

3.6.2026

MH 3978/2026

Sopimusnro xxxx

Vuokranantaja

Metsähallitus, Suomen valtion edustajana

Osoite: PL 80 (Opastinsilta 12 C), 00521 HELSINKI

Yritys- ja yhteisötunnus: 0116726-7

Yhteyshenkilö sopimuksen tekohetkellä: Marko Bark

Puh: 040 6312972

E-mail: marko.bark@metsa.fi

Vuokralainen

xxxxxxx Oy

Osoite: xxxxxx xxx, xxxxx xxxx

Yritys- ja yhteisötunnus: xxxxxxxx-x

Yhteyshenkilö sopimuksen tekohetkellä: xxxxx xxxxxx

Puh: xxx xxxxxxx

E-mail: xxxxxx.xxxxx@xxxxxx.xx

Vuokrakohte

Tällä vuokrasopimuksella vuokrataan osoitteessa **Ölmosintie 400, 25870 Dragsfjärd** Ölmosin lomakylän alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Rakennuksissa on vuokranantajan omistamat laitteet ja -kalusto leirintäalueliiketoiminnan harjoittamista varten.

Rakennukset, rakennelmat on tarkemmin kuvattu liitteessä nro 1.

Vuokra-alueen pinta-ala on noin 52 ha

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa: **1.10.2026**

Vuokra-aika päättyy: **31.9.2031**

Mikäli sopijaosapuoli haluaa jatkaa sopimusta määräajan jälkeen, on tästä ilmoitettava **31.9.2030** mennessä toiselle osapuolelle. Jos molemmat osapuolet ovat em. tavalla ilmoittaneet halukkuutensa jatkaa sopimusta, jatkuu tämän sopimuksen voimassaolo viisi (5) vuotta alkuperäisen määräajan päättymisestä eli 31.9.2036 saakka.

3.6.2026

MH 3978/2026

Lomakylän aukioloaika on vähintään toukokuun puolivälistä lokakuun puoliväliin. Ensimmäisen vuoden (2026) aukioloajasta sovitaan erikseen.

Aukioloaikoja voidaan tarvittaessa muuttaa yhteisin sopimuksin. Vuokralainen sitoutuu kuitenkin tällä sopimuksella tarjoamaan "Kohteen käyttötarkoitus"-kohdassa mainittuja palveluja alueella vähintään edellä mainitun ajan.

Jos jompikumpi osapuolista päättää sopimuksen vuokralaisen vahinkoa aiheuttavan toiminnan, sopimusrikkomuksen tai muun vastaavan syyn vuoksi, vuokralainen

korvaa vuokranantajalle kaikki vuokrasuhteen päättymisen takia syntyneet kulut ja kustannukset täysimääräisesti.

Hallinnan luovutus

Vuokralainen on tutustunut vuokrattavaan tilaan ja todennut, että vuokrakohte on sellaisessa kunnossa, kuin sen iän ja paikallisten olosuhteiden perusteella voidaan kohtuudella vaatia olevan. Vuokralainen hyväksyy rakennukset, rakennelmat ja maa-alueet laitteineen siinä kunnossa kuin ne ovat.

Vuokrakohteen hallinta luovutetaan vuokralaiselle sopimuskauden alkaessa.

Vuokra-ajan päätyttyä vuokrakohte luovutetaan vuokranantajan käyttöön siinä kunnossa kuin kunnossapitovastuusta ja korjaustöistä on sovittu.

Vuokran määrä

Vuotuisen vuokran suuruus on xx % lomakylän liikevaihdosta. Liikevaihtoon lasketaan tällä vuokrasopimuksella vuokrattavan mökkimajoituksen tulot, sekä sauna- ja muut tilavuokrat.

Vuokraan lisätään kiinteistön vuokraoikeuden luovutuksen kulloinenkin arvonlisävero. Minimivuokra on 30.000 euroa / vuosi (alv 0 %). Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuoden 2026 minimivuokra on poikkeuksellisesti 10 000 euroa (alv 0 %).

Liikevaihtoon ei lasketa mahdollisia ohjelmajärjestelmien, vuokravälinepalveluiden, hyvinvointiliiketoiminnan ja tapahtumatuotannon tuloja.

