

Hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimused

1. Lepingu ese ja hoonestusõiguse tingimused:

- 1.1. Lepingu pooled on riigile kuuluva maa riigivara valitseja volitatud esindaja (*omanik*) ja enampakkumise võitnud isik (*hoonestaja*), kellega sõlmitakse leping riigimaale hoonestusõiguse seadmiseks.
- 1.2. Lepingu ese: riigile kuuluv Võru maakonnas Võru linnas asuv Mooni tn 2 kinnisasi (katastritunnus 91901:006:0053).
- 1.3. Kinnisasjale seatakse tasuline hoonestusõigus tähtajaga 50 (viiskümmend) aastat arvates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.
- 1.4. Hoonestusõigus ulatub kinnisasjale selle kogupindala ulatuses.
- 1.5. Hoonestusõigusega koormatud kinnisasja ala võib anda kolmanda isiku allkasutusse ainult omaniku eelneval kirjalikul nõusolekul ning tingimusel, et allkasutusleping tuleb avalikustada vastavalt riigivaraseaduses ja avaliku teabe seaduses sätestatule.
- 1.6. Hoonestusõiguse võõrandamiseks, koormamiseks piiratud asjaõigustega või hüpoteegiga ja hoonestusõigust koormava piiratud asjaõiguse lõpetamiseks on vajalik kinnisasja omaniku kirjalik nõusolek ning nimetatud tingimused kantakse kinnistusregistrisse. Nõusoleku andmisel lähtutakse asjaõigusseaduses sätestatust.

1.7. Ehitiste rajamisel ja hoonestusõiguse teostamisel on hoonestaja kohustatud:

- 1.7.1. kaasama omaniku ehitusseadustiku kohaselt projekteerimistingimuste menetlusse ja esitama omanikule projektlahenduse enne ehitusloa taotluse esitamist kohalikule omavalitsusele;
- 1.7.2. arvestama omaniku esitatud ettepanekutega projektlahenduse kohta. Kui nimetatud ettepanekute arvestamine ei ole võimalik, siis on hoonestaja kohustatud selgitama omanikule vastavaid asjaolusid ning pakkuma lahendusi, mis arvestaks omaniku huvidega;
- 1.7.3. hiljemalt viie aasta jooksul arvates hoonestusõiguse seadmisest ehitise(d) valmis ehitama ja kasutusele võtma. Kohustus loetakse täidetuks, kui on väljastatud ehitiste ja rajatiste kasutusluba või kasutusteatis;
- 1.7.4. täitma kinnisasja suhtes õigusaktidest, planeeringutest ja ehitusloast tulenevaid kohustusi ja kitsendusi ning hoiduma tegevusest, mis võib põhjustada keskkonnaseisundi halvenemist, õhu, vee või maa saastamist või muud ohtu või kahju üldsuse huvidele või loodusele, sh vältima ehitamisel kaitstavate taimeliikide kasvualade kahjustamist ja säilitama liikide soodsa seisundi;
- 1.7.5. rajama kinnisasjale ehitised ning nende teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised vastavalt kehtestatud planeeringule ja ehitusprojektile. Ehitisi, mida ei ole planeeringus või projektis ettenähtud, võib rajada vaid omaniku esindaja eelneval nõusolekul;
- 1.7.6. tagama kõikide ehitamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ja nõusolekute olemasolu. Omanik ei taga vajalike lubade ja nõusolekute saamist;
- 1.7.7. sõlmima enne ehitustööde alustamist kinnisasjal kasvava metsa raadamise korraldamiseks lepingu Riigimetsa Majandamise Keskusega;
- 1.7.8. vajadusel sõlmima enne ehitamise alustamist kokkulepped servituudi seadmiseks projekteerimistingimustes ja/või ehitusloas ette nähtud servituudiala kinnisasja omanikuga, kusjuures servituudialale kavandatud ehitiste ehitamist ja maa kasutamist võib alustada pärast servituudi seadmist. Servituudi kokkulepe ei ole vajalik, kui hoonestusõiguse alusel rajatava ehitisega seotud lepingu esemest väljapoole jääva kommunikatsiooni maakasutusõigus lahendatakse muul viisil;
- 1.7.9. kui ehitamisel, ehitiste renoveerimisel või hooldamisel on materjalide ladustamiseks, ajutiste konstruktsioonide või seadmete paigaldamiseks või erimõõtmetes transpordiga liikumiseks vaja kasutada kolmandale isikule kuuluvat kinnisasja, taotlema vastava kinnisasja omaniku nõusolekut;

