

Kärkölen kunnan omistamien peltöjen vuokraamisessa noudatettavat periaatteet

1. Vuokrauksen tarkoitus

Kunnan omistamien peltöjen vuokraamisen tarkoituksena on huolehtia kunnan maaomaisuuden tuottavasta ja tarkoituksenmukaisesta käytöstä, turvata peltöjen viljelykunto ja maisemallinen arvo sekä edistää paikallisen maatalouden toimintaedellytyksiä siihen saakka, kunnes alueille mahdollisesti osoitetaan muuta käyttötarkoitusta.

2. Vuokrausmenettely

Pellot vuokrataan ammattimaisille maatalousyrittäjille tai maatalousyhtymille, joilla on tilatunnus.

Vuokrattavista peltöalueista julkaistaan tarjouspyyntö kunnan verkkosivuilla sekä ilmoitetaan vuokralle asettamisesta kirjallisesti nykyisille vuokralaisille. Vuokrauspäätökset tehdään teknisen lautakunnan päättämien vuokrausperiaatteiden ja annettujen vuokratarjousten mukaisesti.

Kunta edellyttää, että tarjoajat tarkistavat tarvittaessa peltöjen tukitiedot Päijät-Hämeen maaseutuasiamieheltä ennen tarjouksen jättämistä. Tarjouksen tekijä tutustuu peltöön kokonaisuudessaan ja hyväksyy peltön sellaisenaan jättäessään tarjousta.

Vuokrattavat peltöalueet eritellään tarjouspyynnössä. Kunnalla voi olla myös muita peltöalueita omistuksessaan, joita ei aseteta yleisesti vuokrattavaksi johtuen aikaisemmista sopimusehdoista, sijainnista tai maankäytön kehittämiseen liittyvistä syistä. Tällaisista peltöalueista voidaan tehdä lyhytkestoisempia vuokrasopimuksia ja niiden vuokraamisesta päätetään tapauskohtaisesti.

3. Vuokra-aika

Pääsääntöisesti vuokra-aika on viisi (5) vuotta. Kunnalla on irtisanomisoikeus kokonaan tai osittain kesken vuokratukauden kirjallisesti kuluva vuoden syyskuun loppuun mennessä, jolloin vuokrasopimus päättyy 31.12. kuluvaan vuoteen. Mikäli kunta tarvitsee vuokratun alueen tai sen osan käyttöönsä kesken vuokratukauden, on kunnalla oikeus ottaa alue haltuunsa ennen vuokra-ajan päättymistä edellä olevan irtisanomisajan puitteissa.

Seuraavassa vuokratarjouskilpailussa peltöä voidaan vuokrata samalle viljelijälle edellyttäen, että hän on huolehtinut asianmukaisesti kaikista edellisen vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan.

4. Tarjoukset ja vuokran suuruus

Vuokran suuruus määräytyy tehtyjen vuokratarjousten perusteella. Kunnan toimivaltaiselle toimielimelle tai viranhaltijalle varataan oikeus määrittellä alin hyväksyttävä hehtaarivuokra. Mikäli alin hehtaarivuokra on asetettu, tulee siitä

ilmoittaa tarjouspyynnössä. Kunta laskuttaa vuosittain vuokran vuokrasopimuksessa määriteltyyn eräpäivään mennessä.

5. Vuokraajan valinta ja aiemman vuokralaisen etuoikeus

Peltoalueet vuokrataan lähtökohtaisesti korkeimman tarjouksen jättäneelle tarjoajalle. Mikäli joidenkin pelloalueiden osalta saadaan hinnaltaan samansuuruiset tarjoukset, suoritetaan tarjoajien kesken arvonta. Tarjoajilla on oikeus halutessaan olla läsnä arvontaa suorittaessa.

