eikä sitä korjata sen tultua korjauskelvottomaan kuntoon ennen Varsinaisen Leasingajan päättymistä (**“Täysi Menetys”**), Asiakkaan tulee välittömästi ilmoittaa asiasta kirjallisesti Leasingyhtiölle.

Ellei vakuutusehdoista muuta johdu, Täyden Menetyksen sattuessa Asiakkaalla on oikeus ennen kyseessä olevan Maksukauden päättymistä käyttää Osto-optiota ilmoittamalla siitä Leasingyhtiölle kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa Täyden Menetyksen tapahtumisesta. Leasingkohteen kauppahinta on Optiohintaa ja sen tulee olla Leasingyhtiön käytettävissä viimeistään kuudenkymmenen (60) päivän kuluttua Asiakkaan Ostoption käyttöilmoituksesta.

Leasingyhtiön saatua edellä mainitun Optiohinnan ja Asiakkaan täytettyä kaikki mahdolliset muut tämän Sopimuksen mukaiset velvoitteensa, ilmoittaa Leasingyhtiö vakuutusyhtiölle, että Leasingkohteen ostajasta tulee vakuutusyhtiön mahdollisesti suorittaman vakuutuskorvauksen edunsaaja.

Mikäli Asiakas ei käytä Osto-optiota tulee Asiakkaan maksaa Leasingyhtiölle edellä kuvatussa aikataulussa Pääoma-arvo ja kyseistä Maksukautta koskevat Leasingmaksut sekä Leasingyhtiön muut tähän Sopimukseen perustuvat saatavat.

Leasingyhtiöllä on oikeus kuitata edellä mainitut saatavansa vakuutuskorvauksesta. Mikäli vakuutuskorvaus ei kata Optiohintaa, Asiakkaan tai Asiakkaan nimeämän ostajan tulee suorittaa Leasingyhtiölle Optiohinnan ja vakuutuskorvauksen välinen erotus. Mikäli vakuutuskorvaus ylittää Optiohinnan, on Leasingyhtiön suoritettava erotus Asiakkaalle.

15. LEASINGYHTIÖN OIKEUS SOPIMUKSEN PURKUUN**15.1 Purkuperusteet**

Leasingyhtiöllä on oikeus kirjallisin ilmoituksin ja välittömin vaikutuksin purkaa tämä Sopimus ja välittömästi ottaa Leasingkohde Asiakkaan hallinnasta tämän kustannuksella mistä tahansa seuraavasta syystä:

1. **Maksun laiminlyönti:** Asiakkaan tähän Sopimukseen perustuva maksu on viivästynyt yli viisi (5) päivää eräpäivästä.
2. **Velvoitteiden rikkominen:** Asiakas on jättänyt täyttämättä minkä tahansa tähän Sopimukseen perustuvan muun veloitteen kuin maksuveloitteen tai minkä tahansa Operatiiviseen Sopimukseen perustuvan veloitteen eikä ole korjannut menettelyään, jos se on Leasingyhtiön arvion mukaan korjattavissa neljäskymmenessä (14) päivässä saatuaan sitä koskevan huomautuksen.
3. **Omistuksen pysyvyys:** Tapahtuu kohdassa 12.1 (*Omistuksen pysyvyys*) kuvattu omistusmuutos eikä Leasingyhtiö voi kohtuudella hyväksyä Asiakkaan esitystä vakuusjärjestelystä tai vastaavasta Leasingyhtiön aseman varmistavasta järjestelystä.
4. **Väärä vakuutus:** Asiakkaan tässä Sopimuksessa antama vakuutus osoittautuu olennaisesti paikkansapitämättömäksi tai virheelliseksi.
5. **Vakuuttamisvelvollisuuden rikkominen:** Leasingkohteen vakuutus keskeytyy tai päättyy osittain tai kokonaan tämän Sopimuksen voimassaoloaikana ilman Leasingyhtiön kirjallista suostumusta tai Leasingkohteen vakuutus ei ole Leasingyhtiön hyväksymä.
6. **Tiedonantovelvollisuuden rikkominen:** Asiakas laiminlyö kohdan 17 (*Asiakkaan tiedonantovelvollisuus*) mukaisen tiedonantovelvollisuutensa.
7. **Ristiin eräännyttäminen:**
 - (i) Asiakas, muu konserniin kuuluva yhtiö tai Porin kaupunki on olennaisesti laiminlyönyt Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) -ryhmää kohtaan olevia velvoitteitaan; tai
 - (ii) Asiakas, muu konserniin kuuluva yhtiö tai Porin kaupunki: (a) ei suorita mitä tahansa maksuvelvoitetta alkuperäisenä eräpäivänään tai annetun maksuajan puitteissa; (b) mikä tahansa näiden maksuvelvoite eräännytyy ennenaikaisesti maksettavaksi jonkin kyseisessä sopimuksessa määritellyn eräännyttämisperusteen johdosta; (c) mikä tahansa näiden rahoittajan antama sitoumus lainanantoon peruutetaan jonkin kyseisessä sopimuksessa määritellyn eräännyttämisperusteen johdosta; tai (d) millä tahansa näiden velkojista on oikeus eräännyttää velka ennenaikaisesti maksettavaksi jonkin kyseisessä sopimuksessa määritellyn eräännyttämisperusteen johdosta; edellyttäen kuitenkin, että tällainen kohdissa (a)-(d) kuvattu maksuvelvoite on vähintään EUR 50 000,00 (tai vastaava summa muussa valuutassa).
8. **Maksukyvyttömyys ja maksukyvyttömyysmenettelyt:** Asiakas tai muu konserniin kuuluva yhtiö tai Porin kaupunki ei kykene tai myöntää, ettei se kykene, suorittamaan maksujaan, lykkää velkojensa maksua tai toteutuneista tai ennakoituista taloudellisista vaikeuksista johtuen aloittaa velkojaan koskevat akordi- tai muut velkojen uudelleen neuvottelut yhden tai useamman velkojan kanssa tai hakemus Asiakkaan tai muun konserniin kuuluva yhtiön asettamisesta konkurssiin, yrittysaneeraukseen tai selvitystilaan laitetaan vireille.
9. **Yhtiöjärjestyksen muutos:** Asiakkaan yhtiöjärjestyksestä muutetaan ilman Leasingyhtiön kirjallista etukäteissuostumusta millä tahansa sellaisella tavalla, joka Leasingyhtiön perustellun arvion mukaan on omiaan vaarantamaan Asiakkaan mahdollisuudet tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseen.
10. **Liiketoiminnan muutos:** Asiakas tai muu konserniin kuuluva yhtiö lakkaa harjoittamasta liiketoimintaansa siten, kuin sitä harjoitetaan tämän Sopimuksen allekirjoituspäivänä tai alkaa olennaisissa määrin harjoittaa uutta liiketoimintaa tai Asiakkaan liiketoiminnassa tai muussa konserniin kuuluvassa yhtiössä tapahtuu tai suunnitellaan tapahtuvan muutos ilman Leasingyhtiön kirjallista etukäteissuostumusta edellyttäen, että kyseinen muutos on Leasingyhtiön perustellun arvion mukaan omiaan vaarantamaan Asiakkaan mahdollisuudet tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämiseen.
11. **Oleellinen Haitallinen Vaikutus:** Syntyy tilanne tai olosuhde, jolla on Oleellinen Haitallinen Vaikutus.
12. **Kiinteistö ja Kiinteistöpanntioikeus:** Kiinteistön Omistaja myy Kiinteistön tai perustaa Kiinteistön kiinteistökiinnityksiä (pois lukien Kiinteistö(t), joihin Maanvuokraoikeus tai MK 14:4 mukainen Leasingyhtiön Leasingkohteen omistusta koskeva oikeus on kirjattu parhaalla etuoikeudella tai muulla Leasingyhtiön hyväksymällä etuoikeudella) tai Maanvuokraoikeutta rasittaneiden

Länsirannikon Koulutus Oy:n hallussa olleiden kiinteistöpanntikirjojen kuolettamista ei ole ratkaistu 30.6.2022 mennessä.

- 13. Ennakoitu sopimusrikkomus:** On Leasingyhtiön mukaan ilmeistä, että Asiakas ei tule täyttämään tämän Sopimuksen mukaisia olennaisia velvoitteitaan.
- 14. Pääomalisäys:** Edellytykset Pääomalisäyksen tekemiselle eivät ole täyttyneet viimeistään kohdassa 2.4.1 (*Pääomalisäys*) esitettyinä päivämäärinä.
- 15. Ei omistusoikeutta:** Leasingyhtiö ei saa omistusoikeutta Leasingkohteeseen tai Leasingyhtiön omistusoikeus Leasingkohteeseen todetaan pätemättömäksi tai kolmansia vastaan tehottomaksi tai Leasingyhtiön omistusoikeus Leasingkohteeseen muutoin riitautetaan tai Leasingyhtiön perustellun näkemyksen mukaan tullaan esimerkiksi viranomaisten toimesta riitautamaan.
- 16. Pätemättömyys tai lainvastaisuus:**
- (i) Tämä Sopimus, Sijaantulosopimus tai Operatiiviset Sopimukset muuttuvat joltakin osin lainvastaiseksi tai täytäntöönpanokelvottomaksi, tai tämä Sopimus, Sijaantulosopimus tai Operatiiviset Sopimukset lakkaavat olemasta voimassa, taikka eivät enää muodosta Asiakkaan tai Porin kaupungin lainmukaista, pätevää ja sitovaa velvoitetta; tai
 - (ii) Leasingyhtiön tämän Sopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttäminen tämän Sopimuksen mukaisesti on tai tulee lainvastaiseksi Pakotteista johtuen tai muutoin.
- 17. Ali- tai edelleenvuokrauksen päättyminen:**
Kohdan 11 (*Leasingkohteen ali- tai edelleenvuokraus*) mukainen edelleenvuokraussopimus Loppukäyttäjän tai ali- tai edelleenvuokraus muun Leasingyhtiön hyväksymän vuokralaisen kanssa päättyy eikä Leasingkohteelle löydy uutta Leasingyhtiön hyväksymää vuokralaista määräajassa.

