

# Yhteismetsien yhdistäminen

Perehdytysaineisto yhteismetsien avainhenkilöille

19.6.2014



# Sisällys- luettelo

1. Yhteismetsien yhdistämisen säädökset
2. Yhdistämisen motiiveja
3. Yhdistämisen neuvottelu
4. Yhdistämissopimus
5. Yhdistämistoimitus
6. Toiminta yhdistämisen jälkeen



# 1. YHTEISMETSIIEN YHDISTÄMISEN SÄÄDÖKSET

## Yhteismetsien yhdistäminen, Yhteismetsälaki 34 §:

Sellaiset yhteismetsät, joiden osakaskunnat ovat sopineet yhteismetsien yhdistämisestä, liitetään yhteen muodostamalla niistä uusi yhteismetsä. Yhdistämistä koskevaan sopimukseen tulee sisältyä ehdotus uudeksi ohjesäännöksi. Yhteismetsien yhdistämisestä säädetään tarkemmin kiinteistönmuodostamislain 10 luvussa.

## Yhteiset alueet ja erityiset etuudet, Kiinteistönmuodostamislaki 13. luku:

### 133§, 3. mom:

Sellaiset yhteiset alueet, joiden osakaskunnat ovat sopineet niille kuuluvien yhteisten alueiden yhdistämisestä, liitetään yhteen muodostamalla niistä uusi yhteinen alue.

### 133 a § [\(4.6.2004/455\)](#)

Jos 132 §:n 1 momentissa taikka 133 §:n 2 tai 3 momentissa tarkoitettussa sopimuksessa on sovittu kiinteistöille tulevien osuuksien suuruuksista tai niiden laskemisperusteista, osuudet määrätään sopimuksen mukaisesti, jollei sopimus loukkaa kenenkään oikeutta.

### 134 § [\(22.7.2011/914\)](#)

Alue liitetään yhteiseen alueeseen ja yhteiset alueet liitetään yhteen 133 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa sitä varten suoritettavassa kiinteistötoimituksessa. Osuuksien määrittämistä varten liitettävä alue ja yhteiset alueet arvioidaan toimituksessa, ja kunkin kiinteistön osuus muodostettuun yhteiseen alueeseen määrätään sellaiseksi, että se vastaa arvoltaan kiinteistöön kuuluneen alueen tai kiinteistölle aikaisemmin kuuluneen yhteisalueosuuden arvoa.

## 2. YHDISTÄMISEN MOTIIVEJA

- ” Edistetään asianosaisten yhteismetsien kasvutavoitteita
- ” Suuremman puunmyyjän edut ja tasaisempi tulovirta
- ” Taloustilanteen parantaminen, kulusäästöt
- ” Kevennetään hallinnollista taakkaa
- ” Parannetaan mahdollisuuksia saada hallintoon motivoituneita luottamushenkilöitä
- ” Voi antaa mahdollisuuden toimihenkilön tai pysyvien työntekijöiden palkkaamiseen
- ” Kasvatetaan osakkaiden virkistyskäyttömahdollisuuksia

## 2.1 KÄYTÄNNÖN YHDISTYMISTILANTEITA

- ” Yhteismetsien yhdistäminen kiinnostanee erityisesti seuraavissa tilanteissa:
  - . Pieni tai pienehkö yhteismetsä haluaa liittyä suurempaan yhteismetsään, joka on jo osoittanut toimivansa pitkäjänteisesti ja tuottavasti.
  - . Kaksi tai useampi yhteismetsä haluaa liittyä yhteen ja perustaa uuden, laajemman yhteismetsän.
- ” Molempia tilanteita koskevat samat säädökset, mutta käytännössä yhdistämisprosessit voivat erota jonkun verran toisistaan.

## 2.2 PIENEMPI YHDISTYY ISOMPAAN

- ” Pienempi yhteismetsä hyväksyy isomman yhteismetsän toimintatavat.
- ” Yhdistämissopimuksessa voidaan sopia yhdistämisen luonteesta:
  - . Toiminta jatkuu isomman nimellä ja ohjesäännöllä; pienempi hyväksyy sen sellaisenaan tai pienin muutoksin.
- ” Lain vaatima yhdistämisprosessi osakaskunnan hyväksymispäätöksineen käydään läpi myös isommassa yhteismetsässä.

## 2.3 KAKSI TAI USEAMPI YHTEISMETSÄ YHDISTETÄÄN UUDEKSI YHTEISMETSÄKSI

- ” Kaksi tai useampi yhteismetsä yhdistetään siten, että tavoitteena on uusi, laajempi yhteismetsä.
- ” Uuden yhteismetsän toiminta aloitetaan ikään kuin puhtaalta pöydältä.
  - . Esim. Uuden yhteismetsän nimeäminen
- ” Uusi ohjesääntö kirjoitetaan tasavertaisessa yhteistyössä.
  - . Huomioidaan ohjesäännössä mahdollinen toiminnanjohtajan palkkaaminen ym. toimintatapojen muutokset.
- ” Valitaan uusi hoitokunta yhdistyvien yhteismetsien edustajista.

