

MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Matkanivan tilusjärjestelyn kokous

15.12.2022

Juhana Cajanus

Käsiteltävät asiat

Matkanivan tilusjärjestelyselvitys

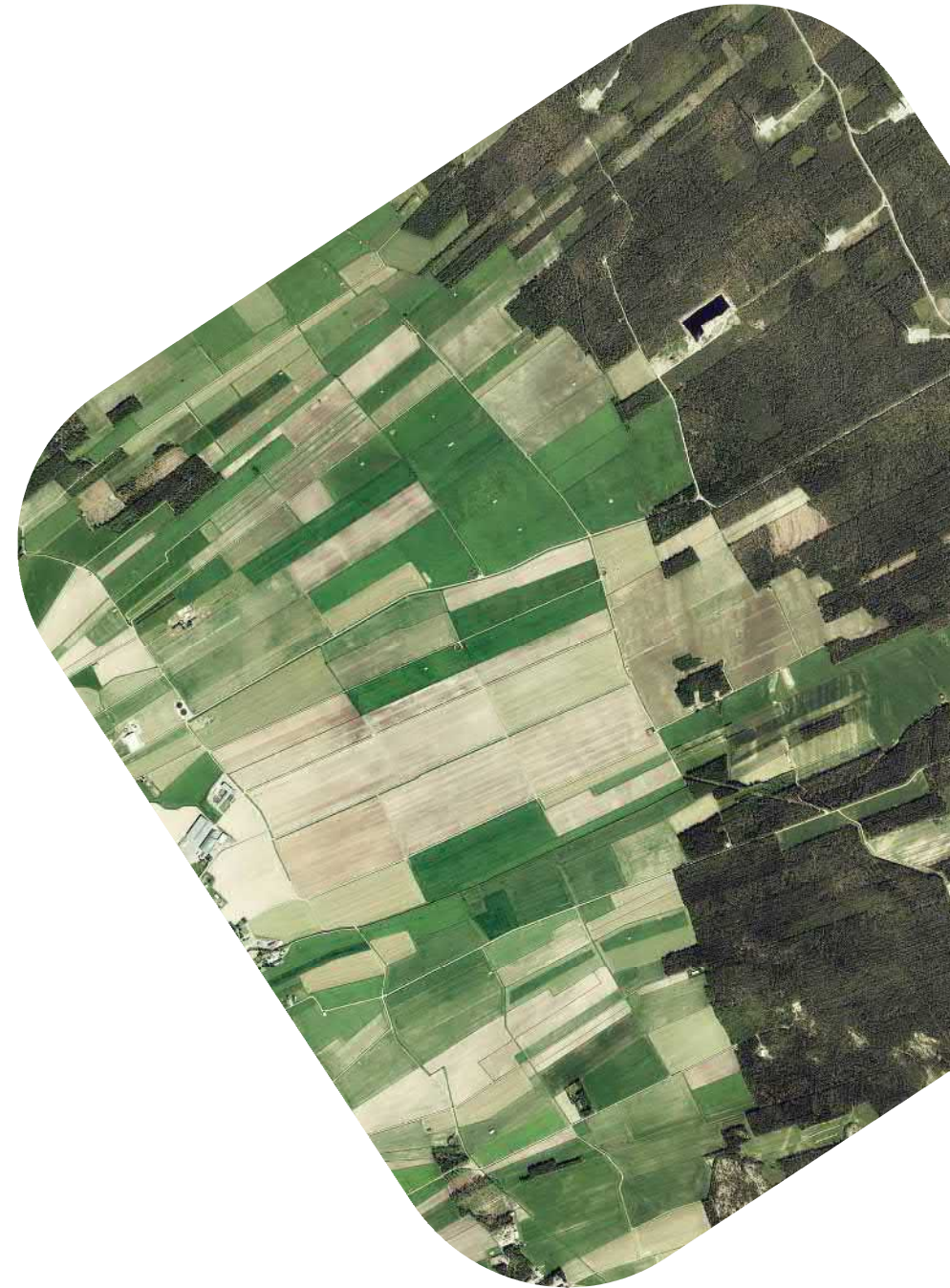
Tulokset ja toteuttamiskelpoisuus
Kustannukset ja hyödyt

Tilusjärjestely

Toimenpiteet
Eteneminen käytännössä

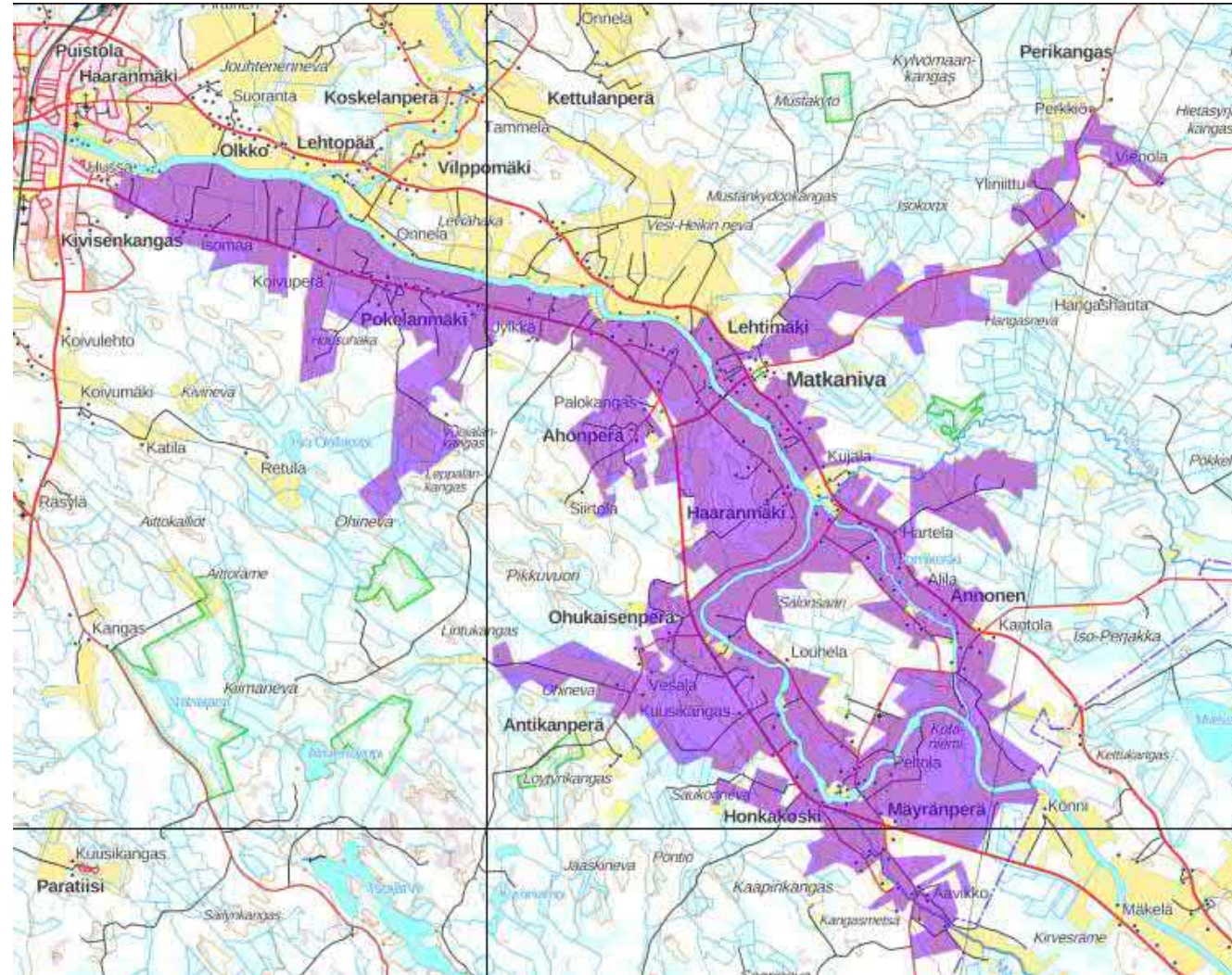
Toimitsijat

Tehtävät
Valinta tässä kokouksessa?



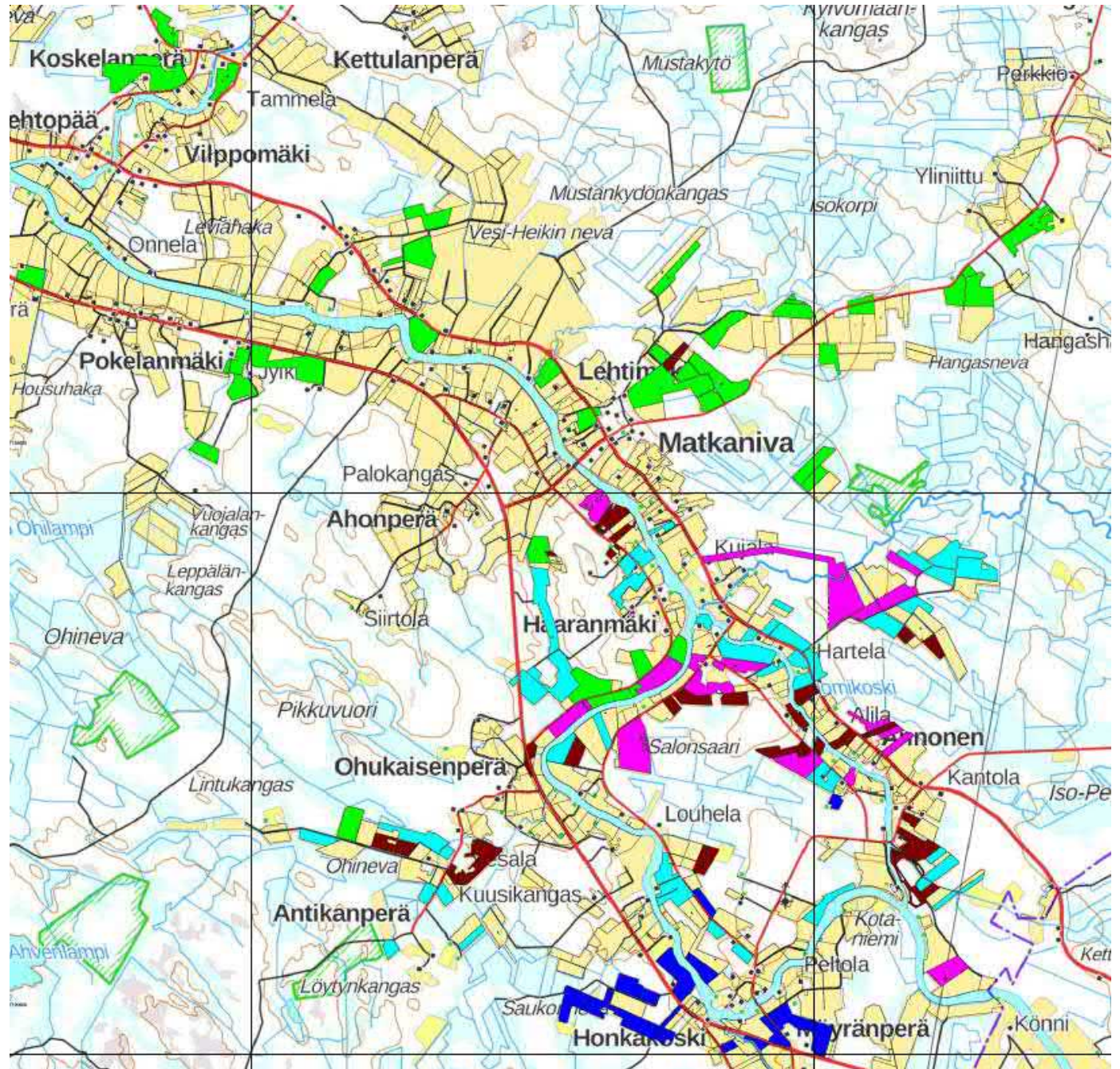
Selvitysalue

- Selvitysalue oli noin 2800 ha, josta peltoa 1600 ha.
- Lohkojen keskipinta-ala on 2,2 ha ja keskietäisyys 2,9 km



Nykytilanne

- Muutamilla tiloilla on hyvin paljon lohkoja hajallaan.
- Paljon vuokramaata.



Muutokset, järjesteltävä alue 735 ha

- Lohkokokoa mahdollista kasvattaa
2,72 ha → 4,10 ha +51 %
- Viljelysmatkaa mahdollista lyhentää
3,42 km → 3,01 km -12 %
- Lohkojen lukumäärää mahdollista vähentää
269 → 179 -33 %
- Koko alueella vaihtuisi peltoa noin 250 ha

Kustannukset, alv 0 %

Tilusten järjestely 1000 € / vaihtuva ha	242 000 €
Maanomistajien osuus 300 € / vaihtuva ha	76 000 €
Teiden rakennus ja kunnostus 1 km * 44000 € / km	42 000 €
Maanomistajien osuus 50 %	21 000 €
Valtaojien perkaus 2,5 km * 28000 € /km	70 000 €
Maanomistajien osuus 50 %	35 000 €
Salaojitus 115 ha * 4300 € / ha	495 000 €
Maanomistajien osuus 50 %	247 500 €
YHTEENSÄ	849 000 €
MAANOMISTAJIEN OSUUS YHTEENSÄ	379 500 €

Kustannukset ositellaan saadun hyödyn mukaan: ei hyötyjä, ei kustannuksia. Mukauttamishankkeiden kustannukset ovat esimerkkejä, kaikki riippuu siitä, mitä lopulta halutaan tehdä.

Hyödyt

Maatilataloudelliset hyödyt	743 000 €
Kuivatushyödyt	412 400 €
Liikenne- ja ympäristöhyödyt	73 800 €
YHTEENSÄ	1 229 200 €
Hyödyt yhteensä	1 229 200 €
Kustannukset yhteensä	- 849 000 €
KUSTANNUSSÄÄSTÖ	380 200 €

Mikä on tilusjärjestely?

- Maanmittaustoimitus, jolla parannetaan tilussijoitusta
 - Suuremmat ja/tai paremman muotoiset peltolohkot
 - Lohkot lähempänä talouskeskusta tai samalla kulkusuunnalla
 - Jokaisen lähtökohdat, tuotantosuunnat ja tulevaisuuden suunnitelmat huomioiden
 - Maasta luopuminen, lisämaan hankinta tai maalajien vaihto mahdollista

-> Tuotantokustannusten aleneminen ja tehokas, kestävä maatalous
- Vaihtuvat maat arvioidaan ja arvojen erotus maksetaan tilikorvauksena
- Uuden tilussijoituksen vaatimat ojitukset ja tiet tehdään
- Kustannukset jaetaan toimenpiteisiin osallistuneiden kesken

Miksi mukana tilusjärjestelyssä?

Perikunnat, eläkeläiset, sivutoimiset viljelijät...

- Tilusjärjestely on investointi tulevaisuuteen
- Alue säilyy elinvoimaisena ja kehittyy – positiivinen vire kaikille
- Taataan jatkuvuus maatiloilla
 - Isommat lohkot, joissa kuivatus tiestö kunnossa
 - Pellot saa vuokrattua jatkossakin
 - Peltojen arvo säilyy ja kasvaa
 - Kuivatus ja tiestö on oltava kunnossa ilman tilusjärjestelyäkin, ei ylimääräinen kustannus
- Liikenneturvallisuus paranee
- Ilmastohyödyt, ympäristön kuormittuminen vähentyy
- Edistetään elintarvikeomavaraisuutta/huoltovarmuutta
- Mahdollisuus pellon vaihtoon metsään
- Veroetu tilusjärjestelyssä maata luovutettaessa/myytäessä

Miksi panostaa tilusjärjestelyihin?

Ruoantuotannon perustana ovat pellot.

Suomen huono peltotilusrakenne aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia ruokaketjulle.

Tilusjärjestelyillä saavutettava hyvä peltotilusrakenne edistää ruoantuotannon kannattavuutta ja ruokasektorin huoltovarmuutta.



Miksi panostaa tilusjärjestelyihin?

