



TRANSPORDIAMET

AS Alexela
alexela@alexela.ee
Roseni tn 11, Kesklinna linnaosa
10111, Tallinn, Harju maakond

Meie 15.07.2024 nr 8-4/24/12493-1

Hoonestusõiguse tasu muutmine (Kuusalu tee 50)

Eesti Vabariigi ja AS Alexela Oil (registrikood 10034715), vahel sõlmiti 12.07.1999 hoonestusõiguse seadmise leping Harju maakonnas Kuusalu vallas, Kuusalu alevikus asuvale, Kuusalu tee 50 (endise nimega Kuusalu ristmik 2, katastritunnus 35201:004:1620, pindala 3973 m², sihtotstarve 100% ärimaa) kinnisasjale, hoonestusõiguse registriosa number 2092902.

Hoonestusõigus võõrandati aktsiseltsile Nord Oil 21.07.1999 ja hoonestusõiguse omanik on ajas peale seda veel kordi muutunud.

Hoonestusõigus, tähtajaga 36 aastat, on kinnistusraamatusse kantud 12.07.1999 avalduse alusel 16.07.1999. Kinnistamisavalduse 11.09.2019 alusel on hoonestusõiguse omanikuks 30.09.2019 sisse kantud **AS Alexela** (registrikood 10015238).

01.01.2024 jõustus Vabariigi Valitsuse määruse nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“ (edaspidi määrus) § 11 lõige 3, mille kohaselt määratakse hoonestusõiguse aastatasu suurus maa maksustamishinna ja katastriüksuse sihtotstarbe alusel järgmiselt:

- 1) **ärimaal 3% maa maksustamishinnast;**
- 2) tootmismaal 3% maa maksustamishinnast;
- 3) transpordimaal 3% maa maksustamishinnast;
- 4) muude sihtotstarvete puhul 2% maa maksustamishinnast.

Määruse § 11 lõige 4 sätestab, et kui aastatasu suurus maaüksuse eest on väiksem kui kümme eurot, määratakse aastatasu suuruseks kümme eurot. Määruse § 11 lõike 6 kohaselt **muutub hoonestusõiguse aastatasu suurus vastavalt hoonestusõigusega koormatud kinnisasja maksustamishinna muutumisele.**

Kuusalu tee 50 hoonestusõiguse seadmise lepingu punktis 7.1. on kokku lepitud, et hoonestaja kohustab tasuma omanikule igal aastal hoonestusõiguse tasu kaks tuhat seitsesada kaheksakümmend üks (2781) Eesti krooni. Lepingu punktides 8.1. ja 8.2 on sätestatud, et hoonestusõiguse tasu arvutamise aluseks on kinnisasja maa maksustamishind ja maaomanikul on õigus nõuda hoonestusõiguse tasu muutmist vastavalt kinnisasja maa maksustamishinna tõusule maa korralise hindamise tulemusel. Tasu muutmist võib nõuda kõige varem kolme aasta möödudes hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ning uuesti kolme aasta möödumisel viimasest

hoonestusõiguse tasu muutmisest.

Tasu muutmise nõude tagamiseks on kantud hoonestusõiguse registriosas kolmandasse jakku reaalkoormatisega samale järjekohale vastav märge.

Tasu on korrigeeritud vastavalt 2001 aasta maa maksustamishinna muudatusele ja 08.11.2002 kinnistamisavalduse alusel on aastatasu muudatus (6953.- krooni maksmise kohustuse tagamiseks) kinnistusraamatusse sisse kantud 06.05.2003. Täna on kinnistusraamatus 01.01.2024 maksustamishinna muudatuse alusel andmed uuendamata.

Alates 01.01.2024 on Kuusalu tee 50 kinnisasja maa maksustamishind 43 941 eurot ja uus hoonestusõiguse tasu hakkab olema 1318,23 eurot/aastas (3% maa maksustamishinnast).

Asjaõigusseaduse § 64¹ kohaselt peab tasu muutumiseks (uue tasu kehtestamiseks) hoonestaja ja omanik sõlmima notariaalselt tõestatud kokkuleppe, mille alusel kinnistusraamatus hoonestusõiguse tasu maksmise reaalkoormatist muudetakse. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 68 lõige 5 sätestab, et kui üks pooltest ei nõustu sellist lepingut ette nähtud tasu muutmise kokkulepet sõlmima, on teisel poolel õigus nõuda tasu muutmist kohtus. Seega on hoonestusõiguse tasu ja reaalkoormatise muutmiseks vaja notariaalselt tõestatud kokkulepet.

Transpordiamet teeb ettepaneku muudetavas lepingus sätestada tasu maksmine edaspidi esitatud arve alusel vastavalt kehtivale maa maksustamishinnale ning võtta lepingust välja hoonestusõiguse tasu ja reaalkoormatise summad.

Täiendavalt on vajalik üle vaadata ka ehitiste rajamise tingimused hoonestusõiguse aluseks olevale kinnisasjale.

Lisaks on riigivara valitseja kohustanud RVS § 20 lõike 2 alusel hoonestusõiguse lepingusse lisama tingimuse, millega riigivara valitseja jätab riigivara kasutamiseks andmisel endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

Palume Teil kirja all oleval kontaktil või aadressil maantee@transpordiamet.ee teada anda Teile sobiv aeg notaris hoonestusõiguse tasu kokkuleppe sõlmimiseks.

Notarikulud hoonestusõiguse lepingu ja reaalkoormatise muutmiseks tasub Hoonestaja.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Sülvi Seppel-Hüvonen
juhataja
maade osakond

Ene Kõiv
58542077, Ene.Koiv@transpordiamet.ee