3.6.2026

MH 3978/2026

Vuokran maksaminen

Vuokra erääntyy maksettavaksi kuukausittain seuraavan kuukauden 10. päivään mennessä vuokranantajan ilmoittamalle tilille erillisen ohjeen mukaan (ohje liitteenä nro 2). Jos vuosittainen minimivuokra 30 000 euroa ei täyty kuukausitilityksistä, niin Metsähallitus laskuttaa erotuksen kertalaskulla vuokralaiselta seuraavan vuoden tammikuun viimeiseen päivään mennessä.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa vuokranantajalle jokaisen kuukauden liikevaihdon suuruus. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa vuokralaisen kirjanpito siinä laajuudessa kuin se on tarpeen maksettavan vuokran selvittämiseksi. Tarkastamista varten vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajan pyytämän tarpeellisen aineiston.

Vuokralainen sitoutuu ilmoittamaan vuokranantajalle liikevaihtoon vaikuttavista konserni- ja muista sopimussuhteista. Tarkastuksen suorittaa ulkopuolinen tilintarkastaja, jollei muuta sovita.

Maksun viivästyessä maksamattomalle erälle peritään korkolain (633/82) 4 §:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien. Viivästyskoron lisäksi käyttöoikeuden saaja on velvollinen maksamaan perimisestä aiheutuvat kulut perimispalkkioineen.

Vuokranmaksun tilitykset tulee tapahtua tilitoimiston kautta. Metsähallituksen toimittaman tilityskaavakkeen mukaisesti.

Vakuuden määrä

Vuokralainen asettaa 15 000 euron suuruisen vakuuden siten kuin jäljempänä sovitaan. Vakuus on annettava sopimuksen allekirjoittamispäivään mennessä/vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä.

Vuokrakohteen käyttötarkoitus

Vuokralainen vuokraa kohteen **luontomatkailukäyttöön**.

Toiminta käsittää luontomatkailun tavanomaisessa muodossaan ja laajuudessaan, joita ovat: majoitus-, ohjelmapalvelu-, vuokraväline-, tapahtumatuotanto-, ja hyvinvointiliiketoiminta.

3.6.2026

MH 3978/2026

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan edellä mainittua käyttötarkoitusta ja harjoittamaan ainoastaan tässä sopimuksessa määriteltyä toimintaa, eikä niistä saa poiketa ilman vuokranantajan kirjallista suostumusta.

Jos vuokralaisen menettelytavat tai liiketoimintaperiaatteet ovat hyvän tavan tai Metsähallituksen kumppanien toimintatapaohjeen (liite 3.) vastaisia, tai jos vuokralainen ei vuokranantajan pyynnöstä toimita tietoja harjoitetun toiminnan muodon ja laadun tarkastamiseksi eikä vuokralainen ole kirjallisen varoituksen saatuaan välittömästi toiminut sopimusvelvoitteidensa mukaisesti, on vuokranantajalla katsottava olevan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 48 § 1 momentin 7-kohdassa mainittu oikeus purkaa sopimus, mikäli sopimusrikkomus on olennainen.

Vuokralaisen vastuu toiminnastaan ja tilojen käytöstä

Vuokralainen vakuuttaa tämän sopimuksen allekirjoituksin, että se on hankkinut kaikki toiminnassaan tarvittavat luvat ja vakuutukset sekä tehnyt tarvittavat ilmoitukset.

Vuokralainen toimii tiloissa itsenäisenä yrittäjänä ja vastaa täysin työntekijöittensä työsuhteeseen liittyvistä velvoitteista.

Jos vuokralaisen vuokrakohteessa harjoittaman toiminnan vuoksi tulee vuokranantajalle viranomaisten taholta sanktioita tai velvoitteita, on vuokralainen velvollinen korvaamaan näistä aiheutuvat kulut täysimääräisesti.

Erilliskorvaukset

Vuokralainen hankkii tarvitsemansa vuokrakohteeseen liittyvät palvelut ja hyödykkeet itse, eikä maksa liikevaihtoperusteisen vuokran lisäksi käyttökorvauksia vuokranantajalle.

Vuokralainen vastaa vuokrakohteen käyttökustannuksista, joita ovat mm. vesi- ja jätevesimaksut, jätehuolto-, kiinteistönhuolto, lämmitys-, puhelin-, lumityö-, polttopuu- ym. vastaavat käyttö- ja kulutusmaksut.

