

## J. C. Wöhrmanni pst 12 ja 14 kinnistutele seatavate hoonestusõiguste tingimused

1. Hoonestusõiguse seadmise eesmärgiks on Sindi linnas Wöhrmanni pst 12 ja Wöhrmanni pst 14 kinnistutele hoonestusõiguste seadmine nendel asuvate amortiseerunud hoonete/elamute (ehitisregistris peamine kasutusotstarve üksikelamu, kuid ei ole välistatud elamutes korteriomandite taastamine) restaureerimiseks.

2. Hoonestaja kohustub:

3.1 restaureerima kinnistul asuva hoone (elamu) välisfassaadi koos selle oluliste osadega, renoveerima või ehitama välja vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised (edaspidi koos *ehituskohustus*) vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja -normidele, kooskõlastades vajalikud tegevused eelnevalt kõikide asjaomaste asutustega ja võrguvaldajatega. *Täpsustus*: J. C. Wöhrmanni pst 12 hoones on ühes osas toimunud lokaalne tulekahju. Selle kahjustuste ulatus teadmata ning seetõttu pole välistatud võimalus, et Muinsuskaitseameti loal võib hoonestaja taastada hoone koopiana;

3.2. ehituskohustuse täitmisel arvestama, et J. C. Wöhrmanni pst 12 ning J. C. Wöhrmanni pst 14 kinnistul asuvad hooned on kinnismälestised<sup>1</sup> ning ehituskohustuse täitmine eeldab muuhulgas Muinsuskaitseameti eritingimusi, kooskõlastust ning vastavat tööde tegemise luba;

3.3 taotlema ehituskohustuse täitmiseks vajalikud load, sealhulgas kasutusload, kooskõlastused, liitumistingimused ja muu vajaliku;

3.4 kõik toimingud ja tegevused ehituskohustuse täitmiseks sealhulgas käesoleva lisa punktides 3.1 – 3.3 nimetatud täitmiseks teeb hoonestaja omal kulul ja kinnistu omanik Tori vald (edaspidi *kinnistu omanik*) tehtud kulutusi ei hüvita;

3.5 täitma ehituskohustuse hiljemalt 7 (seitsme) aasta jooksul pärast hoonestusõiguse seadmist;

3.6 nõustuma reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega avalikes huvides rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ja nende remondi- ja korrashoiutööde tegemiseks selle eest tasu nõudmata;

3.7 hoidma hoonestusõigusega hõlmatud ehitised ning kogu hoonestusõigusega kaetud 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;

3.8 tasuma kõik kinnistul lasuvad ja tulevikus kehtestatavad maksud (sh maamaks) ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised;

3.9 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 kahe (2) aasta jooksul. Kinnistu omanik ei hüvita ehitiste ülesehitamiseks või taastamiseks tehtud kulutusi.

4. 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.

---

<sup>1</sup> Lisainfot Sindi linna üldplaneeringu juurde lisatud ekspertarvamuses

<https://www.torivald.ee/documents/17490526/18907440/Ekspertarvamus+Sindi+linnas+paiknevate+riiklike+kultuurim%C3%A4lestiste+vastavusest+m%C3%A4lestise+tunnustele.pdf/b8d2da30-b372-4ecc-8297-aa34bc2d734c?version=1.0>

5. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnistu omaniku nõusolek, kusjuures omanik seab võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks 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.

#### 6. Hoonestusõiguse omanikule langemine

6.1 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:

6.1.1. kui hoonestaja ei täida ehituskohustust tähtaegselt ja kui viivitus on pikem kui kolm (3) kuud;

6.1.2. kui hoonestaja ei täida kohustust ehitise tervikuna või osalisel hävimisel need omal kulul uuesti üles ehitada kahe (2) aasta jooksul ja viivitus on pikem kui kolm (3) kuud;

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

6.2 hoonestusõiguse ülekandmisel omanikule või omaniku poolt nimetatud isikule (hoonestusõiguse omanikule langemine) makstakse hoonestajale hüvitist 2/3 hoonestusõiguse harilikust väärtusest.

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

#### 7. Hoonestaja kohustus maksta leppetrahvi või viivist

7.1 hoonestaja maksab kakskümmend viis (25) eurot iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest:

7.1.1 ehituskohustuse mittetähtaegsel täitmisel või

7.1.2 ehitise täielikul või osalisel hävimisel või kahjustumisel nende uuesti ülesehitamise või taastamise kohustuse mittetäitmisel kahe (2) aasta jooksul;

7.2 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;

7.3 hoonestaja tasub leppetrahvi kinnistu omanikult leppetrahvi nõude saamisest viieteist (15) kalendripäeva jooksul;

7.4 leppetrahvi mittetähtaegsel tasumisel tasub hoonestaja viivist 0,05% tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest;

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

#### 8. Hoonestusõiguse seadmise lepingu kehtivuse tagatised

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

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

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