

Liikehuoneiston vuokrasopimus

Asianumero: MH 8812/2025

Vuokranantaja

Metsähallitus
Osoite: Opastinsilta 12 C, 00520 Helsinki
Yritys- ja yhteisötunnus: 0116726-7

Yhteyshenkilö sopimuksen tekohetkellä:

Vuokralainen / vuokralaiset**Vuokra-aika**

Vuokra-aika alkaa 15.03.2026

Vuokra-aika päättyy 14.03.2031

Jos jompikumpi osapuolista päättää sopimuksen vuokralaisen vahinkoa aiheuttavan toiminnan, sopimusrikkomuksen tai muun vastaavan syyn vuoksi, vuokralainen korvaa vuokranantajalle kaikki vuokrasuhteen päättymisen johdosta syntyneet kulut ja kustannukset täysimääräisesti.

Hallinnan luovutus

Vuokralainen on tutustunut vuokrattavaan tilaan ja todennut, että vuokrakohde on sellaisessa kunnossa, kuin sen iän ja paikallisten olosuhteiden perusteella voidaan kohtuudella vaatia. Vuokralainen hyväksyy rakennukset laitteineen siinä kunnossa kuin huoneisto on.

Vuokrakohteen hallinta luovutetaan vuokralaiselle sopimuskauden alkaessa.

Hallinnan luovutus edellyttää, että vaadittu vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämistä on luovutettu.

Vuokra-ajan päätyttyä vuokrakohde luovutetaan vuokranantajan käyttöön siinä kunnossa kuin kunnossapitovastuusta ja korjaustoista on sovittu.

Vuokrakohde

Tällä vuokrasopimuksella vuokrataan osoitteessa Oulangan luontokeskus, Liikasenvaarantie 132, 93900 Kuusamo sijaitseva rakennus.

Vuokrattavien tilojen pinta-ala on noin 738,5 m²

Rakennuksen yhteydessä luovutetaan vuokralaiselle yksinoikeudella käytettäväksi myös seuraava maa-alue:

Kiinteistötunnus

Kiinteistön nimi

305-891-1-1

Oulangan kansallispuisto

Sijainnin kuvaus: Oulangan luontokeskus ja siihen liittyvä takapihan maa-alue
Käyttöoikeusalueen pinta-ala on noin 0,05 hehtaaria.

Vuokran määrä

Perusvuokran suuruus on 0,00 euroa kalenterivuodelta (joka vastaa 0,00 euroa / kuukausi).

Vuokraan lisätään voimassa oleva arvonlisävero, joka sopimuksen tekohetkellä on 25,5%.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokrakohdetta arvonlisäverolain 30 §:ssä ja 10 luvussa määritellyllä tavalla jatkuvasti vähennykseen oikeuttavaan toimintaan. Mikäli vuokrakohdetta käytetään vähennykseen oikeuttamattomalla tavalla, vuokralainen on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle siitä aiheutuvan vahingon, jonka suuruus määräytyy valtiolle palautettavaksi tulevan veron ja muiden maksujen mukaan. Tämän lisäksi vuokralainen on velvollinen korvaamaan kaikki muut sopimusrikkomuksesta aiheutuvat kulut.

Vuokran tarkistaminen

Indeksitarkistus

Perusvuokra on sidottu elinkustannusindeksiin, jonka pisteluku sidotaan sopimuksen alkamisajankohtaa edeltävän vuoden vuosikeskiarvon pistelukuun. Tilastokeskus julkaisee vuosikeskiarvon vuosittain tammikuussa.

Vuokranlaskennassa käytetään tarkistusindeksinä tiedossa olevaa viimeksi julkaistua vuosikeskiarvon pistelukua. Vuokran määrä tarkistetaan vuosittain tammikuussa ja tarkistettua vuokraa maksetaan tarkistusajankohdan vuoden alusta lukien. Jos indeksi laskee ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Korotetun vuokran määrä ilmoitetaan vuokralaiselle laskutuksen yhteydessä.

Vuokran maksaminen

Vuokra erääntyy maksettavaksi kuun viimeinen päivä. Vuokra erääntyy: kesäkuu.

Maksuerälisää ei peritä, jos sopimuksella on vuodessa vain yksi maksuerä. Muussa tapauksessa ylimääräisistä maksueristä lisätään laskulle 5 euron maksuerälisä.

Vuokra maksetaan viitenumeroa käyttäen vuokranantajan laskussa ilmoittamalle pankkitilille.

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.

Vuokrakohteen käyttötarkoitus

Vuokralainen vuokraa kohteen Liikehuoneisto käyttöön.

Toiminta käsittää luontomatkailun liiketoiminnan tavanomaisessa muodossaan ja laajuudessaan.