Vuokralainen sitoutuu solmimaan sähkön siirtosopimuksen alueella toimivan sähköverkkoyhtiön kanssa ja sähkön toimitussopimuksen valitsemansa sähköenergian toimittajan kanssa (4 liittymää) sekä sitoutuu vastaamaan kaikista edellä mainittuihin sopimuksiin perustuvista kustannuksista.

Vastuunjakotaulukossa (liite nro 3.) on tarkennettu vuokralaiselle ja vuokranantajalle kuuluvat tehtävät ja maksut.

3.6.2026

MH 3978/2026

Kiinteistövero

Vuokranantaja vastaa kiinteistöverosta.

Vuokran tarkistaminen erityisistä syistä

Mikäli sopimuksen jatko-optiokausi sovitaan vuokra-ajan päätyttyä käytettäväksi, vuokranantaja ja vuokralainen sopivat keskenään minimivuokran tarkistuksen tarpeesta ja määrästä sekä liikevaihtoon perustuvan %-osuuden suuruudesta.

Mikäli vuokranantaja tekee kohteen rakennuksiin tai alueen laajuuteen liittyviä sellaisia päätöksiä, jotka heikentävät vuokralaisen liiketoimintamahdollisuuksia, vähennetään minimivuokraa vastaavasti samassa suhteessa.

Vuokranantajalla on mahdollista tehdä kohteessa peruskunnostustöitä alueen ja rakennusten kunnon säilymiseksi, leirintäalueen laatutason nostamiseksi ja energian säästämiseksi, tai mikäli muuttuvat viranomaispäätökset ja säädökset näin edellyttävät.

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa tämän sopimuksen mukaista vuokraa vastaavalla summalla, jos vuokranantaja tekee vuokrakohteessa energian säästöä parantavia investointeja (esim. maalämpö). Vuokran määrän lisäys on maksimissaan säästyneen energian arvo. Uusi tarkistettu vuokra tulee voimaan muutosta seuraavan vuoden alusta lukien. Edellä mainittujen toimenpiteiden suorittamisen aikatauluista sovitaan sopijapuolten kesken tapauskohtaisesti.

Mikäli vuokranantaja joutuu suorittamaan tämän sopimuksen perusteella saamistaan vuokratuloista veroja tai muita julkisoikeudellisia maksuja, joita vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä ei voimassa olevan lainsäädännön perusteella ole tarvinnut suorittaa, on vuokranantajalla oikeus periä vuokra korotettuna veron tai maksun määrällä sen suorittamisvelvollisuuden alkamisajankohdasta lukien.

Vakuus

Sopimuksen voimaantulo edellyttää, että vuokralainen hankkii kustannuksellaan ja antaa vuokranantajalle ennen vuokrakauden alkamista vuokranantajan hyväksymän sopimusvakuuden kaikkien tästä sopimuksesta johtuvien saatavien ja velvoitteiden varalta.

Vuokralainen on velvollinen pitämään kustannuksellaan vuokranantajalle antamansa sopimusvakuuden täysimääräisesti voimassa koko vuokra-ajan sekä kolme (3) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen. Vuokranantaja ei maksa korkoa vakuudelle.

3.6.2026

MH 3978/2026

Vakuutena voi olla Suomessa toimivan pohjoismaisen pankin tai EU-alueen pankin tai vakuutuslaitoksen, jolla on kolmannen tahon myöntämä luottoluokitus antama peruuttamaton omavelkainen takaus- tai pankkitalletustodistus, jossa on mukana pankin antama kuittaamattomuustodistus ja maininta siitä, että talletus toimii vuokrasopimuksen vakuutena. Vuokralainen toimittaa alkuperäiset vakuusdokumentit vuokranantajan säilytettäväksi.

Jos vuokrasopimusta muutetaan sopimuksen voimassa ollessa, vuokralaisen asettama vakuutta ja sen määrää voidaan tarkistaa vuokranantajan niin vaatiessa.

Jos vuokralainen jättää tähän sopimukseen perustuvat velvoitteet täyttämättä, on vuokranantajalla oikeus vuokralaista enempää kuulematta käyttää vakuusvelvoitteiden maksuun parhaaksi katsomallaan tavalla.

