

MAANVUOKRASOPIMUS

Me allekirjoittaneet olemme tänään tehneet seuraavan maanvuokrasopimuksen

VUOKRANANTAJA

Tilatunnus/y-tunnus

Osoite

VUOKRALAINEN

Tilatunnus/y-tunnus

Osoite

VUOKRAUKSEN KOHDE

_____ kunnan/kaupungin _____ kylässä/kylissä olevasta/olevista

rekisteritiloista RN:o _____

peltoaluetta yhteensä _____ ha.

Vuokrauksen kohteena olevat peruslohkot on eritelty vuokrasopimuksen liitteessä. Vuokralainen on tutustunut vuokrattaviin lohkoihin ja niiden rajoihin ja hyväksyy ne.

Kyllä

Ei

Tämä vuokrasopimus koskee myös tukioikeuksia

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on _____ vuotta, alkaen _____ . _____ . 20____ ja päättyen _____ . _____ . 20____

VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuotuinen kokonaisvuokra on yhteensä _____ euroa.

Vuokrasta on pellon osuus _____ euroa ja tukioikeuksien osuus _____ euroa.

Mikäli vuokranantaja on arvonlisäverovelvollinen, on tukioikeuden vuokraus arvonlisäverollinen luovutus.

Tukioikeuden vuokran perusteella laskettu arvonlisävero on _____ euroa (alv. 23 %).

VUOKRAN MAKSU

Vuokra maksetaan vuosittain ____ . ____ . mennessä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.

Viivästyskorko on kymmenen (10) prosenttia vuotuista korkoa eräpäivästä maksun tapahtumiseen saakka.

VUOKRASOPIMUKSEN KIRJAAMINEN

Vuokralaisella on oikeus vuokranantajaa kuulematta kirjata vuokraoikeus maakaaren mukaisesti vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi.

YMPÄRISTÖTUKEA JA LUONNONHAITTA KORVAUSTA (LFA-TUKI) KOSKEVAT SOPIMUSEHDOT

Kyllä

Ei

Vuokralainen sitoutuu viljelemään vuokrauksen kohteena olevia peruslohkoja koko vuokra-ajan **ympäristötuen** ehdoin sekä sitoutuu pitämään vuokratut lohkot tukikelpoisina hakemalla ympäristötukea vuosittain.

Vuokralainen sitoutuu viljelemään vuokrauksen kohteena olevia peruslohkoja koko vuokra-ajan **luonnonhaittakorvauksen** ehdoin sekä sitoutuu pitämään vuokratut lohkot tukikelpoisina hakemalla luonnonhaittakorvausta vuosittain.

Vuokranantaja sitoutuu vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen siirtämään tämän vuokrasopimuksen kohteena olevien peruslohkojen hallinnan **ympäristötukeen** sitoutuneelle viljelijälle.

Vuokranantaja sitoutuu vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen siirtämään tämän vuokrasopimuksen kohteena olevien peruslohkojen hallinnan **luonnonhaittakorvaukseen** sitoutuneelle viljelijälle.

Jos sopijapuoli rikkoo edellä mainittuja ehtoja, hän on velvollinen maksamaan toiselle sopijapuolelle sopimussakkona _____ euroa tai vähintään rikkomuksesta aiheutuvan tuen menetyksen määrän.

SOPIMUS TUKIOIKEUKSIEN HALLINNAN SIIRROSTA

Vuokranantaja siirtää ensimmäisenä sopimusvuotena **15.6.** mennessä seuraavien tukioikeuksien hallinnan vuokralaiselle maanvuokrasopimuksen vuokra-ajaksi:

_____ ha:n tilatukeen oikeuttavia _____ tukialueen tukioikeuksia, arvoltaan _____ €/ha

Tukioikeuksien hallinnan siirto tehdään ilmoittamalla siitä kuntaan lomakkeella Lnro 103B, A-puoli, Tukioikeuden hallinnan siirto.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokraamiaan tukioikeuksia vähintään joka toinen vuosi.

Sopimuksen päätyttyä edellä mainitut tukioikeudet palautuvat vuokranantajalle.

Huom! *Tukioikeuden arvo voi muuttua, joten sopimuksessa mainittu arvo tarkoittaa tukioikeuden arvoa sopimuksen tekohetkellä!*

MUUT EHDOT

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

PÄIVÄYS _____ kuun _____ päivänä 20____

ALLEKIRJOITUKSET

Vuokranantaja

Vuokralainen

TODISTAVAT

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 koskemaan 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 noudattamisvelvoitteeseen. Vuodesta 2009 alkaen tukihakemuksen jättänyt viljelijä on vastuussa täydentävien ehtojen noudattamisesta tilallaan kyseisenä kalenterivuotena. Tuen hakija on siis vastuussa 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.

Luonnonhaittakorvausta koskevan sitoumuksen huomioiminen vuokra-ajassa

Vuokrasopimusta tehtäessä kannattaa ottaa huomioon, että luonnonhaittakorvausta koskeva viiden vuoden sitoumus alkaa tuen ensimmäisestä maksupäivästä, joka yleensä on syys-lokakuussa. Keväällä tehty viiden vuoden vuokrasopimus ei siten kata koko sitoumusaikaa, joten suositeltavin vaihtoehto uuteen sitoumukseen tulevien lohkojen vuokraajalle on 6 vuotta tai sitten vuokra-ajan pidentäminen syksyyn. Jos viljelijä liittyy vanhaan sitoumuksensa uusia, sitoumuksen piirissä olleita lohkoja, vuokra-ajaksi riittää sama kuin jo sitoumuksessa olevilla lohkoilla on.