- 1.7.10. heastama või hüvitama ehitiste rajamiseks vajalike tegevustega omanikule põhjustatud kahju;
- 1.7.11. vastama omaniku päringutele seoses lepingu täitmisega hiljemalt kümne (10) tööpäeva jooksul päringu saamisest;
- 1.7.12. hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitiste hävimise korral ehitise(d) taastama, välja arvatud juhul, kui taastamine on lepingu kehtivuse perioodi või muid põhjendatud asjaolusid arvestades ebamõistlik ja omanik nõustub taastamata jätmisega.
- 1.8. Hoonestaja õigused ja kohustused kinnisasja kasutamisel ja korrashoiu tagamisel:**
- 1.8.1. hoonestaja on kohustatud tagama kogu hoonestusõiguse kestvuse jooksul kinnisasja, sellel paiknevate ja rajatavate ehitiste, kinnisasja kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike rajatiste ja seadmete tavapärase korrashoiu ning kinnisasjaga piirneva tänava-ala korrashoiu ulatuses, mille korrashoiu kohustus on kinnisasja omanikul;
- 1.8.2. hoonestaja on kohustatud järgima kinnisasja kasutamisel ja hoonestusõiguse teostamisel kinnisasja suhtes kehtivatest õigusaktidest, planeeringutest ning ehitusloast tulenevaid tingimusi ja nõudeid;
- 1.8.3. hoonestaja on kohustatud tagama põlevmaterjali ohutu kauguse ehitisest, muust põlevmaterjalist ja krundi välispiirist;
- 1.8.4. hoonestaja on kohustatud võimaldama vajadusel teostada päästetöid, sealhulgas ligipääsu päästemeeskonnale;
- 1.8.5. hoonestaja on kohustatud likvideerima kinnisasjalt ehitus- ja muud jäätmed hiljemalt kahe kuu jooksul ehitiste kasutusloa saamisest arvates;
- 1.8.6. hoonestaja on kohustatud tagama kinnisasja mõjutava ohu korral ohutusabinõude kasutuselevõtmise ning kinnisasja kahjustavate või selle väärtust vähendavate asjaolude kõrvaldamise ja tagajärgede likvideerimise ning viivitamata teatama omanikule asjaoludest, mis võivad vähendada kinnisasja väärtust;
- 1.8.7. hoonestajal on õigus teha kinnisasjale tavapärasest korrashoidu ületavaid muudatusi ja parendusi vaid omaniku kirjalikul nõusolekul ning taotleda kinnisasja parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamist vastavalt hoonestusõiguse lepingus sätestatule. Tavapärasest korrashoidu ületavateks parendusteks loetakse eelkõige reostuse ja/või jäätmete likvideerimist, olemasolevate ehitiste likvideerimist või muid vajalikke parendusi, mis ei ole otseselt vajalikud ehitusloaga ette nähtud ehitiste ehitamiseks ja mille tegemise vajadust ei olnud enne lepingu sõlmimist võimalik ette näha.
- 1.9. Poolte kokkulepped ehitiste saatuse osas:**
- 1.9.1. Hoonestajal on õigus oma ehitised ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui omanik ei ole hiljemalt üks aasta enne tähtpäeva saabumist nõudnud ehitiste endale jätmist tasu eest, mis võrdub hoonestajale hoone äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga.
- 1.9.2. Kui omanik on nõudnud ehitise omanikule jätmist, siis määratakse punktis 1.9.1 nimetatud tasu kokkuleppel. Kui tasus kokkulepet ei saavutata, võib omanik hiljemalt neli kuud enne hoonestusõiguse tähtaja lõppemist nõuda ehitise äravedamist.
- 1.10. Poolte kohustused hoonestusõiguste tasu, kõrvalkulude ja lepingu sõlmimisega seotud kulude osas:**
- 1.10.1. Hoonestusõiguse ühekordne tasu on enampakkumise tulemusel eurot, mille enampakkumise võitja tasub enne lepingu sõlmimist.
- 1.10.2. Hoonestusõiguse perioodiline tasu on **3794** eurot aastas ja see suureneb iga kolme aasta järel 6% võrra võrreldes tasu tõstmise aastale eelneva aasta aastatasuga.
- 1.10.3. Hoonestaja on kohustatud tasuma hoonestusõiguse tasu ja teisi käesoleva lepingu järgi kohustuslikke makseid alates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise kuupäevast kuni hoonestusõiguse kustutamiseni kinnistusraamatust. Tasu perioodilise maksmise kohustuse tagamiseks kantakse hoonestusõiguse kinnistusregistriossa reaalkoormatis riigi kasuks.
- 1.10.4. Hoonestaja on kohustatud tasuma hoonestusõiguse aastatasu kahes võrdses osas kaks korda aastas hiljemalt 1. juuliks ja 1. jaanuariks järgneva perioodi eest ette.
- 1.10.5. Kui hoonestusõiguse perioodi jooksul vähendatakse punktis 1.11.9 nimetatud põhjusel

