

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

04.04.2024 nr LVK-O-0202

**Fortuuna 1 ja Fortuuna 1a kinnistute
korterihoonestusõiguse tasu muutmine**

Võttes aluseks Tartu linnavara eeskirja § 24 lg 1 ning § 25 lg 2 ja 3, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Muuta kinnistute Fortuuna tn 1 (registriosa nr 17303, katastritunnus 79514:023:0004, pindala 1704 m², sihtotstarve 80% elamumaa ja 20% ärimaa) ja Fortuuna tn 1a (registriosa nr 303003, katastritunnus 79514:023:0002, pindala 1032 m², sihtotstarve 100% elamumaa) korterihoonestusõiguse tasu suurust, lugedes uueks korterihoonestusõiguse tasu suuruseks senise 5,3% asemel 2% maa maksustamise hinnast. Uus korterihoonestusõiguse tasu määr hakkab iga korterihoonestusõiguse omaniku suhtes kehtima vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimisest ja vastavasisulise kande tegemisest kinnistusraamatusse.

2. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgneval päeval.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 04.04.2024 istungi protokoll nr 30**

Ettekandja: **Meelis Leidt**

Õiend

Tartu Linnavalikogu Otsuse "Fortuuna 1 ja Fortuuna 1a kinnistute korterihoonestusõiguse tasu muutmine" juurde

Fortuuna tn 1 ja Fortuuna tn 1a maa omanik on Tartu linn. Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat seati 29.11.1996 algselt 3308 m² suurusele Fortuuna tn 1 kinnistule, mis on 19.06.1998 lepingu alusel jagatud neljaks reaalosaks aadressidega Fortuuna tn 1, Fortuuna tn 1a, Fortuuna tn 1b ja Fortuuna tn 1c (uue aadressiga Fortuuna tänav T3).

Fortuuna tn 1b kinnistu võõrandati 2012. aastal. Fortuuna tn 1, Fortuuna tn 1a ja Fortuuna T3 maa on endiselt linna omandis. Fortuuna T3 kinnistu on tänavamaa. Fortuuna tn 1 kinnistul asub 10-korruseline korterelamu-ärihoone ja 16.09.1998 lepingu alusel on hoonestusõigus jagatud 54 korterihoonestusõiguseks. Fortuuna tn 1a kinnistul asub 3-korruseline parkimismaja ja 16.09.1998 lepingu alusel on hoonestusõigus jagatud 82 korterihoonestusõiguseks.

Hoonestusõiguse seadmise lepingu punkti 4.2.2. järgi on hoonestusõiguse tasu arvestuslik väärtus 5,3% maa maksustamishinnast. Eelnevast lähtuvalt oli Fortuuna tn 1 korterihoonestusõiguste tasuks kuni 2023. aastani 1951 eurot aastas (kokku) ja Fortuuna tn 1a korterihoonestusõiguste tasuks 734 eurot aastas (kokku). Nimetatud tasu suuruse määramisel võeti aluseks viimase 2001. a korralise maa hindamise järgne maa maksumus. Lepingu järgi kuulub hoonestusõiguse tasu muutmisele iga kolme aasta tagant vastavalt maa maksustamisväärtuse muutmisele. Kuni 2022. aastani ei olnud riigi poolt uut maa korralist hindamist läbi viidud, mistõttu selle ajani korterihoonestusõiguse tasu ei muutunud.

2022. aastal viis Maa-amet läbi maa korralise hindamise kogu Eestis. Maa korraline hindamine on turupõhine maa hindamine, mille tulemusena määratakse igale maatükile ligikaudne maa turuväärtus ehk maa maksustamishind. Fortuuna tn 1 uueks maksustamishinnaks on 1 495 169 eurot ja Fortuuna tn 1a maksustamishinnaks 611 597 eurot.

Lähtuvalt uuest maa maksustamishinnast ning lepingus kehtivast korterihoonestusõiguse tasu määrast (5,3%) on käesoleval aastal lepingust tulenevalt Fortuuna tn 1 korterihoonestusõiguse tasu 54 korteriomandi peale kokku senise 1951 euro asemel 79 244 eurot ja Fortuuna tn 1a korterihoonestusõiguse tasu 82 korteriomandi peale kokku senise 734 euro asemel 32 415 eurot.

Fortuuna tn 1 ja Fortuuna tn 1a korterihoonestusõiguse omanikud on pidanud linnaga läbirääkimisi kinnistute omandamiseks või hoonestusõiguse tasu määra vähendamiseks. Tartu linnavalitsus on tellinud maa võimaliku võõrandamise jaoks eksperthinnangud (kutseliselt kinnisvarahindajalt) ja vastavalt nendele on Fortuuna tn 1 võimalikuks müügihinnaks praeguses turuolukorras 850 000 - 920 000 eurot ja Fortuuna tn 1a müügihinnaks 360 000 - 420 000 eurot. Võttes arvesse, et Fortuuna tn 1 kinnistul paikneb osa tänavamaast, tegi linn ettepaneku võõrandada Fortuuna tn 1 kinnistu hinnaga 745 000 eurot ja Fortuuna tn 1a võõrandada hinnaga 360 000 eurot. Fortuuna tn 1 ja Fortuuna tn 1a omanikud on aga pakkunud viimaseks võimalikuks ostuhinnaks vastavalt 155 000 eurot ja 58 000 eurot. Omanike poolt pakutud hinna aluseks on võetud maa 2001. aasta maksustamishind, mida on korrigeeritud omanike poolt nn kinnisvara indeksi tõusuga.

