

SOPIMUS PALVELUTOIMINNASTA METSÄALUEELLA – lisätietoa sopimukseen

Tämän ohjeen on tarkoitus auttaa toimijoita sopimistilanteissa. Sopimusmalli ja tämä ohje mallin käyttämiseen on laadittu Ekosysteemipalveluiden tuotteistaminen –kehittämishankkeessa (Tapio Oy, maa- ja metsätalousministeriö)

Sopimus pohja on tarkoitettu tilanteisiin, jossa palvelun tuottaja ja maanomistaja haluavat tehdä kirjallisen sopimuksen siitä, että palveluntuottajan asiakkaat vierailevat säännöllisesti maanomistajan metsässä. Kirjallinen sopimus suositellaan tehtäväksi silloin, kun palvelun tuottajan toiminnasta koituu tarve säännölliseen ja opastettuun tai ennalta ohjeistettuun liikkumiseen maanomistajan alueella.

Mikäli alueella on lisäksi tarve sopia virkistysarvon ylläpitämistä tai säilyttämistä koskevista toimenpiteistä, esimerkiksi hakkuiden siirtämisestä, osapuolten suositellaan hyödyntävän virkistysarvokaupan toimintamallia.

https://www.mtk.fi/metsa/metsien_virkistys kaytto/virkistysarvokauppa/fi_FI/virkistysarvokauppa_toimintamalli/

Palvelun tuottaja voi olla esimerkiksi yritys, yhdistys tai yhteisö joka vie asiakkaita säännöllisesti metsään sopimusosapuolena olevan maanomistajan alueelle. Palvelun tuottaja voi olla myös kunnallinen toimija, esimerkiksi terveyskeskus, päiväkotia, koulu tai oppilaitos, joka vie tai lähettää asiakkaita/oppilaita säännöllisesti maanomistajan metsään.

Tämä sopimus pohja auttaa osapuolia tunnistamaan ja käymään yhdessä lävitse asiat, jotka tulevat vastaan metsässä tehtävässä palvelutoiminnassa. Kirjallinen sopiminen on hyvä käytäntö, joka tuo palveluntuottajalle varmistuksen toiminnan olosuhteista. Maanomistaja hyötyy alueensa käyttöön liittyvistä tiedoista ja sovittavista korvauksista.

Palvelun tuottajalla voi olla tarve sopia palvelutoiminnasta usean maanomistajan kanssa silloin, kun hänen säännöllisesti käyttämänsä alue ulottuu usean maanomistajan kiinteistölle. Esimerkiksi sopivaa pysäköintialuetta tai kulkureittiä varsinaiselle metsäkohteelle ei välttämättä löydy kohteen maanomistajan alueelta. Tätä sopimus pohjaa voi soveltaen hyödyntää esimerkiksi tilanteessa, jossa yhden maanomistajan kanssa sovitaan pelkästään pysäköintialueen käytöstä tai alueen läpi kulkemisesta.

Sopimus pohjan mukaisella sopimisella ei voida rajoittaa jokamiehen oikeudella tapahtuvaa metsänkäyttöä.

1. Sopimusosapuolet

Sopimuksen osapuolia ovat maanomistaja ja palvelun tuottaja. Palvelun tuottajan osalta sopimukseen merkitään yrityksen/yhteisön nimi ja yhteystiedot sekä vastuhenkilö.

2. Sopimuksen kohde

Sopimukseen liitetään kartta, johon on merkitty sopimuksen kohteena olevat alueet. Karttaan voidaan myös merkitä alue, jolla liikkumista maanomistaja toivoo erityisesti vältettävän (esim. uudistusalue).

Jos palvelun tuottaja tarvitsee toimintaansa pysäköintipaikan tai nuotiopaikan maanomistajan alueelta, niiden sijainti merkitään karttaan.

Jos palvelun tuottajan toimesta tapahtuva säännöllinen liikkuminen keskittyy ennalta tiedossa oleville reiteille, reitit merkitään karttaan.

Toiminnan tavoite ja kuvaus toiminnasta alueella –kohtaan kuvataan lyhyesti palvelun tuottajan toiminnan tavoite sekä toiminta alueella.

