

Alueiden liittäminen osuuksia vastaan

Perehdytysaineisto yhteismetsien avainhenkilöille



Sisällysluettelo

1. Liittäminen laajenemiskeinona
2. Liittäminen lakien valossa
3. Päätöksenteko liittämisisä
4. Liittämisen vaiheet
5. Alueen ja yhteismetsäosuuden arvon määrittäminen
6. Liittämissopimus
7. Maanmittaustoimitus
8. Taloudelliset ja verovaikutukset
9. Uuden osakkaan vastaanottaminen
10. Liittämisten markkinointi



1. LIITTÄMINEN LAAJENEMISKEINONA

- “ Liittäminen = metsänomistaja liittää alueen yhteismetsään ja saa tilalle yhteismetsän osuuksia. Arkikielessä vaihto osuuksiin.
- “ Yhteismetsä voi laajentua ostamalla lisää alueita, liittämällä alueita osuuksia vastaan ja yhdistymällä toisen yhteismetsän kanssa.
- “ Yhteismetsän osakaskunta päättää, haluaako se laajentaa yhteismetsän aluetta.
- “ Osa yhteismetsistä markkinoi laajasti liittämismahdollisuutta, osa liittää vain olemassa olevien osakkaiden maita, osa ei liitä eikä laajene lainkaan.

1.1. Mitä hyötyä alueiden liittämisestä osuuksia vastaan voi olla yhteismetsälle?

- “ Mahdollisuus kasvattaa ja monipuolistaa yhteismetsän liiketoiminnan tulosta
- “ Ei tarvita rahaa toiminnan laajentamiseen pinta-alaa kasvattamalla
- “ Aiempaa säännöllisempiä puunmyyntituloja osakkaille
- “ Uutta osaamista ja aktiivisuutta osakaskuntaan
- “ Uusia vastuunkantajia osakaskuntaan
- “ Suurempi pinta-ala voisi mahdollistaa metsäalan ammattilaisen palkkaamisen

2. LIITTÄMINEN LAKIEN VALOSSA

Kiinteistönmuodostamislaki 10 luku, 99 §, 2 mom

Jos asianosaiset sopivat osakkaiksi tulevien kiinteistöjen osuuksien suuruuksista tai niiden laskemisperusteista, tilusten liittäminen yhteismetsään suoritetaan sopimuksen mukaisesti, jollei sopimus loukkaa kenenkään oikeutta.

Yhteismetsälaki 35 §

Kiinteistön alueen tai sen osan liittämisestä yhteismetsään kiinteistölle annettavaa yhteismetsäosuutta vastaan säädetään tarkemmin kiinteistönmuodostamislain 10 luvussa.

3. PÄÄTÖKSENTEKO LIITTÄMISISSÄ

- ” Alueen liittämisestä yhteismetsään päättää osakaskunnan kokous, jollei asia ohjesäännön mukaan kuulu hoitokunnalle tai toimitsijalle (YML 8 §)
Tarkista, onko asiasta säädetty omassa ohjesäännössä.
- ” Osakaskunnan on suositeltavaa tehdä periaatepäätös laajenemisesta ja laajenemistavoista ja kirjata se yhteismetsän strategiaan tai toimintasuunnitelmaan.
- ” Liittäminen ei sido yhteismetsän varoja, joten siihen ei tarvita talousarviopäätöstä.

3.1. Liittämiset yhteismetsässämme (täydennä)

Liittämiset

- ovat osa yhteismetsämme laajenemista eivät kuulu toimintaamme

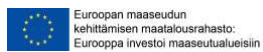
Liittämisistä on tehty hyväksyvä periaatepäätös osakaskunnan hyväksymässä

- toimintasuunnitelmassa strategiassa ohjesäännössä

Liittämisten yhteyshenkilönä ja neuvottelijana toimii / toimivat

Liittämisiä markkinoidaan metsänomistajille, jotka:

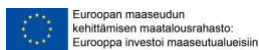
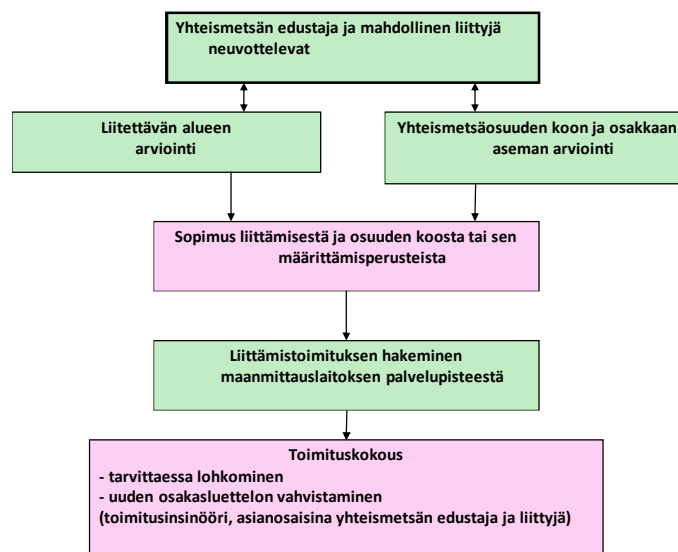
- 1.
- 2.
- 3.



Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahalasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

7

4. LIITTÄMISEN VAIHEET

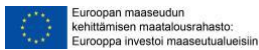


Euroopan maaseudun
kehittämisen maatalousrahalasto:
Eurooppa investoi maaseutualueisiin

8

5. ALUEEN JA YHTEISMETSÄOSUUDEN ARVON MÄÄRITTÄMINEN

- “ Liittyjälle luovutetaan liitettävän alueen arvoa vastaava määrä yhteismetsän osuuksia.
Tiedettävä liitettävän alueen arvo ja yhteismetsäosuuden arvo.
- “ Tärkeintä ei ole absoluuttisesti oikeat arvot, vaan oikeat keskinäiset arvosuhteet!
Liittyvän tilan ja yhteismetsäosuuden arvot parasta määrittellä samalla menetelmällä.
- “ Summa-arvomenetelmä on käyttökelpoinen pienissä yhteismetsissä.
- “ Tuottoarvomenetelmä on osoittautunut toimivaksi monessa tilanteessa.
 - Ottaa huomioon muitakin tulolähteitä metsän rinnalla.
- “ Kannattaa käyttää asiantuntijaa arvojen määrittämisessä.



9

5.1. Arvon määrittäminen yhteismetsässämme (täydennä)

Yhteismetsässämme osuuden arvo on _____ € ____/____ 20____

Osuuden arvo määritetään _____ (kuinka usein)

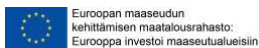
- summa-arvomenetelmällä tuottoarvomenetelmällä
 muulla menetelmällä. Millä? _____

Liitettävän alueen arvosta

- pyydetään tila-arvio summa-arvomenetelmällä
 pyydetään tila-arvio tuottoarvomenetelmällä
 tehdään itse arvio. Millä menetelmällä? _____

Arvojen määrittämisissä otetaan erityisesti huomioon:

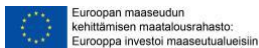
- 1.
- 2.
- 3.



10

6. LIITTÄMISSOPIMUS

- ” Liittämisestä tehdään kahdenvälinen sopimus. Liittämisen kohteena voi olla tila, tiloja tai määräala.
 - . Kysymyksessä ei ole kiinteistön luovutus, joten ei vaadita, eikä pidä käyttää, maakaaren 2 luvun 1 § mukaista määrämuotoa.
- ” Mahdolliset alueiden ja osuuksien kaupat ja muut omistusjärjestelyt tehtävä erikseen muilla sopimuksilla.
- ” Liittämissopimus ei saa loukata kenenkään oikeutta! Tämä koskee sekä liittyvää osakasta, osakaskuntaa että kolmansia osapuolia.
- ” Jos ohjesäännössä on säädetty pienin luovutettava osuus, se koskee myös liittämistä, paitsi jos liittyjä on ennestään yhteismetsän osakas.
- ” Luovutettavat osuudet suositellaan aina ennalta sovittaviksi, vaikka ne voidaankin jättää liittämistoimituksessa määrättäväksi.

