

MAANVUOKRASOPIMUS (1)

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:ot _____

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on _____ vuotta, alkaen _____.____.200_ ja päättyen _____.____.20____

Huom! 10 kuukauden sääntö on otettava huomioon. Katso täyttöohjeet!

VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuotuinen kokonaisvuokra on yhteensä _____ euroa.

Katso täyttöohjeet

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 SIIRTYMISESTÄ (vapaaehtoinen)

Jatketaan voimassa olevaa vuokrasopimusta, tukioikeudet on vahvistettu vuokralaiselle

Tällä vuokrasopimuksella jatketaan _____ solmittua vuokrasopimusta. Vuokralainen sitoutuu siirtämään seuraavien tukioikeuksien omistuksen vuokranantajalle tai hänen määräämälleen henkilölle:

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

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

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

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

Siirrettävien tukioikeuksien hallinta jää vuokralaiselle vuokrasopimuksen ajaksi. Vuokralainen sitoutuu käyttämään tässä sopimuksessa tarkoitettuja tukioikeuksia vähintään joka kolmas vuosi.

Vuokranantajalle siirrettävissä tukioikeuksissa ei ole lisäosia tai lisäosista ei makseta korvausta tukioikeuksia siirrettäessä vuokranantajalle.

Vuokranantaja korvaa sopimuksen päätyttyä lisäosallisten tukioikeuksien ja alueellisten tasatukioikeuksien arvon erotuksen vuokralaiselle vuosittain vuoden viimeisenä päivänä elleivät sopijapuolet myöhemmin muuta sovi.

MUUT EHDOT

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

PÄIVÄYS _____ kuun _____ päivänä 200_

ALLEKIRJOITUKSET

Vuokranantaja

Vuokralainen

TODISTAVAT:

MAANVUOKRASOPIMUKSEN TÄYTTÖOHJEET

Vuokrasopimus tehdään tehdä kahtena kappaleena. Vuokrasopimus on aina päivittävä ja allekirjoitettava. Tätä vuokrasopimusmallia voi käyttää, kun olemassa olevaa vuokrasopimusta jatketaan ja tukioikeudet on vahvistettu viljelijälle, joka on vuokralle ottajana. Vuokrasopimuksessa on kohta, jossa voidaan sopia tukioikeuksien siirtymisestä vuokranantajalle vuokratuokauden päätyttyä.

Vuokra-aika

Vuokra-aikaa sovittaessa on hyvä ottaa huomioon maanvuokralain säännökset sekä tukien ehtoihin liittyvät vaatimukset. Maanvuokralain mukaan maatalousmaan vuokra-aika voi olla enintään 10 vuotta ja rakennetun viljelmän vuokra-aika enintään 15 vuotta.

Tämän lisäksi on otettava huomioon tilatuen 10 kuukauden sääntö. Tilatuki maksetaan, jos viljelijällä on ollut lohkot hallinnassaan vähintään 10 kuukautta ja hän on muutoin täyttänyt kaikki tuen ehdot. Viljelijä ilmoittaa tukihakemuksellaan yhden 10 kuukauden hallinta-ajan alkamispäivämäärän, joka on oltava 1.2. – 30.4. väliseltä ajalta. Jos lohko tulee hallintaan 30.4. jälkeen, tilatukea ei makseta kyseiseltä vuodelta.

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 sitoumukseensa uusia, sitoumuksen piirissä olleita lohkoja, vuokra-ajaksi riittää sama kuin jo sitoumuksessa olevilla lohkoilla on.

Vuokran määrä

Maanvuokralain mukaan vuokra on määriteltävä rahana. 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.

Verohallinto tulee käsittelemään cap-tilatukioikeutta kuten maitokiintiötä. Näin ollen tukioikeuden luovutus maatalousmaan vuokraamisen yhteydessä tulee olemaan myös arvonlisäverollinen luovutus.

Ympäristötukea ja luonnonhaittakorvausta koskevat sitoutumiset

Vuokralaista koskeva sitoutuminen

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

Vuokranantajaa koskeva sitoutuminen

Jos vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisella on ympäristötukea ja luonnonhaittakorvausta koskevien sitoumusten viiden vuoden sitoumusaika 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 §).

Muut ehdot

Vuokrasopimuksessa voidaan muina ehtoina sopia esimerkiksi peltoteiden käytöstä, teiden ja ojien kunnossapidosta sekä investointien korvaamisesta.

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).

Edellä olevat maanvuokrasopimusmallit liitteineen ja niiden täyttöohjeet perustuvat joulukuussa 2006 käytettävissä olleisiin tietoihin. MTK ei vastaa mahdollisista virheistä tai puutteista tekstissä eikä niiden aiheuttamista välittömistä tai välillisistä vahingoista.