## 2.4 YHDISTÄMISTÄ EDISTÄVIÄ SEIKKOJA

- ” Yhdistyvien yhteismetsien osakaskunnat kannattavat yhdistämistä laajasti.
- ” Yhdistettävien yhteismetsien arvot määritetään samalla menetelmällä.
- ” Ehdotus uudeksi ohjesäännöksi on tehty harkiten ja tuleva toiminta huomioon ottaen.

*Huom. Lainsäädäntö ei edellytä maantieteellistä läheisyyttä.*



## 2.5 YHDISTÄMISESSÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA VAATIVIA TALOUDELLISIA SEIKKOJA

- ” Yhteismetsien varallisuuteen voi kuulua muutakin kuin yhteismetsien alueet
  - . Osakaskuntien omistamat kiinteistöt
  - . Sijoitukset ja talletukset
- ” Mahdolliset osakaskunnan velat
- ” Mahdolliset epävarmat saatavat ja keskeneräiset puukaupat
- Yhdistyvien yhteismetsien kannattaa tutustua huolellisesti tilinpäätöstiotoihin.

### 3. YHDISTÄMISEN NEUVOTTELU

- ” Aloitteen tekijänä voi olla hoitokunnan jäsen/toimitsija, toiminnanjohtaja tai osakas
  - ” Yhdistäminen voi olla myös yhteismetsän strategiaan kirjattu tavoite
  - ” Ensimmäisessä vaiheessa selkeä päätös valmistelujen aloittamisesta
    - . Vaihtoehto 1: Osakaskunnan päätös valmistelun aloittamisesta, esim. osana toimintasuunnitelmaa
    - . Vaihtoehto 2: Hoitokunta tai toimitsija valmistelee omalla päätöksellään ja tekee osakaskunnan kokoukselle valmistellun päätösesityksen yhdistämisestä. Mahdollinen toimintatapa, jos yhdistämistavoite on kirjattu strategiaan.
  - ” Aina on suositeltavaa pyytää osakaskunnan valtuutus neuvottelujen aloittamiseen
    - . Yhteismetsän neuvottelijan/neuvottelijoiden nimeäminen: esim. hoitokunnan puheenjohtaja.
- Varattava riittävästi valmisteluaikaa, vähintään useita kuukausia.

# 3.1 PÄÄNEUVOTTELIJAN MUISTILISTA

- ” Suunnitellun neuvottelukumppanin taustatietojen tarkistus: rekisteritiedot ja yhteyshenkilöt Suomen metsäkeskuksesta ja Maanmittauslaitoksesta
- ” Suora yhteydenotto neuvottelukumppaniin
  - . Vai käytetäänkö 'välittäjänä' juristia tai muuta asiantuntija-apua?
- ” Neuvottelukumppanin tilinpäätöksen, toimintakertomuksen, talousarvion, toimintasuunnitelman ja metsäsuunnitelman tarkastelu
  - . Molempien metsäsuunnitelmien vertailu: laatimisajankohta ja laatimistapa (maastokartoituksen menetelmä, laskentamenetelmä, valittu kasvatusmenetelmä)
- ” Yhteydenpito osakkaisiin neuvottelujen aikana
  - . Väliaikaraportti esim. osakaskunnan kokouksessa tai muutoin
- ” Yhteydenpito sidosryhmiin: Kuka ja milloin?
  - . Työntekijät (katso yhteistoimintalain määräykset)
  - . Pankit ja muut lainanantajat
  - . Pantin haltijat
  - . Urakoitsijat ym. alihankkijat
  - . Metsästyoikeuden haltijat
  - . Kesämökkitonttien vuokraajat jne.

*Maanmittauslaitokselta voi kysyä etukäteen neuvoa esim. uusien osuuslukujen muodostamisesta.*

# 4. YHDISTÄMISSOPIMUS

Esitys yhdistämissopimuksesta ja uudesta ohjesäännöstä on hyväksyttävä yhdistyvien yhteismetsien osakaskuntien kokouksissa (Yhteismetsälaki 8 §).

- . vähintään 2/3 enemmistöllä äänestykseen osaa ottaneiden äänistä.

” Yhdistämissopimukseen tai sen liitteeksi tarvitaan mm.

- . Yhdistyvien yhteismetsien nimet ja Y-tunnukset sekä yhdistettävien alueiden kiinteistötunnukset ja sijainti; kartat selventävät asiaa
- . Osakasluettelot
- . Luettelot yhteismetsien kaikesta omaisuudesta, sekä veloista ja panttioikeuksista
- . Ehdotus uudeksi kokonaisuusluvuksi ja muuntokerroin, jolla aiemmat osuudet muunnetaan uuden yhteismetsän osuuksiksi tai ehdotus perusteista, joilla yhdistämistöimituksessa lasketaan uudet osuudet (esim. niin, että isolla säilyy entiset ja liittyvälle lasketaan uudet).

