

Raido Hallik  
Eurowind Energy OÜ  
rha@eurowindenergy.com

Teie 22.01.2025

Meie 24.01.2025 nr 1-55/2025/

**Tagasiside ettepanekutele ja kommentaaridele taastuenergia aladele sõlmitava võlaõigusliku kokkuleppe ja hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimustele**

Austatud härra Raido Hallik

Täname, et tunnete huvi riigimaade tuulealade enampakkumise kohta. Järgnevalt esitame selgitused teie küsimustele.

1. Küsimusele, mis puudutas lepingu punkti 1.4. vastasite, et oksjoni lõppemisel sõlmitakse üldjuhul leping kogu oksjonil oleva maa-ala kohta. Kui oksjonil olev ala kattub alaga, mille kohta juba planeeringut koostatakse ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise käigus on selgunud asjaolud mis välistab oksjonil oleva maa-ala sobivust tuulealaks, arvatakse see maa-ala lepingust välja.

Selguse huvides palume üle täpsustada, kas maa-ala arvatakse oksjonil pakutud kogu alast välja enne või pärast lepingu sõlmimist.

Enne lepingu sõlmimist arvestatakse maha see maa-ala, kuhu juba planeeringut koostatakse.

Näide: Oksjonil pakkumisel oleva Aimla metskonna 210 kasutusala ulatus on 205 048 m<sup>2</sup>, kasutusala maksustamishind on 22 322 eurot. Enampakkumise võitjaga sõlmitakse arendusperioodiks kokkulepe KAURi poolt kaardistatud kasutusala ulatuses. Enampakkumise alghind on 300 eurot iga 10 000 euro kohta ehk 3%. Pakutav tasu määr hakkab kehtima protsendina maa maksustamishinnast arendusperioodil ja energia müügist teenitavast tulust tootmisperioodil.

Kas oleme õigesti aru saanud, et kui maa-ala on lepingust välja arvatud, siis väheneb n.ö kaardistatud kasutusala ja väheneb ka arendusperioodil makstav tasu?

Jah, lepingust välja jääva maa-ala võrra väheneb proportsionaalselt ka arendusperioodil makstav tasu.

2. Punkti 1.7.2. osas vastasite, et lepingu punkti eesmärk on suunata arendajat tegutsema arendusperioodil võimalikult senise kasutaja tegevusi arvestavalt, kuna arendusperioodiks ei anta arendajale üle valdusõigust vaid jätkub senine kasutus. Kui arendajal tekib probleeme senise kasutajaga vajalike kokkulepete saamiseks, siis riik maaomanikuna

*abistab neis läbirääkimistes. Samas, kui senine kasutaja siiski keeldub mistahes tegevusi sellel maal lubama, siis saab kaaluda ka sellise maaüksuse lepingust väljaarvamist. Kasutaja kontaktandmed esitatakse siis, kui konkreetse arendajaga on tekkinud lepinguline suhe.*

*Palun selgitage, kuidas sellisel juhul arvestatakse arendusperioodil makstavat tasu, kui maaüksused lepingust välja arvatakse. Kuna arendusperioodi kestel võib selguda, et arendaja ei saagi oma huvisid tuuleparki rajada realiseerida, siis meie hinnangul peaks arendajal olema lepingu ülesütlemis-õigus koos tehtud kulutuste hüvitamisega või maaomanikul kohustus lõpetada seniste kasutajatega leping.*

Kui arendaja osaleb oksjonil, siis eeldame, et arendaja näeb võimalust konkreetset alal tuuleala planeerimiseks. Nagu igas planeerimise protsessis, selgub ka kõne all olevate alade täpne tuuleala planeerimise käigus. Kulude hüvitamist me ette ei näe. Senise kasutajaga saab lepingu lõpetada nagunii ainult omanik. Juhul, kui senisekasutajaga lepingu lõpetamine ei õnnestus või selle tõttu tekib hoonestusõiguse seadmisel viivitus, siis võib poolte kokkuleppel ka need alad lepingust välja arvata või hoonestusõiguse lepingu sõlmimist edasi lükata nii, et arendajale sellest lepingulisi sanktsioone ei kohaldu.

3. *Olete jättnud vastamata meie ettepanekule nr 17 lepingu punktide 3.8.13 ja 3.8.14 kohta. Tegime ettepanku, et omanik saab nõuda kas täitmisgarantiid või kindluskohustust, mitte mõlemat paralleelselt. Hetkel on lepingus sõnastus, et omaniku nõusolekul võib täitmisgarantiid lõppeda juhul, kui hoonestaja täidab kindlustamise kohustuse vastavalt punktile 3.8.10 ja tõendab seda. Nii garantiid kui ka kindlustus on lepingu järgi hoonestaja kohustused ja ei saa välistada, et omanik ei ole nõus täitmisgarantiist loobuma vaatamata sellele, et hoonestaja on ehitised kindlustanud. Ei ole mõistlik, et arendaja peab pärast kindlustuskohuse täitmist hoidma jõus ka täitmisgarantiid.*

Enne hoonestusõiguse lepingusõlmimist saame kaaluda selle tingimuse ümbersõnastamist. Hetkel me lepingu tingimusi enam ei muuda.

4. *Lisaks varasemalt välja toodule juhime tähelepanu veel kahele vastuolule. Esiteks, tasu tingimus riigimaade oksjonikeskkonnas enampakkumisel olevate maa-alade juures ei vasta lepingu eelnõu tingimustele. Nimelt pakutav tasu määr hakkab kehtima protsendina maa maksustamishinnast arendusperioodil ja energia müügist teenitavast tulust tootmisperioodil. Ehk selle järgi ei tuleks lepingus ettenähtud ehitusperioodi tasu üldse maksta (p.3.8.2.2.). Tootmisperioodil tuleks maksta teatud protsenti energia müügist saadavast tulust, kuid lepingu kohaselt koosneb tasu maakasutuskomponendist ja protsedist energia müügil teenitavast tulust.*

Kuna lepingu tingimused on oksjoni oluline osa, millega pakkumisetegemisel osaleja nõustub, siis tuleb oksjonikeskkonnas märgitud viidet, et „pakutav tasu määr hakkab kehtima protsendina maa maksustamishinnast arendusperioodil ja energia müügist teenitavast tulust tootmisperioodil“ käsitleda koostoides lepingu tingimustega, kus on selgelt väljatoodud, millistele tasu komponentidele kohaldub oksjonil pakutav tasumäär.

*Teiseks, juhime tähelepanu arendusperioodi tasu maksmise punktile, mille rakendamine on meie hinnangul kirjeldatud oksjoni tingimustes ja lepingu eelnõus vastuoluliselt.*

*Maksete perioodis esineb erinevus. Lepingu eelnõu p 1.8.1. loeme välja, et tasu makstakse alates arendusetapiks lepingu sõlmimisest kuni hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmiseni ja selle tasu suurus on 3% lepingu esemeks olevate kinnisasjade maa maksustamishindade summast. Tasu arvutatakse tasuperioodi aasta alguses kehtiva maa maksustamishinna alusel. Ehk sellest sõnastusest võib välja lugeda, et on üks periood, mis algab lepingu sõlmimisega ja lõpeb hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisega ja selle eest rakendub üks tasu.*

*Punktist 3.8.1.1. tuleneb, et tasu makstakse iga arendusperioodi aasta eest ja kui maamaks muutub, siis muutub ka tasu.*

Lepingu punkti 1.8.1 sõnastus on Teie märkusest tulenevalt muudetud ja on nüüd selline: 1.8.1. Arendaja tasub omanikule alates arendusetapiks lepingu sõlmimisest kuni hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmiseni tasu, mille suurus arvestatakse enampakkumisel kujunevas määras (alghind 3%) lepingu esemeks olevate kinnisasjade maa maksustamishindade summast. Tasu arvutatakse tasuperioodi aasta alguses kehtiva maa maksustamishinna alusel. RMK volitatud valitsemisel oleva maa puhul lisandub tasule käibemaks.

Samas juhime tähelepanu, et kapunktis 1.8.1 oli juba algselt sõnastus, et „... Tasu arvutatakse tasuperioodi aasta alguses kehtiva maa maksustamishinna alusel“. Tasuperioodiks on agavastavalt punktile 3.8.1.1. poolaasta.

*Pakutavas lepingu tekstis öeldud, et punktis 3 sätestatud tingimused kuuluvad hoonestusõiguse lepingu juurde, mis sõlmitakse pärast ehitusloa esitamist. Selleks ajaks on arendusperiood aga lõppenud ja selguse huvides tuleks arendusperioodi tasu kokkuleppe osa pärast ehitusloa saamist sõlmitavast hoonestusõiguse lepingust välja jätta.*

Seda ettepanekut saame arvesse võtta, kui lepingut vormistama hakatakse.

5. 21. jaanuaril 2025 edastatud lepingu muudatuste kohaselt on punktid 3.9.4 ja 3.9.5. muudetud lähtudes sellest, et esialgses lepingu punktis puudus hüvitusmeetmete rakendamise võimalus lepingu erakorralise ülesütlemise puhul ja ettevõtetal ei ole sellistel tingimustel võimalik pangast finantseeringut saada.

*Palume selgitada punkti 3.9.4. alates osast, mis reguleerib hoonestajale hoonestusõiguse hüvitamist hariliku väärtuse alusel. “Omanikupoolse erakorralise lepingu ülesütlemise või hoonestusõiguse omanikule üleandmise korral hüvitab omanik hoonestajale, hoonestusõiguse hariliku väärtuse ning tuvastatud ja tõendatud ehitiste likvideerimise kulu, kusjuures hoonestusõiguse harilik väärtus leitakse lepingu ülesütlemise teate saatmise kuupäeva seisuga, võttes arvesse hoonestusõiguse kehtivust kinnistusraamatus märgitud tähtaja lõpuni.”*

*Selleks, et vältida edaspidiseid vaidlusi, tuleks lepinguga sätestada, mida hariliku väärtuse hüvitis hõlmab, millise meetodi alusel selle suurus leitakse ja kelle hinnangut pooled aktsepteerivad. AÕS § 244<sup>2</sup> järgi peab hoonestusõiguse langemisel omanikule omanik tasuma hoonestajale hüvitise. Hoonestusõiguse sisuks võib olla kokkuleppe hüvitise suuruse*

ja maksmise viisi kohta. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 65 kohaselt eseme väärtuseks loetakse selle harilik väärtus, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Esemel harilik väärtus on selle kohalik keskmine müügihind (turuhind). Praktikas on analoogseid hoonestusõiguse tehinguid, mis on hindamise hetkele piisavalt ajaliselt lähedal, sarnastes piirkondades või sarnaste arvuliste ja kvalitatiivsete näitajatega suhteliselt vähe või need puuduvad üldse. Seega tuleks kokku leppida, millist hindamise meetodit kasutatakse, kui näiteks sarnaseid tehinguid pole ja võrdlusmeetodit ei ole võimalik kasutada.

Hoonestusõiguse seadmise eesmärk on püstitada tuulikud. Seega peaks hüvitis koosnema nii hoonestusõiguse, kui tuulikute püstitamise ja kasutamise õiguse väärtusest kui ka püstitatud tuulikute (ehitiste) väärtusest ja muudest kinnisasjale tehtud kuludest, mitte ainult hoonestusõiguse harilikust väärtusest. AÕS § 253 lg 1 sätestab, et hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu peab kinnisasja omanik maksma hoonestajale hüvitise kinnisasjale jääva ehitise eest. Oletame, et riik omanikuna kasutab lepingu erakorralise ülesütlemise õigust mõne aasta jooksul tuulikute püstitamisest. Sellisel juhul on ebamõislik panna ühepoolselt kogu äririski, et investeeringud võivad jääda hüvitiseta, hoonestaja kanda. Võimalik, et hüvitise suurus peaks erinema sõltuvalt sellest, millisel hoonestusõiguse kehtivuse aastal omanik lepingu erakorraliselt üles ütleb. Selguse huvides võiks teha näidisarvutused.

Oleme esitanud nii teile kui teistele potentsiaalsetele arendajatele lepingu tingimuste selgitused.

6. Juhime teie tähelepanu ka punktile 3.10.3, mille kohaselt hoonestusõiguse lõppemisel mistahes alusel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlemisel või kui omanik on nõudnud hoonestusõiguse üleandmist (sh omanikule langemise korras), on hoonestaja kohustatud tagama hoonestusõigusele seatud märgete ja piiratud asjaõiguste lõpetamise ning tagama nende kinnistusraamatust kustutamise, sh vajadusel tasuma hoonestusõigusele seatud hüpoteekidega tagatud võlad ning tagama vastavate hüpoteekide kustutamise hiljemalt ajaks, kui hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse üle andma või kinnistusraamatust kustutama. Selle kohustuse rikkumisel kohustub hoonestaja maksma omanikule leppetrahvi ühe aasta maakasutustasu summas iga viivitatud päeva eest.

Viidatud punkt 3.10.3 kohaldub ka siis, kui omanik ütleb lepingu üles tuginedes punktile 3.9.4. Meie hinnangul tuleks sellisel juhul kokku leppida, et hoonestusõigusele seatud hüpoteekidega tagatud võlgade suurus võetakse arvesse hoonestajale hüvitise maksmisel. Hüvitise eesmärgiks peaks olema hoonestaja õiguse kaotamise tagajärjel tekkinud kahju heastamine.