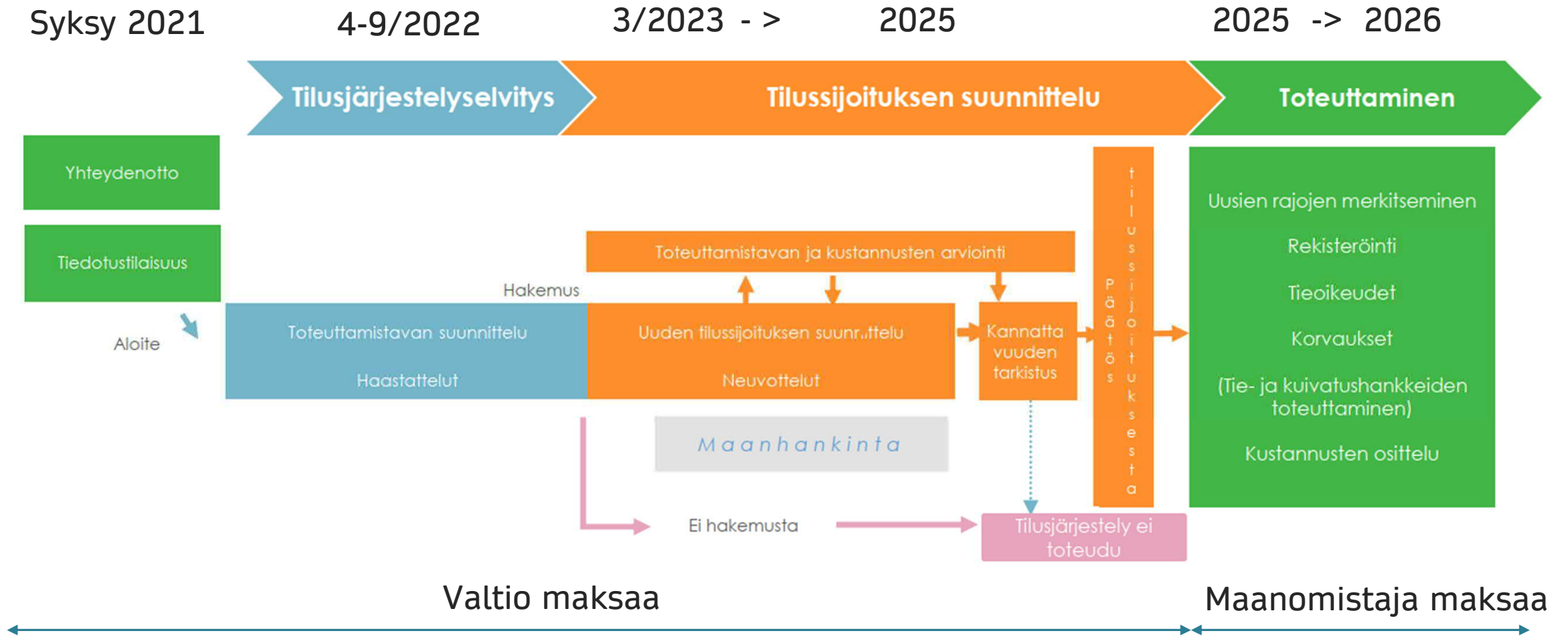
Tilusjärjestelyissä tehdään tilusrakenteen parantamisen ohessa päästöjä vähentäviä ympäristö- ja ilmastotoimenpiteitä.

Tilusjärjestelyillä toteutetaan maankäyttösektorin ilmastosuunnitelmaa (MISU).

Ruoantuotannon edellytysten ja kannattavuuden parantuessa on ympäristö- ja ilmastopäästöjä vähentävien toimenpiteiden toteuttaminen motivoivampaa.



Tilusjärjestelyn eteneminen



Eteneminen käytännössä

Toimituksen aloitus

- Alkukokous
- Tiedottaminen valtion maanostosta
- Maanomistajien haastattelut
 - Lähtötilanteen tarkentaminen ja kunkin omistajan tavoitteiden selvittäminen
 - Osalta on saatu hyvin tietoa jo selvitystä laadittaessa.
 - Puuttuvilta osin on tärkeää kuulla maanomistajia ennen jakosuunnittelun aloittamista.

Eteneminen käytännössä

Valtion maanosto

- Ruokavirasto/Ely-keskus ostaa. Jaetaan aktiivituloille lisämaaksi.
- Kiinnostusta maan myyntiin on.
 - Selvityksessä noin 36 ha, sen jälkeen lisää kiinnostusta 35ha
 - **Mihin määrään ostajilla riittää rahkeet?**
 - **Ostomaiden sijainti?**
- Kun maan menekki on varmistunut, voidaan tehdä valtion ostotarjouksia alkaen tilusjärjestelyn kannalta tärkeimmistä alueista.
- Kauppoja tehdään vielä ainakin ensi kesän (ja syksyn) aikana.

Eteneminen käytännössä

Maasta luopuminen tilikorvausta vastaan

- Omistajat voivat myös sopia maan luovuttamisesta toimituksessa maksettavaa tilikorvausta vastaan.
- On vaihtoehto maan myynnille valtiolle.
- Sama veroetu kuin valtiolle myynnissä
 - Normaalisti vero on 18 % luovutushinnasta
 - Valtiolle myynnissä ja luopumisessa tilikorvausta vastaan 6 %

Maan luovuttaminen tilusjärjestelyssä



Tilusjärjestelytoimituksessa maita järjestellään, jotta lohkokoko kasvaisi, muoto paranisi ja etäisyys talouskeskukseen lyhenisi. Tilusjärjestelyssä on myös mahdollista luopua maastaan osaksi tai kokonaan rahakorvausta vastaan. Korvauksen verotuskohtelu on kevyempi kuin yksityisten välisessä kaupassa.