hoonestusõigusega koormatud ala, väheneb aastatasu proportsionaalselt pindala vähenemisele.

- 1.10.6. Tasu maksmise perioodide ja tähtpäevade muutmises võivad pooled kokku leppida kirjalikus vormis ilma lepingu muudatust notariaalselt tõestamata.
- 1.10.7. Hoonestusõiguse aastatasu mittetähtaegsel tasumisel on kinnisasja omanikul õigus nõuda viivist 0,05% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 1.10.8. Hoonestaja tasub lisaks hoonestusõiguse aastatasule kõik hoonestusõigusega koormatud kinnisasjal lasuvad maksud ja koormatised, samuti tasud ja maksud, mis seaduse alusel kehtestatakse sarnaste ehitiste kasutamisele hoonestusõiguse kehtivuse ajal.
- 1.10.9. Hoonestajal on õigus taotleda omaniku nõusolekul kinnisasja parendamiseks tehtud punktis 1.8.7 nimetatud kulutuste tasaarvestamist hoonestusõiguse tasuga. Kulud hüvitatakse nõusoleku andmisel kinnisasja omaniku lubatud ulatuses pärast parenduste tegemist hoonestaja esitatud kuludokumentide alusel. Hüvitatav summa arvatakse maha parenduste tegemisele ja kuludokumentide esitamisele järgneva(te) perioodi(de) eest tasumisele kuuluvast hoonestusõiguse aastatasust.
- 1.10.10. Hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised alates nende kasutusloa saamisest oma kulul kindlustama kahjustamise ja osalise ja täieliku hävimise vastu ulatuses, mis tagab ehitiste taastamise, ja hoidma vastava kindlustuse kehtivana kogu hoonestusõiguse kestuse jooksul, sõlmides selleks kindlustuslepingu Euroopa Liidus tegevusluba omava kindlustusandjaga. Kindlustusleping ei tohi sisaldada ebaharilikke välistusi või tüüptingimuste väliseid lisakindlustusvälistusi. Omaniku nõudel peab hoonestaja kindlustuse kehtivust ja selle tingimusi tõendama.
- 1.10.11. Hoonestaja tasub kõik hoonestusõiguse lepingu sõlmimise ja hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisega seotud kulud (sh notaritasud, riigilõivud ja muud kaasnevad kulud), samuti hoonestusõiguse lepingu muutmisega seotud kulud, kui lepingu muutmine ja sellest tulenevalt kinnistusraamatusse kannete tegemine on tingitud hoonestaja tahtest, tegevusest või tegevusetusest. Kui hoonestusõiguse lepingu muutmine, ülesütlemine või omanikule langemine tuleneb omaniku tahtest, siis tasub vastava tehinguga seotud kulud omanik.

