



MML
MAAN-
MITTAUS-
LAITOS

Sastamalan Vaunujokilaakson tilusjärjestely

6. TOIMITUSKOKOUS 12.6.2024

Joel Pulkkinen,
Maanmittauslaitos

Toimituskokouksen asialista (1/2)

- Kokouksen aloitus ja tiedottaminen
- Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
- Kokouksen tarkoitus
- Toimituksen eteneminen
- Kuivatushankkeen päättymisen
- Kustannusten osittelu
- Huomautukset osittelusta




Toimituskokouksen asialista (2/2)


- ALV-asiat
- Yhteisalueosuuksien siirrot
- Muut asiat
 - Kiinteistöjen yhdistämiset
 - Jakosuunnitelman rekisteröinti
 - Seuraava kokous
- Asiakirjat ja muutoksenhaku
- Kokouksen lopettaminen




Kokouskutsu ja asianosaiset

- Kokouskutsut liitteineen on lähetetty 16.5.2024
 - Tilusjärjestelyn asianosaisille
 - Osalle vuokratilajilijöistä
 - Sastamalan maaseutupalveluille

	Kutsu Toimitusnumero 2021-672156	MMLm/18877/33/2021 1(1)
Maanmittaustoimitus, tilusjärjestely		
Kohde	Vaunujokilaakso, Sastamala	
Kokous	Keskiviikkona 12. kesäkuuta 2024 kello 17:00	
Paikka	Myllymaan Urheilutalo, Putajantie 575, Sastamala	
Arvioitu kesto	1-2 tuntia	
Hakija	Useita hakijoita	
Kokouksen tarkoitus	Tilusjärjestelyn 6. toimituskokouksessa käydään läpi muun muassa seuraavia asioita: <ul style="list-style-type: none">• Kuivatushankkeen tilanne• Tilusjärjestelyn kustannusten osittelu asianosaisille• Kiinteistöjen yhdistämiset• Tilusjärjestelyn rekisteröinti kiinteistöetajajärjestelmään	
	Lisäksi kokouksessa saatetaan käsitellä myös muita tilusjärjestelyyn liittyviä asioita. Käsitellyistä asioista tehdään kokouksessa tarvittaessa päätöksiä. Kokoukseen on kutsuttu kaikki tilusjärjestelytoimituksen asianosaiset.	
	Tervetuloa!	
Kustannusten osittelu	Tämän kutsun liitteinä on tietoa tilusjärjestelystä kertyneiden kustannusten osittelusta asianosaisille. Pyydän, että tutustutte kustannusosittelun asiakirjoihin huolellisesti jo ennen kokousta. Toimituskokouksessa osittelu esitellään hieman tarkemmalla tasolla. Lisäksi toimituskokouksen aikana tai heti sen jälkeen on mahdollisuus keskustella osittelusta toimitusmiesten kanssa.	
	Kustannusten ositteluun liittyvät huomautukset on annettava kirjallisena tiedoksi toimitusinsinöörille viimeistään 28.6.2024 mennessä.	
Loppukokous	Vaunujokilaakson tilusjärjestelytoimituksesta pidetään vielä yksi toimituskokous (loppukokous), joka järjestetään arviolta syksyllä 2024. Kokoukseen lähetetään erilliset kutsut lähempänä ajankohtaa. Loppukokouksessa tehdään päätös mm. kustannusten osittelusta.	
Huomioitavaa	Toimitukseen kutsutaan niiden kiinteistöjen omistajat ja haltijat, joiden oikeutta toimitus koskee. Jos kokouksesta on tiedotettu lain mukaisesti, toimitus voidaan suorittaa, vaikka asianosainen olisikin poissa kokouksesta. Valitusajaksi lasketaan alkavaksi toimituksessa tehdystä ratkaisusta tai toimituksen päättymisajankohdasta.	
	Toimitusinsinööri Puhelinnumero Sähköposti	Joel Pulkkinen +358 50 475 8172 joel.pulkkinen@maanmittauslaitos.fi

	Kokouskutsun liite	2 (2)
	15.5.2024	
- Edellä mainitun jakoperusteen avulla on jokaiselle tilusjärjestelyssä mukana olevalle käyttökäyttäjälle (maanomistajatahoille) muodostettu oma toimitusmaksuprosentti , joka vaihtelee sen perusteella ko. maanomistajalle.		