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

Jos vuokralaisen menettelytavat tai liiketoimintaperiaatteet ovat hyvän tavan 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 perusvuokran lisäksi käyttökorvauksia.

Metsähallitus maksaa kiinteistöveron.

Vakuus

Tämän sopimuksen täyttämiseksi vuokralainen antaa vuokranantajalle 0,00 euron suuruisen vakuuden 01.03.2026 mennessä. Tämä summa jää kokonaisuudessaan vuokranantajalle sopimussakkona, mikäli tämä sopimus päättyy vuokralaisesta johtuvasta syystä.

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.

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 asettamaa 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.

Vuokran tarkistaminen erityisistä syistä

Mikäli vuokranantaja joutuu suorittamaan tämän sopimuksen perusteella saamistaan vuokratuloista veroja (esim. arvonlisävero) tai muita julkisoikeudellisia maksuja, joita vuokrasopimuksen allekirjoittamishetkellä ei voimassa olevan lainsäädännön perusteella ole tarvinnut suorittaa, on vuokranantajalla oikeus periä vuokra korotettuna veron tai maksun määrällä sen suorittamisvelvollisuuden alkamisajankohdasta lukien. Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa, jos vuokrakohteen käyttötarkoituksessa, alueen kaavamääräyksissä tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuu muutoksia.

Korotetun vuokran määrä ilmoitetaan vuokralaiselle ja korotus tulee voimaan tarkistusvuotta seuraavan vuoden alusta lukien.

Vuokrakohteen kunto ja hoito

Vuokrakohteen kunto vuokrasuhteen alkaessa.

Vuokrakohteessa on ennen vuokrasopimuksen tekemistä suoritettu katselmus (liitteenä kuntotarkastuslomake). Vuokralainen hyväksyy vuokrakohteen siinä kunnossa, millaisena se tehdyssä katselmuksessa on todettu. 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 vuokrakohteeseen 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.

Vuokrakohteen hoito ja kunnossapito vuokrasuhteen aikana

Vuokralainen on velvollinen hoitamaan hyvin vuokrakohteen.

Vuokrakohteen hoidon ja kunnossapidon vastuut on selvitetty tarkemmin sopimuksen liitteenä olevassa vastuunjakotaulukossa.

Vuokralainen pitää kunnossa kustannuksellaan vuokrakohteen maa-alueelle johtavan pääsytien ja tieliittymän sekä istutukset ja aidat yms.

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

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

Vuokralaisen on pidettävä vastuullaan oleva vuokrakohte 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 vuokrakohteen hoidosta ja puhtaanapidosta omalla kustannuksellaan. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan vuokrakohteeseen kuuluvien vuokralaisen asentamien laitteiden huollot ja korjaukset.

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

Vuokrakohteen kunto vuokrasuhteen päättyessä.

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

Vuokralainen vastaa vuokrakohteen loppusiivouksesta.

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

Muutos- ja korjaustyöt vuokrakohteessa

Vuokralainen ei saa suorittaa vuokrakohteessa 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 vuokrakohteessa 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 vuokrakohteessa muutostöihin tai rakenteiden poistamiseen, on 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 vuokrakohde välittömästi ennalleen tai vastaamaan asetettuja vaatimuksia.

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

Mikäli vuokralaiselle luovutettuja avaimia katoaa tai varastetaan, vastaa vuokralainen tämän aiheuttamista kustannuksista mukaan lukien lukkojen sarjoituksen.

Jätehuolto

Roskien ja jätteiden säilytys vuokralaisen asiakas/myyntitiloissa ei ole sallittua. Vuokralaisen tulee omalla kustannuksellaan viedä roskat ja jätteet niille erityisesti osoitettuun paikkaan kiinteistön omistajan antamien lajittelu- ja käsittelyohjeiden mukaan. Ongelmajätteiden käsittelystä ja siitä syntyneistä kustannuksista vastaa vuokralainen.

Poronhoito-oikeus

Vuokralainen on tietoinen, että vuokrakohde sijaitsee poronhoitolaissa (848/1990) määritellyllä poronhoitoalueella ja että poronhoitoa saadaan poronhoitolaissa säädetyin rajoituksin harjoittaa poronhoitoalueella maan omistus- tai hallintaoikeudesta riippumatta.

Kalusteet ja varusteet

Kohde vuokrataan kalustettuna ja varustettuna. Vuokralainen vastaa kalusteiden ja varusteiden kunnossapidosta sekä mahdollisesta uusimisesta.

Ympäristöasiat

Vuokralaisen on toiminnassaan edistettävä ympäristöystävällistä toimintatapaa ja vuokralainen sitoutuu muun muassa lajittelemaan jätteet Metsähallituksen ohjeiden mukaan sekä 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.

Vuokranantajan oikeus päästä vuokrakohteeseen

Vuokrakohteen kunnan tai hoidon valvomista varten vuokralaisen on viivytyksettä sopivana aikana päästettävä vuokranantaja vuokrakohteeseen.