1.11. Omaniku õigused ja kohustused seoses hoonestusõigusega:

- 1.11.1. Omanik peab olema kaasatud ehitusseadustiku kohaselt projekteerimistingimuste menetlusse ja omanikul on õigus esitada projektlahenduse osas ettepanekuid 10 päeva jooksul arvates hoonestaja poolt projektlahenduse tutvumiseks esitamisest.
- 1.11.2. Omanikul on õigus kontrollida lepingu tingimuste nõuetekohast täitmist ja teha selleks vajadusel päringuid kolmandatele isikutele või asutustele ning teha paikvaatlusi olukorra fikseerimiseks kohapeal.
- 1.11.3. Omanikul on õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi summas, mis vastab punkti 1.10.2 alusel arvutatud hoonestusõiguse aastatasule leppetrahvi kohaldamise aastal, kui hoonestaja rikub järgmisi lepinguga võetud kohustusi:
 - 1.11.3.1. ei kasuta kinnisasja sihtotstarbeliselt hoonestusõiguse alusel rajatud ehitiste kasutusloas ettenähtud eesmärgil või hoonestusõiguse lepingus sätestatud eesmärgil, eelkõige kui hoonestaja ei püstita hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud ehitist punktis 1.7.3 sätestatud tähtajaks;
 - 1.11.3.2. viivitab hoonestusõiguse aastatasu maksmisega või muu lepingus sätestatud rahalise kohustuse täitmisega rohkem kui kuus kuud;
 - 1.11.3.3. põhjustab kinnisasjale või selle olulistele osadele kahjustusi ega lõpeta või ei kõrvalda rikkumist omaniku poolt antud mõistliku tähtaja jooksul;
 - 1.11.3.4. ei täida punktis 1.8.1 nimetatud korrashoiu kohustust;
 - 1.11.3.5. ei täida ehitise kindlustamise kohustust;
 - 1.11.3.6. viivitab punktis 1.11.10 sätestatud kohustuse täitmisega, ei ilmu notaribüroosse kinnisasja omaniku määratud ajal või teatab kavatsusest mitte ilmuda;
 - 1.11.3.7. ei anna vastavalt punktis 1.12.4 sätestatud hiljemalt hoonestusõiguse tähtaja lõppemise kuupäevaks nõusolekut hoonestusõiguse kustutamiseks või ei taga nõusolekute andmist kolmandate isikute poolt;

- 1.11.3.8.** ei anna kinnisasja otsest valdust omanikule üle punktis 1.12.6.2 sätestatud tähtaja jooksul.
- 1.11.4.** Leppetrahvi tasumine ei vabasta hoonestajat tema kohustuste täitmisest ega piira teiste õiguskaitsevahendite kasutamist omaniku poolt, sh võib omanik nõuda leppetrahvi korduvalt sama rikkumise eest.
- 1.11.5.** Kui hoonestaja rikub enda kohustusi, on omanikul lisaks seadusest ja lepingust tulenevale ka järgmised õigused:
- 1.11.5.1.** kohustada hoonestajat kõrvaldama tema poolt põhjustatud puudused ja rikkumised;
 - 1.11.5.2.** kohustada hoonestajat hüvitama omanikule lepingu rikkumisega tekitatud kahju;
 - 1.11.5.3.** määrata hoonestajale kohustuse täitmiseks täiendav tähtaeg ning tähtaja rikkumisel hoonestaja rikkumine ise kõrvaldada ja nõuda hoonestajalt sellega tekkinud kulutuste ja kahju hüvitamist.
- 1.11.6.** Omanikul on õigus hoonestaja olulise rikkumise korral hoonestusõiguse leping erakorraliselt etteteatamistähtaega järgimata üles öelda ja nõuda hoonestusõiguse üleandmist (omanikule langemine) või hoonestusõiguse üleandmist omaniku poolt nimetatud isikule. Oluliseks rikkumiseks loevad pooled muuhulgas järgmisi hoonestaja tegevusest või tegevusetusest tulenevaid rikkumisi:
- 1.11.6.1.** hoonestaja ei kasuta kinnisasja sihtotstarbeliselt ehitusloas ettenähtud eesmärgil või hoonestusõiguse lepingus sätestatud eesmärgil. Sihtotstarbelise kasutamise kohustuse rikkumiseks loevad pooled eelkõige, kui hoonestaja ei püstita hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud ehitist punktis 1.7.3 sätestatud tähtajaks;
 - 1.11.6.2.** hoonestaja ei taga ehitise korrashoiukohustust ulatuses, mis tagab ehitise püsimise hoonestusõiguse kehtivuse lõpuni;
 - 1.11.6.3.** hoonestaja on viivituses hoonestusõiguse tasu maksmise või muu rahalise kohustuse täitmisega rohkem kui 12 kuud;
 - 1.11.6.4.** hoonestaja põhjustab kinnisasjale või selle olulistele osadele kahjustusi ega lõpeta, sh või ei kõrvalda rikkumist omaniku poolt antud mõistliku tähtaja jooksul.
- 1.11.7.** Ülesütlemisõiguse kasutamise ja hoonestusõiguse omanikule langemise nõudmise korral tekib poolte vahel lepingu tagasitäitmise võlasuhe, mille raames on hoonestaja eelkõige kohustatud andma nõusolekud, mis on vajalikud hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks, ning andma kinnisasja otsest valdust omanikule. Lepingute tagasitäitmise raames ei maksa omanik hoonestajale ühtegi hüvitist, sh hoonestajale tekkiva kulutuste ega kahju eest, ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu. Omanik võib nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse üleandmist (omanikule langemist) ka pärast hoonestusõiguse lepingu ülesütlemist.
- 1.11.8.** Kui kinnisasi on vajalik riigile kui omanikule riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil, võib omanik hoonestusõiguse lepingu üles öelda või nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse üleandmist omanikule. Sel juhul lõpeb hoonestusõiguse leping 2 (kahe) aasta möödumisel vastavasisulise kirjaliku teate hoonestajale esitamisest. Omanikupoolse erakorralise lepingu ülesütlemise või hoonestusõiguse omanikule üleandmise korral hüvitab omanik hoonestajale hoonestusõiguse hariliku väärtuse ning tuvastatud ja tõendatud ehitiste likvideerimise kulu, kui hoonestaja on omaniku nõudmisel ehitised likvideerinud. Hoonestusõiguse harilik väärtus leitakse lepingu ülesütlemise teate saatmise kuupäeva seisuga, võttes arvesse hoonestusõiguse kehtivust kinnistusraamatus märgitud tähtaja lõpuni. Hüvitis tasutakse kümne tööpäeva jooksul arvates hoonestusõiguse üleandmise või hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamise notariaalsest tõestamisest.
- 1.11.9.** Hoonestaja kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku:
- 1.11.9.1.** kinnistu jagamiseks ja kinnistust eraldataval osal hoonestusõiguse lõpetamiseks, kui kinnistu jagamine on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;
 - 1.11.9.2.** kinnistu koormamiseks teiste piiratud asjaõigustega, kui see on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
- 1.11.10.** Kui omanik on nõudnud hoonestusõiguse üleandmist (sh omanikule langemist) või on öelnud hoonestusõiguse lepingu üles ning hoonestaja kohustus hoonestusõiguse

üleandmiseks või kinnistusraamatust kustutamiseks on muutunud sissenõutavaks, on hoonestaja kohustatud hiljemalt 2 (kahe) nädala jooksul omanikult vastavasisulise teate saamisest sõlmima notariaalselt tõestatud lepingu hoonestusõiguse üleandmiseks (omanikule või tema määratud kolmandale isikule) või hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks. Punktis 1.11.8 sätestatud juhul lepingu ülesütlemlisel muutuvad hoonestaja kohustus anda nõusolek hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks või üleandmiseks ja kinnisasja otsese valduse üleandmiseks sissenõutavaks 2 (kahe) aasta möödumisel vastava teate esitamisest.

1.12. Poolte õigused ja kohustused hoonestusõiguse lõppemisel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlemlisel ja hoonestusõiguse omanikule langemisel:

- 1.12.1. Hoonestusõigus lõpeb hoonestusõiguse tähtaja möödumisel. Hoonestusõiguse tähtaega võib pikendada vaid riigivaraseaduses sätestatud tingimustel ja korras. Hoonestusõiguse lõppemisel tähtaja möödumise tõttu esitab omanik avalduse hoonestusõigusega seotud kannete kustutamiseks kinnistusraamatust. Juhul kui nimetatud kannete kustutamiseks on vajalik ka hoonestaja ja/või kolmandate isikute nõusolekut, on hoonestaja kohustatud hiljemalt hoonestusõiguse tähtaja lõppemise kuupäevaks nõusolekud andma ja tagama nõusolekute andmine kolmandate isikute poolt.
- 1.12.2. Hoonestusõiguse lõppemisel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlemlisel või hoonestusõiguse üleandmlisel omanikule (sh omanikule langemise korras) ei ole omanikul kohustust tasuda hoonestajale hüvitist kinnisasjale jääva ehitise ega muu kinnisasjaga seonduvalt kantud kulutuste eest ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu. Käesolev punkt ei kohaldu, kui omanik on vastavalt punktile 1.9.1 nõudnud ehitise endale jätmist ja pooled on jõudnud tasu osas kokkuleppele punktis 1.9.2 toodule.
- 1.12.3. Hoonestusõiguse lõppemisel või omanikule langemisel ei ole hoonestajal õigust hüvitisele hoonestusõiguse eest ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu, sh välistavad pooled AÕS § 244² lg-s 1 sätestatud õiguse hüvitisele. Käesolev punkt ei kohaldu hoonestusõiguse lepingu ülesütlemlisel või omanikule üleandmlisel punktis 1.11.9 sätestatud juhul.
- 1.12.4. Hoonestusõiguse lõppemisel mistahes alusel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlemlisel või kui omanik on nõudnud hoonestusõiguse üleandmist (sh omanikule langemise korras), on hoonestaja kohustatud tagama hoonestusõigusele seatud märgete ja piiratud asjaõiguste lõpetamise ning tagama nende kinnistusraamatust kustutamise, sh vajadusel tasuma hoonestusõigusele seatud hüpoteekidega tagatud võlad ning tagama vastavate hüpoteekide kustutamise hiljemalt ajaks, kui hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse üle andma või kinnistusraamatust kustutama.
- 1.12.5. Pärast hoonestusõiguse kustutamist kinnistusraamatust on hoonestaja kohustatud tasuma omanikule tasu vastavalt punktile 1.10.2 ja hüvitama omanikule tekkiva kahju seni, kuni hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised on kinnisasjalt eemaldatud või hoonestaja on kaotanud nende eemaldamise õiguse ning kinnisasja otsene valdus on üle antud omanikule.
- 1.12.6. Kui omanik on öelnud hoonestusõiguse lepingu üles või nõudnud hoonestusõiguse üleandmist (sh omanikule langemise korras) ja nõudnud ehitiste likvideerimist, on hoonestaja kohustatud:
 - 1.12.6.1. pärast omanikult vastavasisulise teate saamist alustama hoonestusõiguse alale hoonestaja poolt rajatud ehitiste likvideerimisega, materjalide äraveoga ja ala korrastamisega;
 - 1.12.6.2. lõpetama ehitiste likvideerimise, materjalide äraveo ja ala korrastamise ning andma kinnisasja otsese valduse üle omanikule hiljemalt ühe aasta jooksul punktis 1.12.6.1 nimetatud teate saamisest. Juhul kui omanik on öelnud hoonestusõiguse lepingu üles punktis 1.11.8 sätestatud alusel, loevad pooled viimases lauses sätestatud tähtjaks 2 (kaks) aastat viidatud lepingupunktis nimetatud teate saatmisest.
- 1.12.7. Kui hoonestaja rikub punktis 1.12.6.2 sätestatud ehitiste likvideerimise kohustusi, siis kaotab hoonestaja õiguse eemaldada kinnisasjalt ehitisi, mis saavad kinnisasja olulisteks

osadeks, nende omand läheb üle omanikule ning omanikul on õigus need kohustused täita hoonestaja eest ja nõuda hoonestajalt sellega seoses tekkinud kulutuste ja kahjude hüvitamist.

