

Hoonestusõiguse lepingu põhitingimused:

1. Hoonestusõigus seatakse krundile 50 aastaks. Hoonestusõiguse alusel on võimalik püstitada hooneid vastavalt kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele.
2. Hoonestaja maksab Hoonestusõiguse eest aastatasu ettemaksuna jooksva aasta eest. Hoonestusõiguse tasu 5 aastaks on tasutud enne notariaalse hoonestusõiguse lepingu sõlmimist.
3. Hoonestusõiguse teostamise kohustusena märgitakse lepingusse:
 - 3.1. Ehitusloa saamise aeg, mis ei ole hilisem kui 18 kuud hoonestusõiguse lepingu allkirjastamisest.
 - 3.2. Kasutusloa saamise aeg, mis ei ole hilisem kui 48 kuud hoonestusõiguse lepingu allkirjastamisest.
 - 3.3. Pakkuja pakkumises toodud hoonestuse sihtotstarve.
 - 3.4. Kohustus rajada detailplaneeringu kohased juurdepääsuteed, tehniline taristu ja haljastus ning korraldada liitumised tehnovõrkudega.
4. Juhul, kui hoonestaja ei ole 18 kuu jooksul saanud ehitusluba (esitanud kõiki ehitusloa saamiseks vajalikke dokumente, s.h. ehitusprojekti ja kooskõlastused sellele), on Rakvere linnal õigus nõuda hoonestusõiguse lepingu lõpetamist ja hoonestusõiguse enda nimele kandmist.
5. Juhul, kui hoonestaja ei ole hiljemalt 48 kuu jooksul alates hoonestusõiguse lepingu allkirjastamisest taganud hoonestuse valmimist, s.t. saanud nõuetekohast kasutusluba, on Rakvere linnal õigus nõuda hoonestusõiguse lepingu lõpetamist ja hoonestusõiguse enda nimele kandmist.
6. Lepingus toodud hoonestustingimuste täitmisel omab hoonestaja peale rajatud hoone(te)le kasutusloa saamist ning lepingus eraldi mainitud tehnilise taristu rajamist õigust esitada seaduses ette nähtud korras taotlus hoonestusõiguse lõpetamiseks ja krundi väljaostmiseks.
7. Väljaostuhinnaks on kinnistu jääkväärtus, arvestatuna enampakkumise aluseks olevast turuväärtusest, millest on maha arvatud väljaostu ajaks tasutud hoonestusõiguse aastatasud.

Hoonestusõiguse lõpetamisel kinnistu väljaostmise jääkväärtus saadakse järgmiselt:

$$H_{\text{kinnistu}} = Q \times 50 \times P - M, \text{ kus}$$

Q - pakkumises esitatud ruutmeetri hind (eurot / m²);

50 – hoonestusõiguse periood (aastates);

P – kinnistu pindala (m²);

M – maa väljaostmise hetkeks tasutud hoonestusõiguse tasu (eurodes).

8. Lepingus sätestatakse Rakvere linna ostueesõigus hoonestusõiguse müümisel, mis kantakse kinnistusraamatusse.
9. Hoonestusõiguse tasu ei kuulu hoonestusõiguse lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või hoonestajale tagasi langemisel tagastamisele, samuti ei ole omanik kohustatud hoonestusõiguse omanikule langemisel maksma hoonestajale hüvitist.

10. Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu hoonestajale kinnistule jääva ehitise eest hüvitist ei maksta.
11. Hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitis(t)e täielikult või osaliselt hävimisel või kahjustumisel on hoonestaja kohustatud selle/need omal kulul uuesti püstitama või taastama 24 kuu jooksul. Juhul kui ehitis on kindlustatud, kohustub hoonestaja kindlustusjuhtumi korral saadud kindlustushüvitist kasutama viivitamatult ja üksnes ehitis(t)e taastamiseks.

Rakvere Lennuvälja tööstusala ärimaade enampakkumise ning hoonestusõiguse seadmise tingimused

1. Pakkumise objektiks on hoonestusõiguse aastatasu kinnistu ruutmeetrile. Pakkumus tuleb esitada igal soovitud kinnistu hoonestusõiguse tasuna eraldi.
2. Pakkumine toimub kirjaliku enampakkumisena.
3. Pakkumus tuleb esitada eurodes, täpsusega kaks kohta peale koma. Juhul kui kaks või enam pakkujat on esitanud pakkumused võrdsetes määrades, tunnistatakse edukaks pakkuja, kelle poolt esitatud pakkumus laekus Rakvere Linnavalitsusse ajaliselt varem.
4. Pakutava hoonestusõiguse aastatasu alghinnaks on kinnistul:
 - a. Papiaru tänav 29 0,14 eurot / m² kohta ;
 - b. Nortsu tee 30 0,20 eurot / m² kohta.
5. Enne pakkumise esitamist tuleb tutvuda detailplaneeringuga nr 242 „Papiaru tänava ja Nortsu tee vahelise ala detailplaneering „ (kehtestatud 09.03.2020) , <https://service.eomap.ee/rakverelinn/#/planeeringud/planeeringud/843>
Detailplaneeringu kohaste juurdepääsuteede, tehnilise taristu ja haljastuse rajamine ning tehnovõrkudega liitumise korraldamine on eduka pakkuja/hoonestaja ülesanne. Kinnistu Papiaru tänava 29 eduka pakkuja/hoonestaja ülesandeks on rajada detailplaneeringu kohane kergliiklustee koos välisvalgustusega.
6. Hoonestusõiguse lepingu sõlmimine toimub hiljemalt 2 kuu jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest ja võitjale teatavakstegemisest. Juhul kui lepingut ei sõlmita enampakkumise tingimustes ettenähtud aja jooksul enampakkumise võitjast tulenevatel põhjustel, kaotab enampakkumise võitja õiguse hoonestusõiguse lepingu sõlmimiseks.
7. Hoonestusõiguse aastatasu on pakkuja poolt esitatud pakkumises toodud tasu ruutmeetrile, kogu hoonestusõiguse aastatasu saadakse pakutud ruutmeetritasu korrutamisel krundi suurusega täisruutmeetrites.
8. Hoonestusõiguse tasu 5 aastaks tasutakse ette enne notariaalse hoonestusõiguse lepingu sõlmimist. Edaspidi tasutakse hoonestusõiguse tasu perioodi eest korraliselt vastavalt sõlmitavale lepingule
9. Kõik tehinguga seotud kulud, notaritasud ja riiklikud lõivud tasub hoonestusõiguse saaja.
10. Alates hoonestusõiguse lepingu sõlmimisest tasub hoonestusõiguse omanik (edaspidi hoonestaja) kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud ning kannab avalik-õiguslikud reaalkoormatised.
11. Kõik hilisemad hoonestusõiguse lepingu muutmisega seotud kulud, notaritasud ja riiklikud lõivud tasub hoonestaja – taotleja . Kinnistu väljaostmisega seonduvad kulud, notaritasud ja riiklikud lõivud tasub hoonestaja – väljaostja.

12. Ainult põhjendatud asjaoludel saab hoonestaja esitada hiljemalt 2 kuud enne ehitus- või kasutusloa saamise tähtaja saabumist Rakvere Linnavalitsusele taotluse tähtaja pikendamiseks.
13. Taotluses tuleb hoonestajal välja tuua konkreetsed viivituse tinginud asjaolud, tööde teostamise prognoositav ajagraafik, tööde lõpetamise kuupäev ning taotletav uus tähtaeg. Taotluse lahendamisel kaalutakse hoonestaja poolt välja toodud asjaolusid, hinnates sujuures nimetatud asjaolude ja taotletud uue tähtaja objektiivsust, põhjendatust ja tööde prognoositud teostatavuse reaalsel võimalikkust. Tähtaja pikendamise otsustab Rakvere linnavalitsus.