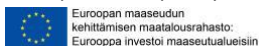


11

6.1. Liittämissopimuksen suositeltava sisältö

- ” Osapuolet (liittyvä metsänomistaja ja yhteismetsän osakaskunta)
- ” Sopimuksen tarkoitus

”Sopimuksen tarkoituksena on liittää Matti Mäntylän omistamaan Mäntymetsän tilaan (kiinteistötunnus 397-403-3-13) Honkalan kunnan Mäntykulman kylässä kuuluvat, jäljempänä yksilöidyt alueet Koivulan yhteismetsään (kiinteistötunnus 397-874-2-0) Mäntymetsän tilalle annettavaa yhteismetsäosuutta vastaan.”
- ” Sopimusehdot
 - . Kohteen kartta liitteenä , päivätynä ja osapuolten allekirjoittamana.
 - . Liitettävää aluetta vastaavien yhteismetsäosuuksien määrä.
 - . Sopimuksen johdosta ei suoriteta rahakorvauksia.
 - . Yhteismetsän osakaskunta saa liitettävät alueet heti hallintaansa.
 - . Merkitään mahdolliset alueeseen kohdistuvat vuokrasopimukset.
 - . Merkitään mahdolliset siirtyvät metsävähennys- ja poisto-oikeudet.
 - . Vastuu tähän sopimukseen liittyvistä mahdollisista kustannuksista ja niistä toimituskustannuksista, joita ei makseta valtion varoista.
 - . Todetaan mahdollisten ylimääräisten haamutilojen muodostaminen ja osuuksien jakautuminen niille.
 - . Todetaan mahdollisten uusien tieoikeuksien tarve ja niiden perustamiskustannuksista vastaaminen.
 - . Vastuu rajankäyntiin liittyvistä kustannuksista ja siihen välittömästi liittyvistä muista kustannuksista.
 - . Metsäsuunnitelmatietojen luovuttaminen yhteismetsälle.
 - . Liittyjä valtuuttaa tällä sopimuksella yhteismetsän hakemaan liittämistoimitusta.
- ” Sopimuksen päiväys, allekirjoitukset ja todistajat (2)



12

7. MAANMITTAUSTOIMITUS

- “ Maanmittausinsinööri liittää alueen osaksi yhteismetsän aluetta Alueen liittäminen yhteismetsään –toimituksessa. Toimitus kestää yleensä 4 -10 kk.
- “ Liittämistoimitus on maksuton. Kustannuksia voi tulla mm. mahdollisista rajankäynteistä ja ylimääräisistä lohkomisista.
- “ Toimituksessa tarkistetaan, että liitettävä alue on tarkoituksenmukainen yhteismetsän toiminnan kannalta (esim. ei merkittäviä peltoalueita)
- “ Tarkistetaan, että sopimus ei loukkaa kenenkään oikeutta.
 - . Liittyjän ja muiden osakkaiden varallisuusasema
 - . Hallintaoikeuden haltijan asema
 - . Pantinhaltijan asema
- “ Liitettävään alueeseen ei saa kuulua osuuksia muihin yhteisiin alueisiin.
- “ Loppukokouksen jälkeen 30 pv:n muutoksenhaku aika maa- ja metsätalouden ministeriön päätöksentekoon.


7.1. Maanmittaustoimituksen hakeminen

- “ Liittämissopimuksen muutoksenhaku aika on 30 päivää. Liittämissopimuksesta voi hakea sen jälkeen.
- “ Hakemisesta vastaa maanomistaja. Käytännössä hakemukset tekee yleensä yhteismetsä, siksi tästä on syytä sopia liittämissopimuksessa.
- “ Toimitusta voi hakea mistä tahansa maanmittauslaitoksen palvelupisteestä.
- “ Hakemus voi olla vapaamuotoinen tai maanmittauslaitoksen hakemuslomake.
Ks. www.maanmittauslaitos.fi/kiinteistot/maanmittaustoimitukset
- “ Hakemuksen liitteenä oltava oikeaksi todistettu jäljennös liittämissopimuksesta. Mieluiten myös tila-arviot tai muu selvitys liitettävän alueen ja yhteismetsäosuuden arvosta.