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 vuokrakohdetta 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 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 vuokrakohteen palauttamiseksi sovitun mukaiseen toimintakuntoon. Tällaisen vahingonkorvausvastuun piiriin eivät näin ollen kuulu vuokralaisen mahdollisesti kärsimät välilliset vahingot, kuten vahingot vuokralaisen tai kolmannen omaisuudelle vuokrakohteessa 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 vuokrakohdetta 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 täyttämistä, 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 kieltoa, vuokralainen ja/tai luovuttaja vastaa siirrosta huolimatta tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista ja on velvollinen palauttamaan toimenpidettä edeltävän tilanteen. Vaihtoehtoisesti vuokranantajalla on oikeus purkaa sopimus.

Vuokranantajalla on oikeus vuokralaista kuulematta siirtää tämä sopimus kolmannelle.

Vuokralaisen vastuu pilaantumisesta

Mikäli vuokrakohteeseen kuuluu maa-aluetta, Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokrakohteen maa-alue, osa siitä, ympäröivä vesistö ja vesistön pohjasedimentit tai pohjavesi ei 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 herkemälle alueen käyttömuodolle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

Sopimuksen päättäminen ja toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokrasopimus lakkaa olemasta voimassa ilman irtisanomista vuokra-ajan päättyttyä. Jos vuokralainen ja vuokranantaja ovat yksimielisiä, vuokrasopimus voidaan päättää kesken sopimuskauden myös sopimalla.

Vuokralaisen tai vuokranantajan laiminlyödessä tämän vuokrasopimuksenmukaisten 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 päättyttyä 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 vuokrauden jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes vuokratilanne on puhdistettuna luovutettu 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 hyväksyytyä 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.

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

Salassapito

Vuokralainen ja vuokranantaja ovat velvollisia pitämään sille annetut tiedot 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.

Jos sopijapuoli rikkoo salassapitoa, on sopimuksen rikkojan maksettava vahingon kärsineelle sopijapuolelle sopimussakkona 0,00 euroa. Mikäli aiheutunut vahinko on suurempi kuin suoritettujen sopimussakkojen määrä, on vahingon kärsineellä oikeus saada täysi vahingonkorvaus myös sopimussakon ylittävältä osalta.

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, riidanratkaisu ja Metsähallituksen toimintatapaohje kumppaneille sekä kansainväliset pakotteet

Ellei tässä sopimuksessa ole muuta sovittu, noudatetaan kulloinkin voimassaolevaa 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.

Vuokralainen sitoutuu tämän sopimuksen allekirjoituksin vastuulliseen ja eettiseen toimintaan noudattamalla Metsähallituksen toimintatapaohjetta kumppaneille sekä pakote-ehtoja (liitteenä). Toimintatapaohje ja pakote-ehdot ovat erottamaton osa Metsähallituksen ja vuokralaisen välistä sopimusta.

Sopimuskappaleet

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

Päiväys ja allekirjoitukset

Paikka ja aika

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

Allekirjoitukset:

Metsähallitus

Asiakas

Liitteet:

Erityisehdot vuokrasopimukseen
Vuokrasopimuksen liitteet



11.11.2025

Liite erityisehdoista Oulangan luontokeskuksen vuokrasopimukseen 131586**Erityisehdot täydentyvät ja niitä voidaan tarkastaa vuokraneuvottelujen mukaisesti**

Nämä erityisehdot muodostavat kiinteän osan vuokrasopimusta. Jos vuokrasopimuksen tai näiden erityisehtojen ehto ja vuokrasopimuksen muu liite on keskenään ristiriidassa, on vuokrasopimus ja erityisehdot määräävä, ellei liitteessä ole nimenomaisesti toisin määrätty. Vuokrasopimuksen liitteiden (pl. erityisehdot) keskinäisessä ristiriitatilanteessa sovelletaan liitteitä niiden numerojärjestyksessä pienemmästä suurempaan.

Sopimusviite: Vuokra-aika

- Vuokranantaja ja vuokralainen voivat yhdessä sopien jatkaa vuokrasopimusta viidellä (5) vuodella ajanjaksolle 15.3.2031-14.3.2036. Vuokralaisen tulee kirjallisesti ilmoittaa vuokranantajalle tahtotilastaan sopimuksen jatkamiseksi viimeistään kuusi (6) kuukautta ennen alkuperäisen sopimuskauden päättymistä. Osapuolet käyvät tämän jälkeen neuvottelut sopimuksen jatkamisesta ja sen edellytyksistä.
- Vuokrasopimuksen mahdollisen uusimisen yhteydessä tarkistetaan vuokravastike ja mahdolliset muut ehdot. Lähtökohta neuvotteluissa muiden ehtojen osalta on kuitenkin sopimuksen jatkaminen entisin ehdoin.
- Tarkistettu vuokra tulee voimaan tarkistusajankohtaa seuraavan vuokranmaksukauden alusta lukien.