Asiakkaalla ei ole oikeutta purkaa, irtisanoa tai muutoin päättää tätä Sopimusta millään Leasingkohteeseen tai Kiinteistöön liittyvällä perusteella eikä Asiakkaalla ole miltään osin oikeutta Leasingmaksujen alennukseen taikka oikeutta osaksikaan pidättäytyä Leasingmaksujen tai muiden tämän Sopimuksen perusteella suoritettavien maksujen ja velvoitteiden suorittamisesta.

15.2 Sopimuksen purku

Mikäli Leasingyhtiö purkaa tämän Sopimuksen:

- 1) kohtien 15.1 (*Purkuperusteet*) 9-17 mukaisista Purkuperusteista johtuen Asiakkaan tulee välittömästi maksaa Leasingyhtiölle Optiohintaa; tai
- 2) kohtien 15.1 (*Purkuperusteet*) 1-8 mukaisista Purkuperusteista johtuen Asiakkaan tulee välittömästi maksaa Leasingyhtiölle Optiohintaa ja sopimussakko, joka on 1 % jäljellä olevasta Pääoma-arvosta.

15.3 Purun takia Asiakkaalle hyvittävä osuus

Asiakkaan maksettua Leasingyhtiölle kohdan 15.2 (*Sopimuksen purku*) mukaisen summan, Leasingyhtiö hyvittää Asiakkaalle:

- (a) Leasingyhtiön Leasingkohteen myynnistä saaman nettomäärän; tai,
- (b) mikäli Leasingkohdetta ei ole myyty, määrän, jonka Leasingyhtiö kohtuullisesti katsoo vastaavan Leasingkohteen arvoa.

Asiakasta ei kuitenkaan koskaan hyvitetä määrällä, joka ylittää Leasingyhtiön tähän Sopimukseen perustuvat saatavat (mukaan lukien sopimussakko), vaan ylimenevä osuus kuuluu Leasingyhtiölle Leasingkohteen omistajana.

16. JÄLLEENRAHOITUKSEN PURKUKUSTANNUKSET

Mikäli tämä Sopimus mistä tahansa syystä päättyy ennaikaisesti (muulloin kuin Lyhennetyn Leasingajan päättymispäivänä) katsotaan myös Leasingyhtiön tämän Sopimuksen jälleenuhoittamiseksi ottaman rahoituksen päättyneen. Asiakkaan tulee Leasingyhtiön vaatimuksesta välittömästi suorittaa Leasingyhtiölle välittömästi aiheutuva jälleenuhoituksen purkukulu Leasingyhtiön esittämän laskelman mukaisesti.

17. ASIAKKAAN TIEDONANTOVELVOLLISUUS**17.1 Yleinen tiedonantovelvollisuus**

Asiakas on velvollinen toimittamaan Leasingyhtiölle välittömästi tiedon:

- (i) tapahtumasta, joka saattaa johtaa tämän Sopimuksen päättymiseen, Leasingyhtiön aseman tai vaikuttaa Asiakkaan mahdollisuuksiin täyttää tämän Sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- (ii) kaikista sellaisista Leasingkohteessa ilmenevistä seikoista, joilla voi olla olennaista merkitystä Leasingyhtiölle Leasingkohteen omistajana ja/tai leasingvuokranantajana;
- (iii) kaikista sellaisista Leasingkohteessa 2, sen rakennusaikana tai muutoin, ilmenevistä seikoista, joilla voi olla olennaista merkitystä Leasingyhtiölle Leasingkohteen 2 tulevana omistajana ja/tai leasingvuokranantajana, mukaan lukien sellaiset seikat tai olosuhteet, jotka voisivat vaarantaa Leasingkohteen 2 rakentamisen toteutumisen suunnitellulla tavalla;
- (iv) mikäli Asiakas rikkoo Urakkasopimuksen mukaisia tilaajan velvoitteita;
- (v) Asiakkaan tai muun Konserniin kuuluvan tahon liiketoimintaan, omistusrakenteeseen, taloudelliseen asemaan tai toimintaympäristöön liittyvistä olennaisista muutoksista, jotka vaikuttavat Asiakkaan mahdollisuuksiin täyttää tämän Sopimuksen mukaiset velvoitteensa; ja
- (vi) Purkuperusteen syntymisestä sekä mahdolliset toimenpiteet, jotka Asiakas on tehnyt tai aikoo tehdä kyseisen tilanteen korjaamiseksi.

