

Hoonestusõiguse seadmise tingimused

1. Hoonestusõigus seatakse käesoleva otsuse punktides 1.1 kuni 1.5 nimetatud kinnisasjadele igale kinnisasjale eraldi kogu kinnisasja ulatuses. Kinnisasjad on hoonestamata. Kinnisasjadele rajatavad ehitised muutuvad hoonestusõiguse oluliseks osaks.

2. Hoonestusõigus ei ulatu kolmandatele isikutele kuuluvatele kinnisasjadel paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele.

3. Hoonestusõigus seatakse 50 (viiskümmend) aastaks. Hoonestusõiguse tähtaeg hakkab kulgema kinnistusraamatusse hoonestusõiguse kande tegemisele järgnevast päevast.

4. Hoonestusõiguse tasu tasutakse enne hoonestusõiguse seadmise ja asjaõiguslepingu sõlmimist või hoonestaja soovi korral 3 (kolmes) osas: esimene osa (1/3 hoonestusõiguse tasust) tasutakse hoonestusõiguse seadmise ja asjaõiguslepingu sõlmimisel, teine osa tasust (1/3 hoonestusõiguse tasust) tasutakse hiljemalt 1 (üks) aasta jooksul kinnistu valduse üleandmisest (vt käesoleva lisa p 5) ja kolmas osa (1/3 hoonestusõiguse tasust) hiljemalt 2 (kaks) aasta jooksul kinnistu valduse üleandmisest (vt käesoleva lisa p 5). Hoonestusõiguse eest tasu maksmise kohustus kantakse reaalkoormatisena kinnistusraamatusse.

Hoonestusõiguse tasu osamakse loetakse tasutuks selle laekumisest Tori Vallavalitsuse pangakontole.

5. Kinnisasja otsene valdus antakse hoonestajale üle 1 (üks) kuu jooksul pärast kinnistuteni kulgeva detailplaneeringus kavandatud avalikult kasutatava juurdepääsutee ja välisvalgustuse ning ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni ja sideteenuse liitumispunktide valmimist, kuid mitte hiljem kui 01. juuni 2027. Hoonestusõigusega koormatavatele kinnistutele vajaliku elektrienergia ühenduse rajamise korraldab ja finantseerib hoonestaja, kinnistu omanik elektri liitumispunkti olemasolu ei taga ega selle rajamise kulu ei hüvita.

Valduse üleandmiseks allkirjastatakse lihtkirjalik üleandmise-vastuvõtmise akt. Valduse üleandmise ajast teatatakse hoonestajale ette 14 (neliteist) kalendripäeva. Kui hoonestaja ei ilmu kinnisasja üleandmisele-vastuvõtmisele omaniku teates näidatud tähtajal või ei allkirjasta üleandmise-vastuvõtmise akti, loetakse kinnisasja valdus üle läinuks vallavalitsuse teates edastatud tähtpäeval.

6. Hoonestusõiguse alusel on hoonestaja õigustatud ja kohustatud:

6.1. Ehitama kinnisasjale Sauga Vallavolikogu 25.08.2008 otsusega nr 57 kehtestatud Keskuse, Kirjuta, Via, Selja ja Väikeselja kinnistute detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele äri- ja/või tootmishoone(d), kinnisasja sisesed tehnovõrgud ja rajatised alates kinnisasja vastavast liitumispunktist (vee- ja kanalisatsiooniga liitumine, elekter, side), kinnisasja sisesed teed, haljastus, välisvalgustuse, sademeveekanalisatsiooni. Soojavarustus tuleb vajadusel lahendada hoonestajal;

6.2. Ehitama avalikult teelt kinnisasjale peale- ja mahasõidu ning korraldama elektriliitumise rajamise vastavalt võrguettevõtja tingimustele (vt ka käesoleva otsuse p 5);

6.3. Sõlmima ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuse osutamise lepingu, võrgulepingu elektrienergia tarbimiseks, liitumis- ja teenuse osutamise lepingu sideteenuse võrku ühendamise ja sideteenuse edastamiseks;

6.4. Ehituskohustus tuleb täita vastavalt detailplaneeringule, ehitusprojekti(de)le ja hoonestaja poolt taotletud ehitusloa(lubade)/ehitisteatiste, teenuse osutaja sätestatud tingimustele, järgides kehtivaid õigusakte ja head ehitustava;

6.5. Taotlema ehituskohustuse täitmiseks vajalikud load, sealhulgas ehitusloa(d), kasutusload, kooskõlastused, tingimused;

6.6. Kõik toimingud ja tegevused ehituskohustuse täitmiseks teeb hoonestaja omal kulul ja omanik tehtud kulutusi ei hüvita;

6.7. Ehituskohustus tuleb täita 5 (viie) aasta jooksul kinnisasja valduse üleandmisest hoonestajale. Ehituskohustus loetakse täidetuks, kui hoonetele ja rajatistele on antud kasutusluba ja/või esitatud kasutusteatis;

6.8. Kasutama ehitatud ehitisi riiklikus ehtisregistris registreeritud kasutusotstarbele;

6.9. Hoidma hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised, samuti kogu kinnisasja alaliselt heas seisukorras, sealhulgas Tori vallas kehtivale heakorra regulatsioonile;

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

6.11. Ehituskohustuse täitmine ei tohi põhjustada kolmandatele osapooltele kahju. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad hooned ja rajatised ei kahjustaks naaberkatastriüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab hoonestaja;

6.12. Tasuma kõik kinnisasjal lasuvad ja tulevikus kehtestatavad maksud (sh maamaks) ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised;