Vakuus palautetaan vuokrasopimuksen päättymisen johdosta pidetyn katselmuksen jälkeen, jos vuokranantajalla ei ole vuokrauksesta johtuvia saatavia. Jos vuokraoikeus siirtyy toiselle, on palautuksen ehtona, että siirronsaaja on antanut vuokranantajalle omissa nimissään olevan vakuuden ja vuokraoikeuden siirto on tullut voimaan.

Vuokrakohteen kunto ja hoito

1. Vuokrakohteen kunto vuokrasuhteen alkaessa

Ennen vuokrasopimuksen allekirjoitusta vuokranantaja ja vuokralainen ovat suorittaneet vuokrakohteella yhteisen katselmuksen, josta on laadittu molempien osapuolten allekirjoittama muistio. (liite 5.)

Vuokralainen hyväksyy vuokrakohteen siinä kunnossa, millaisena se tehdystä katselmuksessa on yhteisesti todettu. Katselmuksessa havaitut puutteet vuokrakohteen kunnossa on otettu huomioon vuokravastikkeen määrässä.

Vuokranantaja pitää vuokrakohteen vuokralaisen saatavana sopimuksen mukaisessa kunnossa sinä päivänä, jona vuokralaisella on oikeus ottaa se haltuun. Vuokralainen hyväksyy vuokrakohteen varusteineen ja laitteineen siinä kunnossa, millaisena se on vuokrasopimusta tehdessä.

Vuokralainen on todennut, että vuokrakohteet mahdollisine laitteineen soveltuu hänen aikomaansa käyttötarkoitukseen ja täyttää hänen harjoittamaansa toimintaa sääntelevät viranomaisnormit.

Vuokralainen ilmoittaa tilojen olevan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (1995/482) 18.1 §:n mukaisessa kunnossa.

2. Vuokrakohteen hoito ja kunnossapito vuokrasuhteen aikana

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan hyvin vuokrakohteen.

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokranantajan antamia ohjeita vuokrakohteen käytöstä sekä huolehtimaan siitä, että vuokrakohteen käyttäjät noudattavat vuokranantajan antamia ohjeita. Vuokranantajalla on oikeus tarkastaa

3.6.2026

MH 3978/2026

vuokratiokeen kunto sopimuskauden aikana ja tehdä mahdollinen auditointi, josta ilmoitetaan vuokralaiselle hyvissä ajoin.

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingon, jonka hän tai vuokratioeessa hänen luvallaan oleskeleva henkilö tahallisesti tai laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudellaan aiheuttaa.

Vuokralaisen on pidettävä vastuullaan oleva vuokratioe sellaisessa kunnossa, ettei siitä aiheudu haittaa kiinteistöä käyttäville, vuokranantajalle tai kiinteistölle. Vuokralainen on myös velvollinen viipymättä ilmoittamaan vuokranantajalle havaitsemistaan vuokranantajan kunnossapitovastuuseen kuuluvista vioista.

Vuokralainen, joka laiminlyö tässä mainitun ilmoittamisvelvollisuutensa, vastaa laiminlyönnistään aiheutuneesta vahingosta.

Vuokralainen vastaa käytössään olevan vuokratioeen hoidosta ja puhtaanapidosta omalla kustannuksellaan. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan vuokratioeeseen kuuluvien vuokralaisen asentamien laitteiden huollot ja korjaukset.

Vuokralainen ja vuokranantaja, ottaen huomioon kummankin osapuolen vaikutusmahdollisuudet vuokratioeen hoitoon ja kunnossapitoon, sopivat vuokra-aikana vuokratioeen käytöstä aiheutuvista määrätyistä korjaustöistä ja toimenpiteistä sekä niiden kustannuksista kirjallisesti.

3. Vuokratioeen kunto vuokrasuhteen päättyessä

Sopimuksen päättyessä tilojen tulee olla tavanomainen vuokratioeen elinkaaren mukainen kulumisen huomioon ottaen sellaisessa hyvässä kunnossa, kuin tämän sopimuksen mukainen ylläpitovastuu edellyttää.

Vuokralainen vastaa vuokratioeen loppusiivouksesta.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen ja vuokratioeen elinkaaren mukaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset. Vuokranantajalla on oikeus käyttää kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vuokravakuutta.