Korterihoonestusõiguse omanikud leiavad, et turuhinnaga müümise korral riikuks linn õigusriigi põhimõtteid ja ei järgiks riigi praktikat (nt maamaksu puhul on maksumõõnule kehtestatud piirmäär, hoonestatud kinnistute müümisel lähtub riik varasemast maa maksustamise hinnast) ning kinnistu võõrandamine 2001. aasta hinnaga oleks seega omanike arvates mõistlik ja õiguspärane viis maa ümberhindamisest tekkinud negatiivse tagasiulatava mõju leevendamiseks ja omanike põhiõiguste tagamiseks.

Linnavalitsus leiab, et omanike poolt esitatud argumendid ei ole põhjendatud ning linn peab kinnisvara müügi puhul lähtuma linnavara eeskirjast ja võõrandamisel tuleb aluseks võtta kinnistu turuväärtus. Samuti on kõik omanikud korterihoonestusõiguse omandamise hetkel teadnud, et nad on ostnud kinnisvara, millega kaasneb hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus ning on olnud teadlikud ühtlasi hoonestusõigusetasu määra muutumisest seoses maa maksustamise hinna muutusest.

Omanike poolt pakutud ostusumma erineb väga oluliselt linna poolt tellitud eksperthinnangus välja toodud võimalikust müügihinnast, mistõttu ei ole tõenäoline, et jõutakse kokkuleppele mõlemaid osapooli rahuldavas ostu-müügihinnas. Seetõttu tuleks olukorra leevendamiseks kaaluda müügi asemel korterihoonestusõiguse tasu määra vähendamist. Linn on läbirääkimiste käigus teinud korteriomanikele ettepaneku vähendada olemasolevat hoonestusõiguse tasu määra (5,3%) ja kehtestada uueks määraks 2% maa maksustamise hinnast. Sellisel juhul oleks Fortuuna tn 1 korterihoonestusõiguse tasu 54 korteriomandi peale kokku 29 923 eurot ja Fortuuna tn 1a korterihoonestusõiguse tasu 82 korteriomandi peale kokku 12 232 eurot.

Nii riigi kui ka näiteks Tallinna linna puhul on tavaliseks praktikaks kujunenud see, et elamumaade puhul kasutatakse hoonestusõiguse tasu määrana 2% maa maksustamishinnast. Seetõttu on ka Tartu linnas põhjendatud kasutada sarnast praktikat. Korteriomandi omanikud on nõus 2% hoonestusõiguse tasu määraga vaid juhul, kui seda rakendatakse koos leevendusmeetmega (kehtestatakse tasu määr 2%, esimesel aastal rakendatakse siiski tasumäär 0,5% maa maksustamise hinnast, mida hakatakse iga-aastaselt korrigeerima kuni 2% jõudmiseni või soodustingimustel kinnistu müük). Omanikud leiavad, et sellist maamaksustamise hinna hüppelist tõusu ei osanud omanikud lepingu sõlmimisel ette näha, mistõttu leiavad, et määra tõstmine kohe 2% on ebaproportsionaalne. Omanikud on linnale avaldanud arvamust, et juhul, kui linn nõuab tasu rohkem kui 0,5% maa maksustamise hinnast, pöörduvad omanikud oma õiguste kaitseks kohtusse.

Linnavalitsus leiab, et selline leevendusmeetmete rakendamine ei ole siiski põhjendatud (0,5%-st 2% tasumäärani jõutakse alles 7 kuni 8 aastaga), sest 2% on Eestis tavapärane elamumaa hoonestusõiguse tasu määr ja asjaolu, et hinnatõus on märgatav, ei tähenda, et see oleks ebamõistlikult suur. Nõustume, et lepingujärgne tasu suurus 5,3% on tõepoolest ebamõistlikult suur, mistõttu teeb linnavalitsus volikogule ettepaneku vähendada kinnistute Fortuuna tn 1 ja Fortuuna tn 1a korterihoonestusõiguse tasu suurusi. Ettepanek on kehtestada uueks korterihoonestusõiguse tasu suuruseks 2% maa maksustamise hinnast. Uus korteriomandi hoonestusõiguse tasu määr hakkab iga korterihoonestusõiguse omaniku suhtes kehtima vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimisest ja kinnisusraamatusse kandmisest.

Vastavalt kehtivale linnavara eeskirjale on hoonestusõiguse lepingute muutmine linnavalitsuse pädevuses. Linnavara eeskirjast tulenevalt on linnavolikogu pädevuses hoonestusõiguse oluliste tingimuste määramine ja hoonestusõiguse tasu vähendamisega kaasneb linna tulude vähendamine, mistõttu peab linnavalitsus põhjendatuks antud juhul saada hoonestusõiguse tasu muutmiseks linnavolikogu luba.

