

LYKKANIN OPAS ONNISTUNEeseen MAANVUOKRAUKSEEN



Meillä LYKKANilla on kaksi intohimoa liittyen Suomen peltoihin.

- 1** Vaalimme maan hyvinvointia. Uskomme vakaasti siihen, että kun maa voi hyvin, me kaikki voimme hyvin. Pelloilla on paljon annettavaa ilmastotyöhön.
- 2** Tavoitteenamme on reilu ja tasapainoinen talous. Jotta pelto voi hyvin, se on hoidettava ammattitaidolla ja pitkäjänteisesti. Viljelijä, maanomistaja ja ilmasto kiittävät hyvästä yhteistyöstä.

PELLOT JA VILJELIJÄT KOHTAAVAT

Moni aktiivinen viljelijä on kiinnostunut lisämaasta. Kun maanomistajan peltolohkot löytyvät LYKKANin digitaalisesta palvelusta, merkittynä monelle viljelijälle tuttuun karttapalveluun, helpottuu sopivan peltomaan löytyminen merkittävästi.

SOPIMUS

LYKKANin kautta sekä maanomistaja että viljelijä saavat apua kattavaan ja asiantuntevaan sopimukseen. Meidän suosituksemme on aina kirjallinen sopimus.

VUOKRAMAAN HINTA

Pellot ovat pääomaa. Kun vuokraa pellon, maanomistaja saa siitä vuotuisen vuokran. Vuokrahinnat vaihtelevat paljonkin johtuen monista eri syistä.

LYKKANissa voimme tukeutua tilastoihin, kun arvioidaan paikallista maanvuokraushintaa. Hinnat vaihtelevat paikkakuntien välillä, mutta myös maan kunto ja ajateltu viljely vaikuttavat hintaan. Toisin sanoen mikä on taloudellinen potentiaali tietyille kasville.

Vuokrahinta määritetään vuotuiseksi summaksi. Tämä hinta voi olla sama koko vuokrakauden ajan, tai sidottu eri periaatteiden mukaan. Näiden kanssa LYKKAN voi auttaa.

Viime kädessä hinnan määrittely on sopimusvapauden piirissä. LYKKANille on tärkeätä vaalia molempien osapuolten intressiä sopimuksissa ja ymmärrämme, että peltojen arvo, myös vuokrissa, on muutakin kuin rahaa.

VUOKRA-AIKA

LYKKAN suosittelee lähtökohtaisesti pidempiä sopimuksia. Pidemmät sopimukset ovat suotuisampia esimerkiksi maanparannuksiin, jotka vaativat sekä rahaa että aikaa. Pellon pH-arvon parantaminen kalkituksella tai salaojitus ovat toimenpiteitä missä viljelijä, maanomistaja ja ilmasto voittavat. Nämä ovat pitkäjänteisiä toimenpiteitä ja jäävät helposti tekemättä lyhyiden sopimusten vuokramailla.

Laki asettaa tiettyjä ehtoja vuokra-ajan pituuteen. Jos kyseessä on puhtaasti maatalousmaata, on enimmäisaika 20 vuotta. Jos kyseessä on rakennettua maatalousmaata, enimmäisaika on 25 vuotta. Tämän pidempiä vuokra-aika maanvuokrauslaki ei salli.

LYKKAN voi auttaa, luodessaan win-win-win-mallia.

MUUT EHDOT

Kaikki muut ehdot, joista maanomistaja ja viljelijä sopivat, on oltava kirjallisesti mainittu sopimuksessa ollakseen päteviä.

Tällaisia ehtoja voivat koskea esimerkiksi tieoikeuksia, tiemaksuja ja teiden kunnossapitoa, metsänkäyttöoikeutta, rakennuksien ja rakennelmien kunnossapitoa sekä maan kunnossapitoa.

Mitä tulee maan kunnossapitoon ja parannustoimenpiteisiin, me LYKKANilla voimme neuvoa uudistavan viljelyn suhteen. Voimme auttaa ja neuvoa, mitkä voisivat olla juuri tällä pellolla ajankohtaisia toimenpiteitä.



KANNATTAA MIETTIÄ MYÖS NÄITÄ

Lähtökohtaisesti solmittu sopimus pitää. Esimerkiksi pellon myynti ei ole irtisanomis- tai purkuperuste. Jos joku osapuolista haluaa pidättää mahdollisuuden ennenaikaiseen sopimuksen purkuun, on tämä kirjattava sopimukseen.

Viljelijä voi myös kirjata vuokraoikeuden. Siinä tapauksessa kiinteistörekisterissä ilmenee, että vuokrasopimus rasittaa kiinteistöä. Tietyissä tapauksissa kirjaaminen on pakollista. Näin on esimerkiksi, jos vuokraoikeuden voi luovuttaa kolmannelle osapuolelle maanomistajaa kuulematta, tai jos maa-alueella on tai sille saa rakentaa vuokralaiselle kuuluvia rakennuksia. Useimmiten kirjaaminen on peltojen maanvuokrauksessa vapaaehtoista.

SOPIMUKSEN ALLEKIRJOITUS

Vuokrasopimukseen tulee allekirjoituksen päivämäärä ja osapuolten allekirjoitus. Todistajia ei tarvita. LYKKAN tarjoaa mahdollisuuden sähköiselle allekirjoitukselle. Tämä voi olla joustavaa maanomistajan esimerkiksi asuessa toisella paikkakunnalla.