Muutos- ja korjaustyöt vuokratioeessa

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokratioeessa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa peruskorjauksia tai muutos- tai parannustöitä tässä kohdassa jäljempänä mahdollisesti mainitun muutostyön lisäksi.

Vuokralainen voi kustannuksellaan ja vuokranantajan kirjallisen luvan saatuaan suorittaa vuokra-aikana vuokratioeessa muutostöitä, jotka eivät aiheuta haittaa kiinteistön käytölle. Vuokralaisen on lupaa hakiessaan toimitettava vuokranantajalle tämän pyytämät selvitykset tehtäviksi aiotuista muutostöistä. Vuokranantajalla on oikeus olla myöntämättä lupaa.

Ryhtyessään vuokratioeessa muutostöihin tai rakenteiden poistamiseen, on

3.6.2026

MH 3978/2026

vuokralaisen ilmoitettava tästä vuokranantajalle kirjallisesti yksi (1) kuukausi ennen töiden alkamista. Vuokralainen on vastuussa töille tarvittavien viranomaislupien

hankkimisesta ja niistä aiheutuvista kuluista. Vuokranantajalla on tarvittaessa oikeus asettaa töille valvoja, josta aiheutuvista kuluista vastaa niin ikään vuokralainen. Työn laadun ja käytettävien materiaalien on oltava rakentamista koskevien normien ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisia.

Mikäli vuokralainen on ilman tarvittavia vuokranantajan ja/tai viranomaisen lupia tai vastoin näiden asettamia vaatimuksia tehnyt muutostöitä vuokrakohteessa, on hänen omalla kustannuksellaan saatettava vuokrakohte välittömästi ennalleen tai vastaamaan asetettuja vaatimuksia.

Vuokrasopimuksen päättyttyä vuokralaisen tulee vuokranantajan niin vaatiessa poistaa kustannuksellaan em. rakenteet ja saattaa vuokrakohte ennalleen.

Vuokrasopimuksen päättyessä jäävät em. muutostyöt vuokranantajan omaisuudeksi ilman eri korvausta.

Mikäli rakenteissa tai laitteissa ilmenee sellaisia perusvikoja, jotka saattavat aiheuttaa rakennusvaurioita tai tulipalon vaaraa ja vaativat pikaista korjausta, on vuokralaisen ilmoitettava heti asiasta vuokranantajalle ja ryhdyttävä tarvittaessa itse välittömiin toimenpiteisiin vahinkojen estämiseksi.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillään eikä muillakaan toimenpiteillään aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

Vakuutukset

Vuokranantaja vastaa rakennusten palovakuutuksista. Vuokralainen vakuuttaa irtaimistonsa, jos katsoo sen tarpeelliseksi.

Vuokrakohteen käyttöön liittyvät muut asiat

Mainos- ym. kyltit

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa kiinnittää kilpiä tms. talon seiniin tai muihin paikkoihin. Mainos- yms. kyltit ja rakenteet tulee etukäteen hyväksyttävä vuokranantajalla. Niiden tulee sopeutua kiinteistön yleisilmeeseen sekä olla kunnan rakennusjärjestyksen mukaisia. Vuokranantajalla on oikeus perustellusta syystä vaatia niiden muuttamista. Vuokralaisen tulee kustannuksellaan poistaa mainosvalot, teipit, kyltit yms. korjaustöiden ajaksi, milloin se on tarpeen töiden suorittamiseksi.

Avaimet

3.6.2026

MH 3978/2026

Mikäli vuokralaiselle luovutettuja avaimia katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tästä aiheutuvista kustannuksista, mukaan lukien lukkojen uudelleensarjoitukset.

Jätehuolto

Roskien ja jätteiden säilytys vuokralaisen asiakas/myyntitiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan järjestää jätehuolto voimassa olevien kunnallisten lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Ongelmajätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

Kalusteet ja varusteet

Kohde vuokrataan kalustettuna ja varustettuna. Vuokralainen vastaa kalusteiden ja varusteiden kunnossapidosta sekä mahdollisesta uusimisesta vastuunjakotaulukon (liite 3) mukaisesti.

Ympäristöasiat

Vuokralaisen on toiminnassaan edistettävä ympäristöystävällistä toimintatapaa ja vuokralainen sitoutuu käyttämään toiminnassaan ympäristöystävällisiä tuotteita.