Sopimusviitteet: Vuokran määrä, vakuus ja sopimussakko

- Selvytyden vuoksi todetaan, että vuokran määrä, vakuus sekä sopimussakko salassapitovelvoitteen laiminlyönnistä täsmennetään neuvotteluissa. Tämä kohta erityisehdoista poistetaan, kun vuokrasopimukseen on kirjattu vuokran ja vakuuden määrä.

Sopimusviite: Vuokrakohteen kunto ja hoito

- Vuokralainen vastaa vuokrakohteen tilojen siivouksesta ja piha-alueen siisteydestä.
- Metsähallitus vastaa Oulangan luontokeskuksen kiinteistöhuollon järjestämisestä ja sen kustannuksista vuokrakaudella. Vuokralainen vastaa puolestaan luontokeskuksen muista ylläpitokustannuksista vastuunjakotaulukon (liite X) mukaisesti.
- Lisäksi Metsähallitus rakennuksen omistajana yksin päättää pitkän tähtäimen suunnitelmassa (10 vuoden PTS, liite X) mainittujen peruskorjaustoimenpiteiden toteutuksesta ja toteutusaikataulusta sekä vastaa näiden toimenpiteiden kustannuksista.

Sopimusviite: Vuokrakohteen käyttöön liittyvät muut asiat**Kalusteet ja varusteet**

- Vastuu vuokralaisen itse hankkimien koneiden, laitteiden ja kalusteiden hoidosta, huollosta ja ylläpidosta sekä uusimisesta ja niiden mahdollisesti vaatimista luvista on vuokralaisella.
- Vuokranantaja ei tee investointeja vuokrakohteen kalusteisiin ja laitteisiin.





[Päivämäärä]

Vuokranantajan edellytykset vuokrakohteen käytölle

- Vuokraajalla tulee olla monipuolinen Oulangan luontokeskukseen ja kansallispuistoon soveltuva palvelutarjonta.
- Luontokeskuksessa tulee olla avoimia yleisötiloja, jotka mahdollistavat retkeilijöiden vierailun luontokeskuksessa sen aukioloaikoina.
- Vuokralaisen tulee huomioida toiminnassaan vastuullisen yritystoiminnan ja kestävän matkailun periaatteet luonnonsuojelualueilla sekä Oulangan kansallispuistoa koskeva järjestyssääntö ja Metsähallituksen toimintatapaohje kumppaneille.
- Vuokraajalla tulee olla matkailuyhteistyösopimus Metsähallituksen kanssa.
- Vuokraajan tulee viedä Oulangan kansallispuistovierailua tukevat palvelunsa Visit Finlandin DataHub -tuotetietokantaan, jotta ne tulevat näkyviin Metsähallituksen ylläpitämässä Luontoon-palvelussa.

Yhteistyö

Vuokralaisen ja vuokranantajan välillä on tehty myös seuraavat sopimukset:

- Matkailuyhteistyösopimus xxxxxx

Metsähallituksen yhteyshenkilöt:

- Kiinteistöihin ja maastopalveluihin liittyvissä asioissa virkistyskäytön asiantuntija Marko Niemelä, 040 51366036, marko.niemela@metso.fi, hänen poissa ollessa tuoteomistaja
- Sopimukseen ja laskutukseen liittyvissä asioissa virkistyskäytön erityisasiantuntija Eeva Pulkkinen, 040 576 8603, eeva.pulkkinen@metso.fi

Oulangan kansallispuistossa voimassa olevat rauhoitussäädökset:

- Luonnonsuojelulaki 9/2023
- Oulangan kansallispuiston järjestyssääntö <https://julkaisut.metsa.fi/julkaisu/oulangan-kansallispuiston-jarjestyssaanto/>
- Oulangan kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma 2012–2026 <https://julkaisut.metsa.fi/julkaisu/oulangan-hoito-ja-kayttosuunnitelma-2012-2026/>



11.11.2025

Liitteet Oulangan luontokeskuksen vuokrasopimukseen 131586

Vuokrasopimukseen liitetään seuraavat liitteet:

1. Erityisehdot vuokrasopimukseen
2. Vuokrakohteen raja
3. Luontokeskuksen pohjapiirros
4. Oulangan luontokeskuksen kunnossa- ja ylläpidon vastuunjakotaulukko
5. Oulangan luontokeskuksen kuntoarvio (60 sivua, toimitetaan vuokralaiselle erillisenä tiedostona)
6. Oulangan luontokeskuksen energiatodistus
7. Kestävän matkailun periaatteet
8. Metsähallituksen toimintatapaohje kumppanille

