



SATAKUNNAN MAASEUDUN



TYHJÄT
TUOTANTOTILAT
HYÖTYKÄYTTÖÖN

ABC-opas

maaseudun tyhjien tuotantotilojen
vuokrauskäyttöön



ESIPUHE

Maataloustuotannon aloilla kannattamattomien tilojen lopettaessa toimintansa jäljelle jää edelleen paljon tyhjentyneitä, mutta vielä käyttökelpoisia tuotantotiloja. Näillä mm. sikala- ja navettarakennuksilla on potentiaalia uusio- ja hyötykäyttöön ekologisesti ja kustannustehokkaasti. Usein rakennukset ovat jääneet tyhjilleen toiminnallisten vaatimusten muuttuessa, eivät niinkään rakenteellisen käyttökäytönsä tai elinkaarensa päättymisen vuoksi. Vanhat tuotantorakennukset on usein rakennettu huolella pitkäaikaiseen käyttöön, ja tuotantorakennukset soveltuvat usein kokon- sa vuoksi hyvin tilaa vaativaan toimintaan. Rakennusten ympäristö on valmiiksi muovautunut ja useimmiten myös tarvittava infrastruktuuri, kuten tiet ja sähkö, ovat valmiina.

Tyhjillään olleen rakennuksen uusiokäyttö ja korjaaminen on kannattavampaa kuin purkaminen tai uuden rakentaminen. Keskeistä on tiedostaa, mitä konkreettisia näkökulmia on otettava huomioon tuotantotilojen uusio- ja hyötykäytössä. Suunnittelussa on tärkeää käyttää apuna päteviä asiantuntijoita, jotka tuntevat sopimusjuridiset asiat sekä rakennussäädösten vaatimukset käyttötarkoituk- sen muutoksissa.

Tämä on vuokraustoiminnasta kiinnostuneille tuotantotilojen omistajille laadittu sähköinen opas. Opas toteutettiin osana Satakunnan maaseudun tyhjät tuotantotilat hyötykäyttöön -hanketta. Hankkeen toteutti Satafood Kehittämisyhdistys ry. Hanketta on rahoittanut Satakunnan ELY-keskus Manner-Suomen maaseudun kehittämisra- hastosta.

Lähde: Asianajajatoimisto Haavisto Oy: luentomateriaali 14.9.2022 / Elma Haavisto

www.satafood.net



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

KIINTEISTÖ- JA SOPIMUSJURIDIikka JA VAKUUTUKSET





Sopivan vuokralaisen hakeminen

- Tarkista aina luottotiedot, oli kyseessä yritys tai yksityinen henkilö!

www.asiakastieto.fi

www.kauppalehti.fi

www.bisnode.fi

- Edellytä riittävä vuokravakuus.
- Reagoi heti, jos vuokra jää maksamatta.
- Huomioi verotus!
- Sido vuokrankorotus indeksiin.
- Käyttökulut vuokralaiselle.

Mitä vuokrataan?

**ON TÄRKEÄÄ ENSIN TIETÄÄ, MITÄ
VUOKRAA, JOTTA TIEDETTÄÄN, MIKÄ LAKI
TOIMINTAAN SOVELTUU.**

- Maanvuokralaisissa eroteltu viisi vuokratyyppiä:
 - tontinvuokra
 - muu asuntoalueen vuokra
 - rakennetun viljelmän vuokra
 - maatalousmaan vuokra
 - muu maan vuokra
- Maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin- ja talousrakennukset
 - Sovelletaan maanvuokralakia (luvut 4, 1,6,7)
- Pelkät pellot tai sen lisäksi rakennuksia, mitkä ei sellaiseen riitä maatalouden harjoittamiseen
 - Sovelletaan maanvuokralakia (luvut 4, 1, 6, 7. Enimmäisaika vuokrasopimukselle enintään 25 vuotta.
- Kiinteistö tai alue muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen tai maanviljelyyn
 - Sovelletaan maanvuokralakia (luvut 5, 1, 6, 7)
- Rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan käytettäväksi muuhun kuin asumiseen
 - Sovelletaan lakia liikeyhuoneiston vuokraamisesta
 - Maanvuokralakia ei sovelleta, kun rakennuksen tai sen osan yhteydessä luovutetaan maa-alue.