Arvio toiminnan laajuudesta –kohdassa todetaan palvelun tuottajan arvio siitä, mikä on alueella tehtävien käyntien määrä sekä henkilöiden määrä vuositasolla. Arviossa pyritään hahmottamaan vähimmäis- ja enimmäismäärät.

3. Sopimuksen kohdealueen käyttöön liittyvät säännökset ja rajoitteet

Tähän kohtaan merkitään aluetta mahdollisesti koskevat säännökset ja rajoitteet. Alueella mahdollisesti sijaitsevat luonnonsuojelualueet tai metsälain 10 § mukaiset elinympäristöt on tärkeä saattaa palvelun tuottajan tietoon ja kirjata sopimukseen niitä koskevat rajoitteet. Käytönrajoitusalueet tulee merkitä selvästi sopimuksen liitteenä olevaan karttaan.

4. Toiminnan vaikutukset

Tässä kohdassa kuvataan sopimukseen liittyvä toiminta sopimusalueella. Mikäli toimintaan liittyy tarve määritellä aikarajoja, mihin mennessä sovittuja toimenpiteitä pitää toteuttaa, aikarajat merkitään selvästi sopimukseen.

4.1. Maanomistajan toimenpiteet –kohdassa kuvataan, miten sopimus vaikuttaa maanomistajan toimintaan karttaan merkityllä alueella. Sovittavat asiat voivat olla esimerkiksi seuraavia:

- Maanomistaja ilmoittaa palvelun tuottajan edustajalle etukäteen metsänhoito- ja hakkuutöiden aloittamisesta alueella
- Maanomistaja informoi sopimuksesta muita tahoja, jotka toimivat sopimusalueella (esim. metsäpalveluyritykset, metsästysseura)

Lisäksi voidaan tarkastella kysymyksiä, kuten:

- Kohdistuuko maanomistajan metsätaloustoimintaan odotuksia eli onko sopimukseen liittyen tarvetta virkistysarvokaupalle?

4.2. Palvelun tuottajan toimenpiteet –kohdassa kuvataan, miten palvelun tuottajan toiminta näkyy alueella ja mitä toimenpiteitä palvelun tuottajalla on lupa tehdä omien toiminnan edellytystensä parantamiseksi. Sovittavat asiat voivat olla esimerkiksi seuraavia:

- Palvelun tuottajalla on maanomistajan antama lupa järjestää sopimusalueella kohdassa 2. kuvailtua toimintaa.
- Palvelun tuottaja huolehtii, että metsä ei roskaannu hänen tai asiakkaiden toimesta
- Palvelun tuottaja kertoo maanomistajalle, jos havaitsee alueella jotain poikkeavaa
- Alue on palvelun tuottajan käytössä ilman ajankohtaan liittyviä rajoitteita, tai esimerkiksi vain arkipäivinä; muulloin paitsi viikonloppuisin hirvenmetsästysaikana; tms.

Lisäksi voidaan tarkastella kysymyksiä, kuten:

- Voiko palvelun tuottaja raivata pensaita ja pienpuustoa karttaan merkityiltä kulkureiteiltä?
- Onko palvelun tuottajalla lupa laittaa pitkospuita tai ojalytysilloja?
- Voiko palvelun tuottaja välittää alueen jokamieskäyttäjille informaatiota omasta toiminnastaan (esim. kyltti)?
- Millaisia opastemerkkejä palveluntuottajalla on tarve kiinnittää alueelle asiakkaitaan varten?
- Voiko palvelun tuottaja perustaa alueelle nuotiopaikan sovittuun kohtaan?
- Kuinka palvelun tuottaja toteuttaa polttopuiden ja veden säilytyksen, jätehuollon ja wc-mahdollisuuden asiakkailleen?

4.3. Pysäköinti. Jos sopimusalueella on pysäköintipaikka, se merkitään karttaan ja osapuolet sopivat pysäköintipaikan käytöstä. Pysäköintiin sopivan alueen riskinä on, että siitä muodostuu kaatopaikka. Tämän vuoksi on suositeltavaa etsiä sopiva paikka pienen kylätien varrelta tai metsäautotien kääntöpaikalta.

Pysäköintialueen käytön mahdolliset rajoitukset on hyvä keskustella ja tarvittaessa kirjata sopimukseen. Esimerkiksi maanomistaja voi väliaikaisesti tarvita pysäköintiin sopivaa aluetta puutavaran kuljetukseen tai varastointiin.

4.4. Yksityistien käyttö. Jos sopimukseen kuuluva alue tai pysäköintipaikka sijaitsee yksityistien varrella, palvelun tuottajan toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien tienkäytön kustannusten kohdistuminen on tärkeä sopia.

Jos yksityistie on kokonaan sopimusosapuolena olevan maanomistajan alueella, tienkäytön kustannukset voidaan tarvittaessa ottaa huomioon sopimuskorvauksessa.

Jos yksityistiellä on useita osakkaita, on suositeltavaa, että palvelun tuottajan sopii tiekunnan kanssa tienkäytöstä ja siihen mahdollisesti liittyvistä korvauskäytännöistä ennen, kuin tämä sopimus astuu voimaan.

Jos pysäköintipaikalle johtavalla tiellä on puomi, johon palvelun tuottaja saa avaimen, on puomin käyttöön liittyvät käytännöt hyvä kirjata sopimukseen.

5. Sopimuskausi

Sopimus tulee voimaan allekirjoitushetkellä. Vaihtoehtoisesti voidaan sopia, että sopimus tulee voimaan valittuna päivämääränä tai esimerkiksi sitten, kun palvelun tuottaja ilmoittaa maanomistajalle sopineensa yksityistien tiekunnan kanssa yksityistien käytön ehdoista.

Sopimus kannattaa pyrkiä tekemään mahdollisimman pitkäksi ajanjaksoksi, esimerkiksi viideksi vuodeksi. Se säästää molempien osapuolten vaivaa ja luo palvelun tuottajalle edellytyksiä pitkäjänteiselle toiminnan kehittämiselle.

6. Sopimuskorvauksen maksu

Sopimukseen liittyvä korvaus on aina tapauskohtainen.

Korvauksen perusteiden jäsentämiseksi osapuolet voivat esimerkiksi sopia vuosittaisesta hehtaarikohtaisesta peruskorvauksesta, joka korvaa maanomistajalle sitoutumisesta koituvaa vaivaa. Sopiminen sisältää riskejä (esimerkiksi jokamieskäytön kasvu) ja lisää maanomistajan valvonnan tarvetta alueellaan. Sopimusalueen laajuus voi vaihdella vuosittain. Sopimusalue voi olla myös pienialainen, esimerkiksi pysäköintialue ja siitä johtava polku toisen maanomistajan kohteelle. Tällöin sopimusalueen laajuudeksi kirjataan ”parkkipaikka” tai ”polku 500 m”.

Peruskorvausta täydentävän käyttökorvauksen perusteena voi olla käyntikertojen määrä. Käytön määrässä voi sopimuskauden kuluessa vaihtelua, joten sen arvioinnista on suositeltavaa käydä vuosittain keskustelu. Käyttökorvauksen taustatekijänä on hyvä ottaa huomioon keskimääräinen ryhmä koko.

Mikäli vuosikohtainen peruskorvaus ja käyttökorvaus maksetaan etukäteen, perustuu käyttökorvaus palvelun tuottajan arvioon käytöstä. Toinen vaihtoehto on maksaa peruskorvaus sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä ja käyttökorvaus seuraavan vuoden peruskorvauksen

maksun yhteydessä toteutuneen käytön mukaan. Palvelun tuottajan tulee tällöin pitää kirjaa toteutuneista käyntikerroista.

Mikäli sopimuskorvauksen maksun suuruus määritetään edellä kuvatuilla perusteilla, sopimukseen kirjataan vuosittaisen peruskorvauksen määrä sekä käyntikerran hinta sekä arvio käyntikertojen määrästä. Lisäksi merkitään, maksetaanko käyntikertojen korvaus etukäteen arvioon perustuvana vai jälkikäteen toteuman mukaan.

