



SISEMINISTEERIUM
Estonian Ministry of the Interior

Kantsleri **käskkiri**

16.06.2012 nr **1-5/92**

Hoonestusõiguse seadmine

Riigivaraseaduse § 10 lg 1 punktis 1 sätestatud eesmärgil ja siseministri 16.04.2010 käskkirja nr 110 „Volituste andmine kantslerile“ punkti 2 alusel ning lähtudes Politsei- ja Piirivalveameti 07.03.2012 taotlusest “Volituse taotlus” nr 1.11-10/46095-1 ja Rahandusministeeriumi kantsleri 31.05.2012 kirjast nr 1.1-11./5796 „Käskkirja eelnõu kooskõlastamine“:

1. Siseministeeriumil sõlmida hoonestusõiguse seadmise leping AS-ga Tallinna Lennujaam (edaspidi Hoonestusõiguse seadja) Kuressaare linnas Roomassaare tee 1 asuvast kinnistust (Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna Saare jaoskonna registriosa nr 253734, katastritunnus 34901:015:0129, sihtotstarve transpordimaa) käskkirja lisas märgitud 19 294 m² suuruse maa-ala (hoonestusõiguse ala) kasutusele võtuks Politsei- ja Piirivalveametil poolt riigivõimu teostamiseks.
2. Hoonestusõigus sõlmitakse järgnevatel tingimustel:
 - 2.1 Hoonestaja õigused ja kohustused on Politsei- ja Piirivalveametil (edaspidi Hoonestaja).
 - 2.2 Hoonestusõiguse eest makstav tasu on 0,10 €/m² aastas ehk 1929,4 € aastas.
 - 2.3 Kõik hoonestusõiguse alal lasuvad maksud tasub ning avalik-õiguslikud koormatised kannab Hoonestaja.
 - 2.4 Hoonestusõiguse tasu muutub vastavalt kinnistu maa maksustamishinna muutumisele maa korralise või erakorralise hindamise tulemusena. Hoonestusõiguse tasu uue suuruse saamiseks korrutatakse kehtiv hoonestusõiguse tasu kordajaga, mis saadakse muutunud maa maksustamishinna jagamisel eelmise kehtinud maa maksustamishinnaga. Teatise hoonestusõiguse tasu muutumise kohta peab Hoonestusõiguse seadja esitama Hoonestajale hiljemalt 3 (kolm) kuud enne hoonestusõiguse tasu maksmise järjekordset tähtaega. Hoonestusõiguse tasu muutmist võib nõuda kõige varem 3 (kolme) aasta möödudes hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ning uuesti 3 (kolme) aasta möödumisel viimasest hoonestusõiguse tasu muutmisest.
 - 2.5 Hoonestusõiguse tähtaeg on 50 aastat alates hoonestusõiguse seadmise kohta kande tegemisest kinnistusraamatusse.
 - 2.6 Hoonestaja kohustub püstitama ehitised ja neid korras hoidma. Vajadusel sõlmitakse hoolduslepingud.
 - 2.7 Hoonestaja kohustub oma kulul kindlustama ehitised kindlustusseltsis koheselt pärast ehitiste valmimist nende kahjustamise või osalise või täieliku hävimise vastu ehitiste taastamisväärtuse ulatuses ja hoidma niisuguse kindlustuse kehtivana kogu hoonestusõiguse tähtaja jooksul. Hoonestaja kohustub kasutama kindlustusjuhtumi korral saadud kindlustushüvitist viivitamatult ja üksnes ehitiste taastamiseks.
 - 2.8 Hoonestajal on õigus koormata hoonestusõigust kinnispandi (hüpoteegi), servituutide ja/või muude asjaõigustega üksnes Hoonestusõiguse seadja nõusolekul.
 - 2.9 Hoonestajal on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik Hoonestusõiguse seadja nõusolek. Hoonestusõiguse seadja ei või nõusoleku andmisest keelduda, kui:

- 2.9.1 hoonestusõiguse omandaja võtab üle täielikult ja tingimusteta kõik võlaõiguslikest kokkulepetest tulenevad Hoonestaja kohustused;
 - 2.9.2 võib eeldada, et hoonestusõiguse võõrandamisega ei kaasne hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärgi oluline muutmine või ohustamine;
 - 2.9.3 võib eeldada, et hoonestusõiguse omandaja tagab võlaõiguslikest kokkulepetest tulenevate Hoonestaja kohustuste nõuetekohase täitmise.
 - 2.10 Hoonestusõigus koormatakse selle kinnistusraamatusse kandmisel Hoonestusõiguse seadjale kuuluva ostueesõigusega, mida saab teostada kõikidel hoonestusõiguse võõrandamise juhtudel.
 - 2.11 Hoonestusõiguse lõppemisel, hoonestusõiguse üle kandmisel või hoonestusõiguse Hoonestusõiguse seadjale langemisel ei ole Hoonestusõiguse seadja kohustatud hüvitama Hoonestajale hoonestusõiguse alusel ehitatavate ehitiste väärtust.
 - 2.12 Juhul kui Hoonestaja on viivitanud hoonestusõiguse tasu maksmisega üle ühe (1) aasta on Hoonestusõiguse seadjal õigus nõuda Hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks. Hoonestusõiguse seadja võib hoonestusõiguse enda nimele kandmise asemel nõuda hoonestusõiguse ülekandmist tema poolt nimetatud isikule.
 - 2.13 Hoonestajal ei ole õigust nõuda hüvitise maksmist hoonestusõiguse Hoonestusõiguse seadja nimele kandmisel, kui see on tingitud Hoonestaja poolsest lepingu rikkumisest.
 - 2.14 Hoonestaja on kohustatud tasuma leppetrahvi 1000 €, kui ehitised ei ole püstitatud (2) aasta jooksul alates hoonestusõiguse seadmise kohta kanne tegemisest kinnistusraamatusse. Teiste hoonestusõiguse seadmise lepingutingimuste rikkumise eest on Hoonestaja kohustatud tasuma leppetrahvi 500 €.
 - 2.15 Hoonestaja sõlmib kolmandatele isikutele tekitatud isiku- ja varakahjude vastutuskindlustuse.
 - 2.16 Hoonestajal on eesõigus hoonestusõiguse uuendamiseks.
 - 2.17 Hoonestusõiguse seadja kohustub tegema Hoonestajale enne kinnistu kolmandatele isikutele võõrandamist ettepaneku kinnistu omandamiseks Hoonestaja poolt.
 - 2.18 Hoonestajal on eelisõigus hoonestusõiguse pikendamisele võrreldes teiste isikutega, kes taotlevad hoonestusõigust kinnistule. Juhul, kui Hoonestaja loobub Lepingu tähtaja saabumisel hoonestusõiguse pikendamisest, on Hoonestusõiguse seadjal õigus pakkuda hoonestusõigust kolmandatele isikutele.
3. Kinnistu hoonestusõigusega koormamise üksikasjad sätestatakse notariaalselt tõestatud hoonestusõigusega koormamise lepingus ja asjaõiguslepingus.
 4. Politsei- ja Piirivalveametil tagada oma eelarves igaaastaste maksete tegemiseks punktis 1.1 nimetatud hoonestusõiguse aastatasu 1929,4 € aastas.
 5. Käskkirja täitmist kontrollib Siseministeriumi õigus- ja haldusosakonna kinnisvara nõunik.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Türkson