Koneet ja laitteet

Koneet ja laitteet, joita vuokralainen asentaa tai tuo tiloihin, eivät saa häiritä kiinteistön muita käyttäjiä eivätkä aiheuttaa haittaa kiinteistön rakenteille tai järjestelmille.

Vuokrakohteen valvonta

Vuokrakohteen kunnan ja hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja vuokrakohteeseen. Jos kohde on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää vuokrakohtetta vuokralaiselle sopivana aikana.

Vuokranantajalla on oikeus tehdä tai teettää vuokrakohteessa vuokraehtojen noudattamista koskevia tarkastuksia. Vuokralaisella, jolle tarkastuksesta on etukäteen ilmoitettava, on oikeus olla tarkastuksessa läsnä. Jos katselmus on aiheuttanut muistutuksia, vuokranantaja ilmoittaa vuokralaiselle ajan, jonka kuluessa puutteellisuudet on korjattava.

Toimintahäiriöt

Tilapäiset häiriöt sekä kiinteistön hoidon kannalta tarpeelliset katkot ja rajoitukset vesi-, viemäri-, lämpö- ja sähkölaitteissa tai muut näihin verrattavat tapaukset eivät oikeuta vuokralaista vaatimaan vuokranalennusta eikä korvausta, ellei katko tai rajoitus ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei ole myöskään velvollinen korvaamaan vuokralaisen omaisuudelle tai vuokratuissa tiloissa olevalle

3.6.2026

MH 3978/2026

kolmannen osapuolen omaisuudelle aiheutuneesta vahingosta, ellei vahinko ole aiheutunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokralaisella on velvollisuus ilmoittaa viasta tai häiriöstä mahdollisimman pian vuokranantajalle.

Vuokranantaja korjauttaa nämä viat ja häiriöt mahdollisimman nopeasti saatuaan vuokralaiselta yksilöidyn ilmoituksen. Jos vika tai häiriö on aiheutunut vuokralaisen tuottamuksesta, vuokranantajalla on oikeus periä korjauskustannukset vuokralaiselta.

Vuokranantajan mahdollinen vahingonkorvausvastuu käsittää kaikissa edellä tarkoitetuissa kuten muissakin vahingonkorvaustilanteissa ainoastaan sen, mikä vaaditaan mahdollisten häiriöiden ja esteiden poistamiseksi sekä vuokraoikeuden palauttamiseksi sovitun mukaiseen toimintakuntoon. Tällaisen vahingonkorvausvastuun piiriin eivät näin ollen kuulu vuokralaisen mahdollisesti kärsimät välilliset vahingot, kuten saamatta jäänyt tulo, vahingot vuokralaisen tai kolmannen omaisuudelle vuokrasuhteessa taikka muut vastaavat, vaikeasti ennakoitavat vahingot.

Vuokraoikeuden siirto, edelleenvuokraus ja alivuokraus

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan kirjallista lupaa siirtää vuokraoikeuttansa tai muulla tavoin luovuttaa tai alivuokrata vuokrakohtetta toiselle. Tämä koskee myös liikkeen luovutusta.

Saatuaan vuokranantajan luvan edelleen- tai alivuokraukseen vastaa vuokralainen edelleenkin vuokrasopimuksen mukaan hänelle kuuluvista velvollisuuksista vuokranantajaa kohtaan, ellei toisin sovita. Vuokraoikeuden edelleen- tai alivuokrauksesta tulee ilmoittaa viipymättä kirjallisesti vuokranantajalle ja liittää ilmoitukseen jäljennökset tarpeellisista asiakirjoista sekä ilmoittaa samalla vuokran uusi laskutusosoite. Entinen vuokralainen vastaa vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisestä, kunnes vuokranantaja on saanut tiedon siirrosta.

Jos vuokranantaja on antanut luvan vuokraoikeuden siirtoon, vastaa uusi vuokralainen vuokrasuhteen velvoitteista siirron hyväksymisestä lukien, ellei kirjallisesti siirron hyväksymisen yhteydessä toisin sovita.

Mikäli vuokralainen rikkoo tämän kohdan mukaista siirto-, luovutus- tai muuta kielltoa, vuokralainen ja/tai luovuttaja vastaa siirrosta huolimatta tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista ja on velvollinen palauttamaan toimenpidettä edeltävän tilanteen.