” Lisäksi sopimusta laadittaessa on hyvä ottaa huomioon

- . Yhdistämisen ajankohta ; tilikaudet, isot investoinnit, jne.
- . Alustava toimintasuunnitelma (mahdollisesti myös talousarvio)
- . Metsänsuunnitelmien yhdistäminen ja päivittäminen

## 4.1 OHJESÄÄNTÖ

- ” YML 16 § määrittelee ohjesäännön sisällön.
- ” Yhdistämissopimusta käsittelevälle osakaskunnan kokoukselle valmistellaan
  - . ehdotus kokonaan uudesta ohjesäännöstä tai
  - . ehdotus hyväksyä toisen yhteismetsän ohjesääntö yhteiseksi ohjesäännöksi (esim. tilanteessa, jossa pienempi yhteismetsä liittyy isoon yhteismetsään).
- ” Ohjesääntö ei saa loukata osakkaiden yhdenvertaisuutta

*Huom! Yhteismetsien yhdistämisiä ei ole vielä tehty, joten kokemuksia ja malleja puuttuu.*

## 5. YHDISTÄMISTOIMITUS

1. Yhdistämistöimituksen hakeminen Maanmittauslaitokselta
  - . Toimitus on maksuton
2. Hakemuksen liitteiksi yhdistämissopimus liitteineen ja ehdotus ohjesäännöksi
3. Yhdistyvien yhteismetsien osakaskuntien ao. kokousten pöytäkirjaotteet
4. Todistukset sopimuksen allekirjoittajien nimenkirjoitusoikeudesta

# 5.1 AIKA SOPIMUKSEN HYVÄKSYMISESTÄ TOIMITUKSEN LAINVOIMAISUUTEEN

- ” Toimituksen hakemisesta sen valmistumiseen kuluu useita kuukausia, voi mennä yli vuosikin.
- ” Uusi hoitokunta voidaan valita ja uusi ohjesääntö hyväksyä vasta yhdistämistoimituksen lainvoimaiseksi tulon jälkeen.
- ” On tärkeää sopia yhteisistä pelisäännöistä siirtymäajalle, ettei kenenkään oikeutta loukattaisi. Esimerkiksi:
  - . Ylijäämän jako / jakamattomuus
  - . Puukaupat tai niistä pidättäytyminen
  - . Uusien tilojen hankinnasta ja liittämistä pidättäytyminen
  - . Velan ottamisesta pidättäytyminen
- ” Yhdistyvät yhteismetsät voisivat perustaa yhteisen valmistelu-  
toimikunnan, jonka tehtävänä olisi valvoa siirtymäkauden toimintaa ja valmistella yhteisen toiminnan aloittamista.

## 6. TOIMINTA YHDISTÄMISEN JÄLKEEN

- ” Yhdistäminen on lainvoimainen, kun valitusaika on kulunut loppuun ja uusi yhteismetsä on merkitty kiinteistörekisteriin .
- ” Suomen metsäkeskus kutsuu koolle uuden, yhdistyneen yhteismetsän osakaskunnan ensimmäisen kokouksen.
- ” Yhdistyneen yhteismetsän osakaskunnan tulee päättää mm. seuraavat asiat:
  - . Yhteisen ohjesäännön hyväksyminen
  - . Uuden hoitokunnan/toimitsijan valinta
  - . Uuden yhteisen metsäsuunnitelman hyväksyminen, jos se on jo kokoukselle valmisteltu
  - . Toimintasuunnitelman ja talousarvion hyväksyminen
- ” Uusi hoitokunta/toimitsija hoitaa mm. seuraavia asioita, sopimuksia ja yhteyksiä
  - . Työntekijät: Työsopimuslain ja yhteistoimintalain määräykset
    - Yhteistoimintaneuvottelut, joissa käydään läpi palkatun henkilöstön työsuhteiden jatko /muutokset sekä muutokset henkilöstömäärissä. Pakollista, jos henkilöstömäärä yli 20.
  - . Pankit ja muut lainanantajat
  - . Pantin haltijat
  - . Urakoitsijat ym. alihankkijat
  - . Metsästysmaiden vuokrasopimukset
  - . Kesämökkitonttien vuokraajat jne.

*Samankaltaisuus yritysten liikkeenluovutustilanteeseen tai fuusioon.*



## 6.1 Yhteismetsämme yhdistäminen

*Onko lähialueilla yhteismetsä, jonka kanssa oma yhteismetsänne voisi yhdistyä?*

- 1. Mistä saisitte lisätietoja muista yhteismetsistä?*
- 2. Mistä asioista yhdistäminen riippuisi?*
- 3. Mitä hyvää yhdistäminen toisi tullessaan?*
- 4. Mitä haittaa yhdistämisestä voisi olla?*
- 5. Miten yhdistämisneuvottelu kannattaisi aloittaa?*