

Mallisopimus pohja luonnonarvoja parantavista toimenpiteistä ja pysyvistä heikennyskielloista on suunniteltu tilanteeseen, jossa hyvityssuunnitelma on jo tehty. Tätä tehdessä ei ole ollut käytettävissä yhtään hyvityssuunnitelmaa eikä ELY-keskuksen lausuntoja, joiden sisältö pitää ottaa huomioon viimeistelyvaiheessa. Mallisopimus pohja on prototyyppivaiheessa, ja sitä kehitetään käytännön esimerkkien lisääntyessä.

Sopimus pohjaa tulee **aina** muokata sopimusosapuolten toimesta heidän tilannettaan vastaavaksi.

Sopimus luonnonarvoja parantavista toimenpiteistä ja pysyvästä heikennyskiellosta

Tämä sopimus pohja on kehitetty osana tutkimushanketta 'Ekologinen kompensatio oikeudenmukaisessa siirtymässä kohti luonnon kokonaisuikentymättömyyttä (BOOST) (ks. <https://boostbiodiversityoffsets.fi>). Tutkimusta rahoittaa strategisen tutkimuksen neuvosto, joka toimii Suomen Akatemian yhteydessä. (Päätökset nro 345267 ja 345710.)

Sopimus pohja on vapaasti kaikkien käytettävissä. Voit muokata sopimus pohjaa tarpeesi mukaan.



1. Mikä on sopimuksen tarkoitus?

Maanomistaja sitoutuu parantamaan luonnonarvoja hyvitysalueella hyvityssuunnitelman mukaisesti ja säilyttämään ne pysyvästi (luonnonarvoja koskeva pysyvä hävittämis- ja heikennyskielto). Ostaja sitoutuu maksamaan korvauksen näistä toimenpiteistä.

Tavoitteena on, että ostaja voi käyttää parannettuja luonnonarvoja ekologiseen kompensatioon eli hyvittääkseen toisaalla myöhemmin tehtäviä luonnonarvojen heikennyksiä.

Luonnonarvojen tuottamisesta laadittava erillinen hyvityssuunnitelma sisältää tarkemmat tiedot esimerkiksi hyvitysalueesta, parannettavista luonnonarvoista, suunnitelluista toimenpiteistä niiden parantamiseksi, aikataulusta, seurannasta ja riskeistä.

Sopimus perustuu [luonnonsuojelulakiin](#) ja [vapaaehtoisesta ekologisesta kompensatiosta annettuun asetukseen](#).



2. Keiden välillä sopimus tehdään?

Maanomistaja

Nimi	
Y-tunnus	
Osoite	
Puhelinnumero	
Sähköposti	
Yhteyshenkilön nimi	

Puhelinnumero	
Sähköposti	

Ostaja

Nimi	
Y-tunnus	
Osoite	
Puhelinnumero	
Sähköposti	
Yhteyshenkilön nimi	
Puhelinnumero	
Sähköposti	



3. Mihin toimiin maanomistaja sitoutuu?

Maanomistaja sitoutuu seuraaviin toimenpiteisiin:

A. Luonnonarvoja parantavat toimenpiteet

Tiivistelmä toimenpiteistä:

Esimerkiksi: Maanomistaja sitoutuu poistamaan hyvitysalueena toimivasta lehdosta kuusia kahden seuraavan vuoden aikana ja istuttamaan sinne tammia ja saarnia.

Hyvitysalue	
Kiinteistötunnus	
Kohteen kuvaus	<i>Esimerkiksi: Hakarinne Muttisenmäellä.</i>

Huomioitavaa:

- Hyvityssuunnitelman kartassa näkyvät alueen tarkat rajat.
- Hyvitysalue säilyy maanomistajan omistuksessa, mutta alueella syntyvät hyvityssuunnitelman mukaiset luonnonarvot siirtyvät ostajan omaisuudeksi.
- Maanomistaja suostuu siihen, että ostaja hakee ELY-keskukselta hakemus hyvityssuunnitelmasta sekä virallista kompensatiopäätöstä.

B. Pysyvä hävittämis- ja heikennyskielto

Maanomistaja ei saa hävittää tai heikentää hyvitysalueen luonnonarvoja, sillä [luonnonsuojelulain](#) mukainen ekologinen kompensatio edellyttää alueen luonnonarvojen pysyvää turvaamista. Pysyvä hävittämis- ja heikennyskielto merkitään kompensatiorekisteriin ja kiinteistörekisteriin.

Tämä pysyvä hävittämis- ja heikennyskielto on tärkeä osa sopimusta.

C. Toimien raportointi

Maanomistaja raportoi suorittamansa luonnonarvoja parantavat toimenpiteet.