- Rakennus tai sen osa (huoneisto) vuokrataan asuinkäyttöön
 - Sovelletaank lakia asuinhuoneiston vuokraamisesta

Mihin tarkoitukseen vuokrataan, muuttuuko käyttötarkoitus?

- Rakennuslupa tarvitaan käyttötarkoituksen olennaisista muuttamista varten ja korjaus- ja muutostyöhön sekä poikkeuksia lukuun ottamatta*) rakenteisiin tai teknisiin järjestelmiin kohdistuviin korjauksiin ja muutoksiin.

*) Energiatehokkuutta on parannettava rakennuksen rakennus- tai toimenpideluvanvaraisen korjaus- ja muutostyön tai rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä, pois lukien teollisuus- ja korjaamorakennus tai muu kuin asuinkäyttöön tarkoitettu maatilarakennus, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohmainen energiasopimus.

- Arvioitaessa käyttötarkoituksen olennaisista muutosta otetaan huomioon toiminnan vaikutukset kaavan toteuttamiseen.

Vuokrasopimus

- Vuokrasopimukselle löytyy valmiita pohjia. Tärkeää on tiedostaa, mitä on vuokraamassa ja mitä käyttötarkoitusta varten! Laadi aina kirjallinen sopimus.
- Pohdi etukäteen, solmitaanko määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus.
 - Huomioi irtisanomisajat ja pohdi, tarvitaanko tilaa mahdollisesti omaan käyttöön lähitulevaisuudessa.
 - Määräaikainen ja toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on purettavissa laissa säädetyin edellytyksin. Mikäli irtisanomisajasta ei ole toisin sovittu, irtisanomisaika on 3 kk vuokranantajan puolelta ja 1 kk vuokralaisen puolelta.
- Tila vuokrataan siinä kunnossa, jossa se oli sopimusta tehtäessä. Tästä myös maininta vuokrasopimukseen!
- Kirjaa vuokrasopimuksen mukainen tarkoitus → määrittää

vahingonkorvausvastuuta sekä purkuperusteita!

- Sovi vuokrasopimuksessa kunnossapidon vastuunjaosta.

Vahingonkorvaus sopimussuhteessa

- Vahingonkorvauksen perusteet tulevat laista, mikä ko. sopimussuhdetta säätelee.
- Maanvuokralain mukaan vuokralaisella oikeus saada korvaus vahingosta, joka aiheutuu laiminlyönnistä tai puutteellisuudesta mikä aiheutuu vuokranantajan huolimattomuudesta.
- Liikehuoneiston vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus vahingosta, joka vuokralaiselle aiheutuu vuokrasopimuksen purkamisesta vuokranantajan viaksi luettavasta syystä, vahingosta, laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta, jos purkaminen on aiheutunut siitä, että
 - huoneiston käytöstä aiheutuu varaa terveydelle
 - huoneisto on joutunut pois vuokralaisen hallinnasta
 - vuokranantaja muuten rikkoo olennaisesti sitä mitä on sovittu



Vakuutukset

- ”Seinät” vakuuttaa yleensä vuokranantaja.
- Vakuutuksen laajuus on tärkeää käydä läpi.
 - On hyvä sisäistää, mitä vakuutus korvaa, mitä luetaan tarpeistoon ja mikä kiinteistön vakuutus sisältää. Vastuu- ja oikeusturva on yleensä erikseen ostettavissa.

Rakennuksen kunto

- Rakennuksen on oltava sopimuksen mukaisessa kunnossa tai jos ei kunnosta ole sovittu, sellaisessa kunnossa, jota vuokralainen voi käyttötarkoitus, sopimuksen ehdot ja muut olosuhteet huomioon ottaen kohtuudella vaatia (maanvuokralaki).
- Sovitussa tai sellaisessa kunnossa kun vuokralainen voi huoneiston iän, alueen vastaavaan tarkoitukseen käytettyjen huoneistojen kunnan ja muut paikalliset olosuhteet

huomioiden kohtuudella vaatia (laki liikehuoneiston vuokraamisesta).