Palvelun tuottaja maksaa maanomistajalle sopimuksen mukaisen korvauksen yhden viikon kuluessa siitä, kun sopimus on allekirjoitettu. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

Esimerkki sopimuskorvauksesta

Palvelun tuottaja vie maanomistajan alueelle asiakkaita virkistymään metsässä. Käyntikertojen määräksi palvelun tuottaja arvioi noin 100 ryhmää vuodessa. Ryhmäkoot vaihtelevat, mutta keskiarvoksi arvioidaan 10 asiakasta / ryhmä.

Sopimuksen voimassaoloajaksi päätetään 5 vuotta. Sopimusalueen laajuus on aluksi 5 hehtaaria, jatkossa mahdollisesti laajempi. Alueeseen sisältyy pysäköintipaikka sekä nuotiopaikka, johon palvelun tuottajalla on oikeus tehdä tulet itse tuomillaan polttopuilla.

Maanomistaja ja palvelun tuottaja sopivat peruskorvaukseksi 50 €/vuosi/hehtaari. Alueen laajuuteen perustuen ensimmäisen vuoden peruskorvaus on yhteensä 250 €, jonka palvelun tuottaja maksaa sopimuksen tultua voimaan. Käyttökorvaus sovitaan maksettavaksi toteutuneiden käyntien mukaisesti vuoden päästä sopimuksen voimaan tulosta. Käyttökorvauksen määräksi sovitaan 5 € / kerta. Tämä perustuu palvelun tuottajan arvioon siitä, että kovan kilpailutilanteen vuoksi hän pystyy lisäämään tuotteensa hintaa / asiakas vain niukasti (0,5 €) ja arvio asiakasryhmän keskikoosta on 10 henkilöä.

Yrittäjä järjestää alueella vuoden aikana 120 maksullista retkeä asiakkailleen. Tähän perustuen hän maksaa vuoden kuluttua sopimuksen voimaan astumisesta metsänomistajalle korvausta 600 €.

Sopimuksen myötä maanomistaja saa alueestaan tuloa koko vuodelta yhteensä 850 € (170€/ha).

7. Sopimuksen purkaminen

7.1. Maanomistajalla ja palvelun tuottajalla on oikeus välittömästi irtisanoa sopimus kohteen käyttömahdollisuuksien muututtua sopimusosapuolista riippumattomista syistä niin, ettei sopimuksen voimassaololle ole enää perusteita.

Jos sopimus irtisanoaan tämän kohdan perusteella, maanomistaja on yhden kuukauden irtisanomisajan jälkeen velvollinen palauttamaan saamaansa korvauksen jäljellä olevia täysiä kalenterikuukausia vastaavalta osalta maksetusta korvauksesta.

7.2. Palvelun tuottajalla on oikeus välittömästi purkaa sopimus myös silloin, jos maanomistaja on omalla menettelyllään tietoisesti heikentänyt palvelun tuottajan toimintaedellytyksiä alueella sopimuksen 4.1 kohdan vastaisesti. Jos sopimus puretaan tällä perusteella, maanomistaja on velvollinen palauttamaan saamaansa korvauksen jäljellä olevia täysiä kalenterikuukausia vastaavalta osalta maksetusta korvauksesta.

7.3. Maanomistaja voi purkaa sopimuksen heti päättyväksi, kun palvelun tuottaja laiminlyö sovitun maksun maksamisen tai rikkoo muita sopimusehtoja. Jo maksettuja korvauksia ei palauteta palvelun tuottajalle.

8. Sopimuksen sitovuus kiinteistön siirtyessä uudelle omistajalle

Sopimustekstiin kannattaa sisällyttää toteamus sopimuksen sitovuudesta kiinteistön siirtyessä uudelle omistajalle

9. Sopimuserimielisyydet

Sopimuserimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisellä neuvottelulla. Jos vapaaehtoisella neuvottelulla ei päästä yhteisymmärrykseen, niin mahdolliset riitatapaukset käsitellään siinä alioikeudessa, jossa sopimuksen kohteena oleva maa-alue sijaitsee.

10. Sopimuskappaleet

Sopimusta laaditaan kaksi saman sisältöistä kappaletta: yksi tilan omistajalle ja yksi palvelun tuottajalle.

LIITTEET:

Peruskartta

Kohteen kuvaus

(tarpeeton yliviivataan)