

MAANVUOKRASOPIMUS

VUOKRANANTAJA

Tilatunnus/y-tunnus _____

Osoite _____

VUOKRALAINEN

Tilatunnus/y-tunnus _____

Osoite _____

VUOKRAUKSEN KOHDE

Peltoa _____ ha

Peruslohkon tunnus	ha	€/ha	Kokonaisvuokra €/vuosi	Luonnonhaitta- ja ympäristö- korvauskelpoinen
--------------------	----	------	---------------------------	--

Yhteensä _____ ha _____ €/vuosi

AB-alueen perustukioikeuksia _____ ha C-alueen perustukioikeuksia _____ ha

Vuokranantaja siirtää ensimmäisenä sopimusvuotena 15.6. mennessä tukioikeuksien hallinnan vuokralaiselle sopimuksen vuokra-ajaksi.

Mikäli tukioikeuksien omistus on sopimuksen kohteena olevista pelloista vuokralaisella, hän palauttaa tukioikeuksien omistuksen maanomistajalle tai tämän osoittamalle henkilölle vuokrasopimuksen päätyttyä.

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa _____ ja päättyy _____.

VUOKRAN MÄÄRÄ

Kokonaisvuokra on _____ €/vuosi.

Pellon osuus kokonaisvuokrasta on _____ € ja tukioikeuksien osuus on _____ €.

Mikäli vuokranantaja on arvonlisäverovelvollinen, on tukioikeuden vuokraus arvonlisäverovelvollisen luovutus. Tukioikeuden vuokran perusteella laskettu alv 24 % on _____ €.

VUOKRAN MAKSU

Vuokra maksetaan vuosittain 30 . 11 . mennessä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.

Viivästyskorko on kulloinkin voimassa olevan korkolain mukainen. Viivästyskorko lasketaan eräpäivästä maksun tapahtumiseen saakka.

MUUT EHDOT

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden ottaa tila tai osia siitä käyttöönsä vuokra-aikana ja mikäli vuokraaja menettää edellä mainittujen toimenpiteiden seurauksena vuoden satoa, on hänellä sadon menetyksestä oikeus korvaukseen vuokranantajalta. Alueen pieneneminen otetaan myös huomioon vuokranmäärässä.

Vuokraaja sitoutuu viljelemään hyvin vuokra-aluetta sekä luovuttamaan sen vuokranantajalle vuokrasuhteen päättyessä kynnettynä, sänkimuokattuna tai nurmena.

Vuokrattaville pelloille suoritetaan vuokranantajan ja vuokraajan kesken alku- ja loppukatselmus.

Vuokran vakuudeksi on annettu yhden vuoden vuokraa vastaava pankkitakaus, joka kuitataan saaduksi vuokrasopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuuden tulee olla voimassa 3 kk yli vuokraajan.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samansisältöistä kappaletta; yksi kummallekin sopijaosapuolelle.

Paikka ja päiväys _____ kuun _____ 20____

Allekirjoitukset

MAANVUOKRASOPIMUKSEN TÄYTTÖOHJEET

Vuokrasopimus tehdään kahtena kappaleena. Vuokrasopimus on aina päivittävä ja allekirjoitettava. Tätä vuokrasopimusmallia voi käyttää, kun tehdään uusi vuokrasopimus, jossa vuokrataan peltoa tai sekä peltoa että tukioikeuksia.

Vuokrauksen kohde

Vuokrattaessa peltoa ja tilatukioikeuksia, tilatukioikeuksien hallinnan siirrosta on tehtävä ilmoitus kunnan maaseutuelinkeinoviranomaiselle. Tilatukea ei makseta vuokralaiselle pelkän vuokrasopimukseen otetun tilatukioikeuksien vuokraamista koskevan maininnan perusteella, vaan edellytyksenä on ajoissa kuntaan jätetty siirtoilmoitus. Ilmoitus tehdään täyttämällä Tukioikeuden hallinnan siirtolomake (Lnro 103B, A-puoli). Lomake on palautettava kuntaan viimeistään 15. kesäkuuta tai sen sattuessa viikonloppuun, sitä seuraavana ensimmäisenä arkipäivänä. Tukioikeuksien hallinnan siirto on aina määräaikainen ja se voidaan kerrallaan tehdä koskaan enintään vuokrasopimuksen vuokra-aikaa. Erityisen tärkeää on muistaa tehdä uusi siirtoilmoitus silloin, kun edellinen vuokrasopimus päättyy ja osapuolet tekevät uuden sopimuksen.

Vuokra-aika

Vuokra-aikaa sovittaessa on otettava huomioon maanvuokralain säännökset sekä tukien ehtoihin liittyvät vaatimukset. Maanvuokralain mukaan maatalousmaan vuokra-aika voi olla enintään 20 vuotta ja rakennetun viljelmän vuokra-aika enintään 25 vuotta.

