

Selgitused kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse kohta

Transpordiamet omandab riigiteede ehitamiseks vajalikku maad kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (*edaspidi KAHOS*) alusel. Kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlusele kohaldatakse haldusmenetluse sätteid (KAHOS § 1 lg 7).

Menetluse läbiviija võib esitada kinnistusraamatu pidajale avalduse omandamise märkuse kandmiseks kinnisasja kinnistusregistriosa kolmandasse jakku. Märkuse kandmise ei ole vajalik kinnisasja omaniku nõusolekut (KAHOS § 9).

Menetluse läbiviija alustab kinnisasja omanikuga läbirääkimisi ning tal on õigus pakkuda omandamise eesmärgist ja olukorrast tulenevalt kinnisasja omandamist, kinnisasja omandamist kiirmenetluse korras, kinnisasjade vahetamist või maakorralduse läbiviimist (KAHO §22 lg 1).

Kui omandatavat kinnisasja koormav servituut, reaalkoormatis või ostueesõigus kustutatakse, peab kinnisasja omandaja hüvitama nende asjaõiguste kustutamisest tekkiva kahju (KAHOS § 18 lg 1).

Kui kinnisasja omandamise tõttu rendi- või üürileping erakorraliselt üles öeldakse, on rentnikul või üürnikul õigus nõuda selgelt tuvastatud ja tõendatud varalise kahju hüvitamist (KAHOS § 20 lg 1), lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse otseselt kaasnev varaline kahju ja saamata jääv tulu kuni lepingu lõppemiseni, kuid mitte rohkem kui ühe aasta ulatuses, ning kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu hüvitatakse ühekordselt (KAHOS § 20 lg 2).

Kui kinnisasja omandamise eesmärk on saavutatav kinnisasja osa omandamisega, on kinnisasja omanikul õigus nõuda ülejäänud kinnisasja osa omandamata jätmist (KAHOS § 10 lg 2).

Kinnisasja omandamise eest makstakse tasu, mis koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest. Tasu makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Kinnisasja väärtuse hindamise tellib Transpordiamet riigihanke korras.

Juhul, kui olete nõus kinnisasja võõrandamisega, makstakse teile kui kinnisasja omanikule kinnisasja omandamise menetluses kinnisasja omandamise kokkuleppe saavutamise eest täiendavat hüvitist (*edaspidi motivatsioonitasu*). KAHOS § 15 lg 3 kohaselt on motivatsioonitasu on 20 protsenti tasust, kuid mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk ja mitte rohkem kui 50-kordne keskmine brutokuupalk. Kui kinnisasja (osa) omandamine ei toimu kokkuleppel, ei ole kinnisasja omanikul õigust KAHOS § 15 toodud motivatsioonitasule.

Lisaks makstakse kinnisasja omanikule menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude eest ühekordset täiendavat hüvitist, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest (KAHOS § 17 lg 1), nimetatud määra ületavas osas tekkinud põhjendatud kulud hüvitatakse kuludokumentide alusel kuni eelnevalt toodud määras, mis on korrutatud kolmega (KAHOS § 17 lg 2).

Tasuga mittedõustumisel on teil õigus esitada ettepanek kinnisasja hinnangu koostamiseks või esitada omapoolne võrdlevale hindamisaruandele tuginev pakkumine, seejärel asuvad pooled läbi rääkima.

Kinnisasja omandamise menetluses tuleb kinnisasja omanikuga saavutada kinnisasja omandamise kokkulepe kolme kuu jooksul pakkumuse tegemisest arvates, põhjendatud juhul võib menetluse läbiviija nimetatud tähtaega pikendada (KAHOS § 27 lg 4). Transpordiamet määrab kinnisasja omandamise lepingu sõlmimiseks tähtaja kuni kaks kuud kinnisasja omandamise otsuse kättesaamisest arvates, põhjendatud juhul võib kinnisasja omandamise otsustaja nimetatud tähtaega pikendada (KAHOS § 27 lg 6 kohaselt).