Kunnan peltujen vuokrauksessa noudatetaan kuitenkin menettelyä, jossa aiemmalla vuokralaisella on etuoikeus jatkaa vuokrasuhdetta. Mikäli vuokrakohteesta on saatu useita hyväksyttäviä tarjouksia, aiemmalle vuokralaiselle varataan mahdollisuus saada vuokraoikeus itselleen sitoutumalla korkeimman hyväksytyyn tarjouksen mukaiseen vuokraan sekä muihin tarjouspyynnössä ilmoitettuihin ehtoihin. Etuoikeus on käytettävä kunnalle kirjallisesti ilmoittamalla viimeistään kunnan tarjouspyynnössään asettamaan määräaikaan mennessä.

Etuoikeuden käyttämisen ehtona on, että alueen aiempi vuokralainen jättää uuden sopimuskauden tarjouskilpailussa kyseisestä pelloalueesta tarjouksen. Lisäksi etuoikeus koskee vain vuokralaista, joka on täyttänyt aiemman vuokrasopimuksen velvoitteet asianmukaisesti, ja jolla ei ole erääntyneitä saatavia kunnalle. Etuoikeus siirtyy maatilalla tapahtuvan sukupolvenvaihdon myötä, mikäli vuokrasopimus siirretään jatkajalle / jatkajille. Vuokralaisen kuollessa sovelletaan maanvuokralain 53 §.

Mikäli vuokraamiselle on asetettu alin hyväksyttävä hehtaarivuokra, hylätään sen alittavat tarjoukset. Mikäli ehdot täyttäviä tarjouksia ei ole, voidaan pello vuokrata myös muille halukkaille.

6. Pelloalueiden ylläpito

Vuokraajan tulee huolehtia vuokra-alueiden säilymisestä hyvässä viljelykunnossa. Vuokraaja vastaa peltujen ojituksen kunnossapidosta, peltujen ja niiden reuna-alueiden vesakon torjunnasta sekä haitallisten vieraslajien torjunnasta. Alueita on hoidettava muutenkin hyvän maatalouskäytännön ja asianmukaisten viljelymenetelmien mukaisesti. Lisäksi vuokraajan on pidettävä pellolle johtavat kulkuyhteydet käyttökunnossa.

Viljelemättömiä, mutta hoidettuina pidettäviä pelloalueita tulee hoitaa niiden käyttötarkoituksen ja valitun hoitomuodon edellyttämällä tavalla.

Kunta voi tarvittaessa asettaa tapauskohtaisia, peltolohkokohtaisia erityisehtoja esimerkiksi vesiensuojelun toteuttamiseksi. Nämä ehdot määritellään pellon vuokrasopimuksessa.

7. Muut ehdot

Vuokraajan on huolehdittava siitä, että vuokra-alueet säilyvät tukikelpoisina. Tämän varmistamiseksi vuokraajan tulee hakea alueille kuuluvat maataloustuet vuosittain. Mikäli vuokraaja laiminlyö velvollisuuksiaan ja tästä aiheutuu kunnalle vahinkoa tai taloudellista menetystä, kunnalla on oikeus vaatia vuokraajalta korvausta aiheutuneesta vahingosta.

Kunnalla on oikeus rakentaa, sijoittaa, käyttää ja ylläpitää vuokra-alueilla yhdyskuntateknisiä verkostoja, johtoja, laitteita ja rakenteita. Mikäli tällaisista toimenpiteistä aiheutuu vuokraajalle vahinkoa, kunta on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa välittömät vahingot.

Lisäksi kunnalla on oikeus sijoittaa ja ylläpitää vuokratuilla alueilla talviaikaisia hiihtoreittejä sekä suorittaa tätä varten tarpeellisia raivaus-, tasaus- ja muita vastaavia toimenpiteitä.

Vuokralainen sitoutuu pyydettyäessä luovuttamaan tiedot vuokra-ajan viljelyhistoriasta vuokrasopimuksen päätyttyä.

Viljelyoikeuden jatkovuokraus tai siirto on kielletty, pois lukien vuokralaisen maatilalla tapahtuva sukupolven vaihdos, jolloin vuokrasopimus voidaan siirtää jatkajalle / jatkajille. Vuokralaisen kuollessa sovelletaan maanvuokralain 53 §.