

Hoonestusõiguse seadmise tingimused

1. Hoonestusõiguse seadmine Viljandi vallale kuuluvale hoonestamata kinnistule koha-aadressiga Viljandi maakond, Viljandi vald, Mäeltküla, Iva tee 21 (registriosa nr 20078250, katastritunnus 89901:001:1000, pindala 9444,0 m², sihtotstarbeta maa 100%).
2. Hoonestusõiguse ühekordne tasu on enampakkumise võitja (edaspidi hoonestaja) esitatud pakkumuse maksumus.
3. Hoonestusõiguse ühekordne tasu loetakse tasutuks selle laekumisest Viljandi Vallavalitsuse arvelduskontole või notari deposiiti.
4. Hoonestusõiguse seadmise tingimustes sätestatud leppetrahvide ja viiviste tasumise kohustuse tasumise tagamiseks tehakse hoonestusõiguse avatavasse kinnistusregistriosa kanne reaalkoormatise kohta.
5. Hoonestusõiguse seadmise tingimustes sätestatud leppetrahvide ja viiviste nõuet tagav reaalkoormatis jäävad püsima, kui kinnisasja omanik reaalkoormatise või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab.
6. Hoonestaja kohustub alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahaliste nõuete rahuldamiseks.
7. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 30 (kolmkümmend) aastat.
8. Hoonestusõiguse seadmise eesmärk on Iva tee 21 kinnistu kasutusse andmine, korrastamine ja ehitusõiguse andmine.
9. Hoonestaja kohustub:
 - 9.1. koostama detailplaneeringu (sh kandma kõik vajalikud kulud);
 - 9.2. utiliseerima silohoidlates olevad jäätmed või silohoidlad likvideerima;
 - 9.3. korraldama ja finantseerima ehitusprojekti koostamise;
 - 9.4. korraldama ja finantseerima ehitise teenindamiseks vajamineva veevärgi, kanalisatsiooni ja muude kommunikatsioonide rajamise ning liitumised;
 - 9.5. tagama kinnistu heakorra;
 - 9.6. mitte andma kinnistut kolmandate isikute kasutusse ilma kinnistu omaniku kirjaliku loata;
 - 9.7. kinnistut kasutades pidama kinni kehtivatest õigusaktidest, asjakohastest keskkonnavaldest nõuetest ja hea usu põhimõttest;
 - 9.8. tagama ehitiste ja rajatiste säilimise kogu hoonestusõiguse tähtaja jooksul;
 - 9.9. leppetrahvi või hoonestusõiguse tasu mittetähtaegsel tasumisel tasuma viivist 0,05% tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest;

- 9.10. tasuma kõik kinnisasjal lasuvad ja tulevikus kehtestatavad maksud (sh maamaks) ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised;
- 9.11. hoonestusõiguse lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi mitte üle andma kolmandatele isikutele ilma kinnistu omaniku eelneva kirjaliku loata;
10. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise ehitusloa saamise hiliseim tähtaeg on kolm aastat detailplaneeringu kehtestamisest, aga mitte hiljem kui 5 aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.
11. Hoonestusõiguse alusel püstitatava ehitise püstitamise (kasutusloa saamise) hiliseim tähtaeg on viis aastat detailplaneeringu kehtestamisest, aga mitte hiljem kui 7 aastat hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast. Ehitise loetakse püstitatuks, kui ehitisele on väljastatud kasutusluba.
12. Hoonestusõigus ei laiene liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele, mis läbivad kinnistut ja kuuluvad kolmandatele isikutele.
13. Ehitise ehitusloa väljastamise, punktis 10 nimetatud tähtaja ületamisele järgnevalt kalendrikuust kuni ehitusloa saamiseni tasub hoonestaja Viljandi vallale leppetrahvi 500,00 eurot kalendrikuus. Leppetrahv tasutakse igakuiselt vastavalt esitatud arvele.
14. Ehitise kasutusloa väljastamise, punktis 11 nimetatud tähtaja ületamisele järgnevalt kalendrikuust kuni kasutusloa saamiseni tasub hoonestaja Viljandi vallale leppetrahvi 500,00 eurot kalendrikuus. Leppetrahv tasutakse igakuiselt vastavalt esitatud arvele.
15. Punktis 8.1. nimetatud taastamiskohustuse tähtaja ületamisele järgnevalt kalendrikuust kuni ehitise taastamiseni või uue hoonestuse rajamiseni tasub hoonestaja Viljandi vallale leppetrahvi 500,00 eurot kalendrikuus. Leppetrahv tasutakse igakuiselt vastavalt esitatud arvele.
16. Hoonestusõiguse mistahes kohustuste (v.a punktid 10, 11 ja 25) täitmata jätmise eest või mittevastava täitmise eest tasub hoonestaja leppetrahvi 500,00 eurot. Leppetrahv kuulub tasumisele 1 kalendrikuu jooksul arvates omanikupoolse vastava nõude esitamisest.
17. Hoonestusõiguse võõrandamiseks, hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega ja/või hoonestusõiguse koormamiseks käsutamise keelumärkega on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek.
18. Hoonestajal on õigus pärast hoonestusõiguse tingimuste täitmist (kinnistu hoonestamist ja hoonele kasutusloa väljastamist) kinnistu omandada võõrandamise hetkel kehtiva maamaksustamise hinnaga.
19. Omanik võib enne hoonestusõiguse tähtaja möödumist nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse ülekandmist endale või omaniku poolt nimetatud isikule (hoonestusõiguse omanikule langemine) ning hoonestaja on sellisel juhul kohustatud hoonestusõiguse üle kandma ühe (1) kuu jooksul kinnistu omaniku nõude esitamisest:
 - 19.1.kui hoonestaja ei ole punktis 10 nimetatud tähtajaks saanud ehitusluba või;
 - 19.2.kui hoonestaja ei ole punktis 11 nimetatud tähtajaks saanud kasutusluba või;
 - 19.3.kui hoonestaja rikub märkimisväärselt muid lepingulisi kohustusi ja ei ole lõpetanud lepingutingimuste mittetäitmist kinnistu omaniku poolt määratud tähtpäevaks.
20. Hoonestusõiguse ülekandmisel omanikule või omaniku poolt nimetatud isikule (hoonestusõiguse omanikule langemine) tagab hoonestaja hoonestusõigust koormavate hüpoteekide kustutamise hoonestusõiguse ülekandmise päevaks.
21. Hoonestusõigus lõpeb 30 aasta möödumisel arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. Tähtaja saabumisel võib kinnistu omaniku ja hoonestaja kokkuleppel tähtaega pikendada hoonete eeldatava püsimisaja lõpuni, kuid mitte rohkem kui 99. aastaks.
22. Hoonestusõiguse tagasilangemisel ei maksa omanik hoonestajale hüvitist.
23. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitatavate ehitiste kindlustamise kohustus.
24. Hoonestaja on kohustatud teatama omanikule koheselt kindlustusjuhtumi saabumisest, samuti asjaoludest, mis võivad kindlustusjuhtumi põhjustada.

25. Ehitise hävimisel on hoonestajal kohustus taastada või rajada uus hoonestus 18 kuu jooksul pärast toimunud hävimist või lammutamist.
26. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitatavate ehitiste kindlustamise kohustus. Hoonestaja on kohustatud teatama omanikule kohe sellest kindlustusjuhtumi saabumisest, samuti asjaoludest, mis võivad kindlustusjuhtumi põhjustada.
27. Hoonestusõiguse lepingu sõlmimise kulud tasub hoonestaja.