

Pellon vuokraus

Vuokrasopimus Irtisanominen ja purkaminen Tukioikeussiirrot

Haikula Oy ei vastaa aineiston oikeellisuudesta, yksityiskohtaisemmat ja tarkemmat tukiehdot löytyy Ruokaviraston sivuilta:

<https://ruokavirasto.fi/viljelijat/tuet-ja-rahoitus/>

Maanvuokralaki löytyy Finlexin sivuilta:

[https://www.finlex.fi/fi/laki/haku/?search\[type\]=pika&search\[pika\]=maanvuokralaki&h=Hae&category\[\]=ajantasa&category\[\]=alkup&category\[\]=smur&category\[\]=kaannokset&all=on](https://www.finlex.fi/fi/laki/haku/?search[type]=pika&search[pika]=maanvuokralaki&h=Hae&category[]=ajantasa&category[]=alkup&category[]=smur&category[]=kaannokset&all=on)

Kirjallinen maanvuokrasopimus

- Sopimuksessa pitää olla maininta koska alkaa ja koska päättyy
 - Mikäli ei ole, katsotaan kestoksi sama kuin suullisessa sopimuksessa eli 2 vuotta
- Kirjalliseen vuokrasopimukseen on otettava kaikki sopimusehdot
 - Ehto, jota ei ole sopimuksessa, on mitätön
- Vuokranmaksu on määrättävä rahana
 - Voi kuitenkin olla 0 €
- Kaikkien omistajien allekirjoitettava, tai valtakirjalla

Irtisanomissuoja muuttunut

- Pellonvuokrasopimuksessa olevat irtisanomisehdot ovat täysin sitovat
- Yleinen irtisanomisehto heikentää viljelijän/vuokralaisen suojaa
 - sopimus tehdään 10 v mutta sopimuksessa yksilöimätön irtisanomisehto – voidaan irtisanoa vaikka heti ensimmäisenä vuonna ilman syytä
- Jos käytetään irtisanomisehtoa, pitää syy selkeästi rajata missä tilanteessa voi käyttää
 - Esim. Jos vuokranantaja myy pellot sopimusaikana voidaan vuokrasopimus irtisanoa 1. vuoden jälkeen vuosittain 30.4 mennessä

Irtisanominen

- Vuokrasopimus voidaan irtisanoa, jos irtisanomisehto kirjattu sopimukseen
 - Yksilöity irtisanomisehto – voidaan irtisanoa vain kun kyseinen ehto täyttyy
- Irtisanomisesta on ilmoitettava kirjallisesti ja todisteellisesti
- Ilmoituksessa pitää ilmetä
 - Päätymisajankohta
 - Irtisanomisperuste
- Jollei irtisanomista ole suoritettu laissa säädetyllä tavalla, on se tehoton

Peltokaupan vaikutus vuokrasopimukseen

- Jos vuokrasopimuksessa on irtisanomisehto koskien myyntiä tai yleinen irtisanomisehto
 - Vuokrasopimus voidaan irtisanoa
 - Irtisanominen on kuitenkin tehtävä oikein, muuten tehoton
- Jos vuokrasopimuksessa ei ole tällaisia ehtoa
 - Kauppa ei oikeuta vuokrasopimuksen irtisanomiseen
 - Vuokra vain maksetaan uuden omistajan tilille

Vuokranantaja voi purkaa sopimuksen

- Vuokraoikeus tai sen osa on siirretty toiselle sopimuksen vastaisesti
- Vuokralainen laiminlyönyt vuokranmaksun
 - Ilmoitettava kirjallisesti ja todisteellisesti vuokrarästästä
 - Kehotuksen jälkeen 1 kk kuluessa ei ole maksanut, voidaan sopimus irtisanoa
- Tukioikeus siirto on myös muistettava tehdä
 - Ei siirry automaattisesti irtisanomisissa
 - Vaatii molempien osapuolien allekirjoitukset

Vuokranantaja voi purkaa sopimuksen jos

- Vuokralaisen omaisuus luovutetaan konkurssiin
 - Vuokranantaja vaatii konkurssin alkamisen jälkeen aiheutuvien velvollisuuksien täyttämistä
 - Konkurssipesä ei ole tähän sitoutunut
- Tässäkin tapauksessa tukioikeudet on muistettava myös siirtää

Vuokrasopimuksen purkaminen

- Vuokrasopimus voidaan aina purkaa yhteisellä sopimuksella niin sovittaessa
- Vuokrasopimus voi päättyä välittömästi, jos niin yhteisesti sovitaan
 - Sopimus purkamisesta pitää tehdä kirjallisena
- Voidaan kirjata voimassaolevaan sopimukseen
 - Olemme yhteisellä sopimuksella päättäneet tämän vuokrasopimuksen pvm ja allekirjoitukset
- Muista myös tukioikeuksien siirto

Kuolemantapauksen vaikutus

- Jos vuokrasopimus voidaan siirtää toiselle vuokranantajaa kuulematta, on vuokraoikeus perinnöllinen – pysyy voimassa
- Jos vuokrasopimus ei ole vapaasti siirrettävissä, perillisten on ilmoitettava halukkuudestaan jatkaa sopimusta
 - Ilmoitus tehtävä 3 kk kuluessa kuolemasta
- Vuokranantajan kuolemantapauksessa vuokrasopimus jatkuu ja sitoo kuolinpesää

Tukioikeuksien hallinnan siirrot

- Tehdään uusi vuokrasopimus
 - Tukioikeuden hallinnan siirto pitää tehdä uudestaan vuokrasopimuksen keston ajaksi
- Sopimus päättyy kesken sopimuskauden
 - Tukioikeuden hallinta pitää siirtää takaisin omistajalle, muutoin hallinta on alkuperäisen sopimuksen mukaisesti vuokra-ajan loppuun saakka vuokraajalla
- Tukioikeuksien siirrossa täytetään
 - 103 A ja 103 B lomakkeet
 - Vaatii molempien osapuolien allekirjoitukset