

## **Taastuenergia aladele sõlmitava hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimused**

### **Hoonestusõiguse lepingu tingimused**

1. Taastuenergia tootmisega seotud ehitiste jaoks moodustatud kinnisasjadele seatakse tasuline hoonestusõigus tähtajaga 39 (kolmkümmend üheksa) aastat arvates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse (edaspidi *hoonestusõiguse seadmine*).
2. Hoonestusõigus ulatub ehitiste rajamiseks moodustatavatele kinnisasjadele üldjuhul nende kogupindala ulatuses. Kui planeeringu või projekti alusel moodustatud kinnisasja on võimalik kasutada lisaks taastuenergia tootmisega seotud ehitiste rajamisele ka muul eesmärgil, siis võib hoonestusõigusega koormata kinnisasja osa, mis on vajalik taastuenergia tootmisega seotud ehitiste rajamiseks ja teenindamiseks.
3. Hoonestusõigusega koormatud kinnisasja ala võib anda kolmanda isiku allkasutusse ainult omaniku esindaja eelneval kirjalikul nõusolekul ning tingimusel, et allkasutusleping tuleb avalikustada vastavalt riigivaraseaduses ja avaliku teabe seaduses sätestatule.
4. 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 andmise tingimuseks hoonestusõiguse võõrandamisel on:
  - 4.1. kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete täielik ja tingimusteta ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt;
  - 4.2. hoonestusõiguse võõrandamine ei tohi tuua kaasa olulist muutust lepingu täitmisel ega ohustada hoonestusõiguse seadmise taotletud eesmärki, sh peab omandaja omaniku esindajale tõendama enda kavatsust ja võimet lepingut täita.
5. Ehitiste rajamisel ja hoonestusõiguse teostamisel on hoonestaja kohustatud:
  - 5.1. hiljemalt **kahe aasta jooksul** arvates hoonestusõiguse seadmise planeeringuga või projekteerimistingimustega taastuenergia tootmisega seotud **ehitised valmis ehitama**. Kohustus loetakse täidetuks, kui nimetatud tähtpäevaks on väljastatud ehitiste kasutusluba;
  - 5.2. täitma kinnisasjade suhtes õigusaktidest, planeeringust ja/või projekteerimistingimustest tulenevaid kohustusi ning hoiduma tegevusest, mis võiks põhjustada keskkonnaseisundi halvenemist, õhu, vee või maa saastamist või muud ohtu või kahju üldsuse huvidele või loodusele, sh vältima ehitamisel kaitsstavate taimeliikide kasvualade kahjustamist ja säilitama liikide soodsa seisundi;
  - 5.3. rajama kinnisasjadele taastuenergia ehitised ning nende teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised vastavalt kehtestatud planeeringule ja/või ehitusprojektile ning taastuenergia tootmisega seotud ehitisi, mida ei ole planeeringus ettenähtud, vaid omaniku esindaja eelneval nõusolekul;
  - 5.4. tagama kõikide ehitamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ja nõusolekute olemasolu, mille saamise eest kinnisasjade omanik ei vastuta;

5.5. sõlmima enne ehitamise alustamist kokkulepped servituudi seadmiseks planeeringus või projekteerimistingimustes ette nähtud servituudialade maa omanikega, kusjuures servituudialadele kavandatud ehitiste ehitamist ja maa kasutamist võib alustada pärast servituudi kinnistusraamatusse kandmist;

5.6. taotlema vastava kinnisasja omaniku nõusolekut juhul, kui ehitamisel, ehitiste renoveerimisel või hooldamisel on materjalide ladustamiseks, ajutiste konstruktsioonide või seadmete paigaldamiseks või erimõõtmetes transpordiga liikumiseks vaja kasutada väljaspool hoonestusala paiknevat kinnisasja;

5.7. sõlmima enne ehitustööde teostamist kinnisasjadel kasvava metsa raadamise korraldamiseks lepingu Riigimetsa Majandamise Keskusega;

5.8. kokku leppima kinnisasjadele juurdepääsuks kasutatavate eraomandis olevate kinnisasjade omanikega juurdepääsuteede kasutamises. Kinnisasja omanik ei vastuta eraomandis olevatel kinnisasjadel asuvate juurdepääsuteede kasutamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ega nõusolekute saamise eest;

5.9. hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitiste hävimise korral ehitise(d) taastama ja tagama tootmisvõimsuse taastamise, välja arvatud juhul, kui taastamine on lepingu kehtivuse perioodi või muid põhjendatud asjaolusid arvestades ebamõistlik ja omaniku esindaja nõustub taastamata jätmisega.

## **6. Hoonestaja õigused ja kohustused kinnisasjade kasutamisel ja korrashoiu tagamisel:**

6.1. Hoonestaja on kohustatud tagama rajatavate ehitiste, nende vahele jäävate alade, kinnisasjadel asuvate teede, radade, kraavide, tammide, tarade, veejuhtmete ja muude kinnisasjade kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike rajatiste ja seadmete tavapärase korrashoiu kogu hoonestusõiguste kestvuse jooksul, järgides seejuures taimestiku hooldamisel poollooduslike rohumaade hooldamise põhimõtteid;

6.2. Hoonestaja on kohustatud järgima kinnisasjade kasutamisel ja hoonestusõiguste teostamisel kinnisasjade suhtes õigusaktidest, kaitsekorrast, planeeringust või projekteerimistingimustest tulenevaid tingimusi ja nõudeid, sh piirama ehitustööde ajal kaitstavate liikide kasvukohad kogu ulatuses tõketega nii, et kaitstavate liikide kasvukoha kahjustamine oleks välistatud.

6.3. Hoonestaja on kohustatud vältima ehitamisel ja ehitiste hooldamisel keemiliste tõrjevahendite kasutamist või kui see on vältimatu, siis kooskõlastama tegevuste aja ja keemiliste materjalide kasutamise Keskkonnaametiga;

6.4. Hoonestaja on kohustatud tagama põlevmaterjali ohutu kauguse ehitisest, muust põlevmaterjalist ja krundi välispiirist ning mitte ladustada põlevmaterjali elektrijaotla või elektrijaotuspunkti sees, all, peal või vastas;

6.5. Hoonestaja on kohustatud likvideerima kinnisasjadelt ehitus- ja muud jäätmed hiljemalt kahe kuu jooksul ehitiste kasutusloa saamisest arvates;

6.6. Hoonestaja on kohustatud tagama kinnisasju mõjutava ohu korral ohutusabinõude kasutuselevõtmise ning kinnisasja kahjustavate või selle väärtust vähendavate asjaolude kõrvaldamise ja tagajärgede likvideerimise ning viivitamata teatama omaniku esindajale asjaoludest, mis võivad vähendada kinnisasjade väärtust;

6.7. Hoonestajal on õigus teha kinnisasjadele tavapärasest korrashoidu ületavaid muudatusi ja parendusi vaid omaniku esindaja kirjalikul nõusolekul ning taotlema 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 taastuenergia tootmisega seotud ehitiste ehitamiseks ja mille tegemise vajadust ei olnud enne lepingu sõlmimist võimalik ette näha.

## 7. Hoonestaja kohustused ehitiste likvideerimisel

7.1. Tootmisperioodi lõppemisel või muul põhjusel tootmise lõpetamisel peab hoonestaja koheselt alustama ehitiste likvideerimist ja hiljemalt hoonestusõiguse lõppemise tähtpäevaks hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitised ja muud rajatised likvideerima, kõik materjalid ära vedama ja ala korrastama, kui omaniku esindajaga ei lepita kokku teisiti. Rajatud teede likvideerimise vajaduse lepivad omanik ja hoonestaja eraldi kokku hiljemalt kaks aastat enne hoonestusõiguse lõppemist. Ehitiste likvideerimise ja ala korrastamise kulu kannab hoonestaja.

7.2. Hoonestusõigusega koormatud ala korrastamisel tuleb lähtuda eesmärgist saavutada kliimaneutraalsus ning looduslike funktsioonide ja elurikkuse taastumist soodustav lahendus.

7.3. Hoonestajal on kohustus omaniku nõudmisel sõlmida pangagarantii kokkulepe ulatuses, mis tagaks ehitiste likvideerimise kohustuse täitmata jätmisega kaasnevate võimalike kulude, kahju ja leppetrahvi hüvitamise.

## 8. Poolte kohustused hoonestusõiguste tasu, kõrvalkulude ja lepingu sõlmimisega seotud kulude osas:

### 8.1. Hoonestusõiguse tasu moodustub järgmistest osadest:

8.1.1. ehitus-, opereerimis- ja likvideerimisperioodi maakasutustasu arvestatakse 5% hoonestusõigusega koormatud kinnisasja kehtivast maa maksustamishinnast. Maa maksustamishinna muutumisel muutub maakasutustasu automaatselt alates aastast, kui uus maksustamishind kehtima hakkab.

Tasu arvutatakse lepinguga hõlmatud hoonestusõigusega koormatud kinnisasjade tasude summana, kusjuures iga kinnisasja maakasutustasu leitakse järgmise arvutusvalemiga:

$$\text{maakasutustasu} = \frac{\text{kinnistu maa maksustamishind}}{\text{kinnistu pindala m}^2} \times \\ \times \text{hoonestusõigusega koormatud ala m}^2 \times 5\%$$

8.1.2. arvestuslik tootmistasu, mida arvutatakse poolaasta kohta, summeerides kvartalite kaupa arvestatud tasud, mis leitakse järgmise arvutusvalemiga:

$\text{Arvestuslik tootmistasu} = 0,007 \times \text{riigimaale projekteeritud tuuliku(te) tootmisvõimsus (MV)} \times 750 \times \text{vastava kvartali aritmeetiline keskmine börsihind}^1$

8.1.3. tootmispõhine tasu, mis arvestatakse poole aasta kohta järgmistest arvutusvalemitest selle valemi järgi, mille alusel kuue kuu kohta leitud tulemus on suurem:

$\text{valem 1} = \text{hoonestaja avaldatud müügitulu(€)} \times \text{enampakkumisel kujunenud tasu määr (\%)};$

<sup>1</sup> Avaldatud: <https://kliimaministeerium.ee/energeetika-maavarad/taastuenergia/tuuleenergia>.

*valem 2 = hoonestaja avaldatud elektrienergia tootmismahut (MWh) iga riigimaale rajatud tootmisvõime kohta 1 (ühel) MWh täpsusega  $\times$  tasu arvestamise perioodil Eesti Nord Pooli hinnapiirkonna järgmise päeva tunnipõhine hind<sup>2</sup> (EUR/MWh)  $\times$  enampakkumisel kujunenud tasu määr (%).*

Perioodil, mil tasu arvestamisel Valem 2 alusel on Eesti Nord Pooli hinnapiirkonna järgmise päeva tunnipõhine hinnaks nullist väiksem väärtus, loetakse tunnipõhiseks hinnaks 0 (null) €.

## **8.2. Hoonestusõiguse tasu tuleb maksta järgmiselt:**

8.2.1. Ehitusperioodil tasub hoonestaja maakasutustasu vastavalt punktidele 8.1.1. Ehitusperiood algab hoonestusõiguse kinnistusraamatuse kandmise kuupäevast ning lõpeb 2 (kahe) aasta möödumisel või tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimisele eelneval päeval, sõltuvalt sellest, kumb tähtpäev saabub hiljem. Tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimise päevaks loetakse päev, millal tuuleelektrijaam annab esimest korda elektrienergiat võrku, otseliini või salvestusseadmesse. Alates ehitusperioodi algusest kahe aasta möödumisest kuni tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimiseni tasub hoonestaja lisaks maakasutustasule arvestuslikku tootmistasu vastavalt punktidele 8.1.2.

8.2.2. Tootmisperioodil tasub hoonestaja maakasutustasu vastavalt punktidele 8.1.1 ja tootmispõhist tasu vastavalt punktidele 8.1.3. Tootmisperiood algab tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimise päeval ja kestab 35 (kolmkümmend viis) aastat.

8.2.3. Likvideerimisperioodil tasub hoonestaja maakasutustasu vastavalt punktidele 8.1.1. Likvideerimisperiood algab tootmisperioodi lõppemisest ja kestab kuni hoonestusõiguse lõppemiseni. Kui likvideerimisperioodil toimub tootmine, siis tasub hoonestaja lisaks ka tootmispõhist tasu vastavalt punktidele 8.1.3. Tootmise lõpetamise kuupäevaks loetakse kuupäev, millal hoonestaja esitatud andmetel tootmine lõppes. Vajadusel on hoonestaja kohustatud esitatud andmete õigsust tõendama.

8.3. Hoonestaja on kohustatud 5 (viie) päeva jooksul arvates punktis 8.5 nimetatud tähtpäevadest omaniku esindajale esitama andmed eelmise tasuperioodi (poolaasta) jooksul riigimaale rajatud tootmisvõime(te) toodetud energia müügitulu kohta (€) ja elektrienergia tootmismahu (MWh) iga riigimaale rajatud tootmisvõime kohta 1 (ühel) MWh täpsusega.

8.4. Hoonestusõiguse tasu arvestamine toimub punktides 8.1.1 sätestatud maakasutustasu osas järgneva perioodi eest ette ning punktides 8.1.2 ja 8.1.3 sätestatud arvestusliku tootmiskomponendi ja tootmispõhise tasu osas tasumise tähtpäevale eelneva opereerimisperioodi eest.

8.5. Hoonestusõiguse tasu tuleb maksta kaks korda aastas hiljemalt 1. juuliks ja 1. jaanuariks.

8.6. Kui hoonestustasu arvestamise alus muutub tasuperioodi sees, tehakse vajalikud tasaarvestused järgmise perioodi hoonestustasu arvestamisel.

8.7. Tasu maksmise perioodide ja tähtpäevade muutmises võivad pooled kokku leppida kirjalikus vormis ilma lepingu muudatust notariaalselt tõestamata, kui muutub riigivaraõiguse või muu riigivara valitsemist reguleeriva õigusakti asjakohane regulatsioon.

---

<sup>2</sup> Avaldatakse: <https://data.nordpoolgroup.com/auction/day-ahead/prices>

8.8. Hoonestusõiguse tasu perioodilise maksmise kohustuse tagamiseks kantakse hoonestusõiguse kinnistusregistri ossa reaalkoormatis riigi kasuks.

8.9. Hoonestusõiguse tasu mittetähtaegsel tasumisel on kinnisasja omanikul õigus nõuda viivist 0,05% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

8.10. Hoonestaja tasub lisaks hoonestusõiguse tasule kõik hoonestusõigustega koormatud kinnisasjadel lasuvad maksud ja koormatised, samuti tasud ja maksud, mis seaduse alusel kehtestatakse sarnaste ehitiste kasutamisele või energia tootmisele hoonestusõiguse kehtivuse ajal.

8.11. Hoonestaja on kohustatud tasuma maaparandusühistu liikmemaksu, kui hoonestusõigusega koormatav kinnisasi arvatakse maaparandusühistu tegevuspiirkonda ning liikmeõiguste teostajaks maaparandusühistus määratakse omanik. Liikmemaksu tasumise kohustus tekib alates päevast, kui maaparandusühistu liikme kohustused lähevad üle omanikule.

8.12. Hoonestajal on õigus taotleda omaniku esindaja nõusolekul kinnisasja parendamiseks tehtud tavapärasest korrashoidu ületavate põhjendatud 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 järgneva(te) perioodi(de) eest tasumisele kuuluvast hoonestusõiguse tasust.

8.13. Hoonestaja on kohustatud hiljemalt hoonestusõiguse lepingu sõlmimise hetkeks esitama omanikule hoonestusõiguse tasu ja leppetrahvide tasumise tagamiseks Euroopa Liidus tegutseva krediitiasutuse (edaspidi garantiipank) väljastatud ning omaniku poolt aktsepteeritava täitmisgarantii hoonestusõiguse kolme aasta tasu (maakasutustasu punkti 8.1.1 järgi kolme aasta eest) summas. Täitmisgarantii tuleb esitada tingimustel, mis lubavad omanikul esitada lepingujärgsete hoonestusõiguse tasu ja leppetrahvide kohese ja primaarse nõude garantiipanga vastu ning garantiipanga poolse makse aluseks on üksnes omaniku kiri, milles tuuakse hoonestaja poolse lepingurikkumise asjaolud ja garantiipanga poolt maksmisele kuuluv rahasumma. Täitmisgarantii peab kehtima vähemalt 8 (kaheksa) aastat. Omaniku nõusolekul võib täitmisgarantii lõppeda juhul, kui hoonestaja täidab kindlustamise kohustuse vastavalt punktile 8.14 ja tõendab seda.

8.14. Hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised alates nende sünkroniseerimisest võrguga 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 esindaja nõudel peab hoonestaja kindlustuse kehtivust ja selle tingimusi tõendama.

8.15. Hoonestaja tasub kõik hoonestusõiguse lepingu sõlmimise ja hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisega seotud kulud (sh notaritasud, riigilõivud ja muud kaasnevad kulud), samuti hoonestusõiguse lepingu muutmise 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.

## **9. Omaniku (esindaja) õigused ja kohustused seoses hoonestusõigusega:**

9.1. Omaniku esindajal on õigus kontrollida lepingu tingimuste nõuetekohast täitmist ja teha selleks vajadusel päringuid kolmandatele isikutele või asutustele ning teha paikvaatlusi olukorra fikseerimiseks kohapeal.

9.2. Kui hoonestaja rikub enda kohustusi, on omaniku esindajal lisaks seadusest ja lepingust tulenevale ka järgmised õigused:

9.2.1. Omaniku esindajal on õigus kohustada hoonestajat kõrvaldama tema poolt põhjustatud puudused ja rikkumised ning hüvitama omanikule tekitatud kahju. Kui hoonestaja rikub kohustust, on omaniku esindajal õigus määrata hoonestajale kohustuse täitmiseks täiendav tähtaeg ning tähtaja rikkumisel hoonestaja rikkumine ise kõrvaldada ja nõuda hoonestajalt sellega tekkinud kulutuste ja kahjude hüvitamist.

9.2.2. Omaniku esindajal on õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi summas, mis vastab vähemalt rikkumisele eelnenu aastast arvestatud 12 kuu tasule, kui hoonestaja:

9.2.2.1. ei kasuta kinnisasja sihtotstarbeliselt planeeringus või projekteerimistingimustes ettenähtud eesmärgil või hoonestusõiguse lepingus sätestatud eesmärgil;

9.2.2.2. viivitab hoonestusõiguse tasu maksmisega või muu lepingus sätestatud rahalise kohustuse täitmise rohkem kui kolm kuud;

9.2.2.3. ei püstita nõuetekohaselt hoonestusõiguse seadmise eesmärgi täitmiseks vajalikke ehitisi ja rajatisi või ületab punktis 5.1 toodud tähtaja rohkem kui 6 (kuus) kuud. Omaniku esindajal on õigus nõuda käesoleval alusel leppetrahvi iga rikkumise kohta eraldi ja iga 6 (kuue) kuu möödumisel viimasest leppetrahvi nõudmise aluse tekkimisest, kui hoonestaja on jätkuvalt rikkumas käesolevas punktis viidatud kohustusi;

9.2.2.4. annab hoonestusõigusega koormatud kinnisasja või selle osa allkasutusse omaniku esindaja eelneva kirjaliku nõusolekuta;

9.2.2.5. põhjustab kinnisasjale või selle olulistele osadele kahjustusi ega lõpeta või kõrvalda rikkumist omaniku poolt antud mõistliku tähtaja jooksul;

9.2.2.6. ei sõlmi omaniku nõudmisel pangagarantiid lähtudes punktist 7.3.

9.2.3. Leppetrahvi tasumine ei vabasta hoonestajat tema kohustuste täitmisest ega piira teiste õiguskaitsevahendite kasutamist omaniku esindaja poolt, sh võib omaniku esindaja nõuda leppetrahvi korduvate rikkumiste eest. Leppetrahvi summa arvestatakse vastavalt leppetrahvi kohaldamise aastale eelneval aastal arvestatud hoonestusõiguse tasule.

9.2.4. Omaniku esindajal on õigus nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse üleandmist omanikule (omanikule langemine) või hoonestusõiguse üleandmist omaniku esindaja poolt nimetatud isikule, kui hoonestaja ei püstita hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtjaks nõutavat ehitist või rikub oluliselt muid lepingulisi kohustusi ning ei kõrvalda puudusi Omaniku antud täiendava tähtaja jooksul. Sellisel juhul ei ole kinnisasja omanik kohustatud tasuma hoonestajale hoonestusõiguse ega kinnisasjale jäävate ehitiste eest hüvitist;

9.2.5. Omaniku esindajal on õigus mistahes hoonestaja olulise rikkumise korral leping erakorraliselt hoonestusõiguse etteteatamistähtaega järgimata üles öelda. Ülesütlemisõiguse kasutamise korral tekib poolte vahel lepingu tagasitäitmise võlasuhe, mille raames on hoonestaja eelkõige kohustatud andma nõusolekud, mis on

vajalikud hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks, ning andma kinnisasja otsese valduse üle 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.

9.3. Oluliseks rikkumiseks, mis annab omanikule aluse nõuda hoonestusõiguse üleandmist (omanikule langemine) või öelda hoonestusõiguse leping erakorraliselt üles, loevad pooled muuhulgas ka järgmisi hoonestaja tegevusest või tegevusetusest tulenevaid rikkumisi:

9.3.1. hoonestaja on viivituses hoonestusõiguse tasu maksmise või muu rahalise kohustuse täitmisega rohkem kui kolm kuud;

9.3.2. hoonestaja ei alusta kinnisasjal tootmist hiljemalt lepingus sätestatud tähtajaks, millele lisandub kuus kuud;

9.3.3. omaniku kasuks ei ole antud käesolevas lepingus sätestatud tingimustele vastavat täitmisgarantiid hoonestaja kohustuste täitmise tagamiseks, kui hoonestaja on lepingu järgi kohustatud tagama sellise garantii olemasolu;

9.3.4. hoonestaja ei kasuta kinnisasja sihtotstarbeliselt planeeringus või projekteerimistingimustes ettenähtud eesmärgil või hoonestusõiguse lepingus sätestatud eesmärgil;

9.3.5. esineb põhjus, mis annab objektiivse aluse kahelda selles, et hoonestaja suudab edaspidi täita lepingutest tulenevaid kohustusi (eelkõige kui hoonestaja esitab avalduse enda pankroti väljakuulutamiseks, kui hoonestajale nimetatakse ajutine pankrotihaldur või kui kuulutatakse välja hoonestaja pankrot);

9.3.6. hoonestaja annab hoonestusõigusega koormatud kinnisasja või selle osa allkasutusse omaniku esindaja eelneva kirjaliku nõusolekuta;

9.3.7. hoonestaja põhjustab kinnisasjale kahjustusi või selle olulistele osadele ega lõpeta või kõrvalda rikkumist omaniku poolt antud mõistliku tähtaja jooksul.

9.4. Kui kinnisasi on vajalik riigile kui omanikule riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil, võib omaniku esindaja 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, kusjuures hoonestusõiguse harilik väärtus leitakse lepingu ülesütlemise teate saatmise kuupäeva seisuga, võttes arvesse hoonestusõiguse kehtivust kinnistusraamatus märgitud tähtaja lõpuni. Hüvitis tasutakse kolme tööpäeva jooksul arvates hoonestusõiguse üleandmise või hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamise notariaalsest tõestamisest.

9.5. Punktis 9.4 sätestatud juhul lepingu ülesütlemisel muutuvad hoonestaja kohustus anda nõusolek hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks või üleandmiseks ja kinnisasja otsese valduse üleandmiseks sissenõutavaks 2 (kahe) aasta möödumisel vastava teate esitamisest. Kui omaniku esindaja 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 omaniku esindajalt vastavasisulise teate saamisest sõlmima notariaalselt tõestatud lepingu

hoonestusõiguse üleandmiseks (omanikule või tema määratud kolmandale isikule) või hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks. Kui hoonestaja viivitab eelmises lauses sätestatud kohustuse täitmisega, ei ilmu notaribüroosse kinnisasja omaniku esindaja määratud ajal või teatab kavatsusest mitte ilmuda, on hoonestaja kohustatud maksma kinnisasja omanikule leppetrahvi ühe aasta maakasutustasu summas iga viivitatud päeva eest. Omanikul on õigus nõuda hoonestajalt pangagarantiid ehitise likvideerimise kohustuse täitmata jätmisega kaasnevate võimalike kulude, kahju ja leppetrahvi määras, mis vastab nimetatud tegevuste eeldatavale summale vastava nõude esitamise ajal.

#### **10. Poolte õigused ja kohustused hoonestusõiguse lõppemisel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlemlisel ja hoonestusõiguse omanikule langemisel**

10.1. Hoonestusõigus lõpeb hoonestusõiguse tähtaja möödumisel. Hoonestusõiguse tähtaega võib pikendada vaid riigivaraseaduses sätestatud tingimustel ja korras. Hoonestusõiguse lõppemisel tähtaja möödumise tõttu esitab omaniku esindaja 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. Viimases lauses märgitud nõusolekute andmisega viivitamise korral on hoonestaja kohustatud maksma omanikule leppetrahvi ühe aasta maakasutustasu summas iga viivitatud päeva eest.

10.2. Hoonestusõiguse lõppemisel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlemlisel või hoonestusõiguse üleandmisel omanikule (sh omanikule langemise korras) ei ole omanikul kohustust tasuda hoonestajale hüvitist kinnisasjale jääva ehitise ega muu kinnisasjaga seondult kantud kulutuste eest ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu. Hoonestusõiguse lõppemisel või omanikule langemisel ei ole hoonestajal õigust hüvitisele hoonestusõiguse eest ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu, sh välistavad pooled AÕS § 244<sup>2</sup> lg-s 1 sätestatud õiguse hüvitisele. Hoonestusõiguse lepingu ülesütlemlisel või omanikule üleandmisel punktis 9.4 sätestatud juhul kohaldatakse käesolevat punkti ulatuses, mis ei ole vastuolus punktis 9.4. sätestatuga.

10.3. 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. Selle kohustuse rikkumisel kohustub hoonestaja maksma omanikule leppetrahvi ühe aasta maakasutustasu summas iga viivitatud päeva eest.

10.4. Hoonestaja tasub kuni hoonestusõiguse kustutamiseni kinnistusraamatust omanikule hoonestusõiguse tasu ja teisi käesoleva lepingu järgi kohustuslikke makseid. Pärast hoonestusõiguse kustutamist kinnistusraamatust on hoonestaja kohustatud tasuma omanikule tasu vastavalt punktile 8.1.2 ja hüvitama omanikule tekkiva kahju seni, kui hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised on kinnisasjalt eemaldatud või hoonestaja on kaotanud nende eemaldamise õiguse ning kinnisasja otsene valdus on üle antud omanikule.

10.5. Kui omanik on öelnud hoonestusõiguse lepingu üles või nõudnud hoonestusõiguse üleandmist (sh omanikule langemise korras), on hoonestaja kohustatud:

10.5.1. koheselt pärast omaniku esindajalt vastavasisulise teate saatmist alustama hoonestusõiguse alale hoonestaja poolt rajatud ehitiste likvideerimisega, materjalide äraveoga ja ala korrastamisega.

10.5.2. lõpetama ehitiste likvideerimise, materjalide äraveo ja ala korrastamise ning andma kinnisasja otsese valduse üle omanikule hiljemalt 18 (kaheksateist) kuu jooksul punktis 10.5.1. nimetatud teate saatmisest. Juhul kui omanik on öelnud hoonestusõiguse lepingu üles punktis 9.4 sätestatud alusel, loevad pooled viimases lauses sätestatud tähtajaks 2 (kaks) aastat viidatud lepingupunktis nimetatud teate saatmisest.

10.6. Kui hoonestaja rikub punktis 10.5.2 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.

10.7. Kui hoonestaja ei anna kinnisasja otsest valdust omanikule üle punktis 10.5.2 sätestatud tähtajal, kohustub hoonestaja maksma omanikule leppetrahvi ühe aasta maakasutustasu summas iga viivitatud päeva eest.

#### **Hoonestusõiguse seadmise asjaõiguslikud kokkulepped:**

1. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku lepingu eseme(te) hoonestusõigusega koormamises ning avaldavad soovi lepingu eseme(te) registriosas kanda:
  - 1.1. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris lepingu eseme(te) kohta avatud registriosas(osadesse) esimesele järjekohale hoonestusõigus(ed) tähtajaga 39 (kolmkümmend üheksa) aastat ja tasu eest, mis vastab vastavates lepingupunktides kokkulepitud tingimustele;
  - 1.2. kokkulepe ehitiste saatuse kohta hoonestusõiguse lõppemisel või omanikule langemisel;
  - 1.3. kokkulepe, et hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik kinnistu omaniku nõusolek.
2. Omanik ja hoonestaja paluvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris avada hoonestusõiguse kohta registriosa ning kanda avatava registriosa esimesse jakku:
  - 2.1. hoonestusõigus tähtajaga 39 (kolmkümmend üheksa) aastat arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest;
  - 2.2. hoonestusõiguse lepingu ülesütlemise, hoonestusõiguse lõppemise ja omanikule langemise alused;
  - 2.3. kokkulepe ehitiste saatuse kohta hoonestusõiguse lõppemisel või omanikule langemisel;
  - 2.4. kokkulepe, et hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik kinnistu omaniku nõusolek.
3. Omanik ja hoonestaja paluvad kanda hoonestusõiguse registriosa teise jakku omanikuna enampakkumise võitja, kellega sõlmitakse hoonestusõiguse leping (hoonestaja).
4. Hoonestaja lubab ja Eesti Vabariik avaldab soovi kanda hoonestusõiguse kohta avatud registriosa kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatise lepingu eseme(te) kohta Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris avatud registriosa(de)

kinnistu igakordse omaniku kasuks hoonestusõiguse eest aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks. Kooskõlas AÕS § 254 lg 4<sup>2</sup> 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.