Lisämaan siirtyminen tilusjärjestelytoimituksessa tehtävällä päätöksellä

Kun tilusjärjestelyssä tehdyllä päätöksellä siirtyy maata omistajalta toiselle, käytetään luovutusvoiton verotuksessa normaalia suurempaa hankintameno-olettamaa.

Luovutusvoiton veronalaista määrää laskettaessa luovutushinnasta vähennetään vähintään 80 % luovutushinnan määrästä (TVL 49 §:n 1 momentti). Jos todellinen hankintameno on korkeampi kuin 80 %:n hankintameno-olettama, käytetään todellista hankintamenoa.

Korotetun hankintameno-olettaman käyttäminen johtaa käytännössä siihen, että korkeintaan 20 % korvauksesta on veronalaista tuloa. Koska pääomatulojen verokanta on 30 % aina 30.000 euroon asti, omaisuuden luovuttaja maksaa tällaisessa tilanteessa veroa korkeintaan 6 % luovutushinnasta.

Luovutushinta käsitellään tilusjärjestelyssä ja maksu tapahtuu maanomistajien keskinäisenä rahakorvauksena. Kauppakirjaa ei tehdä, eikä luovutuksesta aiheudu lainhuudatusvelvollisuutta, varainsiirtoveroa eikä lohkomistoimitusta.



Ehtona menettelyn käyttämiselle on, että luovutus tukee tilusjärjestelytoimituksen tavoitteita.

Korkeampi 80 % verohuojennus hankintameno-olettamassa koskee myös kauppoja, joissa valtio on ostajana. Normaalit hankintameno-olettamat maanomistajien välisissä kiinteistökaupoissa on 40 %. Tällöin myyjä maksaa veroa 18 % luovutushinnasta.



Eteneminen käytännössä

Jakosuunnittelu

- Käynnistyy kevään aikana
- Yleensä on tehty siten, että laaditaan 1.. 2 ...3 vähitellen kehittyvää ehdotusta ja kunkin ehdotuksen jälkeen kuullaan maanomistajia.
- Voi olla mahdollista tehdä myös ”jatkuvana prosessina” siten, että tiedustellaan mielipiteitä koko laatimisen ajan. Tämä edellyttää sitä, että maanomistajiin saadaan yhteys joustavasti. (Puhelin, sähköposti, tapaamiset)
- Tarpeen mukaan on hyvä pitää useamman maanomistajan yhteisiä neuvottelupalavereita.
- **Maanomistajien oma aktiivisuus muutosmahdollisuuksien esille tuomisessa parantaa lopputulosta ja nopeuttaa siihen pääsemistä.**

Eteneminen käytännössä

Jakosuunnitelman vahvistaminen

- Kun on saatu paras saavutettavissa oleva suunnitelma, se vahvistetaan toimituskokouksessa (toimitusinsinööri ja uskotut miehet).
- Päätökseen tyytymättömillä on valitusmahdollisuus maaoikeuteen.
- Päätöksen tai mahdollisen valituksen käsittelyn jälkeen jakosuunnitelma vahvistuu ja tilusten muutokset toteutetaan sen mukaan. (uusien rajojen pyykitys maastoon).

Eteneminen käytännössä

Tilivaihe

- Toimituksen alkuvaihe tehdään olemassa olevan kartta-aineiston mukaan. Aineisto tarkentuu, kun uudet rajat merkitään maastoon.
- Rajojen pyykityksen jälkeen arvot tarkennetaan ja vahvistetaan lopulliset maanomistajien välillä maksettavat korvaukset, jotka johtuvat pinta-alamuutoksista, maan laatueroista yms. tekijöistä.
- Korvausten hintataso määritetään korvauspäätöksen ajankohdan hintatason mukaan.
- Korvaukset maksetaan yleensä 3 kk kuluessa korvausten määrän vahvistamisesta.