	Kokouskutsun liite	1 (2)
	15.5.2024	
Vaunujokilaakson tilusjärjestelyn kustannusten osittelu		
Tässä kokouskutsun liitteessä on lisätietoa Vaunujokilaakson kustannusten osittelusta. Pyydän, että tutustutte kustannusositteluun huolellisesti ennen toimituskokousta.		
Tilusjärjestelystä maanomistajille syntyvät kustannukset voidaan jakaa kolmeen osaan :		
1. Toimitusmaksu		
- Toimitusmaksua ovat jakosuunnitelman vahvistamisen jälkeen (eli ns. toteutusvaiheen ajalta) kertyneet työaikalustannukset		
- Toimitusmaksu ositellaan maanomistajille tilusjärjestelystä saadun hyödyn / tehtyjen toimenpiteiden mukaisesti (ks. alempaa tarkemmin jakoperusteesta)		
- Toimitusmaksu tulee maksettavaksi vasta toimituksen loppukokouksen jälkeen		
2. Kuivatushankkeen kustannukset		
- Kuivatushankkeen kustannuksia ovat kuivatushankkeen toteutuneet kustannukset		
- Valtio kustantaa toteutuneista kustannuksista 50 % ja loput jäävät kuivatushankkeeseen osallistuneiden maanomistajien maksettavaksi suhteessa tehtyihin toimenpiteisiin (valtion maksuosuus on jo vähennetty liitteen summasta)		
- Kuivatushankkeesta maanomistajille jäävät kustannukset lainoitetaan automaattisesti ja lainan lyhennys alkaa käytännössä vasta vuonna 2026		
3. Tilikorvaukset		
- Tilikorvaukset muodostuvat vaihtuvien maiden arvoerojen mukaan		
- Arvojen erot tasataan maanomistajien välisiin tilikorvauksiin, ne voivat siis olla maksettavaa korvausta tai saatavaa korvausta		
- Maksuaikaa korvauksille annetaan loppukokouksessa tehdystä päätöksestä 1–3 kk		
Kaikille asianosaisille ei välttämättä koidu kustannuksia kaikista yllä olevista osa-alueista. Kokouskutsun liitteistä ilmenee tiedot niistä kustannuksista, jotka koskettavat teitä.		
Jakoperuste toimitusmaksun (1.) osittelulle		
Alla on lueteltu jakoperuste toimitusmaksun (1.) osittelulle Vaunujokilaakson tilusjärjestelyssä:		
- Noin 75 % toimitusmaksusta ositellaan palstahyödyn perusteella. Palstahyödyssä huomioidaan tilusjärjestelyyn yhteydessä saadut peltohoitaarit, peltoohkojen vähenemisestä ja etäisyyden lyhenemisestä saatava viljelykustannusten säästö, toimituksen yhteydessä tehdyt rajankäynnit, kiinteistöjen yhdistämiset ja muut vastaavat toimet, kuten halkominen.		
- Noin 25 % toimitusmaksusta ositellaan kuivatushankkeesta saatavan hyödyn perusteella. Hyötyperusteena on kunkin maanomistajan osuus kuivatushankkeen kustannuksista.		
Seuraava sivu →		

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

- Kiinteistönmuodostamislaki 4§ ja 11§
- Toimitusinsinöörinä ja kokouksen puheenjohtajana
 - Joel Pulkkinen
- Uskottuina miehinä
 - Simo Keto Punkalaitumelta
 - Tiina Jokela Hämeenkyröstä
- Toimituksen kannalta keskeisimmät keskustelut kirjataan pöytäkirjaan

