

Hoonestusõiguse seadmise tingimused

1. Hoonestaja kohustused

1.1. Ehituskohustus:

1.1.1. Projekteerima ja ehitama koormatavale kinnisasjale suletud spordikompleksi reketialade (põhiala tennis) harrastamiseks ja arendamiseks äriplaanis toodule koos spordikompleksi juurde kuuluvate seda teenindavate ruumidega vastavalt detailplaneeringule, valikpakkumisele esitatud eskiislahendusele, ehitusprojekti(de)le ja ehituslubadele.

1.1.2. Projekteerima ja ehitama spordikompleksi teenindavad detailplaneeringuga ja reaalservituudi aladele kavandatud rajatised (sealhulgas jalgteed, parklad, tänavavalgustus ja liikluskorraldusvahendid, haljastus, peale- ja mahasõit kinnisasjale, parklad (lisas 3 näidatud aladele koos peale ja mahasõitudega), teenindavad tehnovõrgud ja rajatised vastavalt detailplaneeringule, eskiislahendusele, sõlmitavatele reaalservituuti lepingutele, ehitusprojekti(de)le ja ehitusloa(lubade)/ehitisteatiste alusel.

1.1.3. Vajadusel taotlema servituudi seadmise kinnisasjale Vana-Sauga tn 38 juurdepääsu tee ehitamiseks kinnisasjale Vana-Sauga tn 38b vastavalt detailplaneeringule (käesoleva korralduse p 5) (edaspidi punktis 1.1.1. – 1.1.3. loetletud tegevused koos *ehituskohustus*).

1.1.4. Taotlema ehituskohustuse täitmiseks vajalikud load, sealhulgas ehitusloa(d), kasutusload, kooskõlastused, servituudilepingud, liitumistingimused kinnistu liitumiseks tehnovõrkudega ja sõlmima vastavad liitumislepingud. Sõlmima teenuse osutamise (tarbimis)lepingud sealhulgas vee võtmiseks, reovee ära juhtimiseks, elektrienergia tarbimiseks, side jne.

1.1.5. Kõik toimingud ja tegevused ehituskohustuse täitmiseks sealhulgas käesoleva lisa punkti 1 ja selle alapunktides toodu täitmiseks teeb hoonestaja omal kulul ja Pärnu linn (edaspidi *omanik*) tehtud kulutusi ei hüvita.

1.1.6. Esitama ehitusloa taotluse spordikompleksi ehitamiseks hiljemalt 1aasta ja 6 kuu (üks aasta ja kuus kuud) jooksul hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.

1.1.7. Täitma ehituskohustuse 4 (nelja aasta) jooksul alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Ehituskohustus loetakse täidetuks, kui hoonetele ja rajatistele sh parklatele on antud kasutusluba ja /või esitatud kasutusteatised.

1.1.8. Võtma spordikompleksi ja rajatised kasutusele äriplaanis kavandatud mahus ja tegevusteks 6 (kuus) kuu jooksul pärast ehituskohustuse täitmist.

2. Hoonestusõiguse aastatasu tasumine:

2.1. hoonestusõiguse aastatasu tasutakse igal aastal 30. juuniks. Hoonestusõiguse aastatasu maksmine algab hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest;

2.2. hoonestusõiguse aastatasu loetakse tasutuks selle laekumisest kinnisasja omaniku pangakontole;

3. Kasutama kogu hoonestusõiguse tähtaja jooksul kinnisasja ja ehitisi vastavalt nende ehitisregistris registreeritud otstarbele ja äriplaanile.

4. Hoidma hoonestusõiguse alusel ehitatavad ehitised ja kogu kinnisasja alaliselt heas seisukorras Pärnu linnas kehtivale heakorraeeskirjale.

Kui hoonestaja ei täida ehitiste ja/või kinnistu korrasoleku nõuet ja ei tee seda ka omaniku poolt määratud tähtpäevaks, on omanik õigustatud laskma teostada vajalikud tööd hoonestaja kulul.

5. Kindlustama hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised kogu hoonestusõiguse kestvuse ajaks. Omaniku nõudel peab hoonestaja esitama kehtiva kindlustuspoliisi. Kui ehitised hävivad tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud need omal kulul uuesti üles ehitama või taastama 2 (kaks) aasta jooksul. 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. Kuni ehitusloa andmiseni ei ole hoonestusõiguse koormamine hüpoteegiga lubatud, mistõttu on Pärnu linnal õigus põhjust esitamata keelduda hoonestusõiguse koormamiseks kuni ehitusloa andmiseni hüpoteegiga koormamiseks nõusoleku andmisest.

7. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik omaniku nõusolek, kusjuures omanik seab võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks ehituskohustuse täitmise ja omaniku poolt kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete üle 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 (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 10) 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. Nõustuma realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega hoonestusõigusega koormatavale kinnisasjale avalikes huvides rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste sealhulgas detailplaneeringus kavandatud trafoalajaama ja maakaabelliinide ehitamiseks, omamiseks ja nende remondi- ja korrashoiutööde tegemiseks selle eest tasu nõudmata.

10. Hoonestusõiguse omanikule langemine:

10.1. 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 ühe (1) kuu jooksul kinnistu omaniku nõude esitamisest:

10.1.1. kui hoonestaja ei esita ehitusloa spordikompleksi ehitamiseks sätestatud tähtjaks (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 1.1.6.) ja viivitus on pikem kui 3(kolm kuud) või

10.1.2. kui hoonestaja ei täida ehituskohustust tähtaegselt (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 1.1.7.) ja kui viivitus on pikem kui kolm (3) kuud või

10.1.3. kui hooned ja rajatised ei ole kasutusele võetud äriplaanis kavandatud mahus ja tegevuseks (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 1.1.8.) ja kui viivitus on pikem kui kolm (3) kuud või

10.1.4. kui hoonestaja ei täida kohustust ehitiste tervikuna või osalisel hävimisel need omal kulul uuesti üles ehitada sätestatud tähtaja jooksul ja viivitus on pikem kui kolm (3) kuud (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 5) või

10.1.5. kui hoonestaja kasutab püstitatud ehitisi mitte sihtotstarbeliselt (äriplaanis kavandatule) ja/või riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 5) või

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

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

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

11. Hoonestaja kohustus maksta leppetrahvi või viivist:

- 11.1. hoonestaja maksab kakskümmend viis (25) eurot iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest:
- 11.1.1. ehitusloa mittetähtaegsel taotlemisel (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 1.1.6.) või
 - 11.1.2. ehituskohustuse mittetähtaegsel täitmisel (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 1.1.7.) või
 - 11.1.2. ehitiste täielikul või osalisel hävimisel või kahjustumisel nende uuesti ülesehitamise või taastamise kohustuse mittetäitmisel (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 5) või
 - 11.1.3. kui hooned ja rajatised ei ole kasutusele võetud äriplaanis kavandatud mahus ja tegevuseks sätestatud tähtjaks (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 1.1.8.) või
 - 11.1.4. kui hoonestaja kasutab püstitatud ehitisi mitte sihtotstarbeliselt riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele ja/või äriplaanile (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 3);
- 11.2. leppetrahvi nõude esitamine kinnistu omaniku poolt ja leppetrahvi maksmine hoonestaja poolt ei välista hoonestusõiguse ülekandmise omanikule või omaniku poolt nimetatud isikule (hoonestusõiguseomanikule langemine) rakendamist. Leppetrahv tasutakse sel juhul kuni hoonestusõiguse kandmiseni kinnistu omaniku nimele või tema poolt nimetatud isiku nimele;
- 11.3. hoonestaja tasub leppetrahvi kinnistu omanikult leppetrahvi nõude saamisest viieteist (15) kalendripäeva jooksul;
- 11.4. leppetrahvi või hoonestusõiguse tasu osamakse mittetähtaegsel tasumisel tasub hoonestaja viivist 0,05% tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest.

12. Tähtaegadest mittekinnipidamisel hoonestajast sõltumatutel põhjustel pikenevad tähtjad ilma sanktsioonideta vastava kolmandatest isikutest põhjustatud viivituse ajaperioodi võrra.

13. Hoonestusõiguse tasu, viiviste ja leppetrahvi kohustuse tasumise tagamiseks tehakse hoonestusõiguse avatavasse kinnistusregistriosas kanne reaalkoormatise kohta.

14. 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.

15. Kõik kinnisasjal lasuvad ja tulevikus kehtestatavad maksud (sh maamaks) ja avalik-õiguslikud reaalkoormatise kannab hoonestaja.

16. Hoonestaja kohustub alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatise tagatud rahaliste nõuete rahuldamiseks.

17. Hoonestusõiguse seadmise lepingu kehtivuse tagatised:

17.1. juriidilisest isikust hoonestaja ümberkujundamisel lähevad hoonestaja õigusjärglasele üle kõik hoonestaja ja kinnistu omaniku vahel hoonestusõiguse seadmise lepingust tulenevad õigused ja kohustused;

17.2. kinnisasja või seda koormava hoonestusõiguse omandiõiguse üleminekul kehtivad hoonestusõiguse seadmise sätted uue kinnistu omaniku või hoonestusõiguse uue omaniku suhtes ulatuses, milles need on kantud kinnistusraamatusse.

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

19. Ehituskohustuse täitmiseks erinevalt käesoleva lisas toodud regulatsioonile võivad pooled sõlmida lihtkirjaliku kokkuleppe.