

Hoonestusõiguse tingimused

1. Hoonestusõiguse seadmise eesmärgiks on kinnistu hoonestamine ja kasutusele võtmine vastavalt äriplaanile.
2. Hoonestusõiguse tasu (või selle osamakse) loetakse tasutuks selle laekumisest Tori Vallavalitsuse pangakontole.
3. Hoonestusõiguse tasu, viiviste ja leppetrahvi kohustuse tasumise tagamiseks tehakse hoonestusõigusele avatavasse kinnistusregistriosas kanne reaalkoormatise kohta.
4. 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.
5. Hoonestaja kohustub alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahaliste nõuete rahuldamiseks.
6. Hoonestaja kohustub:
 - 6.1 ehitama kinnistule äriplaani alusel kavandatud tootmistegevusteks (ärimaa ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistul tootmis- ja äritegevuseks) hooned, kinnistusesed tehnovõrgud ja -rajatised, kinnistusesed teed, haljastuse, välisvalgustuse (edaspidi koos *ehituskohustus*) vastavalt õigusaktidele, Sauga Vallavolikogu 20.12.2007 otsusega nr 138 kehtestatud detailplaneeringule, hoonestaja poolt koostatud ehitusprojekti(de) ning taotletud ehitusloa(lubade)/ehitisteatiste alusel;
 - 6.2 taotlema ehituskohustuse täitmiseks vajalikud load, sealhulgas kasutusload, kooskõlastused, liitumistingimused kinnistu liitumiseks elektri-, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ja vajadusel muu taristuga ning sõlmima vastavad liitumislepingud. Hoonestaja kinnitab, et on teadlik, et tehnovõrgud ja -rajatised kinnistu varustamiseks elektri, ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning vajadusel muu taristu hoonestusõigusega koormatava kinnistu tarbeks (kuni kinnistu liitumispunkti) ehitatakse välja liitumislepingu(te) alusel;
 - 6.3 kõik toimingud ja tegevused ehituskohustuse täitmiseks, sealhulgas käesoleva lisa punktides 6.1 ja 6.2 nimetatud täitmiseks teeb hoonestaja omal kulul ja kinnistu omanik Tori vald (edaspidi *kinnistu omanik*) tehtud kulutusi ei hüvita;
 - 6.4 täitma ehituskohustuse 3 aasta (kolm aastat) jooksul alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Ehituskohustus loetakse täidetuks, kui hoonetele ja/või rajatistele on antud kasutusluba ja/või esitatud kasutusteatis;
 - 6.5 võtma hooned ja rajatised kasutusele äriplaanis sätestatud, sealhulgas looma vähemalt 5 (viis) uut töökohta hiljemalt 2 (kahe) aasta jooksul pärast ehituskohustuse nõuetekohast täitmist;
 - 6.6 kasutama ehitatud ehitisi vastavalt äriplaanis sätestatud tegevuseks ja riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele;
 - 6.7 nõustuma realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega avalikes huvides rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ja nende remondi- ja korrashoiutööde tegemiseks selle eest tasu nõudmata;
 - 6.8 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;
 - 6.9 tasuma kõik kinnistul lasuvad ja tulevikus kehtestatavad maksud (sh maamaks) ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised;

6.10 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.

7. 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.

8. 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.

9. Hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel (käesoleva lisa 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.

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:

10.2 kui hoonestaja ei täida ehituskohustust tähtaegselt (käesoleva lisa punkt 6.4) ja kui viivitus on pikem kui kolm (3) kuud;

10.3 kui hooned ja rajatised ei ole kasutusele võetud äriplaanis kavandatud mahus ja tegevuseks (sealhulgas loodud ja täidetud kavandatud töökohad) 3 (kolme) aasta jooksul arvates projekti „Sauga tehnoporti väljaarendamine” (registreerimisnumbriga EU51792) lõppemisest;

10.4 kui hoonestaja ei täida kohustust ehitiste tervikuna või osalisel hävimisel need omal kulul uuesti üles ehitada ühe (1) aasta jooksul ja viivitus on pikem kui kolm (3) kuud (käesoleva lisa punkt 6.10);

10.5 kui hoonestaja kasutab püstitatud ehitisi mitte sihtotstarbeliselt ja riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele (käesoleva lisa punkt 6.6);

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

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

10.8 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 viiskümmend (50) eurot iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest:

11.1.1. ehituskohustuse mittetähtaegsel täitmisel (käesoleva lisa punkt 6.4) või

11.1.2. ehitiste täielikul või osalisel hävimisel või kahjustumisel nende uuesti ülesehitamise või taastamise kohustuse mittetäitmisel ühe aasta (1) jooksul (käesoleva lisa punkt 6.10) või

11.1.3. kui hooned ja rajatised ei ole kasutusele võetud kavandatud mahus ja tegevuseks (sealhulgas pole täidetud käesoleva lisa punkti 6.5) või

11.1.4. kui hoonestaja kasutab püstitatud ehitisi mitte sihtotstarbeliselt (käesoleva lisa punkt 6.6) ja riiklikus ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele;

- 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 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;
- 11.5. tähtaegadest mittekinnipidamisel hoonestajast sõltumatutel põhjustel pikenevad tähtajad ilma sanktsioonideta vastava kolmandatest isikutest põhjustatud viivituse ajaperioodi võrra.
12. Hoonestusõiguse seadmise lepingu kehtivuse tagatised
 - 12.1. juriidilisest isikust hoonestaja ümberkujundamisel lähevad hoonestaja õigusjärglasele üle kõik hoonestaja ja kinnistu omaniku vahel hoonestusõiguse seadmise lepingust tulenevad õigused ja kohustused;
 - 12.2. 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.
13. Hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimusi võib muuta ainult hoonestaja ja kinnistu omaniku notariaalse kokkuleppe alusel.