Vaihtoehtoisesti vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus ja siirtää se vuokralaista kuulematta kolmannelle.

Puusto ja maa-ainekset

Vuokralainen on tietoinen siitä ja hyväksyy sen, että vuokrakohteen ympäristöön voi jatkossa kohdistua metsänhoito- tai hakkuutoimenpiteitä.

Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan suostumusta luovuttaa tai vuokra-aikana

3.6.2026

MH 3978/2026

viedä pois mitään alueeseen kuuluvaa eikä myöskään kaataa tai vahingoittaa vuokrakohteen maa-alueella kasvavia puita ja pensaita, mikäli ne eivät aiheuta vaaraa turvallisuudelle, lukuun ottamatta rakennusalalta tai sen läheisyydestä rakennustyön takia välttämättä kaadettavaa puustoa. Muutoin vuokralainen saa kaataa puita ainoastaan vuokranantajan luvalla ja sovittavaa korvausta vastaan.

Vuokralainen on velvollinen tarkkailemaan puiden kuntoa ja tarvittaessa ryhtymään toimenpiteisiin vahingonvaaran torjumiseksi.

Vuokralaisen vastuu pilaantumisesta

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrakohteen maa-alue, osa siitä, ympäröivä vesistö ja vesistön pohjasedimentit tai pohjavesi ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu.

Vuokralaisen tulee huolehtia siitä, että jätteen tai pilaantumista aiheuttavan aineen joutuminen maaperään, vesistöön ja pohjaveteen estetään, ja toiminnassa noudatetaan viranomaisten antamia ohjeita ja varovaisuutta ympäristöä pilaavien aineiden käsittelyssä.

Vuokralaisella on ilmoitusvelvollisuus sekä vuokranantajalle että ympäristöviranomaiselle, mikäli tämä havaitsee maaperän, vesistön tai pohjaveden pilaantumista. Vuokralaisen tulee ryhtyä välittömiin toimiin pilaantumisen rajoittamiseksi.

Mikäli vuokrakohteen maa-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan alueen puhdistamisesta ympäristöviranomaisten edellyttämällä tavalla siten kuin ympäristönsuojelulaissa (527/2014) tai sen sijaan tullessa lainsäädännössä on säädetty.

Vuokralaisella on oikeus ja velvollisuus hoitaa asiaan liittyvät viranomaiskontaktit, ilmoitukset ja -hakemukset, ja vuokranantajalla on oikeus osallistua näihin yhteydenottoihin ja käyttää maanomistajan puhevaltaa vuokrakohteen maa-aluetta ja sen ympäristönsuojelua koskevissa asioissa.

Vuokralainen vastaa mahdollisesta maaperän, vesistön tai pohjaveden pilaantumisesta tai niiden laadun heikkenemisestä sekä pilaantumisen selvittämisestä vuokranantajalle tai kolmannelle aiheutuvista vahingoista ja kustannuksista.

Mikäli vuokrakohteen maa-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokrakohteen maa-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle tai myöhemmälle vuokra-aikaa herkemmlle alueen käyttömuodolle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

3.6.2026

MH 3978/2026

Muut asiat

Vuokralainen vastaa vastuunjakotaulukon mukaisesti jätevesijärjestelmän ja jätevedenpuhdistamon toiminnasta.

Sopimuksen päättäminen ja toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Sopimuksen irtisanomisaika on kaksitoista (12) kuukautta. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu. Irtisanominen on tehtävä kirjallisesti.

Vuokralaisen tai vuokranantajan laiminlyödessä tämän vuokrasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämisen on toisella sopijaosapuolella oikeus purkaa vuokrasopimus liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 8 luvussa mainituilla perusteilla.

Vuokranantajan tai vuokralaisen, joka haluaa käyttää laissa säädettyä oikeuttaan vuokrasopimuksen purkamiseen, on annettava toiselle osapuolelle kirjallinen purkamisilmoitus, jossa on mainittava purkamisperuste ja ajankohta, jolloin sopimus halutaan päättyväksi, jos purkava osapuoli haluaa sen päättyvän myöhempänä ajankohtana kuin purkamisilmoituksen tiedoksiannosta.

Vuokra-ajan päätyttyä rakennukset on luovutettava vuokranantajan vapaaseen hallintaan ja piha-alue siistittävä.

