

# MAANVUOKRASOPIMUS

## VUOKRANANTAJA

Tilatunnus/y-tunnus \_\_\_\_\_

Osoite \_\_\_\_\_

## VUOKRALAINEN

Tilatunnus/y-tunnus \_\_\_\_\_

Osoite \_\_\_\_\_

## VUOKRAUKSEN KOHDE

Peltoa \_\_\_\_\_ ha

Peruslohkon tunnus	Pinta-ala ha	luonnonhaitta- ja ympäristökorvauskelpoinen	Peruslohkon tunnus	Pinta-ala ha	luonnonhaitta- ja ympäristökorvauskelpoinen
		kyllä <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/>			kyllä <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/>
		kyllä <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/>			kyllä <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/>
		kyllä <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/>			kyllä <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/>
		kyllä <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/>			kyllä <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/>
		kyllä <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/>			kyllä <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/>
		kyllä <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/>			kyllä <input type="checkbox"/> ei <input type="checkbox"/>

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 päättyttyä.

## VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika alkaa \_\_\_\_\_ . 20\_\_\_\_ päättyy \_\_\_\_\_ . 20\_\_\_\_

## VUOKRAN MÄÄRÄ

Vuotuinen vuokra on \_\_\_\_\_ €/ha. Kokonaisvuokra on \_\_\_\_\_ €

Pellon osuus kokonaisvuokrasta on \_\_\_\_\_ € ja tukioikeuksien osuus on \_\_\_\_\_ €

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

## VUOKRAN MAKSU

Vuokra maksetaan vuosittain \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ . mennessä vuokranantajan ilmoittamalle pankkitilille.

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

## MUUT EHDOT

---

---

---

---

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

PAIKKA JA PÄIVÄYS \_\_\_\_\_ kuun \_\_\_\_\_ päivänä 20 \_\_\_\_\_

## ALLEKIRJOITUKSET

\_\_\_\_\_  
Vuokranantaja

\_\_\_\_\_  
Vuokralainen

## TODISTAVAT

---

---

# MAANVUOKRASOPIMUKSEN TÄYTTÖOHJEET

Vuokrasopimus tehdään kahtena kappaleena. Vuokrasopimus on aina päivättävä 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. Erittäin 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 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.

## 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  $\pm 5$  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.

## 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.