17.2 Tilinpäätöstietojen toimittaminen

Asiakas on velvollinen toimittamaan Leasingyhtiölle sadankahdenkymmenen (120) päivän kuluessa tilikautensa päättymisestä Asiakasta ja sen Konsernia koskevat täydelliset tilinpäätöksensä tilintarkastuskertomuksineen.

18. OSTO-OPTIO LYHENNETYN JA VARSINAISEN LEASINGAJAN PÄÄTTYESSÄ

Asiakkaalla on oikeus käyttää Osto-optiota Lyhennetyn Leasingajan ja Varsinaisen Leasingajan päättyessä siten, että Leasingkohde ostetaan Lyhennetyn Leasingajan tai Varsinaisen Leasingajan päättymispäivänä.

Asiakkaan tulee ilmoittaa Leasingyhtiölle Osto-option käytöstä ja ostajasta kirjallisesti aikaisintaan kuusi (6) kuukautta ja viimeistään kolme (3) kuukautta ennen kunkin Lyhennetyn Leasingajan tai Varsinaisen Leasingajan päättymistä.

Leasingkohteen kauppahinta on:

- (i) Lyhennetyn Leasingajan päättyessä Optiohintaa; ja
- (ii) Varsinaisen Leasingajan päättyessä Leasingkohteen Jäännösarvo lisättyinä Leasingyhtiön mahdollisilla muilla tähän Sopimukseen perustuvilla saatavilla.

Kauppahinnan tulee olla Leasingyhtiön käytettävissä kyseessä olevan Lyhennetyn Leasingajan tai Varsinaisen Leasingajan viimeisenä Pankkipäivänä.

19. ASIAKKAAN VELVOLLISUUS NIMETÄ LEASINGKOHTEELLE OSTAJA

Mikäli Asiakas ei ole käyttänyt kohdan 18 (*Osto-optio Lyhennetyn ja Varsinaisen Leasingajan päättyessä*) mukaista Osto-optiota, on Asiakkaalla kahden (2) kuukauden kuluessa Leasingyhtiön vaatimuksesta Leasingkohteen Myyntivelvoite.

Leasingkohteen kauppahinta ja maksuaikataulu määräytyy kohdan 18 (*Osto-optio Lyhennetyn ja Varsinaisen Leasingajan Päättyessä*) mukaisesti.

20. LEASINGKOHTEN LUOVUTUS JA SOPIMUKSEN PURKAUTUMINEN

Kun Leasingkohde myydään tämän Sopimuksen mukaisesti, sovelletaan seuraavia ehtoja:

- (i) Leasingkohde myydään Leasingyhtiön hyväksymin ehdoin "sellaisena kuin se on" ja "siellä, missä se on" -periaatteiden mukaisesti;
- (ii) Maanvuokraoikeus sekä mahdolliset Urakkasopimuksiin perustuvat oikeudet ja velvollisuudet siirretään Leasingkohteen ostajalle Leasingyhtiön hyväksymin ehdoin;
- (iii) Leasingyhtiö ei vastaa Leasingkohteen tai Kiinteistön virheistä, laadusta, kunnosta, toiminnallisuudesta, soveltuvuudesta tai muista ominaisuuksista suhteessa ostajaan eikä ole

- velvollinen Leasingkohteen kaupan tai Maanvuokraoikeuden siirron yhteydessä antamaan mitään vakuutuksia tai sitoumuksia ostajalle;
- (iv) Asiakkaan tulee Leasingyhtiön pyynnöstä toimittaa Leasingyhtiölle ympäristönsuojelulain 139 §:n (*Selontekovelvollisuus maa-alueen luovutuksen yhteydessä*) mukainen selvitys ennen Leasingkohteen luovutusta ostajalle;
 - (v) ostaja vastaa kauppaan liittyvästä varainsiirtoverosta täysimääräisesti;
 - (vi) Asiakas vastaa Leasingkohdetta koskevista Leasingkohteen kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen eräänäntyistä julkisoikeudellisista tai muista maksuista, vaikka ne kohdistuisivat kauppakirjan allekirjoitusta edeltävään aikaan.
 - (vii) mikäli kaupantekohetkellä on maksamattomia Leasingmaksuja, Väliaikaisvuokria, viivästyskorkoja tai muita Leasingyhtiön tähän Sopimukseen perustuvia saatavia, korotetaan Leasingkohteen kauppahintaa vastaavasti;
 - (viii) mikäli Asiakkaan nimeämä ostaja ei maksa Leasingkohteen kauppahintaa kokonaan, on Asiakas velvollinen suorittamaan Leasingyhtiölle Leasingkohteen kauppahinnan ja ostajan Leasingkohteesta maksaman hinnan erotuksen; ja
 - (ix) Leasingyhtiö pidättää omistusoikeuden Leasingkohteeseen sekä Maanvuokraoikeuden siihen asti, kunnes kaikki Leasingyhtiön saatavat on kokonaisuudessaan suoritettu ja Asiakkaan ja/tai kolmannen tahon muut tähän Sopimukseen ja/tai Leasingkohteeseen liittyvät velvoitteet on täytetty.

