

Kokemuksia sähköisestä kiinteistökaupasta Metsähallituksessa

Kiinteistöasioiden digipäivä 12.10.2016

Esko Maukonen



METSÄHALLITUS



Metsähallitus edelläkävijä vihreillä markkinoilla

- Metsähallituksen hallinnassa on 1/3 Suomen maa- ja vesipinta-alasta.
- Metsähallitus hoitaa, käyttää ja kehittää vastuullisesti näitä valtion omistamia alueita siten, että ne hyödyttävät mahdollisimman hyvin koko yhteiskuntaa.
- Erilaisten toimintojen sekä ekologisen, taloudellisen, sosiaalisen ja kulttuurisen kestävyden yhteensovittaminen on ydintehtävämme.

Metsähallituksen hoidossa on:

9 121 000

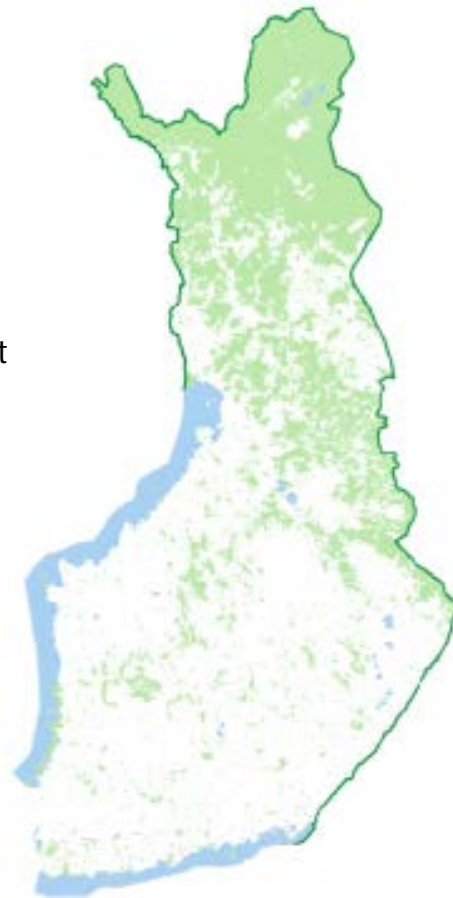
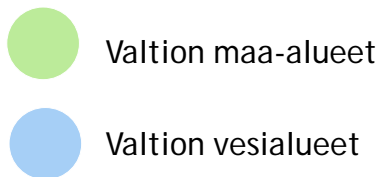
hehtaaria maa-alueita.

3 417 000

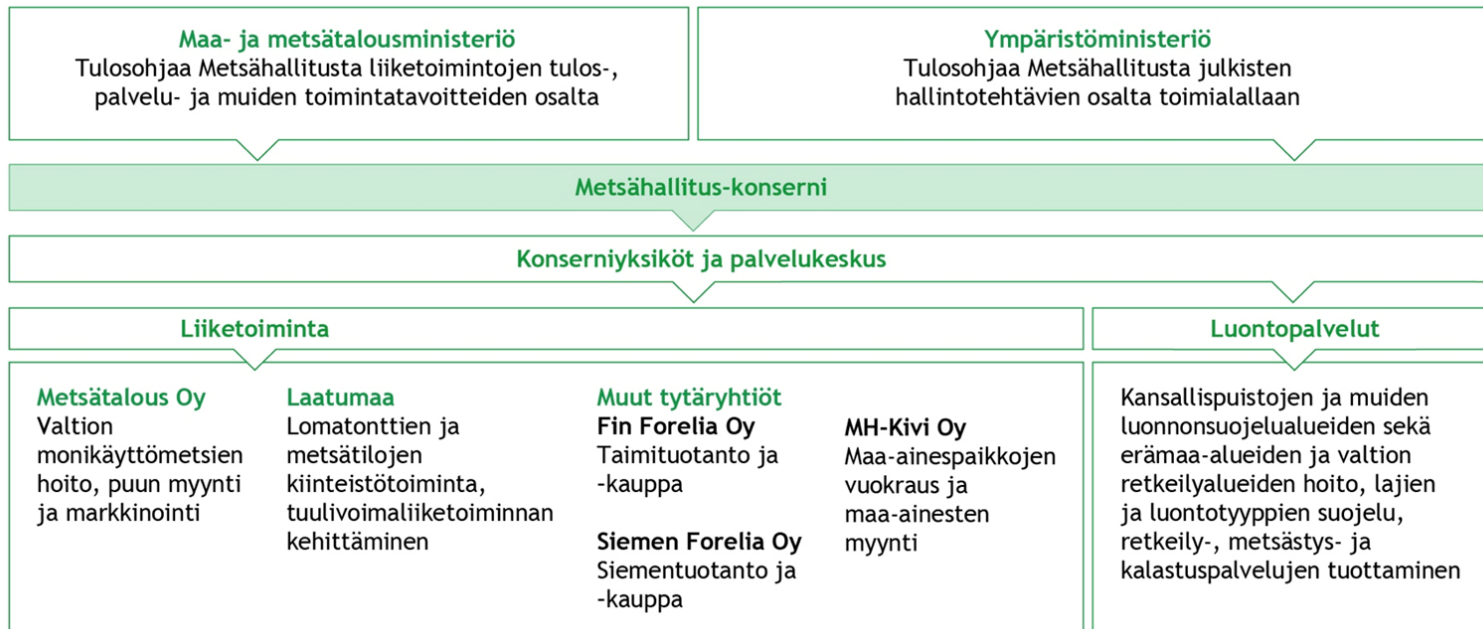
hehtaaria vesialueita.

12 538 000

hehtaaria yhteensä.



Metsähallitus-konserni



Rikkautta luonnosta

Vuosi 2015 lyhyesti

Tuloutus valtiolle* 106 000 000 €	
Liikevaihto 337 200 000 €	Sijoitetun pääoman tuotto 4,4%
Liikevoitto 116 200 000 €	Investoinnit liikevaihdosta 5%
Osuus liikevaihdosta 34%	Omavaraisuusaste 98%
Tulos 107 900 000 €	Henkilötyövuodet 1549



Julkiset hallintotehtävät, luontopalvelujen tulosalue

- Vastaa luonnon- ja kulttuuriperinnön suojelusta hallintaansa osoitetuilla alueilla.
- Tarjoaa maksuttomia retkeilypalveluja kaikille ja luo edellytyksiä luontomatkailun yritystoiminnalle.
- Huolehtii riista- ja kalakantojen kestävydestä ja myy metsästys- sekä kalastuslupia.



KVP:n käyttöönotto ja saadut kokemukset

Keskeinen lainsäädäntö ja Metsähallituksen normit

- Laki oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (973/2002)
 - Valtion liikelaitokset voivat luovuttaa Suomen valtion omistamia kiinteistöjä, jos luovutuksen kohteen käypä arvo on enintään viisi miljoonaa euroa ja jos kysymys on liikelaitoksen hallinnassa olevasta kiinteistöstä
- Laki Metsähallituksesta 234/2016
 - 12 § Metsähallituksen hallituksen tehtävänä on päättää kiinteistövarallisuuden hankintaa, sekä sen mukaan kuin oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta annetussa laissa säädetään, kiinteistövarallisuuden luovuttamista ja vuokraamista koskevan päätösvallan järjestämisestä Metsähallituksessa
- Metsähallituksen hallituksen päätös 29.10.2014
Kiinteistövarallisuuden mynnistä ja vaihdosta päättää:
 - 1) Metsähallituksen hallitus, jos käypä arvo on yli 2.000.000 euroa, kuitenkin myynnin ja vaihdon osalta enintään 5.000.000 euroa.
 - 2) Toimitusjohtaja, jos käypä arvo on yli 500.000 euroa.
 - 3) Laatumaa -tulosalueen johtaja, jos käypä arvo on enintään 500.000 euroa.
 - Luontopalvelujen kiinteistövarallisuuden luovuttamisesta ja hankkimisesta päättää kuitenkin luontopalvelujohtaja edellä mainitun rajan puitteissa
 - Laatumaan ja luontopalvelujen johtaja voi siirtää ratkaisuvaltaansa kyseessä olevan tulosalueen palveluksessa oleville henkilöille, jos hankinnan tai luovutuksen arvo on enintään 100.000 euroa



Kuka saa edustaa Metsähallitusta kaupan tekemisessä KVP:ssä?