Tiivistelmä raportoinnista:

Esimerkiksi: Maanomistaja raportoi vuosittain vuoden loppuun mennessä hyvitysalueella tehdyt toimenpiteet ja edellisten toimenpiteiden onnistumisen, kuten istutettujen taimien selviytymisen.



4. Mihin toimiin ostaja sitoutuu?

Ostaja sitoutuu seuraaviin toimenpiteisiin:

A. Korvauksen suorittaminen

Ostaja maksaa korvauksen maanomistajantekemistä luonnonarvoa parantavista toimenpiteistä ja pysyvästä heikennys- ja hävityskiellosta alla olevan aikataulun mukaisesti.

Maksun edellytyksenä on maanomistajan suorittamat luonnonarvoja parantavat toimet ja niistä raportointi ostajalle. Maksut suoritetaan vain, jos ostajan tekemät seurantatoimet osoittavat, että toimenpiteet on suoritettu sopimuksen mukaisesti.

Maksuajankohta	Määrä (€) ja maksun peruste
<i>Esimerkiksi: 1.10.2024</i>	<i>12.000 € hyvityssuunnitelmasta</i>
<i>1.6.2025 / raportin toimittamisen ja seurantatoimien jälkeen</i>	<i>15.000 € kuusten poistosta ja taimien istuttamisesta</i>
<i>1.6.2026 / raportin toimittamisen ja</i>	<i>15.000 € kuusten poistosta ja taimien istuttamisesta</i>

<i>seurantatoimien jälkeen</i>	
<i>Kun ELY-keskus on asettanut hävittämisen- ja heikentämiskiellon tai viimeistään 1.1.2027.</i>	<i>30.000 € pysyvästä hävittämisen- ja heikentämiskiellosta</i>

Osapuolet voivat sopia, että korvaus suoritetaan esimerkiksi vuosittain tai maanomistajan raportoituja sovitut toimenpiteet tehdyksi ja ostajan tehtyä seurantatoimet. Vuosittainen maksu voi olla tarpeen esimerkiksi perinnebiotoopin jatkuvan laidunnuksen ja hoidon yhteydessä. Ennakkomaksusta saattaa olla tarpeen sopia, jos luonnonarvoja parantavat toimenpiteet aiheuttavat maanomistajalle kustannuksia alkuvaiheessa.

Maksutiedot	
Tilinumero	
Viitenumero tai viesti	

Viivästyskorko

Jos ostaja suorittaa maksun myöhässä, hänen tulee suorittaa sille viivästyskorkoa. Viivästyskorko määräytyy [korkolain](#) mukaisesti.

B. Seurantatoimien suorittaminen

Ostaja suorittaa seurantatoimet tai teetättää ne ulkopuolisella taholla.

Seurantatoimilla varmistetaan, että maanomistajan toteuttamat luonnonarvoja parantavat toimenpiteet ovat onnistuneet. Luonnonarvojen kehittymistä ei tarvitse seurata.

Tiivistelmä seurantatoimista:

--

Osapuolet voivat sopia esimerkiksi missä ajassa seurantatoimet on tehtävä raportoinnin jälkeen. Tarkemmat tiedot erillisessä hyvityssuunnitelmassa.

5. Mitä muita ehtoja sopimukseen sisältyy?

Tässä voidaan sopia muista tarpeellisista ehdoista, joita sopimus pohjassa ei ennestään ole.



6. Mitä liitteitä sopimuksessa on ja mikä on niiden etusijajärjestys?

Tähän sopimukseen sisältyy liitteitä, jotka ovat osa sopimusta. Nämä liitteet ovat:

- Hyvityssuunnitelma
- Yleiset sopimusehdot

Muut liitteet:

Kun sopimus muodostuu useista asiakirjoista, niissä olevat määräykset saattavat olla keskenään ristiriidassa. Silloin noudatetaan seuraavaa järjestystä, joka määrittelee etusijalla olevat asiakirjat:

1. Tämä sopimusasiakirja
3. Sopimuksen muut liitteet
2. Hyvityssuunnitelma
4. Yleiset sopimusehdot

7. Miten pitkään sopimus on voimassa?

Sopimus tulee voimaan:

Päivämäärä

Sopimuksen voimassaolo päättyy:

Päivämäärä



Huolimatta sopimuksen voimassaoloajan päättymisestä, hävittämis- ja heikennyskielto pysyy voimassa. Mikäli sopimus kuitenkin irtisanotaan tai puretaan ennen voimassaoloajan päättymistä, hävittämis- ja heikennyskielto lakkaa olemasta voimassa.

Tämä sopimus voidaan molempien osapuolien aloitteesta **purkaa**, mikäli ELY-keskuksen lausunnossa hyvityssuunnitelmasta todetaan, ettei suunnitelman mukaisilla toimilla voida saavuttaa suunnitelmassa tavoiteltuja luonnonarvohehtaareja lainkaan tai vain vähäisissä määrin. Tällöin ostaja ei saa käyttöönsä syntyviä luonnonarvoja ja hyvittämisalueeseen kohdistuva hävittämis- ja heikennyskielto lakkaa olemasta voimassa. Lisäksi ostajan tulee suorittaa maksut jo toteutetuista toimista sekä maksaa tämän lisäksi:

Euroa



8. Mitä jos sopimuksen suoritus estyy ylivoimaisen esteen vuoksi?

Sopimusosapuolilla on oikeus ylivoimaisen esteen sattuessa viivästyttää, rajoittaa tai keskeyttää kokonaan sopimusvelvoitteiden täyttäminen.

Ylivoimainen este tarkoittaa ennakoimatonta tapahtumaa, jota sopijapuoli ei ole voinut ennakoida sopimusta tehdessään, ja jonka tapahtumista ja vaikutuksista osapuoli ei ole voinut estää taikka välttää, ja joka tekee sopimuksen suorituksen mahdottomaksi tai vaikeuttaa sitä olennaisesti tai tekee sen taloudellisesti tai muuten kohtuuttomaksi.

Ylivoimainen este voi olla esimerkiksi sota, luonnonkatastrofi, häiriö tietoliikenteessä tai muut vastaava tapahtuva, joka tekee sopimuksen noudattamisen mahdottomaksi tai erittäin vaikeaksi.

Maanomistajan velvollisuuksiin ei kuulu yrittää palauttaa tilannetta ennalleen luonnonkatastrofin kuten metsäpalon tai tulvan jälkeen.

Kun ylivoimainen este väistyy, osapuolten tulee jatkaa sopimusvelvoitteidensa täyttämistä mahdollisimman pian.



Ylivoimaisen esteen kohdatessa osapuolen on viipymättä ilmoitettava toiselle osapuolelle kirjallisesti esteestä, sen vaikutuksista sopimusvelvoitteiden täyttämiseen sekä arvioidusta kestosta. Ilmoitus on tehtävä mahdollisimman pian esteen ilmettyä.

9. Mihin rekistereihin tiedot tallennetaan?

Osapuolet hyväksyvät, että luonnonarvojen tuottamista ja kompensatiota koskevat tiedot tallennetaan julkiseen kompensatiorekisteriin sekä kiinteistörekisteriin.

10. Sopimuskappaleet ja allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksi samanlaista kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Maanomistajan allekirjoitus

Päivämäärä

Paikka

Ostajan allekirjoitus

Päivämäärä

Paikka

Yleiset ehdot

1. Saako maanomistaja osallistua muihin hyvittäviin toimenpiteisiin samalla alueella?

Maanomistaja saa ryhtyä muihin luonnonarvoja parantaviin toimenpiteisiin samalla alueella, kunhan ne eivät haittaa tämän sopimuksen toteuttamista. Toimenpiteistä sovitaan ostajan kanssa etukäteen. Omistaja ei voi myöhemmin myydä sopimuksen kohteena olevia luonnonarvoja kolmannelle osapuolelle.

2. Miten sopimukseen olennaisesti vaikuttavista seikoista ja muutoksista sovitaan?

Kumpikin osapuoli sitoutuu ilmoittamaan toiselle osapuolelle viipymättä kaikista sellaisista seikoista, jotka voivat vaikuttaa sopimuksen täyttämiseen tai sen ehtojen noudattamiseen. Tällöisiä seikkoja voivat olla esimerkiksi olosuhdemuutokset, lakimuutokset, liiketoiminnan keskeytykset tai muut vastaavat tilanteet.

Ilmoitukset on tehtävä kirjallisessa muodossa, esimerkiksi sähköpostitse tai kirjeitse. Ilmoitus on tehtävä mahdollisimman pian sen jälkeen, kun osapuoli on tullut tietoiseksi seikasta, joka voi vaikuttaa sopimukseen. Ilmoitus tulee kuitenkin tehdä viimeistään 30 päivän kuluessa siitä, kun osapuoli on saanut tiedon asiasta. Jos asia on kiireellinen, asia on kuitenkin ilmoitettava viipymättä, tai muussa tapauksessa ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönyt on vastuussa toiselle osapuolelle aiheutuneista vahingoista, jotka johtuvat viivytystä.