Hüvitise väärtuse määramisel lähtutakse hoonestusõiguse väärtuse hindamise hetkel kehtivatest hindamist reguleerivatest õigusnormidest.

7. Teeme ettepaneku sõnastada punkt 3.10.2. arusaadavamalt. Pakutava sõnastuse kohaselt on tekitatud keeruline konstruktsioon, kus lepingu osalised peavad lepingu ülesütlemisel punkti 3.9.4. alusel hakkama tuvastama, kas on vastuolusid punkti 3.10.2 ja 3.9.4. vahel.

*Sõnastusettepanek on järgmine: “Hoonestusõiguse lepingu ülesütlemisel või omanikule üleandmisel punktis 3.9.4 sätestatud juhul käesolevat punkti ei kohaldata. “*

Täname ettepaneku eest. Lepingu tingimusi me ei saa enam muuta.

Selgitame, et punkti 3.10.2 kohaselt ei ole omanikul kohustust tasuda hoonestajale:

- 1) hüvitist kinnisasjale jääva ehitise eest
- 2) muu kinnisasjaga seondult kantud kulutuste eest.

Uues sõnastuses punkti 3.10.2 viimase lausega jäetakse omanikule punkti 3.9.4 kohaldamise korral kohustus hüvitada hoonestusõiguse harilik väärtus ja kinnisasjalt ehitiste likvideerimise kulu. Punkti 3.10.5.2 kohaselt on hoonestajal hoonestusõiguse ülesütlemise korral kohustus 2 aasta jooksul ehitised likvideerida. Seega ei saa omanikku kohustada maksma hüvitist kinnisasjale jäävate ehitiste eest, mida kinnisasjale ei tohi jääda. Samuti ei ole põhjendatud kohustada omanikku hüvitama muid kinnisasjaga seondult kantud kulutusi, mis ei ole seotud lepingu ülesütlemisest tulenevate tegevustega (ehitiste likvideerimine).

Olete lisaks eelnevale esitanud 23.01.2025 hilisõhtul e-kirjaga küsimuse:

*Kas KLIM kavatseb mingis osas muuta ka tingimuste punkti 3.10.2, sest panga vaatest peaks olema väga selge, et punktis 3.10.2 kokkulepitut ei kohaldata 3.9.4 kohaldamisel, meie jaoks on 3.10.2 ebaselge ja ei saa aru, milliseid hoonestusõiguse lepingu ülesütlemise või omanikule langemise juhtumeid see reguleerib? Me peame ka pangana arvestama, et kui on muud ülesütlemise juhtumid (seoses hoonestaja poolse rikkumisega näiteks), siis ei maksta mingite kulutuste ja ehitiste eest. “,*

Sellele küsimusele vastuseks selgitame lisaks eeltoodule, et kui hoonestaja jätab ehitised kinnisasjalt likvideerimata rikkudes sellega lepingu punkti 3.10.5.2, siis kohaldub punktis 3.10.2 sätestatud kokkulepe, et omanik ei ole kohustatud kinnisasjale jäävate ehitiste eest hüvitise maksma. Omanik hüvitab aga punkti 3.9.4.alusel hoonestusõiguse hariliku väärtuse (mis juba sisaldab ehitiste väärtust) ja ehitiste likvideerimise kulu, kui ehitised saavad likvideeritud ja hoonestaja tõendab tekkinud kulu vastavate dokumentidega.

Punktis 3.10.2 sätestatud omaniku õigus mitte maksta hüvitisi kohaldub ka juhtudel, kui esinevad lepingu punktides 3.9.3.1– 3.9.3.7 sätestatud lepingu olulised rikkumised, mille puhul on omanikul õigus nõuda hoonestusõiguse üleandmist (omanikule langemine) või öelda hoonestusõiguse leping erakorraliselt üles.

Samas märgime, et omaniku õigus ülesütlemist nõuda ei tähenda automaatselt seda, et iga üksikrikkumise korral kohe leping üles öeldakse, kuna kõnealuste lepingute puhul on riigi esmane huvi tagada piisav elektrienergia tootmine ja seega kaalub riik ka lepingulises suhtes ikka eelkõige võimalusi, mis tagaksid energiatootmise jätkumise.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Katrin Kivioja  
projektijuht

5330 0461