Tämä Sopimus purkautuu, kun Leasingyhtiön tähän Sopimukseen perustuvat saatavat on kokonaisuudessaan suoritettu ja Asiakkaan ja/tai kolmannen tahon kaikki tähän Sopimukseen liittyvät velvoitteet on täytetty.

21. LEASINGKOHTTEEN PALAUTUS

Kun tämä Sopimus on päättynyt, tulee Leasingkohde asianmukaisesti luovuttaa Leasingyhtiön tai Asiakkaan nimeämän ostajan hallintaan Leasingyhtiön ohjeiden mukaisesti.

Asiakkaan tulee Leasingyhtiön vaatimuksesta välittömästi maksaa kaikki Leasingkohteen asianmukaiseen ja Leasingyhtiön ohjeiden mukaiseen luovutukseen liittyvät Leasingyhtiölle tai Asiakkaan nimeämälle ostajalle aiheutuneet kustannukset.

22. VIIVÄSTYSKORKO

Tähän Sopimukseen perustuvien maksujen viivästyessä Asiakkaan tulee suorittaa viivästyneelle määrälle eräpäivästä lukien maksupäivään saakka maksupäivä mukaan lukien vuotuista viivästyskorkoa, joka vastaa Viitekorkoa lisätynä kahdeksalla (8) prosenttiyksiköllä sekä korvata Leasingyhtiölle kaikki maksumuistutuksista ja perinnästä aiheutuneet ja muut viivästyksen liittyvät kulut.

23. VIITEKORON TARKISTUS

Mikäli Viitekorkoa tai muuta tässä Sopimuksessa sovellettavaa korkoa ei ole käytettävissä tai sen käyttö yleisesti noteerattuna jälleenrahoituskorkona on Leasingyhtiön arvion mukaan tullut tämän Sopimuksen voimassaoloaikana epäedulliseksi, sovelletaan sitä Leasingyhtiön valitsemaa korkokantaa, joka on lähinnä verrattavissa tässä Sopimuksessa sovellettavaan korkoon.

24. LEASINGKOHTTEESEEN LIITTYVÄT ARVONLISÄVEROASIAT

24.1 Leasingyhtiön avustaminen arvonlisäveron palautuksissa ja vähennyksissä

Asiakkaan tulee ryhtyä kaikkiin tarpeellisiin toimenpiteisiin avustaakseen Leasingyhtiötä Urakkasopimukseen tai muihin Leasingkohdetta tai Kiinteistöä koskeviin sopimuksiin liittyvän ALV:n palautuksen tai vähennyksen saamisessa.

24.2 Asiakkaan kirjanpitovelvollisuus

Asiakas on velvollinen ylläpitämään kirjanpitoa Leasingkohteen ja Kiinteistön arvonlisäverotusta varten tarvittavista tiedoista 3.4 (*Peruskorjaukset ja lisäinvestoinnit*) kohdassa tarkoitettujen peruskorjausten ja lisäinvestointien osalta sekä toimittamaan Leasingyhtiölle tarvittavat tiedot Leasingyhtiön arvonlisäverotusta varten riittävän ajoissa arvonlisäveroilmoitusten antamista varten tai muutoin Leasingyhtiön pyynnöstä.

Asiakas on velvollinen myötävaikuttamaan kaikin keinoin siihen, että Leasingyhtiö saa urakointivaiheessa arvonlisäverotusta varten riittävän ajoissa tiedot arvonlisäveroilmoitusten antamista varten

24.3 Arvonlisäverovähennyksiä koskeva tarkastusoikeus- ja velvollisuus lisäinvestoinneista

Mikäli Leasingyhtiö maksaa Asiakkaalle korvauksen Asiakkaan kohdan 3.4 (*Peruskorjaukset ja lisäinvestoinnit*) mukaisesti suorittamista peruskorjauksista, -parannuksista, tai lisäinvestoinneista, arvonlisäverovähennyksiä koskeva tarkastusoikeus ja velvollisuus siirtyvät Leasingyhtiölle Leasingsopimuksen päättyessä (pois lukien tilanne, jossa Leasingkohteen omistusoikeus siirtyy Asiakkaalle).