- Vuokralaisella oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokranantaja laiminlyö puutteellisuuden korjaamisen saamassaan määräajassa.
 - Vaihtoehtoisesti vuokralainen saa vuokrasopimuksen purkamisen sijaan korjata puutteellisuuden vuokranantajan kustannuksella.
 - Jos vuokralainen sopimusta tehdessään ei tiennyt huoneistossa olevasta puutteellisuudesta eikä ole tavallista huolellisuutta käyttäen voinut sitä havaita tai odottaa, voi hän käyttää em. oikeuksia.

Miten päästä eroon mahdollisesti huonosta vuokralaisesta?

- Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus on irtisanottavissa irtisanomisajoin - ei kuitenkaan epäasiallisella perusteella. Tilan omaan käyttöönotto on sallittua.

Epäasiallinen peruste:

- liian suuri vuokrankorotus ja riita siitä.
- vuokralaisella, joka vuokrasopimuksen perusteella on harjoittanut huoneistossa kauppaa, käsityötä, teollista liikettä tai muuta ansiotoimintaa vähintään kaksi vuotta, on oikeus saada kohtuullinen korvaus muuton aiheuttamasta asiakaspiirin vähentymisestä tai menettämisestä sekä siitä huoneiston vuokra-arvon lisäyksestä, joka vuokralaisen toiminnan johdosta on syntynyt, jos huoneiston seuraava haltija ryhtyy harjoittamaan huoneistossa olennaisesti samanlaista ansiotoimintaa.
- Kirjallisessa irtisanomisilmoituksessa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta ja irtisanomisen peruste.
- Maanvuokralain mukaisen vuokrasopimuksen irtisanominen
- Toistaiseksi voimassa oleva sopimus voidaan irtisanoa milloin vain.
- Määräaikainen sopimus voidaan irtisanoa, jos vuokralaisen mahdollisuus käyttää vuokra-aluetta sairauden, vamman tai muun syyn vuoksi on siinä määrin heikentynyt, että oli-



si ilmeisen kohtuutonta.

- Irtisanominen on tehtävä todistettavasti! Vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen vuokralaiselle on annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta. Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksessa on lisäksi mainittava irtisanomisen peruste.
- Maanvuokralain vuokrasopimuksen irtisanomisaika on, ellei toisin ole sovittu, 3 kuukautta, jos vuokra-aika on kahutta vuotta pidempi ja kaksi viikkoa, jos vuokra-aika on alle kaksi vuotta tai toistaiseksi voimassa oleva.

Vuokrasopimuksen purkaminen

- Vuokrasopimuksen purkuperusteena on:
 - Vuokralainen laiminlyö vuokranmaksun säädetyssä ajassa. (Tarvittaessa häätö käräjäoikeudesta)
 - Vuokraoikeus siirretään taikka huoneisto tai sen muu osa muutoin luovutetaan toisen käytettäväksi ilman sopimusta. (Esimerkiksi alivuokralainen ilman lupaa.)
 - Huoneistoa tai maa-aluetta käytetään muuhun tarkoitukseen tai muulla tavalla kuin vuokrasopimusta tehdessä on sovittu.
 - Vuokralainen hoitaa huonosti tai laiminlyö kunnossapitovelvoitteen.
- Vuokranantajan on vedottava vuokrasopimuksen purkamisperusteeseen kohtuullisessa ajassa, kun se on tullut vuokranantajan tietoon.
 - Pääsääntöisesti annettava ensi kirjallinen varoitus
 - antaa siis mahdollisuus vuokralaisen korjata toimintaansa.

Muutostöiden korvaaminen

- Liikehuoneisto
 - Määräaikaisen sopimuksen päättyessä vuokralaisella on oikeus saada korvaus suorittamistaan huoneiston arvoa nostaneista korjaus- ja muutostöistä.



Niiden vuokrasuhteen päättymisajankohdan mukaisesta arvosta, jos vuokralaisella on ollut lain mukaan oikeus suorittaa nämä työt eikä niitä ole jo korvattu.

- Toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa, mikäli irtisanominen ei tapahdu hyvän tavan mukaisesti, vuokralaisella on oikeus saada vuokranantajalta korvaus.
- Maanvuokrassa muutostyöt tehdään vuokranantajan kirjallisella luvalla.
 - Kun vuokralainen on kirjallisen luvan perusteella rakentanut rakennuksen tai tehnyt muita peruseräparannuksia (raivannut peltoa, laidunta, korjannut rakennuksia jne.), on tällä oikeus korvaukseen (joko vuokrasuhteen aikana tai sen jälkeen).



- Jos vuokralainen on tehnyt muutostöitä ilman kirjallista lupaa, vuokranantajalla on oikeus lunastaa tai edellyttää siirtämään pois alueelta.
- Muista parannuksista, jos ei muutoin ole sovittu, on oikeus saada kohtuullinen korvaus vuokranantajalta vuokrasuhteen päättyessä.
- Vuokra-alueen vuokrasopimuksen käytön kannalta hyödyttömät tai tarpeettomat parannukset ei oikeuta korvaukseen.

Vuokralaisen vastuu maankäyttölaissa

- Vuokralaisen on huolehdittava, että vuokra-alue ja sen viljelykset sekä vuokranantajan sillä olevat rakennukset ja muu omaisuus pysyvät vuokra-aikana kunnossa.
- Kunnossapitovelvoitteen laiminlyönti velvoittaa korvaamaan menettelystä aiheutuneen vahingon vuokrasuhteen päättyessä.
- Muu kuin vuokrasopimuksen mukainen käyttö velvoittaa korvaamaan vahingon.

Vuokralaisen vastuu liikehuoneiston vahingoittumisesta

- Vuokralaisen on hoidettava huoneistoa vastuullisesti
- Vuokralainen on velvollinen korvaamaan vahingon, jonka aiheuttaa huoneistolle tahallisesti tai laiminlyönnillään tai muulla huolimattomuudella.

Vakuuttaminen ja vaaran vastuu

- Vuokranantaja hankkii vuokrakohteelle täysarvovakuutuksen.
- Vuokralainen vastaa vuokrakohteessa olevan oma ja käytössään olevan omaisuuden vakuuttamisesta.
- Vuokranantaja vastaa vuokralaisen omaisuudelle aiheutuvista vahingoista, jotka johtuvat vuokrakohteen vuokranantajan vastuulla olevissa laitteissa tai rakennusosissa tapahtuvissa häiriöistä tai rikkoutumisista, edellyttäen että vahinko on aiheutunut vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.
- Vuokranantaja ei vastaa tilapäisistä sähkön, veden, viemä-

röinnin, paineilman tai lämmön rajoituksista tai niihin liittyvistä häiriöistä, ellei ne johdu vuokranantajan tahallisuudesta tai törkeästä tuottamuksesta.