7.2. Yhteismetsämme liittämistoimitukset

Lähimmät maanmittauslaitoksen palvelupisteet ja yhteyshenkilöt:


Kunta	Maanmittausl. palvelupiste	Yhteyshenkilö	Yhteystiedot

 Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto: Eurooppa investoi maaseutualueisiin

15

8. TALOUDELLISET JA VEROVAIKUTUKSET

- “ Liittämisessä yhteismetsäosuuden arvo ja metsänomistajan kiinteistön arvo säilyvät ennallaan.
- “ Liittämisestä ei synny luovutusvoiton verotuksessa eikä varainsiirtoverotuksessa seuraamuksia.
 - . Edellyttäen, että liittämiseen ei yhdistetä rahakorvauksia.
- “ Yhteismetsän täytyy päivittää metsäsuunnitelma uuden alueen tiedoilla, jos niitä ei liittyjältä saada.
- “ Liitettyyn alueeseen kohdistuneet metsävähennysoikeus ja poisto-oikeudet siirtyvät yhteismetsälle.
- “ Metsänomistajan alueeseen kohdistuva metsäverovelvollisuus päättyy, kun liittäminen on kirjattu kiinteistörekisteriin. Käytännössä taloudellisen toiminnan vastuu siirtyy, kun liittämissopimukseen kirjattu alueen hallinta siirtyy yhteismetsälle.

 Euroopan maaseudun kehittämisen maatalousrahasto: Eurooppa investoi maaseutualueisiin

16

9. UUDEN OSAKKAAN VASTAANOTTAMINEN

- “ Yhteismetsän kannattaa keskustella jo liittymisneuvottelun aikana metsänomistajan kanssa:
 - . Onko hänellä halua ja valmiuksia ryhtyä aktiiviseksi vastuunottajaksi, esim. hoitokunnan jäseneksi?
 - . Mitä odotuksia hänellä on yhteismetsälle?
 - . Mitä odotuksia hänellä ja yhteismetsällä on liitettävän alueen käsittelylle ja jatkotoimille?
- “ On tärkeää, että uusi osakas saa kokea itsensä tervetulleeksi ja tasavertaiseksi muiden osakkaiden kanssa.
- “ Perehdytä uusi osakas yhteismetsän toimintaan. Anna hänelle
 - . ohjesääntö,
 - . toimintakertomus ja tilinpäätöstiedot,
 - . tuorein toimintasuunnitelma ja talousarvio
 - . avainhenkilöiden yhteystiedot.

10. LIITTÄMISTEN MARKKINOINTI

Jos yhteismetsä haluaa tehdä liittämisiä, ei asia etene ilman markkinointia.

1. Määritellään, kenelle markkinointi kohdennetaan.
 2. Selvitetään, millaisin keinoin kohderyhmä tavoitetaan kustannustehokkaasti.
 3. Valtuutetaan joku (esim. hoitokunnan jäsen) hoitamaan markkinointia.
 4. Varataan rahoitusta markkinoinnin hoitamiseksi.
 5. Sovitaan markkinoinnin
 - . tavoite ja aikataulu (esim. neuvotteluja 10 kiinnostuneen metsänomistajan kanssa/v)
 - . markkinointitoimenpiteet
- “ Liittämisiä edistää, jos Metsäkeskuksen, Maanmittauslaitoksen ja Metsänhoitoyhdistyksen paikalliset toimihenkilöt ja alueen puunostajat tietävät yhteismetsän liittämishalukkuudesta.
 - “ Kannattaa hyödyntää internet-sivuja, osakastiedotteita, hankeyhteistyötä, paikallislehtiä ja osakaskokouksia asiasta kertomiseen.
 - “ Katso esittelyvideo YouTubessa:
http://www.youtube.com/watch?v=pvKOyIPPa_8

10.1. Liittämisten markkinointi yhteismetsässämme (täydennä)

Liittämisiä markkinoidaan

osakaskokouksissa osakastiedotteissa _____ kertaa/v

paikallislehdissä, missä

verkkopalveluissa, osoitteet:

muulla tavoin, miten?

