Adressaat: Kuupäev: 22.01.2025

Kliimaministeerium

[info@kliimaministeerium.ee](mailto:info@kliimaministeerium.ee)

Riigimetsa Majandamise Keskus

[taastuvenergia@rmk.ee](mailto:taastuvenergia@rmk.ee)

Maa-Amet

[maaamet@maaamet.ee](mailto:maaamet@maaamet.ee)

**Taastuvenergia aladele sõlmitava võlaõigusliku kokkuleppe ja hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimustest**

Täname teid vastuste eest Eurowind Energy OÜ ettepanekutele taastuvenergia aladele sõlmitava võlaõigusliku kokkuleppe ja hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimuste kohta.

Pöördume uuesti teie poole, juhtides tähelepanu asjaolule, et mitmeid meie poolt esitatud ettepanekuid ei ole lepingus arvestatud ning me ei ole saanud sisulisi ja põhjendatud vastuseid tehtud ettepanekutele. Nagu eelnevas pöördumises selgitatud, on ettepanekud olulised põhjusel, et asjakohased murekohad saaksid õigeaegselt, piisava ja mõistliku ajavaruga enne riigimaade oksjoneid vastused ning oleksid oksjoni korraldaja poolt piisava põhjalikkusega selgitatud ning ühtlasi kõigile arendajatele üheselt mõistetavad.

Lisaks on esitatud ettepanekud 21.01.2025 saadud lepingu muudatuste kohta. Paraku peame tõdema, et lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaal kahjustab arendajat ning lepingu eesmärgi saavutamine võib muutuda küsitavaks.

Palume teil selgitada, miks meie ettepanekuid ei ole arvesse võetud ja kas on võimalik neid arvestada lepingu lõppversioonis.

Mõned ettepanekud soovime eraldi üle rõhutada:

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 keskkonnamõjude 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.

Näide: Oksjonil pakkumisel oleva Aimla metskonna 210 kasutusala ulatus on 205 048 m², 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?

1. 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.

1. Olete jätnud 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 täitmisgarantii lõppeda juhul, kui hoonestaja täidab kindlustamise kohustuse vastavalt punktile 3.8.10 ja tõendab seda. Nii garantii 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.
2. 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.
3. 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.

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.

1. 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 ettevõtetel 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 § 244² järgi peab hoonestusõiguse langemisel omanikule omanik tasuma hoonestajale hüvitise. Hoonestusõiguse sisuks võib olla kokkulepe 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. Eseme 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 kinnisajale 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 võiksite teha näidisarvutused.

1. Juhime teie tähelepanku 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 suurust võetakse arvesse hoonestajale hüvitise maksmisel. Hüvitise eesmärgiks peaks olema hoonestaja õiguse kaotamise tagajärjel tekkinud kahju heastamine.

1. 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. “*

Oleme valmis kohtuma ja ettepanekuid täiendavalt selgitama.

Lugupidamisega,

Raido Hallik (Allkirjastatud digitaalselt)