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). Hakeutuminen 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.

Ympäristötukea ja luonnonhaittakorvausta koskevat sitoutumiset

Vuokralaista koskeva sitoutuminen

Jos vuokrattavaa alaa aiemmin viljelleellä viljelijällä on ympäristötukea ja luonnonhaittakorvausta koskevien sitoumusten viiden vuoden sitomusaika vuokrasopimuksen alkaessa kesken, on edellisen viljelijän tukimenetysten estämiseksi tärkeätä, että vuokralainen sitoutuu pitämään vuokratun alueen tukikelpoisena. Vuokrattu alue pysyy tukikelpoisena viljelemällä lohkoja ympäristötuen ja luonnonhaittakorvauksen ehdoin ja hakemalla tukea vuosittain.

Vuokranantajaa koskeva sitoutuminen

Jos vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisella on ympäristötukea ja luonnonhaittakorvausta koskevien sitoumusten viiden vuoden sitomusaika kesken, vuokralaisen tukimenetysten estämiseksi on tärkeää, että vuokranantaja sitoutuu vuokraamaan tai myymään kyseiset lohkot ympäristötukeen ja luonnonhaittakorvaukseen sitoutuneelle viljelijälle tai viljelemään ne itse ympäristö- ja lfa-sitoumuksen piirissä.

Sen varalta, ettei edellä sanottuja vuokrasopimukseen otettuja sitoumuksia noudateta, voidaan sopia sopimussakosta.

Sopimus tukioikeuksien siirtymisestä

Vuokranantaja ei ole velvollinen maksamaan lahjaveroa, jos hän saa tukioikeudet vastikkeetta 28.4.2006 voimassa olleen vuokrasopimuksen päättyttyä. (Katso laki tilatukijärjestelmän täytäntöönpanosta 557/2005, 10 §). Tukioikeuksien hallinnan siirrosta on tarkempia ohjeita edellä täyttöohjeen kohdassa Vuokrauksen kohde.

Muut ehdot

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

Jos vuokralaisen on tarkoitus investoida vuokratulle peltoalalle esimerkiksi salaajitukseen, 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).

CAP 2020

Asetusluonnokset koskien CAP-uudistusta annettiin 12.10.2011. Tällä hetkellä vaikuttaa siltä, että **nykyiset tilatukioikeudet lakkautetaan vuoden 2013 lopussa**. Uudet tukioikeudet myönnetään keväällä 2014 jätettävän tukihakemuksen perusteella aktiiviviljelijöille, jotka hakivat ainakin yhdestä tukioikeudesta tukea vuonna 2011. Perustuki voidaan muodostaa tasaosasta ja tasaosan korotuksesta. Korotus on sulautettava tasatukeen viimeistään vuodesta 2019 alkaen.

Tähän asiaan voidaan valmistautua ottamalla seuraavat lausekkeet sopimukseen:

Vuokralainen _____ sitoutuu täten siihen, että vuokrasopimuksen päättyttyä hän siirtää vastikkeetta perustukioikeudet, jotka on vahvistettu hänelle tässä sopimuksessa olevista pelloista mikäli mahdollista¹ maanomistaja _____:lle.

Maanomistaja _____ sitoutuu siihen, että mikäli vuokralainen _____:lle vahvistetaan tukioikeuksia, joiden arvo on korkeampi kuin perustukioikeuksien alueellinen arvo², maanomistaja maksaa korvauksen alueellisen tasatukioikeuden ja tilalle vahvistetun tukioikeuden arvon erotuksesta pääomittettuna vuokralaiselle vuokrasopimuksen päättyttyä. Korvausta ei tarvitse maksaa, mikäli maanomistaja _____ tekee välittömästi tässä tarkoitetun vuokrasopimuksen päättyttyä uuden vuokrasopimuksen tässä mainitun vuokralaisen _____ tai hänen rintaperillisansä kanssa ja jos uusi vuokrasopimus jatkuu vähintään siihen saakka, että tukioikeuksien arvo on sama koko tukialueella. Korvaus on maksettava kuukauden kuluessa siitä, kun tässä tarkoitettu vuokrasopimus on päättynyt.

¹ mikäli asiaa koskevat lopulliset säädökset antavat siihen mahdollisuuden

² johtuen siitä, että vuokralaisen tukioikeuksien arvo on vuonna 2011 ollut korkeampi kuin CAP-uudistuksen käyttöönottovuonna hänelle vahvistettu perustukioikeuksien arvo

Edellä oleva maanvuokrasopimusmalli liitteineen ja sen täyttöohjeet perustuvat joulukuussa 2011 käytettävissä olleisiin tietoihin. MTK ei vastaa mahdollisista virheistä tai puutteista tekstissä eikä niiden aiheuttamista välittömistä tai välillisistä vahingoista.