6.13. 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 (kahe) aasta jooksul hävimisest/kahjustada saamisest. Omanik ei hüvita ehitiste ülesehitamiseks või taastamiseks tehtud kulutusi;

6.14. Ainult põhjendatud asjaoludel võib hoonestaja esitada hiljemalt 6 (kuus) kuud enne tähtajalise kohustuse täitmise tähtaja saabumist omanikule taotluse tähtaja pikendamiseks. Nimetatud tähtajast hiljem esitatud taotluse võib omanik jätta läbi vaatamata, ilma põhjust esitamata. Taotluses tuleb hoonestajal välja tuua konkreetsed viivituse tinginud asjaolud ja uus taotletav tähtaeg. Taotluse lahendamisel kaalutakse hoonestaja poolt välja toodud asjaolusid, hinnates seejuures nimetatud asjaolude ja taotletud uue tähtaja põhjendatust ja vajalike tegevuste teostatavuse reaalsust taotletavaks tähtjaks.

7. Hoonestusõiguse koormamiseks piiratud asjaõigustega sealhulgas hüpoteegiga on vajalik omaniku nõusolek. Nõusolek hüpoteegiga koormamiseks antakse hoonestaja põhjendatud taotluse alusel summale, mis on vajalik ehituskohustuse täitmiseks. Kuni ehitusloa andmiseni ehitise püstitamiseks ei ole hoonestusõiguse koormamine hüpoteegiga lubatud, mistõttu on omanikul õigus

põhjust esitamata keelduda hoonestusõiguse koormamiseks kuni ehitusloa andmiseni hüpoteegiga koormamiseks nõusoleku andmisest.

8. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik omaniku nõusolek, kusjuures omanik seab võõrandamise nõusoleku andmise eelduseks:

8.1. Hoonestusõiguse omandaja võtab üle kõik omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped;

8.2. Hoonestusõiguse omandaja majanduslik seis peab võimaldama kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete täitmist. Kui ehituskohustus on täitmata, peab hoonestusõiguse omandaja näitama ära ehituskohustuse täitmiseks finantseerimise allikad ja ehituskohustuse täitmise ajagraafiku.

9. Hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel (käesoleva lisa punkt 10) muutuvad kinnisasjal asuvad hoone(d) ja rajatised kinnisasja oluliseks osaks. Hoonestusõiguse omanikule langemisel või hoonestusõiguse lõppemisel omanik kinnisasjale hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitiste (hoonete ja rajatiste) eest ega muude investeringute eest hoonestajale hüvitist ei maksa.

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 2 (kahe) kuu jooksul kinnistu omaniku nõude esitamisest:

10.1.1. kui hoonestaja ei täida ehituskohustust tähtaegselt (käesoleva lisa punkt 6.7) ja kui viivitus on pikem kui 3 (kolm) kuud;

10.1.2. kui hoonestaja ei täida kohustust ehitiste tervikuna või osalisel hävimisel need omal kulul uuesti üles ehitada tähtaegselt ja viivitus on pikem kui kolm (3) kuud (käesoleva lisa punkt 6.13);

10.1.3. kui hoonestaja kasutab püstitatud ehitisi mitte sihtotstarbeliselt ja/või riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele (käesoleva lisa punkt 6.8);

10.1.4. kui hoonestaja rikub märkimisväärselt muid hoonestusõiguse seadmise tingimusi ja ei ole lõpetanud tingimuste mittetäitmist omaniku poolt määratud tähtpäevaks;

10.2. 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 leppetrahvi 25 (kakskümmend viis) eurot iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest:

11.1.1. ehituskohustuse mittetähtaegsel täitmisel (käesoleva lisa punkt 6.7) või

11.1.2. ehitiste täielikul või osalisel hävimisel või kahjustumisel nende uuesti ülesehitamise või taastamise kohustuse mittetähtaegsel täitmisel (käesoleva lisa punkt 6.13) või

11.1.3. kui hoonestaja kasutab püstitatud ehitisi mitte sihtotstarbeliselt ja/või riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele (käesoleva lisa punkt 6.8).

11.1.4. kui hoonestaja ei ole andnud oma nõusolekut hoonestusõiguse omaniku nimele kandmiseks (käesoleva lisa punkt 10) 2 (kahe) kuu jooksul vastava nõude saamisest.

11.2. Leppetrahvi nõude esitamine kinnistu omaniku poolt ja leppetrahvi maksmine hoonestaja poolt ei välista hoonestusõiguse ülekandmise omanikule või omaniku poolt nimetatud isikule (hoonestusõiguse omanikule langemine) rakendamist. Leppetrahv tasutakse sel juhul kuni hoonestusõiguse kandmiseni kinnistu omaniku nimele või tema poolt nimetatud isiku nimele;

11.3. Hoonestaja tasub leppetrahvi omanikult leppetrahvi nõude saamisest 15 (viieteist) kalendripäeva jooksul;

11.4. Leppetrahvi või hoonestusõiguse tasu osamakse mittetähtaegsel tasumisel tasub hoonestaja viivist 0,05% tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest;

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

12. Hoonestusõiguse tasu, viiviste ja leppetrahvi tasumise kohustuse tagamiseks tehakse hoonestusõigustele avatavasse kinnistusregistriossa kanne reaalkoormatise kohta. Hoonestusõiguse tasu, viiviste ja leppetrahvi nõuet tagav reaalkoormatis jääb püsima, kui kinnisasjade omanik reaalkoormatise või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab.

13. Hoonestaja kohustub alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahaliste nõuete rahuldamiseks.

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