

## Hoonestusõiguse tingimused

1. Hoonestusõiguse seadmise eesmärgiks on kruntide hoonestamine ja kasutusele võtmine vastavalt kehtivale detailplaneeringule ja pakkuja äriplaanile.
2. Hoonestusõiguse tasu, viiviste ja leppetrahvi kohustuse tasumise tagamiseks tehakse hoonestusõigusele avatavasse kinnistusregistriossa kanne reaalkoormatise kohta.
3. Hoonestusõiguse tasu, viiviste ja leppetrahvi nõuet tagav reaalkoormatis jäävad püsima, kui kinnisasja omanik reaalkoormatise või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab.
4. Hoonestaja kohustub alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatise tagatud rahaliste nõuete rahuldamiseks.
5. Hoonestaja kohustub:
  - 5.1. ehitama kinnistule äriplaani alusel kavandatud tootmistegevusteks (ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistul tootmis- ja äritegevuseks) hooned, kinnistusisesed tehnovõrgud ja rajatised, kinnistusisesed teed, haljastuse, välisvalgustuse (edaspidi koos ehituskohustus) vastavalt detailplaneeringule, ehitusprojekti(de)le ja väljastatud ehituslubade ning -teatistele;
  - 5.2. taotlema ehituskohustuse täitmiseks vajalikud load, sealhulgas kasutusload, kooskõlastused ning vajalikud tehnovõrkudega liitumised (kinnistu omaniku poolt on tagatud kinnistu piirile rajatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunkt);
  - 5.3. kõik toimingud ja tegevused ehituskohustuse täitmiseks teeb hoonestaja omal kulul ja kinnistu omanik Lääneranna vald (edaspidi kinnistu omanik) tehtud kulutusi ei hüvita;
  - 5.4. täitma ehituskohustuse 4 aasta jooksul alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Ehituskohustus loetakse täidetuks, kui hoonetele ja rajatistele on antud kasutusluba ja/või esitatud kasutusteatis;
  - 5.5. võtma hooned ja rajatised kasutusele äriplaanis sätestatult, hiljemalt 5 aasta jooksul alates hoonestusõiguse seadmisest;
  - 5.6. kasutama ehitatud ehitisi vastavalt äriplaanis sätestatud tegevuseks ja riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele;
  - 5.7. nõustuma hoonestatava kinnistu osas reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega avalikes huvides rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ja nende remondi- ja korrashoiutööde tegemiseks selle eest tasu nõudmata;
  - 5.8. hoidma hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised, samuti kogu kinnistu alaliselt heas seisukorras. Kui hoonestaja ei täida ehitiste ja/või kinnistu korrasoleku nõuet ja ei tee seda ka kinnistu omaniku poolt määratud tähtpäevaks, on kinnistu omanik õigustatud laskma teostada vajalikud tööd hoonestaja kulul;
  - 5.9. tasuma kõik kinnistul lasuvad ja tulevikus kehtestatavad maksud (sh maamaks) ja avalikõiguslikud reaalkoormatised;
  - 5.10. kindlustama hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised kogu hoonestusõiguse kestvuse ajaks. Kinnistu omaniku nõudel peab hoonestaja esitama kehtiva kindlustuspoliisi. Kui ehitised hävivad tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud need omal kulul uuesti üles ehitama või taastama ühe (1) aasta jooksul. Kinnistu omanik ei hüvita ehitiste ülesehitamiseks või taastamiseks tehtud kulutusi.

6. Hoonestusõiguse koormamiseks piiratud asjaõigustega, sealhulgas hüpoteegiga on vajalik kinnistu omaniku nõusolek. Nõusolek hüpoteegiga koormamiseks antakse hoonestaja põhjendatud taotluse alusel summale, mis on vajalik hoonestusõiguse seadmise eesmärgi täitmiseks.

7. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnistu omaniku nõusolek, kusjuures omanik seab võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks omaniku poolt kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete võtmise kohustuse hoonestusõiguse omandaja poolt ja hoonestusõiguse omandaja majanduslik seis peab võimaldama kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete täitmist.

8. Hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel muutuvad kinnistul asuvad hoone(d) ja rajatised kinnistu oluliseks osaks. Hoonestusõiguse omanikule langemisel või hoonestusõiguse lõppemisel kinnistu omanik kinnistule jäävate ehitiste (hoonete ja rajatiste) eest hoonestajale hüvitist ei maksa.

9. Hoonestusõiguse omanikule langemine.

9.1. Kinnistu omanik võib enne hoonestusõiguse tähtaja möödumist nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse ülekandmist endale või omaniku poolt nimetatud isikule (hoonestusõiguse omanikule langemine) ning hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse üle kandma kahe kuu jooksul kinnistu omaniku nõude esitamisest:

9.1.1. kui hoonestaja ei täida ehituskohustust tähtaegselt ja kui viivitus on pikem kui kuus kuud;

9.1.2. kui hooned ja rajatised ei ole kasutusele võetud äriplaanis kavandatud mahus ja tegevuseks 5 aasta jooksul arvates hoonestusõigus kandmisest kinnisturaamatusse;

9.1.3. kui hoonestaja ei täida kohustust ehitiste tervikuna või osalisel hävimisel need omal kulul uuesti üles ehitada ühe aasta jooksul ja viivitus on pikem kui kuus kuud ;

9.1.4. kui hoonestaja kasutab püstitatud ehitisi mitte sihtotstarbeliselt ja riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele;

9.1.5. kui hoonestaja rikub märkimisväärselt muid lepingulisi kohustusi ja ei ole lõpetanud lepingutingimuste mittetäitmist kinnistu omaniku poolt määratud tähtpäevaks;

9.2. Hoonestusõiguse ülekandmisel omanikule või omaniku poolt nimetatud isikule (hoonestusõiguse omanikule langemine) hoonestajale hüvitist ei maksta;

9.3. Hoonestusõiguse ülekandmisel omanikule või omaniku poolt nimetatud isikule (hoonestusõiguse omanikule langemine) tagab hoonestaja hoonestusõigust koormavate hüpoteekide kustutamise hoonestusõiguse ülekandmise päevaks.

10. Hoonestusõiguse seadmise lepingu kehtivuse tagatised

10.1. Juriidilisest isikust hoonestaja ümberkujundamisel lähevad hoonestaja õigusjärglasele üle kõik hoonestaja ja kinnistu omaniku vahel hoonestusõiguse seadmise lepingust tulenevad õigused ja kohustused.

10.2. Kinnistu või seda koormava hoonestusõiguse omandiõiguse üleminekul kehtivad hoonestusõiguse seadmise sätted uue kinnistu omaniku või hoonestusõiguse uue omaniku suhtes ulatuses, milles need on kantud kinnisturaamatusse.

10.3. Hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimusi võib muuta ainult hoonestaja ja kinnistu omaniku notariaalse kokkuleppe alusel.

11. Lääneranna Vallavalitsusel on õigus:

11.1. motiveeritud kaalutlustel pakkumus tagasi lükata;

11.2. pakkuja või pakkujatega läbirääkimisi pidada.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Hirvela  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Cariina Pähk  
vallasekretär