

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. 24 %).

On mahdollista, että tukioikeuksista luovutaan seuraavan EU-ohjelmakauden toimeenpanon yhteydessä. Jos hallinnossa luovutetaan tukioikeuksista vuokrasopimuksen aikana, vuokran arvonlisäverotonta osuutta ei muuteta. Pellonvuokra on tässä mielessä kokonaisvuokra koostuen tukikelpoisuudesta ja varsinaisesta pellon vuokrasta. Jos pelto on jatkossa tukikelpoinen tulevassa perustulotuessa, perusteita vuokran alenemiseen ei ole olemassa.

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.

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!

Tukioikeuksien arvoa muutetaan vuosittain.

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.

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.

On mahdollista, että tukioikeuksista luovutaan seuraavan EU-ohjelmakauden toimeenpanon yhteydessä. Jos hallinnossa luovutetaan tukioikeuksista vuokrasopimuksen aikana, vuokran arvonlisäverotonta osuutta ei muuteta. Pellonvuokra on tässä mielessä kokonaisvuokra koostuen tukikelpoisuudesta ja varsinaisesta pellon vuokrasta. Jos pelto on jatkossa tukikelpoinen tulevassa perustulotuessa, perusteita vuokran alenemiseen ei ole olemassa.

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 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 liitteineen ja sen täyttöohjeet perustuvat helmikuussa 2020 käytettävissä olleisiin tietoihin.

MTK ei vastaa mahdollisista virheistä tai puutteista tekstissä eikä niiden aiheuttamista välittömistä tai välillisistä vahingoista.