Tilatuen hallinta-ajan muuttuminen 10 kuukaudesta yhteen päivään (15. kesäkuuta tai sen sattuessa viikonloppuun, sitä seuraava ensimmäinen arkipäivä) aiheuttaa muutoksia täydentävien ehtojen noudattamisveloitteeseen. Vuodesta 2009 alkaen tukihakemuksen jättänyt viljelijä on vastuussa täydentävien ehtojen noudattamisesta tilallaan kyseisenä kalenterivuotena. Tuen hakija on siis vastuus-

sa siitä, että hänen tukihakemuksessaan ilmoittamallaan lohkoilla on noudatettu täydentäviä ehtoja aikavälillä 1.1.–31.12. sinä vuonna, jota tukihakemus koskee.

Kyseisenä ajanjaksona tehtävissä pinta-alan hallinnan muutoksissa osapuolet voivat sopia yksityisoikeudellisin sopimuksin mahdollisista vahingonkorvauksista. Voidaan esimerkiksi sopia, että täydentäviä ehtoja noudattamatta jättänyt osapuoli maksaa vahingonkorvausta tuen hakijalle, jos mahdollisessa valvontatilanteessa ensin mainitun täydentävien ehtojen rikkomisesta aiheutuu jälkimmäiselle sanktiota.

Vuokran määrä

Maanvuokralain mukaan vuokra on määriteltävä rahana. Vuokra voi kuitenkin olla 0 euroa.

Vuokrasopimukseen merkitään vuosittain maksettava kokonaisvuokra. Vuokran määrä on mahdollista sitoa indeksiin (esimerkiksi Tilastokeskuksen maatalouden tuottajahintaindeksi ilman turkiksia). Jos tuottajahintaindeksi muuttuu sopimushetkestä ± 5 prosenttia, vuokran määrää tarkistetaan vastaavasti.

Yleensä kiinteistön vuokraus ei ole arvonlisäverotuksen piirissä. Kiinteistön vuokraan ei siten tarvitse lisätä arvonlisäveroa. Vuokranantaja voi kuitenkin halutessaan hakeutua kiinteistön vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi. Vuokranantajan kannalta vuokran käsittely arvonlisäverollisena on tärkeää esimerkiksi silloin, jos hänelle muodostuu arvonlisäverollisia kustannuksia. Niitä voi tulla esimerkiksi salaojituksen myötä. Jotta vuokranantaja voi vähentää omiin kustannuksiinsa sisältyvät arvonlisäverot, täytyy myös vuokratuloon sisältyä arvonlisävero. Tällöin vuokranantajan on hakeuduttava erikseen kiinteistön käyttöoikeuden vuokrauksesta arvonlisäverovelvolliseksi (riippumatta siitä, onko hän mahdollisesti muun toiminnan osalta arvonlisäverovelvollinen). Hakeutumisen tehdään verotoimistosta saatavalla lomakkeella. Vuokralaiselle vuokran maksamisesta arvonlisäverollisena ei ole haittaa, koska hän saa vähentää maksamansa arvonlisäveron omassa arvonlisäverotuksessaan.

Tilatukioikeuden vuokraaminen maatalousmaan vuokraamisen yhteydessä on arvonlisäverollinen luovutus, jos vuokranantaja on arvonlisäverovelvollinen.

Muut ehdot

Vuokrasopimuksessa voidaan muina ehtoina sopia esimerkiksi peltoteiden käytöstä, teiden ja ojien kunnossapidosta investointien korvaamisesta. Tähän kohtaan voidaan myös kirjoittaa mahdollisia irtisanomisehtoja.

Jos vuokralaisen on tarkoitus investoida vuokratulle peltoalalle esimerkiksi salaojitukseen, kannattaa harkita erillisen sopimuksen tekemistä vuokralaisen oikeudesta saada korvausta suorittamistaan investoinneista sen varalta, että vuokrasopimus päättyy vuokralaisesta riippumattomista syistä kesken sopimuskauden. Tällaisen erillisen sopimuksen olemassaolo on syytä mainita kohdassa Muut ehdot (esimerkiksi: Vuokralaisen oikeudesta saada korvausta suorittamistaan investoinneista on tehty erillinen sopimus).

HUOM! Vuodesta 2015 alkaen tukioikeuksien omistusoikeus voidaan siirtää ainoastaan aktiiviviljelijöille.

Edellä oleva maanvuokrasopimusmalli liitteinen ja sen täyttöohjeet perustuvat syyskuussa 2015 käytettävissä olleisiin tietoihin. Loimaan kaupungin maaseutupalvelut eivät vastaa mahdollisista virheistä tai puutteista tekstissä eikä niiden aiheuttamista välittömistä tai välillisistä vahingoista.