- KVP:n kannalta ei ole niinkään ratkaisevaa, kuka luovutuksesta yhteisössä päättää, vaan se, kuka saa edustaa yhteisöä luovutusta tehtäessä eli kenellä on kelpoisuus kirjoittaa yhteisön nimi
- Nimenkirjoitusoikeus on Metsähallituksen hallituksella. Lisäksi hallitus voi päättää Metsähallituksen nimen kirjoittamiseen oikeutetuista
- Metsähallituksessa tehdään 500 - 800 kiinteistökauppaa vuodessa => edustaminen ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa ainoastaan nimenkirjoitusoikeuden omaavien toimesta
- Ratkaisuksi löytyy maakaaren 9 a luvun 1 § :n 3 momentissa tarkoitettu, asiointijärjestelmien käyttöä varten annettu yleisvaltakirja
 - "Asiointijärjestelmän ylläpitäjälle toimitettavalla valtakirjalla voidaan antaa toiselle yleinen valtuutus käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta tai oikeus käyttää asiointijärjestelmää valtuuttajan puolesta asiakirjoja hyväksymättä"
 - => allekirjoitusvaltakirja enimmäiskauppahintaa koskevin rajoittein (Laatumaan johtaja, yksiköiden päälliköt varahenkilöineen)
 - => luonnosteluvaltakirja (myyntineuvottelijat)



KVP Metsähallituksessa

- KVP otettiin käyttöön vuoden 2016 helmikuun alussa. Aluksi pilotoiden muutamalla käyttäjällä. Huhtikuussa käyttö laajennettiin kaikille myyntineuvottelijoille.
- Samalla otettiin käyttöön järjestelmään kirjautumismahdollisuutena mobiilivarmenne
- Tähän mennessä KVP:llä on tehty yli 50 kauppaa
- Järjestelmän sopeuttaminen Metsähallituksen tarpeisiin ja käyttöön otto on perustunut tiiviiseen yhteistyöhön Maanmittauslaitoksen asiantuntijoiden kanssa
- Metsähallituksen näkökulmasta katsottuna yhteistyö on toiminut erinomaisen hyvin
- KVP on vähentänyt virhemahdollisuuksia, koska osa tiedoista haetaan suoraan järjestelmistä
- Tuo joustavuutta kaupantekoon. Ei ole aikaan ja paikkaan sidottu
- Kaupanteko nopeutuu, aikaa vapautuu matkustelusta ja allekirjoitustilaisuuden järjestelystä
- Säästää näin ollen kustannuksia
- Ostajat ovat pääsääntöisesti varovaisen kiinnostuneita tutustumaan järjestelmään ja pienen kannustuksen jälkeen he ovat valmiita tekemään sähköisen kaupan.

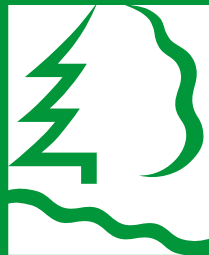


Miten järjestelmä vielä toimivammaksi?

- Samalla kauppakirjalla voisi tehdä kaupan useammasta tilasta/määräalasta
- Kaupan maksuominaisuuden liittäminen järjestelmään
- Kauppahintasaatavan turvaamiseen tulisi kiinnittää järjestelmässä muutenkin huomiota, jotta se koettaisiin turvallisesti käyttää
- KVP:n käytön mahdollisuus, myös silloin jos samalla valtion kiinteistöllä on useampia haltijaviranomaisia
- Ns. vajaasti kirjattujen kohteiden päivitys, jotta sähköinen kaupanteko onnistuu
- Mahdollisuus asiointimaksun (55 e) sopimiseksi joko ostajalle tai myyjälle
- Pinta-ala myös hehtaareina, nyt neliömetreinä. Tärkeää metsätilakaupassa.
- Allekirjoitetun kauppakirjan korjaus pitäisi voida tehdä sähköisesti. Nyt tehtävä kaupan vahvistajan läsnä ollessa.
- Jos ostaja/myyjän sähköpostiosoite on järjestelmässä ennestään, järjestelmä ei kerro, mihin sähköpostiosoitteeseen viesti menee. On aiheuttanut epätietoisuutta.
- Eräitä käytön sujuvuutta lisääviä ja tekstin käsittelyä koskevia teknisiä parannuksia.

Lähes kaikki edellä mainitut ovatkin Maanmittauslaitoksen kehityslistalla ja toteutunevat aikanaan versiopäivityksissä





METSÄHALLITUS

www.metsa.fi



www.facebook.com/metsahallitus
www.twitter.com/metsahallitus