MAANVUOKRASOPIMUS (2)

Me allekirjoittaneet olemme tänään tehneet seuraavan maanvuokrasopimuksen

VUOKRANANTAJA _____

Osoite ja tilatunnus/y-tunnus _____

VUOKRALAINEN _____

Osoite ja tilatunnus/y-tunnus _____

VUOKRAUKSEN KOHDE

_____ kunnan/kaupungin _____ kylässä/kylissä olevasta/olevista

rekisteritiloista RN:ot _____

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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika on _____ vuotta; alkaen _____._____.200_ ja päättyen _____._____.20 _____

Huom! 10 kuukauden-sääntö on otettava huomioon. Katso täyttöohjeet!

VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuotuinen kokonaisvuokra on yhteensä _____ euroa.

Katso. Täyttöohjeet

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 | |
|--------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Vuokralainen sitoutuu viljelemään vuokrauksen kohteena olevia peruslohkoja koko vuokra-ajan ympäristötuen ehdoin sekä sitoutuu pitämään vuokratut lohkot tukikelpoisina hakemalla ympäristötukea vuosittain. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Vuokralainen sitoutuu viljelemään vuokrauksen kohteena olevia peruslohkoja koko vuokra-ajan luonnonhaittakorvauksen ehdoin sekä sitoutuu pitämään vuokratut lohkot tukikelpoisina hakemalla luonnonhaittakorvausta vuosittain. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Vuokranantaja sitoutuu vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen siirtämään tämän vuokrasopimuksen kohteena olevien peruslohkojen hallinnan ympäristötukeen sitoutuneelle viljelijälle. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 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 seuraavien tukioikeuksien hallinnan vuokralaiselle maanvuokrasopimuksen vuokra-ajaksi:

- _____ ha:n tilatukeen oikeuttavia _____ tukialueen tavallisia tukioikeuksia, arvoltaan _____ €/ha
- _____ ha:n tilatukeen oikeuttavia _____ tukialueen tarralapullisia tukioikeuksia, arvoltaan _____ €/ha
- _____ ha:n tilatukeen oikeuttavia _____ tukialueen kesannointioikeuksia, arvoltaan _____ €/ha

Vuokralainen sitoutuu käyttämään vuokraamia tukioikeuksia vähintään joka kolmas vuosi.

Sopimuksen päätyttyä edellä mainitut tuki- ja/tai kesanto-oikeudet 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 200_

ALLEKIRJOITUKSET

Vuokranantaja

Vuokralainen

TODISTAVAT:

MAANVUOKRASOPIMUKSEN TÄYTTÖOHJEET

Vuokrasopimus tehdään tehdä kahtena kappaleena. Vuokrasopimus on aina päivättävä ja allekirjoitettava. Tätä vuokrasopimusmallia voi käyttää, sekä maatalousmaan että tukioikeuksien vuokraamiseen.

Vuokra-aika

Vuokra-aikaa sovittaessa on hyvä ottaa huomioon maanvuokralain säännökset sekä tukien ehtoihin liittyvät vaatimukset. Maanvuokralain mukaan maatalousmaan vuokra-aika voi olla enintään 10 vuotta ja rakennetun viljelmän vuokra-aika enintään 15 vuotta.

Tämän lisäksi on otettava huomioon tilatuen 10 kuukauden sääntö. Tilatuki maksetaan, jos viljelijällä on ollut lohkot hallinnassaan vähintään 10 kuukautta ja hän on muutoin täyttänyt kaikki tuen ehdot. Viljelijä ilmoittaa tukihakemukseensa yhden 10 kuukauden hallinta-ajan alkamispäivämäärän, joka on oltava 1.2. – 30.4. väliseltä ajalta. Jos lohko tulee hallintaan 30.4. jälkeen, tilatukea ei makseta kyseiseltä vuodelta.

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 sitoumukseensa uusia, sitoumuksen piirissä olleita lohkoja, vuokra-ajaksi riittää sama kuin jo sitoumuksessa olevilla lohkoilla on.

Vuokran määrä

Maanvuokralain mukaan vuokra on määriteltävä rahana. 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.

Verohallinto tulee käsittelemään cap-tilatukioikeutta kuten maitokiintiötä. Näin ollen tukioikeuden luovutus maatalousmaan vuokraamisen yhteydessä tulee olemaan myös arvonlisäverollinen luovutus.

Ympäristötukea ja luonnonhaittakorvausta koskevat sitoutumiset

Vuokralaista koskeva sitoutuminen

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

Vuokranantajaa koskeva sitoutuminen

Jos vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisella on ympäristötukea ja luonnonhaittakorvausta koskevien sitoumusten viiden vuoden sitoumusaika 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.

Muut ehdot

Vuokrasopimuksessa voidaan muina ehtoina sopia esimerkiksi peltoteiden käytöstä, teiden ja ojien kunnossapidosta sekä investointien korvaamisesta.

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).

Edellä olevat maanvuokrasopimusmallit liitteineen ja niiden täyttöohjeet perustuvat joulukuussa 2006 käytettävissä olleisiin tietoihin. MTK ei vastaa mahdollisista virheistä tai puutteista tekstissä eikä niiden aiheuttamista välittömistä tai välillisistä vahingoista.