

Yhteisten alueiden yhdistäminen

Mahdollisuus rajattomiin kalavesiin

Lea Sukanen



Yhteinen alue ja osakaskunta

- Yhteinen alue = alue, joka kuuluu kahdelle tai useammalle KIINTEISTÖLLE yhteisesti
- Osakaskiinteistöjen omistajat muodostavat osakaskunnan (aikaisemmin kalastuskunta, jakokunta)
- Yhteisen alueen hallintoa ja käyttöä ohjaa yhteisaluelaki (758/1989, muutos 686/2000)
- Kiinteistö – kiinteistötunnus, esim.
 - ✓tilan kiinteistötunnus 790-444-2-34
 - ✓yhteisen vesialueen kiinteistötunnus 790-444-876-2
- Osuuksia voi saada ja ostaa; luovutus kiinteistökauppana



Sanastoa

- **OSAKAS** = yhden tai useamman osakaskiinteistön omistaja
- **OSAKASKIINTEISTÖ** = osakasluettelossa oleva kiinteistö (tila); yhteistä aluetta omistetaan osakaskiinteistön kautta
- **OSUUSLUKU** = kiinteistön osuuden suuruutta osoittava luku
- **OSUUSLUKUSUMMA** = yhteisen alueen kaikkien osuuksien summa
- **OSAKASKUNTA** = osakaskiinteistöjen omistajat muodostavat aina osakaskunnan
- **JÄRJESTÄYTYNYT OSAKASKUNTA** = vahvistetut säännöt ja toimitilin
- **OSAKASKUNNAN KOKOUS** = yhteisen alueen asioista päättävä elin, vastaa toiminnasta
- **MANTTAALI** = tilan suuruutta osoittava luku; entinen jakoperuste, oli aikoinaan veroluku, ei määrätty enää v. 1996 jälkeen



Yhteinen alue – osakaskunnalla omistajavalta ja vastuu

- Yhteisen alueen päätösvaltaa käyttää **osakaskunnan kokous**. Osakkaat itse päättävät asioista yhteisalueen kertomin pelisäännöin.
- Osakaskunta päättää esim. alueen käytön järjestämisestä ja alueen hoidosta, kuten kalastuksesta ja vesien kunnostuksesta sekä alueen hallinnon järjestämisestä. Se päättää tietysti myös myynnistä tai vuokraamisesta.
- Osakaskunta voi olla **järjestäytynyt**, jolloin sillä on vahvistetut säännöt tai **järjestäytymätön**
- Järjestäytyneellä osakaskunnalla on yleensä hoitokunta (3-> jäsentä), joka hoitaa käytännön asiat osakaskunnan kokouksen päätösten mukaisesti ja esim. käyttää osakaskunnan puhevaltaa viranomaisessa tai tuomioistuimessa



Osakaskunnan päätöksenteko

Yhteisaluelain mukaan:

- Yhdistymisestä päätetään osakaskunnan kokouksessa.
 - ✓ Järjestäytymättömän osakaskunnan voi kutsua koolle joku osakkaista tai osakas voi pyytää maanmittaustoimistolta, että joku kiinteistötoimituksia suorittava huolehtisi kokouksen koolle kutsumisesta
- Kutsu julkaistava ja /tai kutsukirjeet lähetettävä kahta viikkoa aikaisemmin (jos säännöissä ei ole toisin määrätty)
- Voidaan päättää vain niistä asioista, jotka on mainittu kokouksutsussa
- Kokouksessa pidetään pöytäkirjaa, jonka on oltava kokouksen jälkeen osakkaiden nähtävänä
- Kokouksessa vahvistetaan äänestysluettelo
 - ✓ Äänimäärä = osuusluku; äänileikkuri osuuksille, jotka yli 30 % kokouksessa läsnä olevien yhteisestä äänimäärästä
 - ✓ "osakas ja ääni" on mahdollinen, jos niin päätetään
- Yhdistämisestä päättäminen vaatii määränemmistö päätöksen
- Mahdollisuus vaatia oikaisua päätökseen



