

Hoonestusõiguse seadmise tingimused

1. Hoonestusõiguse seadmise eesmärk on kinnisasja hoonestamine ja kasutusele võtmine vastavalt kehtivale detailplaneeringule, ehitusprojektile ja hoonestaja äriplaanile.
2. Hoonestusõiguse aastatasu loetakse tasutuks selle laekumisest Keila Linnavalitsuse arvelduskontole.
3. Hoonestusõiguse tasu, viiviste ja leppetrahvi kohustuse tasumise tagamiseks tehakse hoonestusõiguse avatavasse kinnistusregistriossa 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. lammutama olemasoleva kaubaaida ja ehitama kinnisasjale vastavalt kehtivale ehitusprojektile äriplaanis kavandatud turu pidamist võimaldava turukompleksi ja seda teenindavad rajatised (sealhulgas sõiduteed, kõnniteed, parklad, tänavavalgustus ja liikluskorraldusvahendid, haljastus, peale- ja mahasõit kinnisasjale, teenindavad tehnovõrgud ja rajatised) (edaspidi punktis 6.1. loetletud tegevused nimetatakse koos ehituskohustus) vastavalt detailplaneeringule, ehitusprojekti(de)le ja ehitusloa(lubade)/ehitisteatiste alusel;
 - 6.2. korraldama omal kulul ehitusprojekti ekspertiisi tegemise ja taotlema ehituskohustuse täitmiseks vajalikud load, sealhulgas ehitusloa(d), kasutusloa, kooskõlastused, liitumistingimused kinnistu liitumiseks tehnovõrkudega ja sõlmima vastavad liitumislepingud. Sõlmima teenuse osutamise (tarbimis)lepingud sealhulgas vee võtmiseks, reovee ära juhtimiseks, elektrienergia tarbimiseks, side jne;
 - 6.3. kõik toimingud ja tegevused ehituskohustuse täitmiseks sealhulgas käesoleva lisa punktides 6.1. ja 6.2. nimetatute täitmiseks teeb hoonestaja omal kulul ja kinnisasja omanik (edaspidi omanik) tehtud kulutusi ei hüvita;
 - 6.5. täitma ehituskohustuse 5 (viie) aasta jooksul alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Ehituskohustus loetakse täidetuks, kui hoonetele ja rajatistele on antud kasutusluba ja/või esitatud kasutusteatist;
 - 6.6. võtma hooned ja rajatised kasutusele äriplaanis kavandatule 6 (kuue) kuu jooksul pärast ehituskohustuse täitmist;
 - 6.7. kasutama turukompleksi äriplaanis kavandatud tegevuseks ja vastavalt ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele;
 - 6.8. nõustuma reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise ja hoonestusõigusega koormatavale kinnisasjale avalikes huvides rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ja nende remondi- ja korrashoiutööde tegemiseks selle eest tasu nõudmata;
 - 6.9. hoidma hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised, samuti kogu kinnisasja alaliselt heas seisukorras. 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;

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

6.11. kindlustama hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised kogu hoonestusõiguse kestvuse ajaks. Omaniku nõudel peab hoonestaja esitama kehtiva kindlustuspoliisi koos kindlustustingimustega. Kui ehitised hävivad tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud need omal kulul uuesti üles ehitama või taastama 1 (ühe) aasta jooksul. 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. Kuni ehitusloa andmiseni ei ole hoonestusõiguse koormamine hüpoteegiga lubatud, mistõttu on Keila linnal õigus põhjust esitamata keelduda nõusoleku andmisest hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga kuni ehitusloa andmiseni.

8. 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.

9. 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.

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 täida ehituskohustust tähtaegselt (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 6.5.) ja kui viivitus on pikem kui kolm (3) kuud;

10.1.2. kui hooned ja rajatised ei ole kasutusele võetud äriplaanis kavandatud mahus ja tegevuseks 6 (kuue) kuu jooksul ehituskohustuse täitmisest (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 6.6.) ja kui viivitus on pikem kui kolm (3) kuud;

10.1.3. 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 hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 6.11.);

10.1.4. kui hoonestaja kasutab püstitatud ehitisi mitte sihtotstarbeliselt (äriplaanis kavandatule) ja ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 6.7.);

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

10.1.6. 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. ehituskohustuse mittetähtaegsel täitmisel (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 6.5.) või

11.1.2. ehitiste täielikul või osalisel hävimisel või kahjustumisel nende uuesti ülesehitamise või taastamise kohustuse mittetäitmisel ühe aasta (1) jooksul (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 6.11.) või

11.1.3. kui hooned ja rajatised ei ole kasutusele võetud äriplaanis kavandatud mahus ja tegevuseks 6 (kuus) kuu jooksul ehituskohustuse täitmisest (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 6.6.) või

11.1.4. kui hoonestaja kasutab püstitatud ehitisi mitte sihtotstarbeliselt ja ehitisregistris registreeritud kasutusotstarbele (käesoleva hoonestusõiguse seadmise tingimuste punkt 6.7.);

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

11.5. tähtaegadest mittekinnipidamisel hoonestajast sõltumatutel põhjustel pikenevad tähtajad 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. 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.

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

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