Eteneminen käytännössä

Mukauttamishankkeet

- Toimituksessa toteutetaan muuttuvien peltolohkojen takia tarpeelliset muutokset ojitukseen ja tiestöön.
- Valtaojituksia ja teitä voidaan suunnitella varmistuneilta osin samalla, kun jakosuunnittelu etenee.
- Salaojitukset suunnitellaan vasta, kun jakosuunnitelma on vahvistunut.
- Suunnittelu ja toteuttamisen urakoinnit kilpailutetaan.
- Hankkeiden kustannukset maksetaan toteuttamisen aikana valtion varoista.

Tilusjärjestelyn rahoitus

- Tilusjärjestelyn suunnittelu on ilmainen maanomistajille
- Maanomistajat vastaavat tilusjärjestelyn toteuttamisen kustannuksista, eli jakosuunnitelman vahvistamisen jälkeen tulevista kustannuksista
 - Mm. uusien rajojen merkitseminen, tieoikeudet, korvausten määrittäminen ja maksatuksen hoito, toimituksen rekisteröinti
- Tie- ja kuivatushankkeita tuetaan, 50 % kustannuksista

Tilusjärjestelyn rahoitus

- Maanomistajien osuuden (50%) takaisinmaksu alkaa 1 vuosi toimituksen lopettamisen jälkeen
 - 12 % vuodessa; 8 % lyhennystä ja 4 % korkoa
 - Alle 1000 € osuudet kerralla

Tilusjärjestelyn toimitsijat

- Tilusjärjestelytoimituksessa voidaan valita yksi tai useampi toimitsija edustamaan toimituksessa mukana olevia maanomistajia (KML 181 §)
- Sopiva määrä tämän kokoisella alueella on 3-4 toimitsijaa ja 1-2 varahenkilöä. Yksi valitaan päätoimitsijaksi.
- Valinnassa on hyvä huomioida alueellinen kattavuus ja tarpeen mukaan myös muu edustavuus.
- Valinnat tekevät toimituksen osakkaat ja toimituskokouksessa tehty valintapäätös osoittaa valtuutuksen toimitsijan tehtävään.

Tilusjärjestelyn toimitsijat

- Tilusjärjestelytoimituksessa voidaan valita yksi tai useampi toimitsija edustamaan toimituksessa mukana olevia maanomistajia (KML 181 §)
- Sopiva määrä tämän kokoisella alueella on 3-4 toimitsijaa ja 1-2 varahenkilöä. Yksi valitaan päätoimitsijaksi.
- Valinnassa on hyvä huomioida alueellinen kattavuus ja tarpeen mukaan myös muu edustavuus.
- Valinnat tekevät toimituksen osakkaat ja toimituskokouksessa tehty valintapäätös osoittaa valtuutuksen toimitsijan tehtävään.

Tilusjärjestelyn toimitsijat

Tehtävät

- Tuovat paikallistuntemusta, esim, avustavat maanlaatuerojen huomioimista
- Hankkeiden urakoitsijoiden valinta
- Urakkasopimusten tekeminen
- Toteutettujen hankkeiden hyväksyminen

Tilusjärjestelyn toimitsijat

Toimitsijoiden kokoukset

- Puheenjohtajana toimitusinsinööri tai päätoimitsija
- Kokouksen kutsuu koolle toimitusinsinööri tai päätoimitsija, kirjallisesti, sähköpostitse tai puhelimitse (soitto tai viesti) vähintään viikkoa ennen kokousta.
- Kokous on kuitenkin laillinen, vaikka aika on lyhyempi, mikäli kaikki hyväksyvät kokousajan.
- Kokous on päätösvaltainen, kun paikalla on kaksi toimitsijaa sekä toimitusinsinööri tai hänen määräämänsä maanmittauslaitoksen edustaja.

Tilusjärjestelyn toimitsijat

Toimitsijoiden palkkiot

- Päätoimitsijalle maksetaan kuukausikorvausta 50 €/kk hänen toimituksessa suorittamistaan tehtävistä. Korvauksen maksu aloitetaan, kun mukauttamishankkeiden toteuttaminen käynnistyy.
- Toimitsijoiden kokouksiin osallistumisesta maksetaan päätoimitsijalle sekä toimitsijoille kokouspalkkio 50 euroa/kokous.
- Edellä mainitut summat sisältävät mm. matkoista, puhelimen käytöstä ja postituksesta aiheutuneet kulut.

Toimitsijoiden valinta

Päätoimitsija:

Toimitsijat:

Varatoimitsija:



Yhteiseen suuntaan