Laajemman yhteisen alueen muodostaminen

- Osakaskunnat voivat sopia yhdistymisestä
- Jokaisen osakaskunnan on osaltaan päätettävä, lähteekö mukaan laajempaan osakaskuntaan
- Eri laatuja yhteisiä alueita eli maa- ja vesialueita voi yhdistää – tarkoituksenmukaisuus ratkaisee
- Myös yksityinen vesialue voidaan liittää (uuteen) yhteiseen alueeseen, muodollisesti menettely sama kuin yhdistettäessä yhteisiä alueita
- Yhteisten alueiden yhdistäminen = uuden yhteisen alueen muodostaminen, ja se vaatii osakaskuntien tekemien päätösten lisäksi maanmittaustoimituksen, jota yhdistyvät osakaskunnat hakevat



Mitä hyötyä yhdistymisestä

- Osakaskunnan alue laajenee, vesialueen rajat vähenevät
- Osakkaan kalastusoikeus laajenee koko yhdistettävälle alueelle
- Osakkaan yhteisalueosuuden arvo pysyy vähintään ennallaan, yleensä kasvaakin, koska kohdistuu laajempaan vesialueeseen
- Kalastuksen järjestäminen ja valvonta helpottuu
- Vesistöjen hoitaminen helpottuu
- Pienet ja toimimattomat alueet hallintaan, paikallistason päätäntävalta vahvistuu
- Hallintokulut pienemmät kuin erillisinä toimittaessa - ilman yhdistymistä jokaisen yhteisen alueen on pidettävä omat kokouksensa ja järjestäydyttävä erikseen
- Toimihenkilöitä tehtäviin (hoitokuntaan) on helpompi löytää laajemmasta osakaskunnasta
- Jää enemmän varoja kalakannan ja vesialueen hoitoon, kun hallintoon menee vähemmän -> LAATU: samalla rahalla enemmän
- Nykyisten pienien osakaskuntien korvausosuudet (alle 50 €) maksuun
- Uhanalaisille lajeille tilaa – vain osalle alueesta rajoituksia, jää muuhunkin käyttöön aluetta



Mitä haittaa yhdistymisestä?

- Itse lopputuloksesta ei haittaa kenellekään
- Prosessi on työläs ja monivaiheinen, ammattilaisten apua kannattaa käyttää
- Yhdistämisestä tulee kustannuksia valmisteluista, kokouksista ja itse toimituksesta
- Ottaa oman aikansa että kaikki välivaiheiden päätökset saavat lainvoimaisuuden
- Uuden osakaskunnan tulee yhdistymisen jälkeen järjestäytyä



Miten yhdistymishanke etenee

- Neuvottelut kokousten koolle kutsumisesta ja yhdistymisen sopimisen ehdoista
- Osakaskunnat tekevät päätökset yhdistymisestä kokouksissaan
- Osakaskunnat voivat samalla sopia yhdistämisen perusteesta – jos sopimusta tästä ei ole, arvioidaan alueet toimituksessa.
 - ✓ Tavallisesti yhdistäminen on tehty pinta-alojen mukaisessa suhteessa, kun on ollut kyse vesialueista
- Osakaskunnat valtuuttavat kokouksessa yhdistymissopimuksen allekirjoittajan ja toimitushakemuksen allekirjoittajan
- Osakaskuntien hakemuksesta tehdään maanmittaustoimitus, jolloin uusi yhteinen alue muodostetaan (vähän vastaavasti kuin muodostetaan uusi tila myydystä määrälästä)
- Toimituksen jälkeen uusi osakaskunta kokoontuu ja järjestäytyy



Yhdistymissopimus

- Luetellaan kaikki osapuolet eli yhdistyvät osakaskunnat ja todetaan kunkin yhteisen alueen kiinteistötunnus sekä osakaskunnan valtuuttama asian eteenpäin hoitaja
- Luetellaan sovitut asiat, kuten esim.
 - ✓ Uusi osakasluettelo laaditaan pinta-alojen mukaisessa suhteessa
 - ✓ Uuden osakaskunnan nimi
 - ✓ Pankkitili; käytetäänkö jonkun osakaskunnan olemassa olevaa vai avataanko uusi
 - ✓ Sovitaan yhteen liittyvien osakaskuntien ennestään olevien varojen käytöstä, mahd. veloista tai menositoumuksista
- Allekirjoitukset



Maanmittaustoimitus

- Osakaskuntien kokousten valtuuttamat tekevät kirjallisen toimitushakemuksen, jonka liitteeksi osakaskuntien kokousten pöytäkirjat ja yhdistymissopimus
- Tehdään maanmittaustoimitus osakaskuntien omistamien alueiden yhdistämiseksi. Toimituksessa:
 - ✓ muodostetaan uusi yhteinen alue
 - ✓ vahvistetaan sille osakasluettelo, joka tehdään sovitun yhdistämisperusteen mukaisesti (jos ei sopimusta, peruste määrätään toimituksessa)
 - ✓ uudesta yhteisestä alueesta tehdään kartta, josta alueen ulottuvuus selviää
- Toimituksessa päätetään myös toimituskustannuksista, laskutus on tuntilaskutusperusteista.
- Toimituksesta on 30 päivän muutoksenhakuaja
- Kiinteistöjen ja rekisteriyksikköjen muodostus, myös yhteisten alueiden yhdistäminen, tapahtuu kiinteistönmuodostamislain mukaan. Se on viranomaistoimintaa, toisin kuin osakaskunnan toiminta ja kokoukset



Yhdistymisen aikataulu

- Osakaskunnat päättävät yhdistymisestä; kokouksen jälkeen alkaa 60 päivän muutoksenhakuaja
- Yhdistämistoimitus voidaan tehdä osakaskuntien päätösten laillistuttua. Toimituksessa tehtyihin ratkaisuihin on 30 päivän muutoksenhakuaja
- Uuden osakaskunnan ensimmäinen kokous (järjestäytymisen = säännöt, toimielimet) voidaan pitää, kun toimitus on merkitty kiinteistörekisteriin, jolloin uusi yhteinen alue on virallisesti muodostettu ja sen kiinteistötunnus on tiedossa
- Yleensä yhdistämisestä päättäneistä osakaskuntien kokouksista menee noin 1-1,5 vuotta kunnes uusi osakaskunta pääsee kutsumaan koolle osakaskunnan järjestäytymiskokouksen



Kustannuksista

- Jos yhdistetään osakaskuntia maanmittaustoimituksella, kustannuksia muodostuu:
 - Kokouksien valmisteluista ja alkupalavereista
 - Tarvittavien taustatietojen hankkimisesta maanmittauslaitokselta mm. kartat alueista, kiinteistörekisteriotteet, kokousten koolle kutsujien yhteystietoja yms.
 - Kokouksien koollekutsuminen lehtikutsulla ja/tai kirjeillä
 - Itse kokouksien pito, pöytäkirjojen ja äänestysluetteloiden laatiminen, asiakirjojen kuuluttaminen
 - Sopimusten laatiminen ja toimituksen hakeminen
 - Yllä mainitut toimenpiteet voidaan ulkoistaa, kustannus riippuu työmäärästä (annetaan tarjous, hinta noin 1000-2200 € riippuen alkupalavereiden määrästä).
 - Maanmittaustoimitus tuntilaskutusperusteinen, hinta ollut noin 10 ok:ta yhdistettäessä 1700-2000 €.



Kustannuksista 2 (osakaskunnan järjestäytyminen)

- Kun maanmittaustoimitus on pidetty, uusi osakaskunta järjestäytyy:
- Kuluja muodostuu:
 - Lehtikutsu ja muut kokouskulut, noin 100-150 €/ilmoitus
 - Sääntöjen vahvistaminen aluehallintovirastossa 120 €
- Uusi ok valitsee itselleen:
 - Hoitokunnan ja muut toimihenkilöt
 - Tilienpitäjän ja avaa tarvittaessa pankkitilin, tilinhoitomaksut väh. 65 € ylöspäin riippuen pankista/vuosi
 - Toiminnantarkastajat
- Käynnistää luvanmyynnin ja päättää kalastuksenjärjestämisestä ja muusta alueen käytöstä.
- Myös alueen muiden mahd. järjestäytymättömien osakaskuntien tulisi järjestäytyä



Nyt keskusteluissa mukana olevat osakaskunnat

- Excell ja kartta



- www.ahven.net
- www.maanmittauslaitos
- www.finlex.fi (yhteisälaki)