Asiakkaan tulee antaa Leasingyhtiölle kulloinkin voimassa olevan arvonlisäverolain mukainen selvitys edellä mainitusta lisäinvestoinnista. Asiakas vastaa selvityksen oikeellisuudesta.

24.4 Leasingkohteen myyntiin liittyvät velvoitteet

Mikäli Leasingyhtiö myy Leasingkohteen tämän Sopimuksen mukaisesti, Asiakkaan tulee huolehtia, että Leasingkohteen ostaja (joka ei ole valtio tai kunta) antaa Leasingyhtiölle arvonlisäverolain 209 m §:ssä tarkoitetun vakuutuksen siitä, että Leasingkohde hankitaan liiketoimintaa varten.

Leasingkohdetta koskeva arvonlisäverolain 120 - 121 §:ssä tarkoitettu veron vähennyksen tarkastusoikeus ja – velvollisuus siirtyvät ostajalle, jos ostaja hankkii Leasingkohteen liiketoimintaa varten tai on kunta tai valtio.

Mikäli Leasingyhtiön tulee antaa Leasingkohteen ostajalle arvonlisäverolain 103 §, 209 h §, 209 k § ja/tai 209 l §:n mukainen selvitys, Leasingyhtiö laatii selvityksen tai kohdassa 3.4 (*Peruskorjaukset ja lisäinvestoinnit*) tarkoitetuissa tilanteissa Asiakkaan kohdan 24.2 (*Asiakkaan kirjanpitovelvollisuus*) mukaisesti ylläpitämän kirjanpidon perusteella. Asiakas vastaa Leasingyhtiön selvityksen tietojen oikeellisuudesta.

24.5 Kiinteistöveroilmoitukset

Asiakas on velvollinen myötävaikuttamaan kaikin keinoin siihen, että Leasingyhtiö saa kiinteistöverotusta varten riittävän ajoissa tiedot kiinteistöveroilmoituksen antamista varten. Asiakas vastaa kaikkien Leasingyhtiölle tai tämän määräämälle taholle toimittamiensa kiinteistöveroilmoitusta koskevien tietojen oikeellisuudesta.

25. ASIAKKAAN KORVAUSVELVOLLISUUS

Asiakkaan on korvattava Leasingyhtiölle Leasingyhtiön vaatimuksesta kaikki kustannukset, maksut, verot ja viranomaismaksut, menetykset ja kolmannen tahon korvausvaatimukset, jotka Leasingyhtiölle voivat aiheutua:

- (i) Leasingkohteen rakennuttamisesta, omistuksesta, vuokraamisesta, huolto- tai korjaustoimenpiteistä, Maanvuokraoikeudesta tai näihin seikkoihin liittyen;
- (ii) Asiakkaan tai Asiakkaan puolesta Leasingkohteen ja/tai Kiinteistön käytöstä, huolto-, kunnossapito- tai korjaustoimenpiteistä tai niiden laiminlyönnistä;
- (iii) Asiakkaan Leasingkohteeseen tekemistä tai teettämistä muutos- ja kunnostustöistä;
- (iv) Purkuperusteen syntymisestä;
- (v) Leasingkohteen myynnistä;
- (vi) Sopimuksen tai Leasingkohteeseen sovellettavasta tämä Sopimuksen allekirjoitushetkellä voimassa olevasta tai myöhemmin voimaan tulevasta verolainsäädännöstä ja/tai viranomaismääräyksistä tai verolainsäädännön tulkinnasta koskien muun muassa (kuitenkaan rajoittumatta) arvonlisäverotusta, kiinteistöverotusta ja varainsiirtoverotusta; ja
- (vii) Leasingyhtiön tämän Sopimuksen mukaisten oikeuksien säilyttämisestä ja täytäntöönpanosta.

Asiakkaan korvattavia kustannuksia ovat muun muassa (kuitenkaan rajoittumatta):

- (i) Maanvuokrasopimukseen perustuva vuokra ja muut mahdolliset maksu- ja muut velvoitteet;
- (ii) Leasingyhtiölle aiheutuvat ympäristöoikeudelliset vastuut velvoitteet ja kustannukset sekä kolmansien tahojen korvausvaateet, mukaan lukien, kuitenkin rajoittumatta ympäristövahinkojen korvaamisesta annetun lain (19.8.1994/737, kulloinkin muutettuna) tai jätelain (17.6.2011/646 kulloinkin muutettuna) mukaiset vastuut;
- (iii) Leasingkohteeseen kohdistuvat tai siihen liittyvät kunnalliset vesi-, jätevesi- ja jätemaksut sekä muut vastaavat julkisoikeudelliset ja muut maksut;
- (iv) Kiinteistöstä aiheutuva kiinteistövero ja Leasingkohteesta ja Leasingkohteen omistamisesta johtuvat verot, maksuseuraamukset, kustannukset ja viranomaismaksut sekä kohdan 24.5

