

HOONESTUSÕIGUSE JA REAALSERVITUUDI TINGIMUSED

1. SEOS LEPINGUGA JA OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1. Lepingus sätestatud definitsioone kohaldatakse vastavalt ka käesolevale lisale, v.a ulatuses, milles vastav mõiste on käesolevas lisas defineeritud teisiti.
- 1.2. Pooled tagavad ja kinnitavad, et vastava Poole poolt Lepingus antud kinnitused on õiged, täielikud ja mitteeksitavad nii Lepingu sõlmimise hetke seisuga kui ka Asjaõiguslepingu sõlmimise hetke seisuga. Ulatuses, milles kinnitused käsitlevad Omanikule teadaolevaid asjaolusid, lähtutakse Omaniku teadmisest Lepingu allkirjastamise ajal. Lepingus Hoonestaja poolt antud kinnitused loetakse Asjaõiguslepingu alusel Hoonestaja antud kinnitusteks. Ulatuses, milles kinnitused on antud Lepingus Kinnistu kohta, loetakse need Asjaõiguslepingu sõlmimisel antuks Kinnistu kohta.

2. HOONESTUSÕIGUSE TÄHTAEG JA ULATUS

- 2.1 Pooled on kokku leppinud ning Omanik seab Kinnistule esimesele järjekohale Hoonestaja kasuks tasulise Hoonestusõiguse tähtajaga 50 aastat alates Hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.
- 2.2 Pooled lepivad kokku, et Hoonestajal on õigus nõuda omal kulul Lepingu muutmist selliselt, et Hoonestusõiguse tähtaega pikendatakse kuni 20 aasta võrra, st Hoonestusõiguse tähtajaks on kuni 70 aastat alates Hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.
- 2.3 Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et Lepingu muutmist kooskõlas Lepingu lisa nr 1 punktiga 3.2 nõudev Hoonestaja informeerib Omanikku Lepingus märgitud aadressil või e-posti aadressil Lepingu muutmise lepingu ning selleks vajalike nõusolekute ja tahteavalduste andmise ajast ja kohast vähemalt kaks (2) aastat ette ning eelnimetatud teate saanud Omanik kohustub ilmuma eelnimetatud tehingu tegemiseks teatatud ajal kohale. Hoonestaja kohustub tegema kõik endast oleneva, et vajadusel annaksid Hoonestusõigust koormavate piiratud asjaõiguste omajad ja Omanik kohustub tegema kõik endast oleneva, et vajadusel annaksid Kinnistut koormavate piiratud asjaõiguste omajad eelnimetatud tehingu(te) tegemiseks oma vormikohase(d) tagasivõtmatu(d) nõusoleku(d).
- 2.4 Hoonestusõiguse ala asub Kinnistul ja on märgitud Lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil märgistusega „Odin Defence, Krundi suurus 15,6 ha, Ehitiste ala 12,8 ha“ ruudulisel alal, eespool ja edaspidi **Hoonestusõiguse Ala**. Hoonestusõiguse Alale püstitatavad Ehitised on Hoonestusõiguse olulised osad. Asjaõiguslepingu sõlmimisel on Omanikul või Hoonestajal õigus nõuda Lepingu muutmist selliselt, et Hoonestusõiguse ala täpne paiknemine näidatakse Asjaõiguslepingu (Lepingu muutmiseks sõlmitava notariaalakti) lisaks oleval plaanil.
- 2.5 Hoonestusõigus ei ulatu Omanikule või kolmandatele isikutele kuuluvatele Hoonestusõiguse alal paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele (tehnovõrkudele ja –rajatistele).

3. HOONESTUSÕIGUSE TASU

- 3.1** Hoonestaja kohustub tasuma Omanikule alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest kuni Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks nõutavas vormis notariaalse kinnistamisavalduse esitamiseni tasu summas **2862 eurot iga Hoonestusõiguse ala hektari kohta aastas**, millele lisandub käibemaks seaduses sätestatud juhtudel ja määras, edaspidi **Hoonestustasu**. Hoonestaja tasub Omanikule kuni Käitamisloa saamiseni iga-aastaselt 10% Hoonestustasu summast.
- 3.2** Hoonestustasu iga-aastased summad tasutakse järgneva perioodi eest ette kaks korda aastas võrdsetes summates, iga aasta 1. juuliks ja 1. jaanuariks, Omaniku poolt saadetud arve alusel, kusjuures esimese kalendaarse poolaasta Hoonestustasu makstakse kümne (10) tööpäeva jooksul alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest.
- 3.3** Omanik esitab Hoonestajale hiljemalt kolmekümne (30) päeva enne iga maksetähtaja saabumist arve, millel on näidatud vähemalt Hoonestustasu summa ja Omaniku arvelduskonto number. Erandina esitab Omanik esimese arve ühe (1) kuu jooksul alates Asjaõiguslepingu sõlmimise päevast.
- 3.4** Omanik esitab Hoonestajale hiljemalt iga kuu 20. kuupäevaks arve möödunud kuul tarbitud Kommunaalteenuste eest. Hoonestaja kohustub arve tasuma kolmekümne (30) päeva jooksul.
- 3.5** Kui Hoonestustasu maksmise kohustus lõpeb poolaasta keskel, ei tagastata Hoonestajale enam makstud Hoonestustasu. Kui Hoonestustasu määr muutub poolaasta keskel, tasub Hoonestaja muutunud määras Hoonestustasu alates järgmisest maksest, kusjuures varasemate perioodide Hoonestustasu ümber ei arvutata.
- 3.6** Hoonestustasu muudetakse automaatselt iga aasta järel vastavalt Eesti Statistikaameti (või kui Eesti Statistikaamet lõpetab vastava tegevuse, siis muu ameti või asutuse, kes tegeleb riikliku statistika avaldamisega) poolt avaldatud Eesti tarbijahinnaindeksi (IA02: TARBIJAHINNAINDEKS, 1997 = 100 (KUUD)) muutusele möödunud aasta jooksul. Kui nimetatud indeksi avaldamine lõpeb, võtab Omanik aluseks muu võimalikult sarnase sisuga indeksi. Omanik arvutab Hoonestustasu suuruse muutuse igal indekseerimise aastal ümber vastavalt käesolevas punktis sätestatule ning teatab selle Hoonestajale hiljemalt 1. juuliks tasutava Hoonestustasu arve esitamisel.
- 3.7** Hoonestustasu ja Kommunaalteenuste arve tasumisega või mistahes muu Lepingu või Hoonestusõigusega seonduva rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel on Omanikul õigus nõuda tasumata summalt viivist. Viivise määr on 0,05% iga viivitatud päeva eest või seadusejärgne viivise määr, kui see on suurem kui 0,05% päevas.

Hoonestustasu maksmise kohustuse täitmise tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse Hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistri registriosa kolmandasse jakku esimesele järjekohale reaalkoormatis Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku kasuks Hoonestusõiguse igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestustasu tasumist tagav reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui Omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik Hoonestusõigusele sissenõude pöörab. Kui Hoonestusõigusele on seatud hüpoteek Hoonestaja rahastaja (edaspidi Hüpoteegipidaja) kasuks ning Omanikule on sellest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teatatud, siis Omanik kohustub Hüpoteegipidajale kirjalikus vormis teatama Hoonestusõiguse omanikule langemise või Omaniku Hoonestusõiguse lõpetamise aluse esinemisest ning Omaniku soovist nõuda Hoonestusõiguse omanikule langemist või Hoonestusõigust lõpetada ning samuti reaalkoormatise alusel sundtäitmise nõudmise kavatsusest. Kui Hüpoteegipidaja või Hoonestaja ei ole heastanud rikkumist, mis annab Omanikule õiguse nõuda Hoonestusõiguse omanikule langemist või Hoonestusõiguse lõpetamist või reaalkoormatise alusel sundtäitmise nõudmist, 60 päeva jooksul arvates Omaniku poolt vastava kirjaliku teate esitamisest, on Omanikul õigus nõuda Hoonestusõiguse omanikule langemist vastavalt punktile 7.1 või nõuda reaalkoormatise alusel sundtäitmist.

- 3.8** Hoonestustasu muutmise nõude tagamiseks kantakse Hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistri registriosa Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku kasuks Hoonestusõigust koormava reaalkoormatisega ühele ja samale esimesele järjekohale vastav märke.

4. PROJEKTI RAJAMINE, OPEREERIMINE JA KORRASHOID

- 4.1** Hoonestusõiguse alusel on Hoonestajal õigus ja kohustus rajada Hoonestusõiguse alale Ehitised ja kasutada Ehitisi Projekti eesmärgi täitmiseks. Hoonestajal on kogu Hoonestusõiguse tähtaja jooksul õigus põhjendatud vajadusel otsustada Ehitised Hoonestusõiguse Ala piires ümber paigutada, asendada, teisaldada, muuta või paigutada Hoonestusõiguse Alale uusi Ehitisi, saates Omanikule eelnevalt selle kohta uue Asendiplaani tingimused, et need rajatakse Projekti eesmärgi täitmiseks ja tingimused, et seeläbi ei kahjustata Omaniku ega teiste Kaitsetööstuspargi kasutajate õiguseid.
- 4.2** Kõik Hoonestusõiguse alale rajatavad Ehitised ja paigaldatavad seadmed peavad vastama kõikidele sellist tüüpi tootmisele ja käitlemiskohale esitatavatele nõuetele ning arvestama kasutusse võetava taristu võimalusi, eelkõige ohutusvalli kõrgus, käideldava lõhkeaine maksimaalne netokogus jms. Kõik alale paigutatavad Ehitised ja seadmed peavad ehituslike näitajate, parameetrite jms osas võimaldama Hoonestajal saada Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poolt väljastavat käitlemiskoha käitamisluba, edaspidi **Käitamisluba**.
- 4.3** Pooled on kokku leppinud, et kuupäev, mil Ehitiste kasutamine Projekti eesmärgi täitmiseks on alanud, sh Hoonestajale on väljastatud Käitamisluba, edaspidi **Käikuandmise Kuupäev**, peab saabuma hiljemalt **kahekümne nelja (24) kuu** jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimisest. Kui see viibib Projekti rajamisega seotud kohtuvaidluse tõttu (sh Planeeringu, ehitusloa vaidlustamine vms), siis pikeneb tähtaeg

vastava vaidluse aja võrra (mida arvestatakse kuni lõpliku jõustunud kohtulahendi saamiseni). Selguse huvides, Käikuandmise Kuupäeva ei mõjuta vaidlused Hoonestaja tarnijate, finantseerijate ja muude koostööpartneritega.

- 4.4** Alates Käikuandmise Kuupäevast peab Hoonestaja kasutama Ehitisi Projekti eesmärgi täitmiseks.
- 4.5** Hoonestusõiguse kasutamine muul eesmärgil kui Projekti eesmärk on lubatav üksnes Omaniku eelneva kirjaliku nõusoleku alusel.
- 4.6** Hoonestaja ühinemine, jagunemine ja ümberkujundamine ning Hoonestaja aktsiate või osade omandiõiguse üleandmine on kuni Käikuandmise Kuupäevani lubatav üksnes Omaniku eelneval kirjalikul nõusolekul. Omanikul on õigus nõusoleku andmisest keelduda ainult juhul, kui kavandatava tehingu tulemusel satub ohtu Projekti teostamine. Hoonestaja peab Omanikku käesolevas punktis sätestatud muudatustest mõistliku aja jooksul ette teavitama. Omanik annab nõusoleku mõistliku tähtaja jooksul, kuid mitte kauem kui ühe (1) kuu jooksul alates nõusoleku taotluse esitamisest, mistõttu peab Hoonestaja teavitama Omanikku ette piisava ajavaruga, et Omanikul oleks aega nõusoleku andmise üle otsustamiseks enne kavandatava sündmuse toimumist. Omaniku eelneva nõusoleku saamise kohustuse rikkumisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas 100 000 eurot.
- 4.7** Juhul, kui esineb mõni Lepingu lisa punktis 4.6 esimeses lauses toodud olukord ning vastava tehingu suhtes on Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (või muu asutus, mis teostab välisinvesteeringute usaldusväärsuse hindamise seaduse järgset kontrolli ja annab välisinvesteeringu loa) või Kaitsepolitseiamet kontrolli teostanud, siis ei ole Lepingu lisa punktis 4.6 sätestatud Omaniku nõusolek vajalik ja piisab ainult Omaniku teavitamisest. Sel juhul ei ole Omaniku nõusoleku puudumine aluseks nõuda leppetrahvi ega kohaldada muid Lepingus ja käesolevas lisas toodud sanktsioone.
- 4.8** Hoonestusõiguse ala kolmanda isiku omandisse või kasutusse andmine on lubatav üksnes Omaniku eelneva kirjaliku nõusoleku alusel.
- 4.9** Hoonestaja on kohustatud hoidma Ehitised (sh sinna paigaldatud seadmed) ja Hoonestusõiguse Ala alaliselt mõistlikult heas seisukorras kuni Ehitiste lammutamise või Hoonestusõiguse lõppemiseni, kumb iganes saabub varem.
- 4.10** Juhul, kui Hoonestusõiguse alale jääb Asjaõiguslepingu sõlmimise seisuga kasvavat metsa, mis tuleb vastavalt Asendiplaanile Ehitiste rajamiseks eemaldada, siis Omanikul on Hoonestaja põhjendatud taotluse saamisel kohustus korraldada sellise metsa Hoonestusõiguse alalt raiumine ja ära vedamine mõistlikult võimalikult lühikese aja jooksul, aga igal juhul hiljemalt 6 kuu jooksul taotluse ja Asendiplaani Omaniku poolt kättesaamisest arvates, kusjuures metsa realiseerimisest saadav tulu kuulub Eesti riigile. Hoonestaja kohustub Hoonestusõiguse alal säilitama maksimaalselt võimalikus ulatuses kõrghaljastuse. Hoonestaja kannab metsa raiega Omanikule tekkinud kulu (s.h keskkonnatasude seadusest tuleneva raadamisõiguse tasu).
- 4.11** Hoonestaja kohustub:
 - 4.11.1** omal kulul tegema kõik Lepingu täitmiseks vajalikud tööd, sh ettevalmistavad tööd, projekteerimis-, ehitustööd ning tööd Käitamisloa väljastamiseks;

- 4.11.2** mitte kahjustama Kaitsetööstuspargi osi, mis jäävad välja Hoonestusõiguse alast;
- 4.11.3** mitte takistama õigusvastaselt teiste Kaitsetööstuspargis tegutsevate või tegevust planeerivate isikute tegevust, sh mitte vaidlustama neile väljastatud lubasid, nõusolekuid ja kooskõlastusi. Ulatuses, milles teiste Kaitsetööstuspargis tegutsevate isikute tegevus eeldab Hoonestaja nõusolekut või kooskõlastust, ei või Hoonestaja sellest ilma põhjendatud aluseta keelduda. Juhul, kui teiste Kaitsetööstuspargis tegutsevate või tegevust planeerivate isikute tegevus mõjutab või võib mõjutada negatiivselt Projekti elluviimist või tegutsemist, kohustub Omanik Hoonestaja taotlusel võtma kasutusele vajalikud meetmed negatiivsete mõjude või selle riski vähendamiseks ning tegutsema aktiivselt võimalike lahenduste leidmiseks negatiivsete mõjude ärahoidmiseks.
- 4.11.4** arvestama mõistlikult Kaitsetööstuspargi teiste hoonestajate, kasutajate ja teenusepakkujate ja Omaniku õigustega ning mitte põhjustama Kaitsetööstuspargi kasutamisel suuremaid negatiivseid kõrvalmõjusid, kui on Hoonestaja tegevust reguleerivate õigusaktide alusel lubatav;
- 4.11.5** täitma kõiki Tegevusloast, Käitamisloast ja seadusest tulenevaid kohustusi ja tagama kõigi vajalike lubade, nõusolekute ja kooskõlastuste olemasolu ja kehtivuse;
- 4.11.6** täitma Projekti tegevusalal kehtivaid tööstusharu parimaid praktikaid, sh tervise- ja ohutusealaseid nõudeid;
- 4.11.7** järgima kõiki Omaniku poolt Kaitsetööstuspargis kehtestatud kordasid (sh julgeolekueeskirju) ning tagama, et kõik Hoonestaja töötajad, alltöövõtjad, partnerid ja külalised selliseid kordasid täidaks;
- 4.11.8** tagama Hoonestusõiguse alal kõigi heakorra-, keskkonna-, tuleohutuse jm nõuete täitmine, vältides oma tegevusega kahjulikke keskkonna- ja muid mõjusid Omaniku ja Kaitsetööstuspargi teiste hoonestajate varale, inimeste tervisele ning likvideerima ja hüvitama koheselt tekkinud kahju, sh kolmandatele isikutele;
- 4.11.9** teavitama viivitamatult Hoonestusõiguse alal või Kaitsetööstuspargis toimunud avariist, tulekahjust või muust õnnetusest Omaniku kontaktisikuid, vajadusel häirekeskust ning võtma kohe tarvitusele abinõud, et vältida ja vähendada sündmusest tulenevaid võimalikke kahjusid ning kõrvaldada sündmuse tagajärjed;
- 4.11.10** tagama igal ajahetkel vastutuskindlustuse kehtivus vähemalt tegevusvaldkonnas tavapärases ulatuses ja tingimustel;
- 4.11.11** taluma Planeeringu alusel rajatava Kaitsetööstuspargi opereerimise võimalikke negatiivseid kõrvalmõjusid, sh Kaitsetööstusparki rajatavatest ehitistest tulenevaid negatiivseid mõjutusi (sh müra, lööklaineid, vibratsiooni jmt), mis võivad ületada kohustuslikke või soovitatavaid piirtasemeid, mis on kehtestatud seadusandlusega või normidega, või üldiselt soovitatavaks või tervislikuks peetavaid tasemeid ning Kaitsetööstuspargi ehitistest tingitud liikumispiiranguid. Kaitsetööstuspargi negatiivsed kõrvalmõjud ei või kaasa tuua selliste piiranguvööndite kehtestamist Hoonestusõiguse alal, mis takistavad Hoonestusõiguse teostamist elluviimist;
- 4.11.12** taluma Kaitsetööstuspargis tegutsevate või tegevust planeerivate isikute tegevust, sh ei tohi Hoonestaja vaidlustada Kaitsetööstuspargis tegutsevatele isikutele

väljastatud lubasid, nõusolekuid ja kooskõlastusi Planeeringus näidatud printsiipiaalsele lahendusele (sh ennekoike kinnistute perspektiivne sihtotstarve, perspektiivsete hoonestusalade asukohad, lubatud suurim hoonete kõrgus, korruselisuse arv ning maksimaalne ehitusalune pind). Hoonestaja kohustub nõustuma eriplaneeringuga, projekteerimistingimustega, ehitusloa ja/või ehitusteatisega, kasutusloa ja/või kasutusteatisega ja/või maa sihtotstarbe muutmise, eeldusel, et neis kavandatu või taotletu vastab Planeeringus näidatud printsiipiaalse lahenduses toodule. Talumiskohustus hõlmab ka talumiskohustusega hõlmatud tegevusega seonduvate haldusaktide mitte vaidlustamise kohustust ning kohustust mitte mõjutada kolmandat isikut vastavaks tegevuseks. Hoonestaja kohustub mitte vaidlustama ega takistama vastavaid tegevusi mistahes viisil.

- 4.12** Ulatuses, milles Pooled on kokku leppinud, tagab Omanik kommunaalteenuste osutamise Kaitsetööstuspargi territooriumil (prügivedu, vesi ja kanalisatsioon, tulekustutusvesi, ühendus sidevõrguga, teehooldus ja -remont, lumetõrje, valveteenus, kuum aur; edaspidi **Kommunaalteenused**) ja selleks vajaliku infrastruktuuri (sidekaablid, torustikud, juurdepääsuteed avalikult kasutatavalt teelt, piirdeaed Kaitsetööstuspargi territooriumi ümber, kuivenduskraavid, katlamaja) välja ehitamise hiljemalt 01.07.2027 a. Kommunaalteenuste tehniline spetsifikatsioon lisatakse Asjaõiguslepingu lisaks.
- 4.13** Omanik osutab kokku lepitud kommunaalteenuseid isiklikult kulupõhiselt või riigihanke kaudu leitud kolmanda isiku vahendusel. Kommunaalteenuste eest tasumine toimub arvestite olemasolul arvesti põhise tegeliku tarbimise alusel, arvesti puudumisel vastavalt Hoonestusõiguse ala ja Kaitsetööstuspargi kõigi hoonestusõiguse alade pindalade proportsioonidele. Hoonestaja taotlusel võimaldab Omanik Hoonestajal kontrollida kommunaalteenuste aluseks olevad arveid ja muid kuludokumente mõistlikus ulatuses.
- 4.14** Elektriühenduse rajamiseks kohustub Hoonestaja esitama liitumistaotluse võrguettevõtjale. Omanik rajab omal kulul Kaitsetööstuspargi alale elektrivõrguga liitumiseks vajaliku infrastruktuuri, sh alajaama. Omanik tagab, et Hoonestaja saab kasutada elektriühendust 0,2 MW võimsusega hiljemalt alates 01.07.2027. Omanik kohustub võimaldama võrguettevõtjal tasuta kasutada Kaitsetööstuspargi ala kuni Hoonestusõiguse piirini elektriühenduse rajamiseks vajaliku infrastruktuuri rajamiseks, sh seadma võrguettevõtja nõudmisel vastavad servituudid.
- 4.15** Omanik tagab Hoonestajaga kokku lepitud Kaitsetööstuspargi Hoonestajale opereerimiseks vajaliku taristu (edaspidi **Taristu**) rajamise hiljemalt 01.07.2027 ja Taristu säilimise heas seisukorras kuni Hoonestusõiguse kehtivuse lõppemiseni. Taristu hulka kuuluvad muu hulgas:
- 4.15.1** laskemoona, lõhkematerjali mittesisaldava lahingumoon, lõhkeainet sisaldava lahingumoon, sõjalise lõhkematerjali või sõjalise lõhkeaine või nende komponentide hoidmiseks ning ladustamiseks mõeldud laod (edaspidi **Hoidla**);
- 4.15.2** laskemoona, lõhkematerjali mittesisaldava lahingumoon, lõhkeainet sisaldava lahingumoon, sõjalise lõhkematerjali või sõjalise lõhkeaine või nende komponentide katsetamiseks mõeldud katsepaik; ja
- 4.15.3** laskemoona, lõhkematerjali mittesisaldava lahingumoon, lõhkeainet sisaldava

lahingumoon, sõjalise lõhkematerjali või sõjalise lõhkeaine või nende komponentide hävitamiseks, sh lõhkamiseks sobilik taristu, mis võimaldab neid hävitada.

- 4.16** Taristu kasutamiseks sõlmivad Pooled Taristu teenuslepingu, mille põhitingimused lisatakse Asjaõiguslepingule.
- 4.17** Taristu tehnilised tingimused, sh Hoidlate arvu määrab Omanik omal äranägemisel, võttes arvesse Kaitsetööstuspargis tegutsevate isikute vajadused, Kaitsetööstuspargi territooriumiga seotud piirangud ja Omaniku poolt sõlmitud Taristu teenuslepingute tingimused.
- 4.18** Juhul, kui Omanik ei täida punktides 4.12 ja 4.14 nimetatud kohustusi tähtaegselt ega raja Taristut punktis 4.15 nimetatud tähtajaks, pikeneb viivituses oldud aja võrra vastavalt Hoonestajale Lepinguga määratud Käikuandmise Kuupäev.
- 4.19** Omanik teatab Hoonestajale mõistliku aja jooksul juhul, kui Taristu rajamise ajakavas on toimunud muudatusi, mis seavad ohtu Taristu tähtaegse valmimise. Hoonestaja taotlusel annab Omanik Hoonestajale ülevaate Taristu ehitustööde hetkeseisust ja planeeritavast ajakavast.

5. HOONESTUSÕIGUSE JA KINNISTU VÕÕRANDAMINE

- 5.1** Omanik kohustub tagama, et Hoonestusõigusega koormatud Kinnistu või selle osa võõrandamisel (sh omaniku vahetumisel ühinemisel, jagunemisel või ettevõtte ülemineku käigus), v.a võõrandamisel täite- ja pankrotimenetluses, võtab Hoonestusõigusega koormatud Kinnistu omandaja üle kõik Lepingus sätestatud Omaniku ja Hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped. Hoonestaja annab käesolevaga nimetatuks oma tingimusteta ja tagasivõtmatu nõusoleku.
- 5.2** Hoonestajal on Hoonestusõiguse tervikuna või osaliselt võõrandamiseks vajalik saada Kinnistu igakordse omaniku eelnev nõusolek. Nõusoleku andmisega Hoonestusõiguse võõrandamiseks loetakse Omanik ühtlasi andnuks oma tingimusteta ja tagasivõtmatu nõusoleku Lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmiseks Hoonestusõiguse omandajale. Käesolev kokkulepe kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.
- 5.3** Hoonestaja kohustub tagama, et Hoonestusõiguse või selle osa võõrandamisel (sh Hoonestaja vahetumisel ühinemisel, jagunemisel või ettevõtte ülemineku käigus), v.a võõrandamisel täite- ja pankrotimenetluses, võtab Hoonestusõiguse omandaja üle kõik käesolevas lepingus sätestatud Omaniku ja Hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped.
- 5.4** Punktides 5.1 või 5.3 sätestatud kohustuse rikkumisel on teisel Poolel õigus nõuda rikkuvalt Poolelt leppetrahvi summas 100 000 eurot.
- 5.5** Hoonestusõiguse koormamiseks on vajalik Omaniku eelnev nõusolek. Omanik peab otsustama nõusoleku andmise 30 päeva jooksul alates nõusoleku andmiseks piisavat informatsiooni sisaldava taotluse saamisest. Ilma Omaniku eelneva nõusolekuta on lubatav Hoonestusõigusele hüpoteegi seadmine Euroopa Majanduspiirkonnas registreeritud krediidiastutuse kasuks. Käesolev kokkulepe kantakse Hoonestusõiguse

sisuna kinnistusraamatusse.

6. HOONESTUSÕIGUSE LEPINGU LÕPETAMINE

- 6.1** Hoonestajal on õigus nõuda Omanikult Hoonestusõiguse lõpetamist ja nõusoleku andmist Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks, teatades sellest Omanikule kirjalikult vähemalt kolmkümmend (30) päeva ette (punkti 6.1.3 puhul vähemalt 12 kuud ette), kui:
- 6.1.1** Omanik rikub oluliselt Lepingut ning see piirab või takistab oluliselt Hoonestusõiguse teostamise võimalust ning Omanik ei ole rikkumist lõpetanud ka Hoonestaja poolt antud 30-päevase tähtaja jooksul. Sellisel juhul kohustub Omanik hüvitama Hoonestajale taganemisega seotud otsese varalise kahju;
- 6.1.2** Hoonestusõigus ei ole kinnistusraamatusse kantud ühe (1) aasta jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäevast;
- 6.1.3** pärast Käikuandmise Kuupäeva soovib Hoonestaja lõpetada kõigi Ehitiste opereerimise.
- 6.2** Omanikul on õigus nõuda Hoonestajalt Hoonestusõiguse lõpetamist ja nõusoleku andmist Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks, teatades sellest Hoonestajale kirjalikult kolmkümmend (30)päeva ette (punkti 6.2.2 puhul vähemalt 12 kuud ette), kui:
- 6.2.1** Hoonestusõigus ei ole kinnistusraamatusse kantud ühe (1) aasta jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäevast;
- 6.2.2** lepingu objekti on vaja riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil (RVS § 20 lg 2). Sellisel juhul kohustub Omanik hüvitama Hoonestajale taganemisega seotud otsese varalise kahju.
- 6.3** Punktides 6.1 ja 6.2 sätestatud juhtudel sõlmivad Pooled Hoonestusõiguse lõpetamise kokkuleppe hiljemalt 20 päeva jooksul arvates taganemise jõustumisest notariaalselt tõestatud vormis ning taotlevad Hoonestusõiguse kande kustutamist kinnistusraamatust. Hoonestaja kohustus maksta Hoonestustasu lõpeb Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks nõutavas vormis notariaalse kinnistamisavalduse esitamisega.
- 6.4** Kui Ehitised hävivad tervikuna või osaliselt selliselt, et nende Projekti eesmärgi täitmise jätkamine ei ole võimalik, ei ole Hoonestaja kohustatud Ehitisi taastama, kui ta esitab teate Hoonestusõiguse lõpetamiseks vastavalt punktile 6.1.3. Hoonestusõiguse lepingu lõpetamisel kohustub Hoonestaja korraldama hävinud Ehitiste teisaldamise punktis 9 nimetatud tähtaja jooksul ja ulatuses.
- 6.5** Hoonestusõiguse lõpetamisel ei maksa Pooled teineteisele mingeid hüvitisi (v.a. punktis 6.1.1 ja 6.2.2 nimetatud juhul). Nimetatu ei mõjuta Hoonestaja kohustust maksta kuni Hoonestusõiguse kustutamiseni sissenõutavaks muutunud Hoonestustasu ja sellelt arvestatud viivist (kui see on asjakohane). Selguse huvides, viivisearvestus jätkub ka pärast kustutamist kuni kohustuse kohase täitmiseni käesolevas lepingus nimetatud määras.

7. HOONESTUSÕIGUSE OMANIKULE LANGEMINE

- 7.1** Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omanikul on õigus nõuda Hoonestajalt nõusolekut Hoonestusõiguse kandmiseks Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nimele (hoonestusõiguse omanikule langemine) või Hoonestusõiguse üleandmist Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku poolt nimetatud isikule kui:
- 7.1.1** Käikuandmise Kuupäev ei ole saabunud Lepingu lisa nr 1 punktis 4.3 nimetatud tähtpäevaks ning ei ole saabunud ka Omaniku poolt antud täiendava 6-kuulise tähtaja jooksul, välja arvatud juhul, kui Käikuandmise Kuupäev ei ole saabunud põhjustatult avaliku võimu asutuse ebaseaduslikust viivitusest Hoonestaja poolt esitatud Käikuandmise Kuupäeva saabumiseks vajaliku loa taotluse menetlemisel;
- 7.1.2** Hoonestajale antud Tegevusluba või Käitamisluba muutub Hoonestajast tulenevatel põhjustel kehtetuks (sh selle kehtivus peatatakse) ja Hoonestajale ei väljastata kehtivat Tegevusluba ja Käitamisluba ka Omaniku poolt antud täiendava 6-kuulise tähtaja jooksul;
- 7.1.3** Hoonestaja on viivitanud Hoonestustasu või Kommunaalteenuste arve maksmise kohustuse täitmisega rohkem kui kolm kuud ning ei ole nimetatud rikkumist lõpetanud ka Omaniku poolt antud täiendava 30-päevase tähtaja jooksul;
- 7.1.4** Hoonestaja rajab Hoonestusõiguse alale muid ehitisi peale Ehitiste ning ei ole rikkumist lõpetanud ka Omaniku poolt antud täiendava 30-päevase tähtaja jooksul. Selguse huvides, käesolevas punkti alusel ei teki alust Hoonestusõiguse omanikule langemiseks, kui Hoonestaja rajab Hoonestusõiguse alale Projekti eesmärgi täitmisega seonduvaid abistava iseloomuga ehitisi, mis ei kahjusta Omaniku ega teiste Kaitsetööstuspargi kasutajate õiguseid;
- 7.1.5** Hoonestaja lõpetab Hoonestusõiguse alal käitlemise ja ei taasta seda mõistliku aja jooksul arvates käitlemise peatumise põhjuse äralangemisest täielikult või olulises osas Projekti eesmärgi täitmiseks ning Hoonestaja ei ole käitlemist taastanud ka Omaniku poolt antud täiendava 6-kuulise tähtaja jooksul. Selguse huvides, käesolevas punkti alusel ei teki alust Hoonestusõiguse omanikule langemiseks, kui rikkumise põhjustavad Projekti eesmärgi täitmiseks vajalike toorainete tarneraskused või vääramatud jõud;
- 7.2** Omanikul ei ole ühelgi muul alusel peale Lepingu lisa nr 1 punktides 6.2 ja 7.1 sätestatud alustel õigust nõuda Hoonestusõiguse omanikule langemist, taganeda Asjaõiguslepingust või mistahes muul alusel ühepoolset lõpetada. Pooled loevad punktis 7.1 kirjeldatud rikkumist ainsaks Hoonestaja lepinguliste kohustuste olulisteks rikkumisteks asjaõigusseaduse § 244¹ lg 1 tähenduses, mille alusel Omanikul võib olla õigus Hoonestusõiguse omanikule langemist nõuda.
- 7.3** Hoonestusõiguse omanikule langemise korral ei maksa Hoonestaja Omanikule mingeid hüvitisi. Nimetatu ei mõjuta Hoonestaja kohustust maksta kuni Hoonestusõiguse omanikule langemiseni sissenõutavaks muutunud Hoonestustasu ja sellelt arvestatud viivist (kui see on asjakohane). Selguse huvides, viivisearvestus jätkub ka pärast omanikule langemist kuni kohustuse kohase täitmiseni käesolevas lepingus nimetatud määras.

- 7.4** Pooled on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse Omanikule langemisel on välistatud Omaniku poolt hüvitiste maksmine Hoonestajale.
- 7.5** Hoonestusõiguse omanikule langemise korral sõlmitakse asjaõigusleping Hoonestusõiguse üleandmiseks Omanikule või tema poolt nimetatud isikule 20 päeva jooksul arvates Omaniku poolt Hoonestajale vastavasisulise nõude esitamisest. Vastava kohustuse rikkumisel korral on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas 1 000 eurot päevas kuni Hoonestusõiguse üleandmiseni.
- 7.6** Hoonestusõiguse Omanikule langemise korral tagab Hoonestaja Hoonestusõigust koormavate kolmandate isikute õiguste kustutamise kinnistusraamatust Hoonestusõiguse Omanikule või Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku poolt nimetatud isikule üleandmise päeval. Selle kohustuse rikkumisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas 1 000 eurot päevas kuni kohustuse täitmiseni.
- 7.7** Hoonestusõiguse omanikule langemisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt Ehitiste eemaldamist vastavalt Lepingu lisas nr 1 peatükile 8. Kui Hoonestaja ei täida eelnimetatud kohustust, võib Omanik ise korraldada vastavate ehitiste teisaldamise Hoonestaja kulul. Selle kohustuse rikkumisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt ka leppetrahvi vastavalt punktile 9.2.

8. EHITISTE SAATUS HOONESTUSÕIGUSE LÕPPEMISEL

- 8.1** Pooled on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse tähtaja möödumisel või Hoonestusõiguse lõppemisel muul alusel on Hoonestaja kohustatud Hoonestusõiguse alal asuvad ehitised (v.a teed, sillad, kraavid ja äravoolusüsteemid) omal kulul demonteerima ja ära vedama ning heakorrastama Hoonestusõiguse ala 1 aasta jooksul arvates Hoonestusõiguse tähtaja möödumisest või Hoonestusõiguse lõppemisest. Omanik ei tasu Kinnistule jäänud ehitiste eest hüvitist.
- 8.2** Pooled on kokku leppinud, et juhul, kui Hoonestaja ei ole punktis 8.1 sätestatud tähtjaks samas punktis sätestatud kohustusi täitnud, siis on Omanikul õigus ehitised ise ära vedada ja Hoonestusõiguse ala heakorrastada ning nõuda Hoonestajalt vastavate tööde tegemiseks tehtud mõistlike kulude hüvitamist. Lepingu lisa nr 1 punktis 8.1. nimetatud kohustuse rikkumisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt ka leppetrahvi summas 500 eurot päevas kuni kohustuse täitmiseni.
- 8.3** Pooled välistavad asjaõigusseaduse § 252 lg 3 kohaldamise, st Omanikul ei ole õigust nõuda ehitiste endale jätmist, v.a rajatud teede, sildade, kraavide ja äravoolusüsteemide puhul. Hoonestajal on alati (sh Hoonestusõiguse tähtaja lõppemisel ja ennetähtaegsel lõpetamisel olenemata põhjusest) õigus ehitised ära viia Lepingus sätestatud tähtaegade piires.

9. VASTUTUS

- 9.1** Pool vastutab Lepingu rikkumise (v.a raskest hooletusest tuleneva või tahtliku rikkumise) korral üksnes otsese varalise kahju eest.
- 9.2** Hoonestaja poolse Lepingust või Hoonestusõigusest tuleneva kohustuse rikkumise korral, mis ei ole aluseks Hoonestusõiguse omanikule langemisele, on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas 300 eurot päevas kuni rikkumise lõpetamiseni.

- 9.3** Juhul, kui Hoonestaja tegevusega tekitatakse kolmandatele isikutele, sh Kaitsetööstuspargi teistele kasutajatele kahju, millega seoses esitatakse nõuded Omaniku vastu on Hoonestaja kohustatud võtma üle Omaniku kaitsmise esitatud nõude vastu ja hüvitama Omanikule viivitamatult ja täies mahus kõik sellistest nõuetest tulenevad rahalised kohustused.

10. VALDUSE ÜLEANDMINE

- 10.1** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestusõiguse Ala otsene valdus loetakse Hoonestajale üle antuks ning Hoonestusõiguse Ala juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko Ostjale üle läinuks Asjaõiguslepingu sõlmimisega.
- 10.2** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Omaniku valduses olevad Hoonestusõiguse Ala päraldisteks olevad dokumendid, mida ei säilitata üheski avaliku kasutusega arhiivis annab Omanik Hoonestajale üle hiljemalt neljateistkümne (14) kalendripäeva jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimise päevast.

11. VILJAD JA MAKSUD

- 11.1** Kõik Hoonestusõiguse kehtivuse ajal Hoonestusõiguselt saadavad viljad kuuluvad Hoonestajale.
- 11.2** Hoonestaja on kohustatud kandma kõik Hoonestusõigusega seotud avalik-õiguslikud koormatised ja tasuma kõik maksud, sh maamaksu.
- 11.3** Juhul, kui tulevikus peaks Ehitiste või Hoonestusõiguse omamisele või opereerimisele kehtestatama uusi makse või muid rahalisi kohustusi, tasub need Hoonestaja.

12. VÕLAÕIGUSLIK REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING

- 12.1** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku seada Lepingu eseme jagamise tulemusel tekkivale Omanikule kuuluvale kinnisasjale (*edaspidi nimetatud teeniv kinnistu*) tähtajaga kuni Hoonestusõiguse lõpuni ja tasuta reaalservituudi (teeservituut) Hoonestusõiguse (*edaspidi nimetatud valitsev kinnisasi*) igakordse omaniku kasuks Lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil hallil taustal musta diagonaalviirutusega märgitud servituudi alaga.
- 12.2** Hoonestusõiguse igakordsel omanikul ja Hoonestusõiguse otsesel valdajal, samuti kõigil teistel Hoonestajaga seotud isikutel Hoonestusõigusele juurdepääsu vajavatel isikutel on õigus kasutada servituudi ala juurde- ja väljapääsuna Hoonestusõigusele ööpäevaringselt igat tüüpi mootorsõidukiga ja jalgsi, vastavalt liikluskorraldusele.
- 12.3** Servituudi ala jääb nii teeniva kinnisasja, valitseva kinnisasja kui ka teiste Katsetööstusparki kasutatavate omanike kaaskasutusse.
- 12.4** **Valitseva kinnisasja omanik kohustub** kasutama servituudi ala heaperemehelikult ja vastavalt selle otstarbele ning hüvitama tee(de)le tekitatud kahjud esimesel nõudmisel (v.a. tee tavapärane kulumine, mida hüvitada ei tule) ning servituudi lõpetamisel esitama nõuetekohase avalduse servituudi kinnistusraamatust kustutamiseks.
- 12.5** **Teeniva kinnisasja omanik kohustub** ehitama servituudi alale teed ja juurdepääsuks vajalikud rajatised (*edaspidi rajatised*), hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab servituudi ala sihipärast kasutamist ja teeniva kinnisasja koormamisel teiste servituutidega teavitama isikuid, kelle kasuks kinnisasi koormatakse, käesoleva lepingu

alusel seatava servituudi tingimustest.

- 12.6** Servituudi seadmise tagamiseks ei kanta eelmärget kinnistusraamatusse.
- 12.7** Servituudi seadmise asjaõigusleping sõlmitakse Asjaõiguslepingu sõlmimisel. Pooled on kokku leppinud, et Omanik kohustub enne Asjaõiguslepingu sõlmimist määrama reaalservituutidega seotud maatüki kasutusala maakatastri piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi rakenduses (PARI) ning esitama Asjaõiguslepingut tõestavale notarile vastava servituutide alade ruumiandmete tunnused.
- 12.8** Teeniva kinnisasja omanikul ja valitseva kinnisasja omanikul on ühepoolset õigus servituudi seadmise võlaõiguslikust lepingust taganeda, kui taganetakse käesolevast lepingust.
- 12.9** Servituudi seadmise võlaõiguslikust lepingust taganemise korral ei nõua kumbki pool teiselt poolelt võlaõiguslikust lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks tehtud kulutuste hüvitamist.

13. MUUD SÄTTED

- 13.1** Kokkulepped, mille kohta on võimalik teha Hoonestusõiguse sisuna kanne kinnistusraamatusse, kantakse suurimas võimalikus ulatuses Asjaõiguslepingu alusel kinnistusraamatusse.