

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 läbiviijaks on KAHOS § 6 lg 3 kohaselt Transpordiamet ning et omandatakse vaid kinnisasja osa, on menetluse läbiviijal õigus kinnisasja omaniku eest teha kõiki kinnisasja jagamisega seotud toiminguid ja esitada avaldusi (KAHOS § 10 lg 4).

Menetluse läbiviija võib esitada kinnistusraamatu pidajale avalduse omandamise märkuse kandmiseks kinnisasja kinnistusregistriosas kolmandasse jakku. Märkuse kandmiseks 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 (KAHOS § 22 lg 1).

Maakorraldustoiminguid läbi viiv isik (Maakorraldusseadus § 4 lg 1) kaasab ning kutsub piiri kindlakstegemisele ja kättenäitamisele nende kinnisasjade omanikud, kelle kinnisasjade vaheline piir on vaja kindlaks teha. Piiri kindlakstegemist ei takista see, kui kinnisasja omanik, kes on kutsutud piiri kindlakstegemisele, ei ilmu kohale (Maakorraldusseadus § 15 lg 2). Piiride maastikul kätte näitamisele ilmunuta jätmise või seisukoha esitamata jätmise korral loetakse piirimärkide asukohad ja nende alalhoiu kohustus maaomaniku poolt kooskõlastatuks ja maaomanikule teatavaks tehtuks saadetud tähtkirjaga (Maakatastriseadus § 17 lg 6, lg 7, lg 8).

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 omandatakse vaid kinnisasja osa ja kinnisasi seetõttu tükeldatakse või kaotab väärtust selliselt, et selle ühte või mitut osa ei saa enam otstarbekalt kasutada, on kinnisasja omanikul õigus nõuda kogu kinnisasja või selle osa omandamist või maakorralduse läbiviimist, kui see on võimalik (KAHOS § 10 lg 1). 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 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 asjaajamisele ja võrreldava hindamisaruande tellimisel hüvitatakse kinnisasja omanikule kuludokumentide alusel, kuid mitte rohkem kui Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalga 0,5-kordses määras (KAHOS § 17 lg 2).

KAHOS § 11 lg 6 kohaselt määratakse tasu (koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad) alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega. Täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega.

Tasuga mittenõustumisel 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 Transpordiameti määratud tähtaja jooksul (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).