Vuokrasuhteen päättyessä ennen kalenterivuoden päättymistä on mahdollinen osavuoden vuokramaksu maksettava ennen vuokrasuhteen loppua. Vuokralainen on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta vuokrakohteen käytöstä myös vuokrakauden jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokrakohte on puhdistettuna luotettu vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Poismuutto

Muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivän jälkeinen arkipäivä.

Vuokralaisella on velvollisuus vuokrasuhteen päättyessä kustannuksellaan poistaa vuokrakohteeseen omalla kustannuksellaan hankkimansa ja asentamansa kalusteet, koneet ja laitteet, mainosvalot, teipit, kyltit yms. Vuokralainen paikkaa ja siistii irrottamisesta mahdollisesti aiheutuvat jäljet kustannuksellaan sekä hyväksyy työt vuokranantajalla.

Vuokranantaja on oikeutettu vuokralaisen kustannuksella suorittamaan nämä työt samoin kuin vaadittavat puhdistus- ja korjaustyöt, jotka ovat aiheutuneet tavanomaisen kulumisen ylittävien jälkien poistamisesta, mikäli vuokralainen laiminlyö mainitut työsuoritukset. Vuokranantajalla on oikeus käyttää kustannusten kattamiseen vuokralaisen antamaa vuokravakuutta.

3.6.2026

MH 3978/2026

Vuokratiloissa voidaan pitää yhteinen katselmus poismuuton yhteydessä, jossa todetaan tilojen kunto.

Salassapito

Vuokralainen ja vuokranantaja ovat velvollisia pitämään salassa kaikki sopimuksen voimassaoloaikana toisiltaan luottamuksellisina saamansa tiedot, ellei laissa joltain osin ole muuta säädetty. Osapuolet sitoutuvat sekä sopimuksen voimassaoloaikana että sen päättymisen jälkeen olemaan hyväksikäyttämättä niitä tai ilmaisematta niitä ulkopuolisille.

Ilmoitukset ja tiedoksiannot

Vuokralaisen on viivytyksettä ilmoitettava kirjallisesti vuokranantajalle nimeään sekä kotipaikka- ja laskutusosoitettaan koskevat muutokset. Vuokranantajalla on oikeus antaa vuokralaiselle tähän sopimukseen perustuvat tiedoksiannot, ilmoitukset ja kehotukset lähettämällä ne todisteellisesti vuokralaisen viimeksi vuokranantajalle ilmoittamaan postiosoitteeseen. Tiedoksiannon katsotaan saapuneen vastaanottajalle viimeistään seitsemäntenä päivänä lähettämisestä, jos se on lähetetty mainittuun osoitteeseen.

Sopimuksen muuttaminen ja sopimuksen voimaantulo

Tämän vuokrasopimuksen muutokset ja lisäykset tehdään kirjallisina molempien sopimusosapuolten allekirjoituksilla vahvistettuina ja liitetään tähän sopimukseen. Tämä sopimus tulee voimaan, kun sekä vuokralainen että vuokranantaja ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet sopimuksen.

Sovellettava laki ja riidanratkaisu

Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lakia liikehuoneiston vuokrauksesta.

Mikäli sopijapuolten välillä syntyy erimielisyys, pyrkivät sopijapuolet ratkaisemaan erimielisyyden neuvottelemalla keskenään. Siinä tapauksessa, että sopijapuolet eivät tässä onnistu, ratkaistaan asia Itä-Uudenmaan käräjäoikeudessa.

3.6.2026

MH 3978/2026

Sopimuskappaleet

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokralaiselle ja yksi vuokranantajalle.

Sopimuksen liitteet:

1. Rakennus- ja rakennelmaluettelo
2. Vuokran tilitysohje
3. Metsähallituksen kumppanien toimintatapaohje
4. Vastuunjakotaulukko
5. Muistio vuokraohteen katselmuksesta
6. Karttaliite

Päiväys ja allekirjoitukset

Vakuutamme tutustuneemme tämän sopimuksen ehtoihin sekä sen liitteisiin ja sitoudumme noudattamaan niitä.

Allekirjoitukset:

Paikka ja aika

Metsähallitus, vuokranantaja

xxxxxxx Oy, vuokralainen

xxxxx xxxx, toimitusjohtaja