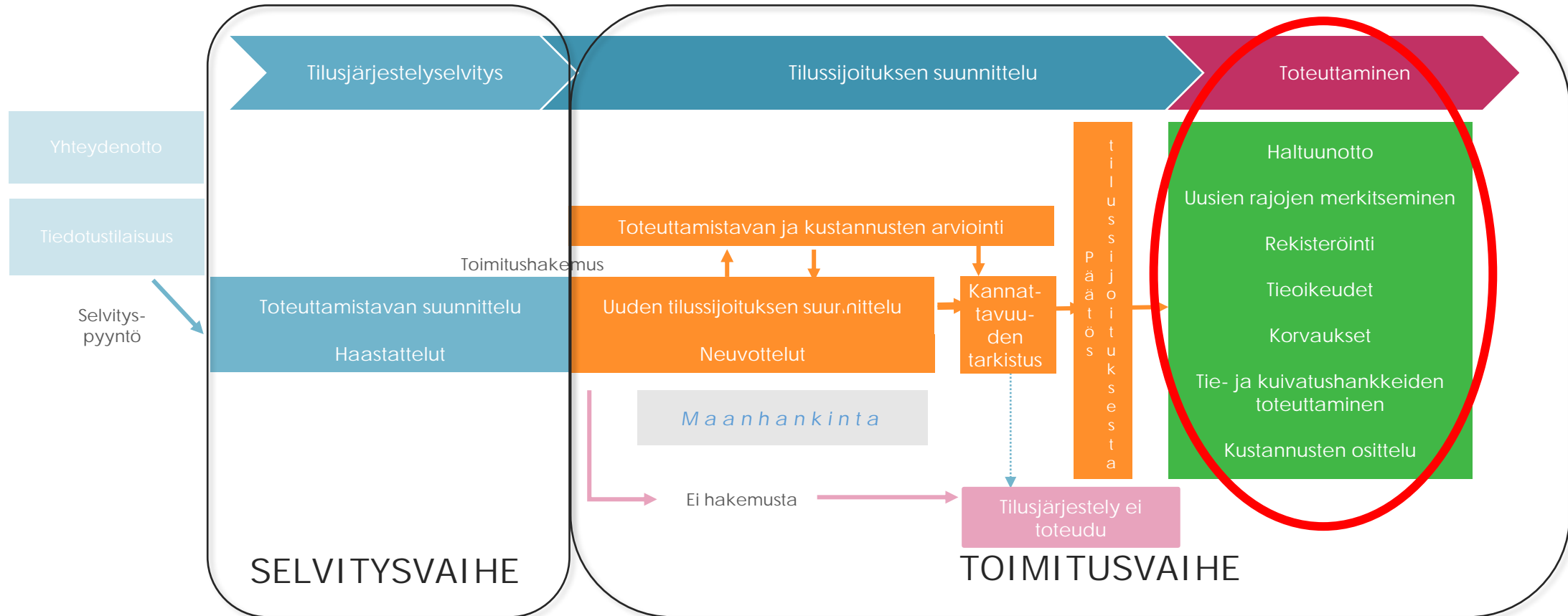


Toimituskokouksen tarkoitus

- Kokouksessa on tarkoituksena mm. käydä läpi:
 - Kuivatushankkeen tilanne
 - Tilusjärjestelyn kustannusten osittelu asianosaisille
 - Kiinteistöjen yhdistämiset
 - Tilusjärjestelyn rekisteröinti kiinteistötietojärjestelmään
 - Muita tilusjärjestelyyn liittyviä asioita
- Edellä mainituista asioista tehdään kokouksessa tarvittaessa päätöksiä.



Tilusjärjestelyn etenemiskaavio



Tilusjärjestelyn eteneminen Vaunujokilaaksossa

- 1. toimituskokous 10/2021
- Maanomistajien haastattelut 10/2021 - 9/2022
 - 1. jakosuunnitelmaehdotus 11/2021
 - 2. jakosuunnitelmaehdotus 2/2022
 - 3. jakosuunnitelmaehdotus 5/2022 ja alustava arviointi
 - Valmis jakosuunnitelma 9/2022
- Maastokatselmukset 12/2021, 5/2022 ja 6/2022
- Kuivatussuunnittelijan kilpailutus ja valinta 8/2022
- Maastotyöt alkaneet 9/2022



Tilusjärjestelyn eteneminen Vaunujokilaaksossa

- 2. toimituskokous 10/2022
 - Edellytys- ja laajuuspäätös
 - Jakosuunnitelmapäätös
- Jakosuunnitelman lainvoimaistui 11/2022
- Uusien maiden haltuunotto 1/2023
- Kuivatussuunnitelmat 12/2022 - 1/2023
- ELY:n lausunto kuivatussuunnitelmista 2/2023
- 3. toimituskokous 3/2023
 - Kuivatushanke
 - Ennakkokorvaukset



Tilusjärjestelyn eteneminen Vaunujokilaaksossa

- Peruskuivatus- ja salaojahankkeiden urakoitsijoiden kilpailutus 4-5/2023
- Maastotöiden 1. osan valmistuminen 6/2023
- 4. toimituskokous 27.6.2023
- Maastotöiden 2. osan valmistuminen 10/2023
- Peruskuivatus- ja salaojahankkeiden toteutus
 - Kesäkuu – joulukuu 2023
- 5. toimituskokous 13.12.2023
 - Tieoikeudet
 - Rajankäynnit
 - Tilitoiminnantarkastajien valinta



Tilusjärjestelyn eteneminen Vaunujokilaaksossa

- Kuivatusurakan vastaanotto ja takuuajan alkaminen 2/24
- Kiinteistöjen yhdistämiset
- **6. toimituskokous 12.6.2024**
 - Kustannusten osittelu ja huomautukset
- Jakosuunnitelman rekisteröinti kesällä 2024
- 7. toimituskokous (loppukokous) syksyllä 2024
 - Loput päätökset (kustannusten osittelu ym.)
 - Korvausten maksatus alkaa



Kuivatushankkeen päättäminen

- Tilusjärjestelyn kuivatustyöt on saatu päätökseen 30.12.2023.
- Kaikki hankkeen laskut on toimitettu Maanmittauslaitokselle, ja ne on tarkastettu ja hyväksytyt.
- Kuivatusurakka on vastaanotettu 19.2.2024 järjestetyssä toimitsijoiden kokouksessa.
 - 2 vuoden takuu aika on alkanut 19.2.2024. Jos kuivatushankealueella ilmenee jotain kuivatukseen liittyviä ongelmia seuraavan kahden vuoden aikana, toivotaan niistä pikaista ilmoitusta toimitusinsinöörille, päätoimitsijalle ja urakoitsijalle.
- Toteutuneet kustannukset olivat noin 78 % myönnetystä rahoituksesta.



Kustannusten osittelu

- Tilusjärjestelystä maanomistajille syntyvät kustannukset voidaan jakaa kolmeen osaan:
 - Toimitusmaksu
 - Kuivatushankkeen kustannukset
 - Tilikorvaukset
- Kaikille asianosaisille ei välttämättä koidu kustannuksia kaikista yllä olevista osa-alueista.
- Kokouskutsun liitteistä on ilmennyt tiedot niistä kustannuksista, jotka koskettavat kutakin asianosaista.



Kustannusten osittelu

- **Toimitusmaksu**
 - Toimitusmaksua ovat jakosuunnitelman vahvistamisen jälkeen (eli ns. toteutusvaiheen ajalta) kertyneet työaikakustannukset
 - Toimitusmaksu ositellaan maanomistajille tilusjärjestelystä saadun hyödyn / tehtyjen toimenpiteiden mukaisesti (ks. alempaa tarkemmin jakoperusteesta)
 - Toimitusmaksu tulee maksettavaksi toimituksen loppukokouksen jälkeen
- **Kuivatushankkeen kustannukset**
 - Kuivatushankkeen kustannuksia ovat kuivatushankkeen toteutuneet kustannukset
 - Valtio kustantaa toteutuneista kustannuksista 50 % ja loput jäävät kuivatushankkeeseen osallistuneiden maanomistajien maksettavaksi suhteessa tehtyihin toimenpiteisiin (valtion maksuosuus on jo vähennetty liitteen summasta)
 - Kuivatushankkeesta maanomistajille jäävät kustannukset lainoitetaan automaattisesti ja lainan lyhennys alkaa käytännössä vasta toukokuussa 2026
- **Tilikorvaukset**
 - Tilikorvaukset muodostuvat vaihtuvien maiden arvoerojen mukaan
 - Arvojen erot tasataan maanomistajien välisin tilikorvauksin, ne voivat siis olla maksettavaa korvausta tai saatavaa korvausta
 - Maksuaikaa korvauksille annetaan loppukokouksessa tehdystä päätöksestä 1–3 kk.

Jakoperuste toimitusmaksulle

- Noin 75 % toimitusmaksusta ositellaan palstahyödyn perusteella. Palstahyödyssä huomioidaan tilusjärjestelyn yhteydessä saadut peltohehtaarit, peltolohkojen vähenemisestä ja etäisyyden lyhenemisestä saatava viljelykustannusten säästö, toimituksen yhteydessä tehdyt rajankäynnit, kiinteistöjen yhdistämiset ja muut vastaavat toimet, kuten halkominen.
- Noin 25 % toimitusmaksusta ositellaan kuivatushankkeesta saatavan hyödyn perusteella. Hyötyperusteena on kunkin maanomistajan osuus kuivatushankkeen kustannuksista.



Jakoperuste toimitusmaksulle

- Jakoperusteen avulla on jokaiselle tilusjärjestelyssä mukana olevalle käyttöyksikölle (maanomistajataholle) muodostettu oma toimitusmaksuprosentti, joka vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon tilusjärjestely on tuonut hyötyjä eri osa-alueittain ko. maanomistajalle.
- Kun lopullinen toimitusmaksun suuruus toimituksen päätyttyä selviää, voidaan toimitusmaksut jakaa edellä mainitun prosentin mukaisesti eri maanomistajatahoille.



Kustannusten osittelu

- Kutsun liiteasiakirjoissa on toimitusmaksun lisäksi näkyvissä käyttöyksiköittäin **kuivatushankkeen kustannusten osittelu (€)** sekä **tilikorvausten summat (€)** niiltä osin, kun ne asianosaisia koskettavat.
- Viime kesän maastotöiden (rajamerkkien tarkistusmittausten ja rajankäyntien) vuoksi joidenkin kiinteistöjen ja peltolohkojen pinta-
alatiedot ovat tarkentuneet edellisestä kerrasta.
- Pinta-alojen muutoksilla on voinut olla pientä vaikutusta joidenkin tilikorvausten määrään, mutta ei enää hehtaarihintoihin.
- Mahdollisia maksettuja ennakkokorvauksia ei ole tilikorvaustietoihin lisätty. Ennakkokorvausten loppuosa tulee maksuun samalla kun muutkin korvaukset annetaan maksettavaksi.



Kustannusten osittelu

- Päätökset osittelusta tehdään myöhemmin toimituksen loppukokouksessa, jonka jälkeen alkaa tilikorvausten maksatus.
- Kaikki edellä esitettyihin kustannusten ositteluihin liittyvät huomautukset on annettava kirjallisena tiedoksi toimitusinsinöörille 28.6.2024 mennessä.
- Korvausten saajat toimittavat tilinumeronsa toimitusinsinöörille, joka välittää ne maksuliikenteen hoitajalle.



Huomautukset ositteluun



ALV-vähennyksistä

- Kuivatushankkeiden kustannukset sisältävät ALV-osuuden.
- Osakkaalla on oikeus vähentää ostettujen tavaroiden ja palvelujen ostohintaan sisältyvät arvonlisäverot siltä osin kuin ostot kohdistuvat hänen alkutuottajana harjoittamaansa verolliseen toimintaan.
- Arvonlisäverot on oikeus vähentää sen kalenterivuoden aikana, jolloin tilusjärjestelyn jakokunta on vastaanottanut palvelun tai palvelu on maksettu. Vaunujokilaakson tilusjärjestelyn kuivatushankkeet on vastaanotettu 19.2.2024 toimitsijakokouksen yhteydessä.
- Loppukokousta ennen kuivatushankkeissa mukana olleille maanomistajille lähetetään kokouskutsujen liitteinä kustannusosittelu, jossa selvitetään ennakkoon maksettujen kustannusten arvonlisäveron osuus hankkeittain.
- Vähennysoikeus koskee poikkeuksellisesti sekä maanomistajan että valtion osuutta arvonlisäverosta.



ALV-vähennyksistä

- Hankekustannuksista salaojituskustannukset ovat vähennyskelpoisia poistomenettelyllä. Pellon kuivatusta edistävien ojien kunnossapidosta aiheutuneet kustannukset ja vanhan viljelystien korjauskustannukset ovat vuosimenoina vähennyskelpoisia maatalouden tuloverotuksessa.
- Asianosainen, joka ei ole ALV-velvollinen, mutta jolle on tehty hankkeen yhteydessä kuivatustöitä, ei voi hakea ALV-vähennyksiä. Niin sanottua vähäistä toimintaa harjoittavan asianosaisen on hakeuduttava arvonnisäverovelvolliseksi ennen uusjakotoimituksen loppukokousta saadakseen vähennysoikeuden.
- Lisätietoa: <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/88755/maanmittaustoimitusten-verovaikutuksia2/#4.4-uusjako>



Yhteisalueosuudet

- Joillakin tilusjärjestelyssä mukana olevilla tiloilla on rasitteiden lisäksi ns. osuuksia yhteisiin alueisiin, eli yhteisalueosuuksia (esim. osuuksia jonkun osakaskunnan vesiin).
- Yleisesti ottaen jos tilalla on useita palstoja, joista vain osa luovutetaan korvausta vastaan tilusjärjestelyssä, jäävät tilalla mahdollisesti olevat yhteisalueosuudet normaalisti tilalle joka jää luovuttajan omistukseen. Tällaisia tapauksia on paljon ko. tilusjärjestelyssä ja niitä ei ole tarpeen käydä toimituskokouksessa läpi.



Yhteisalueosuudet

- On myös olemassa tilanteita, joissa tilan luovuttajalla ei ole muita kiinteistöomistuksia. Tällöin yhteisalueosuudet siirtyvät tilan mukana saajalle.
- Sen sijaan jos koko tila luovutetaan tilusjärjestelyssä korvausta vastaan ja luovuttajalla on omistuksessaan muita kiinteistöjä, siirretään luovutettavalla tilalla olevat mahdolliset yhteisalueosuudet toiselle tilalle. Näistä tilanteista on keskusteltu tarvittaessa asianosaisten kanssa ennen kokousta.



Kiinteistöjen yhdistämiset

- Tilusjärjestelytoimituksessa on yhdistetty ne yhdistämiskelpoiset tilat, joista on tehty kirjallinen pyyntö/hakemus. Loput käyttöyksiköt, joiden tiloja ei ole haettu yhdistettäväksi ja joilla on tapahtunut muutoksia tiluksissa muodostetaan omiksi kiinteistöiksi.
- Niille maanomistajille, joiden kiinteistöille on tilusjärjestelyssä tullut merkittäviä muutoksia, lähetetään kiinteistöjaotuksen muutosehdotukset kommentoitavaksi ennen toimituksen välirekisteröintiä.



Jakosuunnitelman rekisteröinti

- Jakosuunnitelman rekisteröinti kiinteistötietojärjestelmään on viivästynyt.
- Rekisteröinti on työlliställä korkealla prioriteetilla ja se tehdään mahdollisimman pian. Käytännössä rekisteröinti on tehtävä ennen seuraavaa (viimeistä) toimituskokousta.
- Rekisteröintiin liittyviä valmistelutoimia on kuitenkin päästy tekemään, esimerkiksi kiinteistöjen yhdistämiset on tehty ja mm. yhteisalueosuuksien siirrot on sovittu asianosaisten kanssa



Toimituksen Internet-sivut

- Vaunujokilaakson tilusjärjestelyn nettisivut löytyvät osoitteesta:
 - <https://www.maanmittauslaitos.fi/TN2021-672156>
 - Nettisivut ovat tiedotuskanava ajankohtaisiin asioihin
 - Asianosaiset saavat tärkeät tiedot myös aina postitse mm. tiedotteiden, kokouskutsujen ja kokouspöytäkirjojen muodossa



Muutoksenhaku (KML 231-232 §, osittain)

- *Asianosainen saa hakea muutosta toimituksessa tehtyyn ratkaisuun valittamalla maa- ja metsätalouden, jollei muutoksenhakua ole lailla kielletty.*
- *Toimituksen kestäessä saa hakea erikseen muutosta myös ratkaisuun, joka koskee halkomisen, yhteisen alueen jaon, uusjaon tai rakennusmaan järjestelyn yhteydessä suoritettua rajankäyntiä tai tilusvaihtoa taikka niiden suorittamista koskevan vaatimuksen hylkäämistä, jos toimitusinsinööri katsoo muutoksenhaun sallimisen kesken toimituksen tarkoituksenmukaiseksi. Sama koskee muuta sellaista toimituksessa tehtyä päätöstä, joka vaikuttaa toimituksen suorittamiseen.*

KIITOS!

- YHTEYSTIEDOT:
- Joel Pulkkinen
- 050 475 8172
- joel.pulkkinen@maanmittauslaitos.fi
- Yliopistonkatu 38, 33100 Tampere