(*Kiinteistöveroilmoitukset*) mukaisesti annetuista tiedoista Leasingyhtiölle aiheutuvista kustannuksista tai vahingoista;

- (v) ALV, jota Leasingyhtiö ei Asiakkaan toimenpiteiden tai laiminlyöntien tai muutoin Leasingyhtiöstä riippumattomasta syystä voi vähentää tai saada palautetuksi sekä tästä johtuvat kustannukset; sekä
- (vi) Leasingyhtiön maksettavat arvonlisäverovähennysten tarkistukset tai oikaisu sekä Asiakkaasta johtuvat kausiveroilmoituksen antamisen tai ALV:n maksun viivästyisestä aiheutuvat viivästysseuraamukset.

Leasingyhtiöllä on oikeus käyttää Asiakkaan tämän Sopimuksen perusteella suorittamat maksut haluamassaan järjestyksessä Asiakkaan tähän Sopimukseen perustuvien erääntyneiden saatavien maksuksi.

26. SALASSAPITO

Tämän Sopimuksen ehdot ovat luottamuksellisia eikä niitä saa ilman Osapuolten kirjallista etukäteissuostumusta kokonaan tai osittainkaan ilmaista tai luovuttaa kolmannelle taholle, paitsi taholle, jolle Asiakas tämän Sopimuksen mukaisesti edelleen vuokraa Leasingkohteen tai jolle tämä Sopimus tai tämän Sopimuksen mukaiset oikeudet ja/tai velvollisuudet tämän Sopimuksen mukaisesti siirretään. Lain, asetusten, tuomioistuimen tai vero- tai muun viranomaisen edellyttämä tietojen luovutus ja tietojen luovutus Osapuolen juridiselle tai taloudelliselle neuvonantajalle taikka tilintarkastus- tai veroneuvonantajalle on kuitenkin sallittu. Tämä sopimuskohta ei estä Leasingyhtiötä luovuttamasta Sopimusta koskevia tietoja Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) -ryhmään kuuluvalla taholle.

Salassapitovelvoite sitoo Osapuolia myös tämän Sopimuksen päätyttyä.

27. SOPIMUSMUUTOKSET

Tämä Sopimus liitteineen edustaa tyhjentävästi Osapuolten välistä sopimusta. Kaikki tämän Sopimuksen muutokset, jotta ne olisivat sitovia, tulee tehdä kirjallisesti ja ne tulee kummankin Osapuolen toimesta pätevästi allekirjoittaa.

Mikäli Leasingyhtiö jättää käyttämättä jonkin tämän Sopimuksen mukaisista oikeuksistaan, ei se estä Leasingyhtiötä myöhemmin vetoamasta kyseiseen oikeuteensa.

Jos jokin tämän Sopimuksen ehto osoittautuu osittain tai kokonaan mitättömäksi, pätemättömäksi tai tehottomaksi, se ei muilta osin vaikuta tämän Sopimuksen ehtojen pätevytyteen tai sitovuuteen.

28. OIKEUKSIEN SIIRTO

28.1 Leasingyhtiön oikeuksien siirto

Leasingyhtiöllä on oikeus ilman Asiakkaan suostumusta siirtää tähän Sopimukseen perustuvat oikeutensa ja velvollisuutensa osittain tai kokonaan ja/tai Leasingkohde jollekin Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) -ryhmään kuuluvalla taholle. Siirto jollekin muulle taholle edellyttää Asiakkaan etukäteistä kirjallista suostumusta, jota ei kuitenkaan voi perusteetta evätä. Jos Leasingyhtiö siirtää tämän Sopimuksen mukaiset oikeutensa ja/tai velvollisuutensa ja/tai Leasingkohteen, on Asiakas velvollinen ilman aiheutonta viivytystä myötävaikuttamaan siirron toteutumiseen sekä noudattamaan Leasingyhtiön ohjeita, jotka ovat tarpeen siirron toteuttamiseksi. Mitä tässä Sopimuksessa määrätään Leasingyhtiöstä, koskee siirron jälkeen siirronsaajaa.

28.2 Asiakkaan oikeuksien siirto

Asiakkaalla ei ole oikeutta siirtää tähän Sopimukseen perustuvista oikeuksistaan tai velvollisuuksistaan ilman Leasingyhtiön kirjallista etukäteissuostumusta.

29. ILMOITUKSET JA TIEDOKSIANNOT

Kaikki tämän Sopimuksen mukaiset ilmoitukset ja tiedonannot tulee toimittaa kirjallisesti.