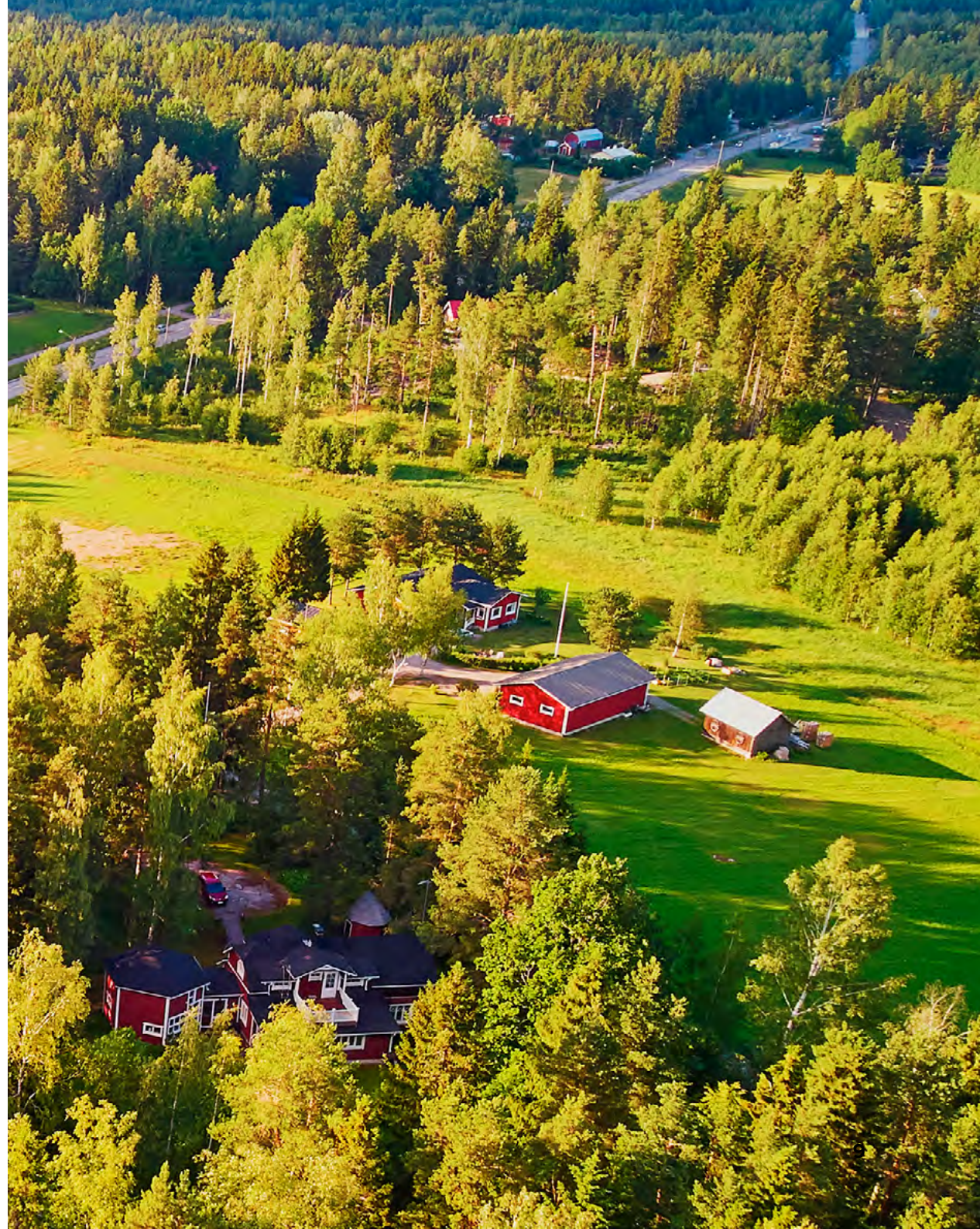
- Vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle sen liiketoiminnan keskeytymisestä aiheutuvista vahingoista.
- Vuokranantaja ei missään olosuhteissa vastaa vuokralaiselle aiheutuvista välillisistä kustannuksista.

Vuokralaisen saneeraus, konkurssi tai kuolema

- Vuokralaisen konkurssi
 - Vuokranantaja saa purkaa vuokrasopimuksen, jos kuolinpesä ei määräajassa (1kk) ilmoita ottavansa vastattavakseen.
 - Konkurssi ei estä vuokrasopimuksen purkua tai irtisanomista muulla perusteella.
- Saneeraus
 - Vuokralaisella on mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus. Vuokranantajalla ei ko. mahdollisuutta ole.
- Vuokralainen kuolee
 - Kuolinpesällä oikeus irtisanoa määräaikainenkin liikehuoneiston sopimus.
 - Maanvuokrasopimuksessa oikeus on siirrettävä (periytyvä) ja pysyy voimassa.

Sovittelu

- Vuokrasopimuksen sovittelu voi tulla kyseeseen, mikäli ehto on hyvän tavan vastainen tai kohtuuton tai se voi olla alkuperäistä kohtuuttomuutta tai muuttuneiden olosuhteiden vuoksi kohtuuton.
- Sovittelussa huomioidaan koko sopimus, osapuolten asema sopimusta tehdessä ja sen jälkeen vallinneet olosuhteet ja muut seikat.
- Kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan väliseen sopimukseen sovelletaan lisäksi kuluttajansuojalain pykälää.



Hankemateriaalit ja lisätiedot

www.satafood.net



SATAKUNNAN MAASEUDUN



TYHJÄT
TUOTANTOTILAT
HYÖTYKÄYTTÖÖN



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin