

Taastuenergia aladele sõlmitava võlaõigusliku kokkuleppe ja hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimused

1. Võlaõiguslik leping riigimaa arendusetapiks

1.1. Lepingu pooled on riigile (*omanik*) kuuluva maa riigivara valitseja volitatud esindaja (*omaniku esindaja*) ja enampakkumise võitnud isik, kellega sõlmitakse leping riigimaa arendamiseks ja eelkokkulepe hoonestusõiguse seadmiseks (*arendaja* või *hoonestaja*).

1.2. Lepingu ese: riigile kuuluvad kinnisasjad, millele arendaja võib kavandada taastuenergia tootmisega seotud ehitiste rajamist. Taastuenergia tootmisega seotud ehitisteks loetakse tuulikud koos nende alusehitisega, päikesepaneelid, energia salvestamise ja transformeerimise seadmed ja rajatised, alajaamad, elektriliinid, ehitistele juurdepääsu teed jm taastuenergia tootmisega otseselt ja lahutamatult seotud ehitised.

1.3. Omaniku esindaja õigused ja kohustused ehitiste kavandamisel:

1.3.1. Omaniku esindajal on õigus teha planeerimise või projekteerimise menetluses ettepanekuid ehituskruntide ja servituudialade asukoha ja ulatuse osas. Omaniku esindaja vastab arendajale ja esitab oma seisukohad hiljemalt ühe kuu jooksul vastava eskiislahenduse, projekti või küsimuse esitamisest.

1.3.2. Omaniku esindaja esitab kinnisasja jagamiseks vajalikud avaldused maakatastrile ja kande tegemiseks kinnistusraamatus.

1.3.3. Omaniku esindajal on õigus kontrollida lepingutingimuste nõuetekohast täitmist ning teha vajadusel selleks päringuid arendajale, asjaomastele isikutele ja asutustele.

1.4. Arendaja kohustused ja õigused ehitiste kavandamisel:

1.4.1. Arendajal on õigus tutvuda enne lepingu sõlmimist lepingu objekti hulka kuuluvate kinnisasjadega, sh vajadusel paikvaatlusel.

1.4.2. Arendajal on kohustus esitada kolme kuu jooksul lepingu sõlmimisest arvates kohalikule omavalitsusele taotlus algatada lepingu eset hõlmav taastuenergia ehitiste rajamiseks vajalik planeering, välja arvatud juhul, kui see on varem juba algatatud. Planeeringu koostamise kohustuse puudumisel tuleb sama aja jooksul esitada taotlus projekteerimistingimuste andmiseks.

1.4.3. Arendaja peab tegema kõik endast oleneva, et **kolme aasta jooksul** lepingu sõlmimisest arvates saaks taastuenergia ehitiste rajamise eelduseks olev **planeering kehtestatud ja antud ehitusluba**.

1.4.4. Kui lepingu esemeks olevatest kinnisasjadest on vaja moodustada planeeringule või projekteerimistingimustele vastavad krundid, korraldab arendaja kruntide moodustamise selliselt, et need saavad maakatastris registreeritud hiljemalt punktis 1.4.3 nimetatud tähtajaks.

1.4.5. Punktis 1.4.3 nimetatud tähtaega võib omaniku esindaja pikendada juhul, kui planeeringu kehtestamine viibib arendaja tegevusest või tegevusetusest mitteolenevatel põhjustel, sh juhul kui planeeringu jõustumine viibib kolmandast osapoolest tulenevalt

kohtumenetluse tõttu. Tähtaja pikendamise taotlus tuleb omaniku esindajale esitada hiljemalt 10 päeva jooksul pikendamise eelduseks oleva asjaolu teadasaamisest, kuid mitte hiljem kui üks kuu enne punktis 1.4.3 nimetatud tähtaja saabumist.

- 1.4.6. Planeerimisel ja/või projekteerimisel peab arendaja tagama, et ehituskruntide, ehitiste ja taristu asetus ning ehitamine ja kasutamine energiatootmise eesmärgil häiriks võimalikult vähe maa põllumajanduslikku või metsamajanduslikku kasutamist, sh kavandama servituudialad ehitistele (nt teed, elektriliinid, postalajaamad jne), mille rajamiseks ei ole mõistlik moodustada eraldi kinnisasja.
 - 1.4.7. Arendaja on kohustatud esitama omaniku esindajale planeeringu eskiislahenduse kooskõlastamiseks enne selle avalikustamist kohaliku omavalitsuste poolt ning projektlahenduse enne ehitusloa taotluse esitamist. Ehitiste kavandamisel projekteerimistingimuste alusel tuleb omaniku esindajaga kooskõlastada vaid projektlahendus enne ehitusloa taotluse esitamist.
 - 1.4.8. Arendaja on kohustatud arvestama omaniku esindaja poolt planeeringulahenduse ja/või projektlahenduse kohta esitatud ettepanekutega. Kui nimetatud ettepanekute arvestamine ei ole võimalik, siis on arendaja kohustatud selgitama omaniku esindajale vastavaid asjaolusid ning pakkuma lahendusi, mis arvestaks omaniku huvidega.
 - 1.4.9. Arendaja peab tegema planeerimisel ja/või projekteerimisel teostatavate botaaniliste inventuuride ning ehitusprotsessi käigus koostööd Keskkonnaametiga.
 - 1.4.10. Taastuvenergia ehitiste rajamiseks vajaliku planeerimisprotsessi ja sellega seonduvate menetluste käigus võidakse rakendada keskkonnamõjude vältimiseks ja vähendamiseks leevendusmeetmeid (sh alade looduskaitse alla võtmine, majandustegevuse piiramine jne), mis võivad väljuda arendusala piirest. Kui leevendusmeetmetest tekib omanikule majanduslik mõju ja/või kahju, siis sõlmivad pooled eraldi kokkuleppe nende hüvitamise kohta.
- 1.5. Arendaja on kohustatud vastama omaniku esindaja päringutele seoses lepingute täitmisega hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul päringu saamisest

1.6. Omaniku esindaja õigused ja kohustused lepingu eseme kasutamisel

- 1.6.1. Omanikul esindajal on õigus kuni hoonestusõiguse seadmiseni kasutada lepingu esemeks olevaid kinnisasju ise või korraldada nende kasutamist lepingu alusel senisel kasutuseesmärgil.
- 1.6.2. Omaniku esindajal on õigus kontrollida arendaja kohustuste täitmist, teha vajadusel selleks päringuid või teostada paikvaatlusi.
- 1.6.3. Kui arendaja ei täida heakorra tagamise kohustust, on omaniku esindajal õigus korraldada vajalike tööde tegemine ning nõuda arendajalt sellega seotud kulude hüvitamist.

1.7. Arendaja õigused ja kohustused lepingu esemete kasutamisel:

- 1.7.1. Arendaja peab vältima lepingu eseme alal tegevusi, mis võivad ala kahjustada või vähendada ala paiknevate kinnisasjade väärtust.
- 1.7.2. Lepingu esemeks olevatele kinnisasjadele taastuvenergia tootmise ehitiste kavandamiseks vältimatult vajalike rajatiste paigaldamiseks peab arendaja sõlmima omaniku esindajaga eraldi kokkuleppe, tagama rajatiste ümbruses heakorra ning kooskõlastama selleks vajalikud tegevused maa lepingulise kasutajaga.

- 1.7.3.** Arendaja kohustub mitte raiuma lepingu esemeks oleval maal kasvavat metsa. Metsa raie on lubatud vaid omaniku esindaja nõusolekul ulatuses, mis on hädavajalik punktis 1.7.2 nimetatud rajatiste paigaldamiseks. Raie ulatus ja tingimused määratakse eelnevalt kindlaks punkti 1.7.2 alusel sõlmitavas kokkuleppes. Raietööde kulud, raiutava metsamaterjali väärtuse ning raadamistasud tasub arendaja vastavalt omaniku esindajaga sõlmitud kokkuleppele.
- 1.7.4.** Arendaja peab arvestama lepingu esemega seotud kolmandate isikute, sh lepingulise kasutaja õigustega ning heastama või hüvitama ehitiste kavandamiseks või arendusala ettevalmistamiseks vajalike tegevustega (sh mastide jt rajatiste paigaldamise, rasketehnika kasutamisega jne) omanikule ja/või lepingulisele kasutajale põhjustatud kahju.
- 1.7.5.** Arendaja peab lepingu eset mõjutava ohu korral tagama ohutusabinõude kasutuselevõtmise ning lepingu eset kahjustavate või selle väärtust vähendavate asjaolude kõrvaldamise ja tagajärgede likvideerimise ning viivitamata teatama omaniku esindajale asjaoludest, mis võivad vähendada kinnisasjade väärtust;
- 1.7.6.** Arendaja peab kinnisasjadele taastuenergia ehitiste kavandamisega otseselt mitteseotud, kuid vajalike parenduste tegemiseks sõlmima omaniku esindajaga eraldi kokkuleppe. Vajalikeks parendusteks loetakse eelkõige arendusala ettevalmistamisel tuvastatud reostuse ja/või jäätmete likvideerimist, olemasolevate ehitiste likvideerimist või muid vajalikke parendusi, mis ei ole otseselt vajalikud taastuenergia tootmisega seotud ehitiste kavandamiseks või rajamiseks või mille tegemise vajadust ei olnud enne lepingu sõlmimist võimalik ette näha.

1.8. Tasud ja muud rahalised kohustused arendusetapis

- 1.8.1.** Arendaja tasub omanikule alates arendusetapiks lepingu sõlmimisest kuni hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmiseni tasu, mille suurus on 3% lepingu esemeks olevate kinnisasjade maa maksustamishindade summast. Tasu arvutatakse tasuperioodi aasta alguses kehtiva maa maksustamishinna alusel. RMK volitatud valitsemisel oleva maa puhul lisandub tasule käibemaks.
- 1.8.2.** Punktis 1.8.1. nimetatud tasu tuleb maksta omaniku esindaja esitatud arve alusel kahes osas hiljemalt 1. jaanuariks ja 1. juuliks järgneva perioodi eest ette.
- 1.8.3.** Arendusetapis arendajale maamaksu tasumise kohustust ei lisandu.
- 1.8.4.** Tasu mittetähtaegsel tasumisel on omanikul õigus nõuda viivist 0,05% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest;
- 1.8.5.** Kõik planeerimise ja/või projekteerimisega seotud kulud, sh vajalike uuringute, ekspertiiside, kinnisasjade jagamise ja muude toimingutega kaasnevad kulud, sh riigilõivud ja notaritasud, samuti arendaja tegevustega kaasneva kahju kannab arendaja.
- 1.8.6.** Kui arendusperioodil on vajalik teha kinnisasjade parendamiseks põhjendatud kulutusi, mis ei ole otseselt seotud kinnisasja ettevalmistamisega taastuenergia tootmiseks, siis lepitakse nendes tegevustes ja kulude kandmises eraldi kokku.

1.9. Arendusetapi lepingu lõppemine

- 1.9.1.** Arendusetapi leping lõpeb ehitusloa kehtima hakkamise kuupäeval.
- 1.9.2.** Arendaja on kohustatud hiljemalt kolme kuu jooksul arendusperioodi lepingu lõppemisest arvates sõlmima hoonestusõiguse seadmise lepingu.

- 1.9.3.** Kui arendajale ei ole ehitusluba väljastatud hiljemalt üks kuu enne punktis 1.4.3. nimetatud tähtaja möödumist, siis hoonestusõigust ei seata. Sel juhul lõpeb leping kolme aasta möödumisel lepingu sõlmimisest arvates. Punktis 1.4.3 nimetatud tähtaja pikendamise korral on lepingu lõppemise tähtaeg pikem perioodi võrra, milliseks ajaks punktis 1.4.3 nimetatud tähtaega pikendati.
- 1.9.4.** Omaniku esindajal on õigus leping ühepoolset üles öelda ja keelduda hoonestusõiguse seadmisest juhul, kui esineb vähemalt üks järgnevatest asjaoludest:
- 1.9.4.1.** arendaja ei pea kinni lepingus sätestatud tegevuste või tasu maksmise tähtaegadest,
- 1.9.4.2.** arendaja tegevus kahjustab lepingu esemeks olevaid kinnisasju ja arendaja ei heasta või ei hüvita tekitatud kahju,
- 1.9.4.3.** arendaja põhjustab muul moel teadlikult kahju lepingu esemeks olevatele kinnisasjadele nende lepingulistele kasutajatele või ei arvesta põhjendamatult omaniku huvidega,
- 1.9.4.4.** arendaja ei sõlmi määratud tähtajaks hoonestusõiguse seadmise lepingut;
- 1.9.4.5.** arendaja esitab avalduse enda pankroti väljakuulutamiseks, arendajale nimetatakse ajutine pankrotihaldur, kuulutatakse välja arendaja pankrot või esineb muu põhjus, mis annab objektiivse aluse kahelda selles, et arendaja suudab täita lepingutest tulenevaid kohustusi.

2. Hoonestusõiguse seadmise eelkõik

- 2.1.** Kui arendaja esitab tähtaegselt talle väljastatud ehitusloa, sõlmivad omaniku esindaja ja arendaja ehitiste rajamiseks moodustatud kinnisasjadele (ehituskruntidele) hoonestusõiguse seadmise lepingu, milles sätestatakse vähemalt punktis 3 nimetatud tingimused.
- 2.2.** Hoonestusõiguse seadmise lepingus võivad pooled kokku leppida punktis 3 nimetatud tingimustes või muuta punktis 3 nimetatud tingimuste sisu ulatuses, mis ei ole vastuolus hoonestusõiguse seadmise eesmärgiga ega pikenda hoonestusõiguse kehtivuse tähtaega.
- 2.3.** Omaniku esindaja ja arendaja esitavad avalduse kanda kinnistusraamatusse eelmärke, mis tagab arendaja kasuks hoonestusõiguse seadmise juhul, kui arendusetapis ei esine asjaolusid, mis tingivad lepingu lõppemise või ühepoolse lõpetamise (ülesütlemise).
- 2.4.** Arendaja kohustub andma tagasivõetamatu nõusoleku eelmärke kustutamiseks juhul, kui punktis 1.9.2. määratud tähtaja jooksul hoonestusõiguse lepingut ei sõlmita punktides 1.9.3. või 1.9.4. nimetatud põhjustel.

3. Hoonestusõiguse lepingu tingimused

- 3.1.** Taastuenergia tootmisega seotud ehitiste jaoks moodustatud kinnisasjadele seatakse tasuline hoonestusõigus tähtajaga 39 (kolmkümmend üheksa) aastat arvates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse (edaspidi *hoonestusõiguse seadmine*).
- 3.2.** 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.
- 3.3.** 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.

3.4. 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:

3.4.1. kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete täielik ja tingimusteta ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt;

3.4.2. hoonestusõiguse võõrandamine ei tohi tuua kaasa olulist muutust lepingu täitmises ega ohustada hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki, sh peab omandaja omaniku esindajale tõendama enda kavatsust ja võimet lepingut täita.

3.5. Ehitiste rajamisel ja hoonestusõiguse teostamisel on hoonestaja kohustatud:

3.5.1. hiljemalt **kahe aasta jooksul** arvates hoonestusõiguse seadmisest planeeringuga või projekteerimistingimustega taastuenergia tootmisega seotud **ehitised valmis ehitama**. Kohustus loetakse täidetuks, kui nimetatud tähtpäevaks on hoonestajale väljastatud ehitiste kasutusluba;

3.5.2. 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 kaitstavate taimeliikide kasvualade kahjustamist ja säilitama liikide soodsa seisundi;

3.5.3. 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;

3.5.4. tagama kõikide ehitamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ja nõusolekute olemasolu, mille saamise eest kinnisasjade omanik ei vastuta;

3.5.5. 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;

3.5.6. taotlema vastava kinnisasja omaniku nõusolekut juhul, kui ehitamisel või ehitiste renoveerimisel või hooldamisel on materjalide ladustamiseks, ajutiste konstruktsioonide või seadmete paigaldamiseks või liikumiseks erimõõtmetes transpordiga;

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

3.5.8. 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;

3.5.9. 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.

3.6. Hoonestaja õigused ja kohustused kinnisasjade kasutamisel ja korrashoiu tagamisel:

- 3.6.1.** 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;
- 3.6.2.** 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.
- 3.6.3.** 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;
- 3.6.4.** 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;
- 3.6.5.** Hoonestaja on kohustatud likvideerima kinnisasjadelt ehitus- ja muud jäätmed hiljemalt kahe kuu jooksul ehitiste kasutusloa saamisest arvates;
- 3.6.6.** 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;
- 3.6.7.** Hoonestajal on õigus teha kinnisasjadele tavapärasest korrashoidu ületavaid muudatusi ja parendusi vaid omaniku esindaja 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 taastuenergia tootmisega seotud ehitiste ehitamiseks ja mille tegemise vajadust ei olnud enne lepingu sõlmimist võimalik ette näha.

3.7. Hoonestaja kohustused ehitiste likvideerimisel

- 3.7.1.** 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.
- 3.7.2.** Hoonestusõigusega koormatud ala korrastamisel tuleb lähtuda eesmärgist saavutada kliimanetraalsus ning looduslike funktsioonide ja elurikkuse taastumist soodustav lahendus.
- 3.7.3.** Hoonestajal on kohustus omaniku nõudmisel sõlmida pangagarantii kokkulepe ulatuses, mis tagaks ehitiste likvideerimise kohustuse täitmata jätmisega kaasnevate võimalike kulude, kahju ja leppetrahvi hüvitamise.

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

3.8.1. Hoonestusõiguse tasu moodustub järgmistest osadest:

- 3.8.1.1.** arendusperioodi tasu arvestatakse enampakkumisel kujunenud protsendina (alghind 3%) hoonestusõigusega koormatud kinnisasja kehtivast maa maksustamishinnast. Maa maksustamishinna muutumisel muutub tasu automaatselt alates aastast, kui uus maksustamishind kehtima hakkab.

Tasu arvutatakse arendusalal asuvate kinnisasjade tasude summana, kusjuures iga kinnisasja tasu leitakse järgmise arvutusvalemiga:

$$\begin{aligned} \text{arendusperioodi tasu} &= \frac{\text{kinnistu maa maksustamishind}}{\text{kinnistu pindala m}^2} \times \\ &\times \text{arendusperioodi lepingus määratud pindala} \times \\ &\times \text{enampakkumisel kujunenud tasu määr \%} \end{aligned}$$

- 3.8.1.2.** 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:

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

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

$$\text{Arvestuslik tootmistasu} = 0,7 \times \text{riigimaale projekteeritud tuuliku(te) tootmisvõimsus (MV)} \times 750 \times \text{vastava kvartali aritmeetiline keskmine börsihind}^1$$

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

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

$$\text{valem 2} = \text{hoonestaja avaldatud elektrienergia tootmismaht iga riigimaale rajatud tootmisseadme kohta 1 (ühe) tunni täpsusega (MWh)} \times \text{tasu arvestamise perioodil Eesti Nord Pooli hinnapiirkonna järgmise päeva tunnipõhine hind}^2 \text{ (EUR/MWh)} \times \text{enampakkumisel kujunenud tasu määr (\%)}.$$

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

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

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

3.8.2. Hoonestusõiguse tasu tuleb maksta järgmiselt:

- 3.8.2.1.** Arendusperioodil tasub hoonestaja tasu vastavalt punktile 3.8.1.1.
- 3.8.2.2.** Ehitusperioodil tasub hoonestaja maakasutustasu vastavalt punktile 3.8.1.2. 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 tootmiskomponenti vastavalt punktile 3.8.1.3.
- 3.8.2.3.** Tootmisperioodil tasub hoonestaja maakasutustasu vastavalt punktile 3.8.1.2 ja tootmispõhist tasu vastavalt punktile 3.8.1.4. Tootmisperiood algab tuuleelektrijaama võrguga sünkroniseerimise päeval ja kestab 35 (kolmkümmend viis) aastat.
- 3.8.2.4.** Likvideerimisperioodil tasub hoonestaja maakasutustasu vastavalt punktile 3.8.1.2. Likvideerimisperiood algab tootmisperioodi lõppemisest ja kestab kuni hoonestusõiguse lõppemiseni. Kui likvideerimisperioodil toimub tootmine, siis tasub hoonestaja lisaks ka tootmispõhist tasu vastavalt punktile 3.8.1.4. Tootmise lõpetamise kuupäevaks loetakse kuupäev, millal hoonestaja esitatud andmetel tootmine lõppes. Vajadusel on hoonestaja kohustatud esitatud andmete õigsust tõendama.
- 3.8.3.** Hoonestaja on kohustatud 5 (viie) päeva jooksul arvates punktis 3.8.5 nimetatud tähtpäevadest omaniku esindajale esitama andmed eelmise tasuperioodi (poolaasta) jooksul riigimaale rajatud tootmisseadme(te) toodetud energia müügitulu kohta (€) ja elektrienergia tootmismahu iga riigimaale rajatud tootmisseadme kohta 1 (ühe) tunni täpsusega (MWh).
- 3.8.4.** Hoonestusõiguse tasu arvestamine toimub punktides 3.8.1.1 ja 3.8.1.2 sätestatud maakasutustasu osas järgneva perioodi eest ette ning punktides 3.8.1.3 ja 3.8.1.4 sätestatud arvestusliku tootmiskomponendi ja tootmispõhise tasu osas tasumise tähtpäevale eelneva perioodi eest.
- 3.8.5.** Hoonestusõiguse tasu tuleb maksta kaks korda aastas hiljemalt 1. juuliks ja 1. jaanuariks.
- 3.8.6.** Kui hoonestustasu arvestamise alus muutub tasuperioodi sees, tehakse vajalikud tasaarvestused järgmise perioodi hoonestustasu arvestamisel.
- 3.8.7.** Tasu maksmise perioodide ja tähtpäevade muutmises võivad pooled kokku leppida kirjalikus vormis ilma lepingu muudatust notariaalselt tõestamata, kui muutub riigivaraseaduse või muu riigivara valitsemist reguleeriva õigusakti asjakohane regulatsioon.
- 3.8.8.** Hoonestusõiguse tasu perioodilise maksmise kohustuse tagamiseks kantakse hoonestusõiguse kinnistusregistri ossa reaalkoormatis riigi kasuks.
- 3.8.9.** Hoonestusõiguse tasu mittetähtaegsel tasumisel on kinnisasja omanikul õigus nõuda viivist 0,05% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 3.8.10.** 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.

- 3.8.11.** 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.
- 3.8.12.** 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.
- 3.8.13.** 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 (arendusperioodi maakasutustasu punkti 3.8.1.1 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 3.8.10 ja tõendab seda.
- 3.8.14.** 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.
- 3.8.15.** 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.

3.9. Omaniku (esindaja) õigused ja kohustused seoses hoonestusõigusega:

- 3.9.1.** Omaniku esindajal on õigus kontrollida lepingu tingimuste nõuetekohast täitmist ja teha selleks vajadusel päringuid kolmandatele isikutele või asutustele ning teha paikvaatlusi olukorra fikseerimiseks kohapeal.
- 3.9.2.** Kui hoonestaja rikub enda kohustusi, on omaniku esindajal lisaks seadusest ja lepingust tulenevale ka järgmised õigused:
- 3.9.2.1.** 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.

- 3.9.2.2.** Omaniku esindajal on õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi summas, mis vastab vähemalt rikkumisele eelnenud aasta eest arvestatud 12 kuu tasule, kui hoonestaja:
- 3.9.2.2.1.** ei kasuta kinnisasja sihtotstarbeliselt planeeringus või projekteerimistingimustes ettenähtud eesmärgil või hoonestusõiguse lepingus sätestatud eesmärgil;
- 3.9.2.2.2.** viivitab hoonestusõiguse tasu maksmisega või muu lepingus sätestatud rahalise kohustuse täitmisega rohkem kui kolm kuud;
- 3.9.2.2.3.** ei püstita nõuetekohaselt hoonestusõiguse seadmise eesmärgi täitmiseks vajalikke ehitisi ja rajatisi või ületab punktis 3.5.1 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;
- 3.9.2.2.4.** annab hoonestusõigusega koormatud kinnisasja või selle osa allkasutusse omaniku esindaja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
- 3.9.2.2.5.** põhjustab kinnisasjale või selle olulistele osadele kahjustusi ega lõpeta või kõrvalda rikkumist omaniku poolt antud mõistliku tähtaja jooksul;
- 3.9.2.2.6.** ei sõlmi omaniku nõudmisel pangagarantiid lähtudes punktist 3.7.3.
- 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.
- 3.9.2.4.** 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. Sellisel juhul ei ole kinnisasja omanik kohustatud tasuma hoonestajale hoonestusõiguse ega kinnisasjale jäävate ehitiste eest hüvitist;
- 3.9.2.5.** 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.
- 3.9.3.** Oluliseks rikkumiseks, mis annab omanikule aluse nõuda hoonestusõiguse üleandmist (omanikule langemine) või öelda hoonestusõiguse leping erakorraliselt üles, loevad pooled muuhulgas ka järgmisi hoonestaja rikkumisi:
- 3.9.3.1.** hoonestaja on viivituses hoonestusõiguse tasu maksmise või muu rahalise kohustuse täitmisega rohkem kui kolm kuud;
- 3.9.3.2.** hoonestaja ei alusta kinnisasjal tootmist hiljemalt lepingus sätestatud tähtjaks, millele lisandub kuus kuud;

- 3.9.3.3.** omaniku kasuks ei ole antud käesolevas lepingus sätestatud tingimustele vastavat täitmiskohustusi hoonestaja kohustuste täitmise tagamiseks, kui hoonestaja on lepingu järgi kohustatud tagama sellise garantii olemasolu;
- 3.9.3.4.** hoonestaja ei kasuta kinnisasja sihtotstarbeliselt planeeringus või projekteerimistingimustes ettenähtud eesmärgil või hoonestusõiguse lepingus sätestatud eesmärgil;
- 3.9.3.5.** 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);
- 3.9.3.6.** hoonestaja annab hoonestusõigusega koormatud kinnisasja või selle osa allkasutusse omaniku esindaja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
- 3.9.3.7.** hoonestaja põhjustab kinnisasjale kahjustusi või selle olulistele osadele ega lõpeta või kõrvalda rikkumist omaniku poolt antud mõistliku tähtaja jooksul.
- 3.9.5.** **3.9.4.** Kui kinnisasi on vajalik 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 ja pooled lähtuvad punktis 3.9.2.5 sätestatud lepingu erakorralise ülesütlemisega kaasnevatest õiguslikest tagajärgedest, kusjuures hoonestaja kohustus anda nõusolek hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks või üleandmiseks ja kinnisasja otsese valduse üleandmiseks muutuvad 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.
- 3.9.6.** 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.

3.10. Poolte õigused ja kohustused hoonestusõiguse lõppemisel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlemisel ja hoonestusõiguse omanikule langemisel

- 3.10.1.** Hoonestusõigus lõpeb hoonestusõiguse tähtaja möödumisel. Hoonestusõiguse tähtaega võib pikendada vaid riigivara seaduses 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 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.

- 3.10.2.** Hoonestusõiguse lõppemisel mistahes alusel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlemlisel või hoonestusõiguse üleandmlisel 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 omanikule langemisel või lõppemisel mistahes alusel ei ole hoonestajal ühelgi juhul õigust hüvitisele hoonestusõiguse eest ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu, sh välistavad pooled AÕS § 244² lg-s 1 sätestatud õiguse hüvitisele.
- 3.10.3.** 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.
- 3.10.4.** 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 3.8.1.4 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.
- 3.10.5.** Kui omanik on öelnud hoonestusõiguse lepingu üles või nõudnud hoonestusõiguse üleandmist (sh omanikule langemise korras), on hoonestaja kohustatud:
- 3.10.5.1.** koheselt pärast omaniku esindajalt vastavasisulise teate saatmist alustama hoonestusõiguse alale hoonestaja poolt rajatud ehitiste likvideerimisega, materjalide äraveoga ja ala korrastamisega.
- 3.10.5.2.** lõpetama ehitiste likvideerimise, materjalide äraveo ja ala korrastamise ning andma kinnisasja otsese valduse üle omanikule hiljemalt 18 (kaheksateist) kuu jooksul punktis 3.10.5.1. nimetatud teate saatmisest. Juhul kui omanik on öelnud hoonestusõiguse lepingu üles p-s 3.9.4 sätestatud alusel, loevad pooled viimases lauses sätestatud tähtajaks 2 (kaks) aastat viidatud lepingupunktis nimetatud teate saatmisest.
- 3.10.6.** Kui hoonestaja rikub punktis 3.10.5.2 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.
- 3.10.7.** Kui hoonestaja ei anna kinnisasja otsest valdust omanikule üle punktis 3.10.5.2 sätestatud tähtajal, kohustub hoonestaja maksma omanikule leppetrahvi ühe aasta maakasutustasu summas iga viivitatud päeva eest.

4. Hoonestusõiguse seadmise asjaõiguslikud kokkulepped:

- 4.1. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku lepingu eseme(te) hoonestusõigusega koormamises ning avaldavad soovi lepingu eseme(te) registriosas kanda:
 - 4.1.1. 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;
 - 4.1.2. kokkulepe ehitiste saatuse kohta hoonestusõiguse lõppemisel või omanikule langemisel;
 - 4.1.3. kokkulepe, et hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik kinnistu omaniku nõusolek.
- 4.2. Omanik ja hoonestaja paluvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris avada hoonestusõiguse kohta registriosas ning kanda avatava registriosas esimesse jakku:
 - 4.2.1. hoonestusõigus tähtajaga 39 (kolmkümmend üheksa) aastat arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest;
 - 4.2.2. hoonestusõiguse lepingu ülesütlemise, hoonestusõiguse lõppemise ja omanikule langemise alused;
 - 4.2.3. kokkulepe ehitiste saatuse kohta hoonestusõiguse lõppemisel või omanikule langemisel;
 - 4.2.4. kokkulepe, et hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik kinnistu omaniku nõusolek.
- 4.3. Omanik ja hoonestaja paluvad kanda hoonestusõiguse registriosas teise jakku omanikuna enampakkumise võitja, kellega sõlmitakse hoonestusõiguse leping (hoonestaja).
- 4.4. Hoonestaja lubab ja Eesti Vabariik avaldab soovi kanda hoonestusõiguse kohta avatud registriosas kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatise lepingu eseme(te) kohta Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris avatud registriosas(de) kinnistu igakordse omaniku kasuks hoonestusõiguse eest aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks. Kooskõlas 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.