Asiakkaan yhteystiedot:

Kiinteistö Oy Porin Winnova
Osoite: Annankatu 8, 28100 Pori
Yhteyshenkilö: Timo Rantanen
Puhelin: +358 44 701 2408
Sähköposti: timo.rantanen@porinyhasunnot.fi

Leasingyhtiön yhteystiedot:

SEB Leasing Oy
Osoite: Eteläesplanadi 18, 00130 Helsinki
Yhteyshenkilö: Ville Yli-Rohdainen
Puhelin: +358 50 597 8029
Sähköposti: ville.yli-rohdainen@seb.fi

Asiakkaan tulee välittömästi ilmoittaa Leasingyhtiölle yhteystietojensa muutoksesta.

Kirjeitse lähetetyn ilmoituksen katsotaan tulleen toisen Osapuolen tietoon viimeistään viiden (5) Pankkipäivän kuluttua lähetyksestä, jos kirje on lähetetty tässä Sopimuksessa ilmoitettuun osoitteeseen tai sellaiseen toisen Osapuolen muuttuneeseen osoitteeseen, jonka kyseinen Osapuoli on kirjallisesti ilmoittanut toiselle Osapuolelle. Edellä todetusta poiketen Asiakkaan Leasingyhtiölle toimittamat Laskut katsotaan vastaanotetuiksi silloin, kuin Leasingyhtiö on ne tosiasiallisesti vastaanottanut.

Sähköpostitse Pankkipäivänä viimeistään kello 16.00 lähetetyn viestin katsotaan tulleen vastaanottajalle samana päivänä, kun se on lähetetty tässä Sopimuksessa ilmoitettuun tai Osapuolen ilmoittamaan muuttuneeseen sähköpostiosoitteeseen. Jos sähköposti on lähetetty Pankkipäivänä klo 16.00 jälkeen tai päivänä, joka ei ole Pankkipäivä, sen katsotaan tulleen vastaanottajalle seuraavana Pankkipäivänä.

Mikäli kirjeitse tehtävästä ilmoituksesta tai tiedonannosta toimitetaan PDF-kopio vastaanottavalle Osapuolelle sähköpostitse tämän kohdan 30 mukaisesti, katsotaan ilmoituksen tai tiedonannon tulleen vastaanottavan Osapuolen tietoon siten kuin sähköpostin vastaanottamisesta on yllä kuvattu.

30.

FORCE MAJEURE

Leasingyhtiö ei vastaa vahingosta, joka aiheutuu ylivoimaisesta esteestä aiheutuvasta Leasingyhtiön toiminnan kohtuuttomasta vaikeutumisesta, kuten sodasta, lakosta, saarrosta, sulusta, boikotista, tulipalosta, pandeemisesta taudista tai muusta vastaavasta seikasta. Edellä mainittu soveltuu lakon, saarron, boikotin tai sulun osalta myös siinä tilanteessa, että Leasingyhtiö itse osallistuu sellaiseen tai on sen kohteena. Leasingyhtiö ei vapaudu ylivoimaisen esteen perusteella tämän Sopimuksen mukaisista suoritusvelvoitteista. Suoritusvelvollisuus tulee täyttää viipymättä ylivoimaisen esteen vaikutusten lakattua.

Leasingyhtiö ei korvaa muusta syystä aiheutuvaa menetystä tai vahinkoa, jos Leasingyhtiö on noudattanut normaalia huolellisuusvelvoitetta. Leasingyhtiö ei ole missään olosuhteissa korvausvelvollinen välillisestä menetyksestä tai vahingosta.

Ajalta, jolloin Asiakkaan on ylivoimaisesta esteestä johtuen mahdotonta tai kohtuuttoman vaikeaa suorittaa maksujaan, Leasingyhtiöllä on oikeus periä Asiakkaalta erääntyneelle maksulle vuotuista korkoa, joka vastaa Leasingkorkoa.

31.

SOVELLETTAVA LAKI JA RIITAJEN RATKAISU

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Tähän Sopimukseen ei sovelleta lakia liikehuoneiston vuokrauksesta (31.3.1995/482 kulloinkin muutettuna).

Kaikki tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ja muut erimielisyydet ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin kulloinkin voimassa olevien välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn kieli (mukaan lukien dokumentaatio ja välitystuomio) on suomi. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki.

Edellä mainitusta huolimatta Leasingyhtiöllä on oikeus esittää Asiakasta kohtaan tähän Sopimukseen perustuva maksu- tai muu vaatimus Helsingin käräjäoikeudessa.

32.

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä Sopimus on allekirjoitettu kahtena (2) samanasaisena kappaleena, joista kumpikin Osapuoli on saanut yhden (1) kappaleen.

Paikka: _____

.....

.....

.....

.....