Osapuolet voivat sopia etukäteen, että mikäli ELY-keskuksen 2. lausunto (LSL 103.4 §) poikkeaa tuotettavien luonnonarvojen määrän osalta ELY-keskuksen 1. lausunnossa (LSL 103.3 §) esittämästä arviosta, ostaja maksaa luonnonarvojen osalta sovitun hinnan per tuotettava luonnonarvohehtaari.

Mikäli luonnonarvoja syntyy (ELY-keskuksen 2. lausunnon mukaisesti) enemmän kuin mistä on sovittu, voi maanomistaja myydä ylimääräiset luonnonarvot kolmannelle osapuolelle, mikäli ostaja ei niitä halua ostaa.

3. Miten sopimukselle käy, kun kiinteistön omistus vaihtuu?

Kiinteistön omistajan vaihtuessa sopimus siirtyy automaattisesti uudelle omistajalle, ellei lainsäädännössä toisin mainita.

Mikäli kiinteistön omistuksessa tapahtuu muutoksia, ja osa maanomistajan veloitteista on vielä tekemättä, sopimuksen allekirjoittaneen maanomistajan tulee ilmoittaa niistä ostajalle kirjallisesti ja kohtuullisessa ajassa, kuitenkin viimeistään 30 päivän kuluessa.

Muiden saantojen (esim. perintö/testamentti/lahja/ositus) osalta sopimus sitoo alueen uutta omistajaa, jollei laista muuta johdu. Jos omistusoikeus kohteena olevaan alueeseen siirtyy muulla kuin vastikkeellisella saannolla, alueen omistaja sitoutuu ottamaan saantokirjaan ehdon siitä, että sopimus sitoo uutta omistajaa.

4. Mitä jos maanomistaja laiminlyö luonnonarvoja parantavat toimenpiteet?

Jos maanomistaja on jättänyt suorittamatta luonnonarvoja parantavia toimenpiteitä, hänen tulee ensisijaisesti korjata tilanne tekemällä kyseiset toimenpiteet viipymättä.

Jos jostain syystä luonnonarvoa parantavien toimenpiteiden suorittaminen ei ole mahdollista, maanomistajan on huolehdittava seuraavista asioista

- hänen tulee maksaa takaisin maksu sen toimenpiteen osalta, joka jäi suorittamatta
- hänen tulee sallia ostajan tehdä tai järjestää tarvittava toimenpide hyvitysalueella, jotta sopimuksen vaatimukset täyttyvät ja korvata kustannukset enintään vahingonkorvauksen maksimimäärään saakka

5. Miten vahingonkorvausvastuu jakautuu?

Molemmat osapuolet vastaavat aiheuttamistaan viivästyksistä tai virheistä sopimuksen toteuttamisessa.

Vahingonkorvausvastuun enimmäismäärä on maksimissaan luonnonarvojen parantamistoimista maksettavan korvauksen suuruinen.

6. Missä tilanteissa sopimuksen voi purkaa?

Tämä sopimus voidaan purkaa seuraavissa tilanteissa:

Maanomistaja saa purkaa sopimuksen heti päättyväksi, jos ostaja laiminlyö maksun suorittamisen, eikä suorita maksua 14 päivän kuluessa kirjallisesta muistutuksesta tai rikkoo muutoin sopimusehtoja, eikä rikkomus ole vähäinen.

Ostaja saa purkaa sopimuksen heti päättyväksi, jos maanomistaja laiminlyö luonnonarvoja parantavien toimenpiteiden suorittamisen, eikä kirjallisesta muistutuksesta huolimatta aloita toimenpiteitä 30 päivän kuluessa ja esitä realistista aikataulua niiden loppuun saattamiseksi. Aikataulun tulee olla kohtuullinen ja ottaa huomioon toimenpiteiden laajuus ja luonne. Ostaja saa purkaa sopimuksen, mikäli maanomistaja ei noudata esittämänsä aikataulua tai rikkoo muutoin sopimusehtoja, eikä rikkomus ole vähäinen.

Sopimuksen voi purkaa myös tilanteessa, jossa ELY-keskus on tehnyt luonnonsuojelulain 105 §:n mukaisen päätöksen hyvitysalueen suojelusta poikkeamisesta.

7. Mitä lakia sopimukseen sovelletaan?

Tähän sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

8. Miten erimielisyydet ratkaistaan?

Sopimuserimielisyydet pyritään ensisijaisesti ratkaisemaan osapuoltenvälisellä neuvottelulla. Jos vapaaehtoisella neuvottelulla ei päästä yhteisymmärrykseen, niin mahdolliset riitatapaukset käsitellään maanomistajan kotipaikan tuomioistuimessa.