2. Hoonestusõiguse seadmise asjaõiguslikud kokkulepped:

2.1. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku lepingu eseme hoonestusõigusega koormamises ning avaldavad soovi **lepingu eseme registriosas kanda:**

2.1.1. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris lepingu eseme kohta avatud registriosas esimesele järjekohale hoonestusõiguse tähtajaga 50 (viiskümmend) aastat ja tasu eest, mis vastab vastavates lepingupunktides kokkulepitud tingimustele;

2.1.2. kokkulepe ehitiste saatuse kohta hoonestusõiguse lõppemisel või omanikule langemisel;

2.1.3. kokkulepe, et hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik kinnistu omaniku kirjalik nõusolek.

2.2. Omanik ja Hoonestaja paluvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris avada hoonestusõiguse kohta registriosa ning **kanda avatava hoonestusõiguse registriosa esimesse jakku:**

2.2.1. hoonestusõigus tähtajaga 50 (viiskümmend) aastat arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest;

2.2.2. kokkuleppe, et hoonestaja tagab ehitise püstitamise vastavates lepingupunktides kokkulepitud tingimustel ning ehitise heaperemeheliku kasutamise ja korrashoiu kogu hoonestusõiguse kehtivuse ajal;

2.2.3. kokkuleppe, et hoonestaja on kohustatud, ehitise omal kulul kindlustama kahjustamise ja osalise ja täieliku hävimise vastu ulatuses, mis tagab ehitiste taastamise, ja hoidma vastava kindlustuse kehtivana kogu hoonestusõiguse kestuse jooksul;

2.2.4. kokkuleppe, et hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitise hävimise korral ehitise taastama vastavates lepingupunktides kokkulepitud tingimustel;

2.2.5. kokkuleppe, et hoonestaja on kohustatud vastavates lepingupunktides kokkulepitud juhul ja tingimustel maksma leppetrahvi;

2.2.6. kokkuleppe et hoonestaja kohustub vastavates lepingupunktides kokkulepitud juhtudel kandma hoonestusõigus üle omanikule või omaniku poolt nimetatud isikule;

2.2.7. kokkuleppe, et hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel ei maksa omanik hoonestajale ehitise eest hüvitist, v.a omanikule langemisel omanikust tulenevatel põhjustel;

2.2.8. kokkuleppe, et kui hoonestusõiguse lõppemisel ei ole omanik seaduses sätestatud korras nõudnud ehitiste endale jätmist, on hoonestajal õigus ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada. Kui ehitis ei ole tähtaja saabumisel ära veetud, muutub see kinnisasja oluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse ning omanikul ei ole kohustust maksta hoonestajale ehitise eest hüvitist.

2.2.9. Kokkuleppe, et hoonestaja kannab kõik kinnisasjaga seotud avalik-õiguslikud ja eraõiguslikud koormatised ja maksud;

2.2.10. kokkuleppe, et pärast hoonestusõiguse lõppemist ei ole hoonestajal eelisõigust hoonestusõiguse uuendamiseks;

2.2.11. kokkuleppe, et omanik ei võta kohustust müüa kinnisasi selle igakordsele hoonestajale;

2.2.12. kokkuleppe, et hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik kinnistu omaniku kirjalik nõusolek.

2.3. Omanik ja hoonestaja paluvad kanda hoonestusõiguse registriosa teise jakku omanikuna enampakkumise võitja, kellega sõlmitakse hoonestusõiguse leping (hoonestaja).

2.4. Hoonestaja lubab ja Eesti Vabariik avaldab soovi kanda hoonestusõiguse kohta avatud registriosa kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale lepingu eseme kohta Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris avatud registriosa kinnistu igakordse omaniku kasuks reaalkoormatise hoonestusõiguse eest aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks vastavalt Lepingu punktidele 1.10.2 ja 1.10.3. Samale järjekohale kantakse, et igakordne hoonestaja on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks. Koosõlas AÕS § 254 lg 4² punktiga 1 lepitakse

kokku, et reaalkoormatis jääb erinevalt TMS § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui hoonestusõigusele pöörab sissenõude omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik.