



**TALLINNA NOTAR MERLE SAAR-JOHANSON**

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

1321

**ÜÜRILEPINGU KOHTA TEHTUD MÄRKUSE KUSTUTAMISE AVALDUS**

**KOKKULEPE ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE JA ÜÜRIMÄRKUSE  
TAGASIASTUMISEKS**

**HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING**

**OSTUEESÕIGUSE SEADMISE LEPING**

**ÜÜRILEPINGU KOHTA KINNISTATUD MÄRKUSE MUUTMISE AVALDUS**

**JA**

**ASJAÕIGUSLEPINGUD**

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Merle Saar-Johanson asendaja Riina Toss, tegutsedes notari ülesannetes notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kolmandal mail kahe tuhande seitsmeteistkümnendal aastal (03.05.2017.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

**Riigi Kinnisvara Aktsiaselts**, registrikood 10788733, aadress Lelle tn 24, Tallinn, e-posti aadress info@rkas.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Urmas Somelar**, isikukood 37105232714, kes on tõestajale tuntud isik,

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Hoonestaja**, tegutsedes **Siseministeeriumi**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikood 70000562 all, aadress Pikk tn 61, Tallinn, e-posti aadress info@siseministeerium.ee, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Raino Sepp**, isikukood 37106290037, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

**Elektrilevi OÜ**, registrikood 11050857, aadress Kadaka tee 63, Harju maakond, Tallinn, e-posti aadress elektrilevi@elektrilevi.ee, kelle esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Ülle Loopre**, isikukood 46910280234, kes on tõestajale tuntud isik,

**AKTSIASELTS TALLINNA VESI**, registrikood 10257326, aadress Ädala tn 10, Tallinn, e-posti aadress tvesi@tvesi.ee, kelle esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Laura Sulin**, isikukood 48508190230, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

**kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

## **1. LEPINGU ESE**

**1.1.** Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga **Erika tn 3, Tallinn** koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

**1.2.** Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **17485901** all.

**1.2.1.** Kinnistusregistriosa esimese jao andmete kohaselt on maa koosseisus katastritunnus 78408:807:0030, pindala 5571 m<sup>2</sup>, aadress Erika tn 3, Tallinn, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%).

**1.2.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood 10788733).

**1.2.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

2) Isiklik kasutusõigus tähtajaga ükssada (100) aastat Elektrivõrgun Kaitsevööndi ulatuses Elektrivõrgu Majandamiseks Osühing Jaotusvõrk (reg.kood 11050857, Tallinn) kasuks vastavalt 06.09.2005 lepingu punktidele 3.1; 3.2., 4.4. ja 5.1. 06.09.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.09.2005. Kohtunikuabi L. Rohtla.

3) Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Tähtajatu

ja tasuta isiklik kasutusõigus tehnoarajatise ehitamiseks, omamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal vastavalt 11.01.2011.a lepingu punktile 3.1. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 11.01.2011 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 14.01.2011. Kohtunikuabi Kadri Laud.

4) Märkus üürilepingu (üürilepingu pool: Eesti Vabariik) kohta. Eesti Vabariigiga (Häirekeskus) on sõlmitud üürileping nr Ü4136/12 lõppemise tähtpäevaga 01.09.2017.a. 19.09.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.09.2012. Kohtunikuabi Kadri Laud.

5) Märkus üürilepingu (üürilepingu pool: Eesti Vabariik) kohta. Eesti Vabariigiga (Päästeamet) on sõlmitud üürileping nr Ü4134/12 lõppemise tähtpäevaga 01.09.2017.a. 19.09.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.09.2012. Kohtunikuabi Kadri Laud.

**1.2.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.3.** Ülalnimetatud aadressil asuvate ehitiste kohta on **riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi** ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kantud järgmised andmed:

**1.3.1.** hoone *päästeameti häirekeskus*, ehitisregistri koodiga 101023845, esmane kasutus 2012.a, korruste arv 2, ehitusalune pind 1551 m<sup>2</sup>, ehitise staatus ehitamisel ja kaalutud energiakasutuse klass G (energiamärgise kuupäev 12.12.2013),

**1.3.2.** hoone *Garaažikompleks*, ehitisregistri koodiga 120598154, esmane kasutus 1996.a, korruste arv 1, ehitusalune pind 841,9 m<sup>2</sup>, ehitise staatus kasutusel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata,

**1.3.3.** rajatis *Hoone sidekanali sisendi ehitusprojekt*, ehitisregistri koodiga 220229897, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind määramata ja ehitise staatus ehitusluba antud,

**1.3.4.** rajatis *kanalisatsioon*, ehitisregistri koodiga 220668854, esmane kasutus määramata, ehitusalune pind 1920 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus ehitusluba antud. Kanalisatsioon ulatub veel mitmele teisele kinnistule.

**1.4.** Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised: Katastriüksuse 78408:807:0030 kitsendused:

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 4 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu MPkaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 25 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu MPkaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 7 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 3 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 5 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 24 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu MPkaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 12 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 3 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu MPkaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 90 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (12933);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 10 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 9 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 5 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 949 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Volta - Paljassaare);

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 2 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 2 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 4 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 2 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 3 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 2 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: veehaarde sanitaarkaitseala; ulatus: 20 m<sup>2</sup>; nähtus: puurkaev ();

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 109 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (32562);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 949 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Veskimetsa - Volta);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 104 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (32566);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 53 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu MPkaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 10 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 4 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu MPkaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 8 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu MPkaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 1 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 51 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu MPkaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 6 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 8 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu MPkaabelliin);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 3 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tundmatu kaabelliin);

Piiranguvöönd: surveeadme kaitsevöönd; ulatus: 30 m<sup>2</sup>; nähtus: maa- alune soojatorustik alla 200 mm ();

Piiranguvöönd: surveeadme kaitsevöönd; ulatus: 59 m<sup>2</sup>; nähtus: maa- alune soojatorustik alla 200 mm ().

**1.5. Maa-ameti Maakatastri** ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) andmete kohaselt on maaüksuse, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, kõlvikuline koosseis järgmine: õuema 2 690 m<sup>2</sup> (sh ehitusalune maa 2 690 m<sup>2</sup>) ning muu maa 2881 m<sup>2</sup>.

**1.6.** Käesoleva lepingu punktis 1 lepingu eseme kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (03.05.2017) infosüsteemi e-notar kaudu (kinnistusraamat, ehitisregister, maakataster, rahvastikuregister, äriregister) või internetiaadressil (ülejäänud andmebaasid).

## **2. OSALEJATE KINNITUSED**

### **2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:**

**2.1.1.** Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri- või muud kasutuslepingud, v.a käesoleva lepingu punktis 1.2.3 alapunktis 5 nimetatud üürileping Hoonestaja kasuks.

**2.1.2.** Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

**2.1.3.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

**2.1.4.** Lepingu esemel ei ole mingeid Omanikule teadaolevaid varjatud puudusi, millest Omanik ei ole Hoonestajale teatanud või mida Hoonestaja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel.

- 2.1.5. Omanik on tasunud kõik lepingu esemega seotud Omaniku poolt tasumisele kuuluvad sissenõutavaks muutunud maksed ja maksud, ning lepingu esemega seoses ei ole Omaniku poolt tasumisele kuuluvaid mis tahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.
- 2.1.6. Lepingu eseme koosseisu kuuluvale maale on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt.
- 2.1.7. Tema kui juhatuse liikme volitused on kehtivad, teda ei ole juhatuse liikme ametikohalt tagasi kutsutud ning tema kui juhatuse liikme volituste tähtaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud.
- 2.2. Hoonestaja esindaja kinnitab, et:**
  - 2.2.1. Siseministeeriumi varade asekancleri 03.02.2017.a otsusega nr 1-24/40 on otsustatud hoonestusõiguse seadmine lepingu esemele.
  - 2.2.2. Hoonestaja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud katastriüksuse andmetega Maa-Ameti elektroonilise andmebaasi vahendusel ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest ega oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
  - 2.2.3. Hoonestaja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest käesolevas lepingus nimetatud seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust lepingu eseme kasutamisel ning on teadlik, et Hoonestaja on kohustatud järgima lepingu esemel olevate elektrirajatiste kaitsevööndite piiranguid.
  - 2.2.4. Tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning ta omab kõiki vajalikke esindatava juriidilise isiku siseseid nõusolekuid ja kooskõlastusi ning kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks.
- 2.3. Elektrilevi OÜ esindaja kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva tehingu tegemiseks on piisavad ja kehtivad.**
- 2.4. AKTSIASELTS TALLINNA VESI esindaja kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva tehingu tegemiseks on piisavad ja kehtivad.**
- 2.5. Lepinguosalisel avaldavad ja kinnitavad, et nad on tutvunud käesolevas lepingus viidatud dokumentidega nende sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud dokumentide ettelugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.**

### **3. HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE NING EHITAMIS- JA KORRASHOIKOHUSTUS**

- 3.1. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku lepingu esemeks oleva kinnistu koormamises hoonestusõigusega Hoonestaja kasuks, kusjuures hoonestusõigus seatakse esimesele järjekohale tähtajaga kuusteist (16) aastat arvates Hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest käesolevas lepingus toodud tingimustel (eespool ja edaspidi nimetatud **Hoonestusõigus**).
- 3.2. Hoonestaja on kohustatud lammutama Hoonestusõigus alale jääva käesoleva lepingu punktis 1.3.2 nimetatud garaažikompleksi (ehitisregistri koodiga 120598154) ning ehitama Päästeameti poolt kasutatava haldushoone koos seda teenindavate rajatistega ja infrastruktuuri rajatistega, milleks on Päästeameti poolt kasutatava haldushoone teenindamiseks ja toimimiseks vajalikud tehnorajatised (vesi, kanalisatsioon, sadevesi, drenaaž, küte, side, elekter jms), juurdepääsuteed, kinnistusised teed, parklad, haljastus (eespool ja edaspidi kõik koos nimetatud **Ehitised**) ja saada Ehitistele kasutusloa hiljemalt kolmekümne esimesel detsembril kahe tuhande kahekümne teisel aastal (31.12.2022.a).

- 3.3.** Hoonestaja on kohustatud tegema omal kulul kõik ehitus- ja muud tööd ja teostama toimingud (sh vajalike lubade ja kooskõlastuste taotlemine), mis on vajalikud objekti valmimiseks, ekspluateerimiseks ja kasutusloa väljastamiseks.
- 3.4.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et käesoleva lepingu punktides 3.2 sätestatud ehitamiskohustus kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.
- 3.5.** Omanik kohustub vajadusel andma Hoonestajale kõik kooskõlastused ja nõusolekud Hoonestusõiguse alale Ehitiste rajamiseks, sh projekteerimistingimuste taotlemiseks ja/või muutmiseks.
- 3.6.** Hoonestaja avaldab, et Hoonestusõigusega seotud Hoonestaja õigusi ja kohustusi teostab Päästeamet.

#### **4. HOONESTUSÕIGUSE ULATUS**

- 4.1.** Hoonestusõigus ulatub lepingu esemeks oleva kinnistu osale pindalaga 2 658 m<sup>2</sup>, mis on käesoleva lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud helesinise triibutatud alana (eespool ja edaspidi nimetatud **Hoonestusõiguse ala**).
- 4.2.** Hoonestusõigus ei ulatu kolmandatele isikutele kuuluvatele lepingu esemeks olevale kinnistule rajatavatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele (tehnovõrkudele ja –rajatistele).
- 4.3.** Hoonestusõiguse alusel ehitatavad Ehitised muutuvad Hoonestusõiguse olulisteks osadeks.
- 4.4.** Hoonestusõiguse seadmisel olemasolevad käesoleva lepingu punktis 1.3 nimetatud ehitised ja rajatised ei muutu Hoonestusõiguse oluliseks osaks, v.a punktis 1.3.2 nimetatud garaažikompleks, mis vastavalt käesoleva lepingu punktile 3.2. kuulub lammutamisele.
- 4.5.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et käesoleva lepingu punktides 4.1 kuni 4.4 sätestatud Hoonestusõiguse ulatus kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.

#### **5. HOONESTUSÕIGUSE TASU**

- 5.1.** Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et Hoonestusõigus seatakse tasuta.
- 5.2.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et käesoleva lepingu punktis 5.1 sätestatu kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.
- 5.3.** Omanik ja Hoonestaja avaldavad, et hoonestusõiguse tehinguväärtus on kolmkümmend neli tuhat kakskümmend kaks (34 022) eurot.

#### **6. KINDLUSTAMIS-, TAASTAMIS- JA KORRASHOIUKOHUSTUS**

- 6.1.** Hoonestaja kohustub oma kulul kindlustama Hoonestusõiguse alusel püstitatavad hooned Omanikuga eelnevalt kooskõlastatud kindlustusseltsis koheselt pärast hoonete ja rajatiste ehitamise lõpetamist tulekahju, veeavarii, loodusõnnetuse ja vandalismi vastu ehitiste taastamisväärtuse ulatuses ja hoidma niisuguse kindlustuse kehtivana kuni käesoleva lepingu alusel seatava Hoonestusõiguse lõppemiseni. Omanikul on õigus nõuda Hoonestajalt käesolevas punktis nimetatud kindlustuse kohta väljastatud kindlustuspoliisi ärakirja esitamist. Vastav nõue peab olema Hoonestajale esitatud kirjalikult. Juhul, kui Hoonestaja ei ole kindlustanud eelnimetatud ehitisi kümne (10) päeva jooksul arvates hoonete ehitamise lõpetamisest, siis on Omanikul õigus hooned ise kindlustada ja sellega kaasnevad kulud Hoonestajalt sisse nõuda.
- 6.2.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestaja kohustub tagama Hoonestusõiguse

oluliseks osaks olevate Ehitiste säilimise, hoidma Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevaid Ehitisi alaliselt heas seisukorras vastavalt Tallinna linna kehtivale heakorra eeskirjale omal kulul Hoonestusõiguse tähtaja jooksul.

- 6.3.** Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate hoonete ja rajatiste hävimisel või kahjustumisel täielikult või osaliselt on Hoonestaja kohustatud need omal kulul uuesti püstitama või taastama kolme (3) aasta jooksul.
- 6.4.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et käesoleva lepingu punktides 6.1 kuni 6.3 sätestatud kindlustamis-, taastamis- ja korrashoiukohustus kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.

## **7. EHITISTE SAATUS HOONESTUSÕIGUSE TÄHTAJA SAABUMISEL VÕI HOONESTUSÕIGUSE ENNETÄHTAEGSEL LÕPETAMISEL NING KOKKULEPE HÜVITISE VÄLISTAMISE KOHTA**

- 7.1.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et nii Hoonestusõiguse lõppemisel kui ka ennetähtaegsel lõpetamisel jäävad Hoonestusõiguse alusel püstitatud Ehitised tasuta Omanikule ning Hoonestajal ei ole õigust ega kohustust Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevaid Ehitisi ära vedada ning Omanikul ei ole õigust nõuda Hoonestajalt Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate Ehitiste äravedamist. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et seoses Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate Ehitiste äravedamise õiguse kaotamisega Omanik Hoonestajale lepingu esemeks olevale kinnistule jäävate Ehitiste eest hüvitist ei maksa.
- 7.2.** Hoonestusõiguse lõppemisel Hoonestusõiguse tähtaja möödumisel muutuvad hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised maa oluliseks osaks ning lähevad Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku omandisse.
- 7.3.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et käesoleva lepingu punktides 7.1 ja 7.2. sätestatud ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel ning kokkulepe hüvitise välistamise kohta kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.
- 7.4.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestusõiguse lõppemisel Hoonestusõiguse tähtaja möödumise tõttu kohustub lepingu esemeks oleva kinnistu omanik sõlmima Hoonestajaga üürilepingu, mille kohaselt Päästeamet saab jätkata käesoleva lepingu punktis 3.2 nimetatud rajatava hoone kasutamist. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et lepingu esemeks oleva kinnistu võõrandamise korral on Omanik kohustatud tagama, et lepingu eseme omandaja võtab üle käesolevas lepingupunktis sätestatud lepingu eseme omaniku kohustuse ning võtab endale kohustuse tagada selle kohustuse ülevõtmine lepingu eseme võõrandamisel ka järgmiste omanike poolt. Kui Omanik või mõni lepingu eseme tulevane omanik rikub käesolevas punktis sätestatud kohustust, vastutab Omanik sellega Hoonestajale põhjustatud kahju hüvitamise eest. Nimetatud kohustus kehtib kuni üks (1) aasta hoonestusõiguse lõppemisest.

## **8. HOONESTUSÕIGUSE OMANIKULE LANGEMINE**

- 8.1.** 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 käesoleva lepingu punktis 3.2 nimetatud Ehitiste tähtaegsel mittevalmimisel.
- 8.2.** Käesoleva lepingu punktis 8.1 sätestatud juhul Hoonestusõigusega koormatud kinnistu

omanik Hoonestajale Hoonestusõiguse omanikule langemise või Hoonestusõiguse kolmandale isikule üleandmise korral Ehitise eest hüvitist ei maksa.

- 8.3.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et käesoleva lepingu punktis 8.1 ja 8.2 sätestatud hoonestusõiguse omanikule langemine kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.

## **9. HOONESTUSÕIGUSE VÕÕRANDAMINE JA KOORMAMINE PIIRATUD ASJAÕIGUSTEGA**

- 9.1.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nõusolek, kusjuures omanik seab võõrandamise nõusoleku andmise eeltingimuseks kõigi Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku ja Hoonestaja vahel sõlmitud hoonestusõigust puudutavate võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise Hoonestusõiguse omandaja poolt.
- 9.2.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestusõiguse koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nõusolek.

## **10. OSTUEESÕIGUSTE SEADMINE**

- 10.1.** Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud ning Hoonestaja koormab Hoonestusõiguse esimesel järjekohal ostueesõigusega Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku kasuks Hoonestusõiguse igakordsel võõrandamisel.

## **11. MAKSUD JA AVALIK-ÕIGUSLIKUD KOORMATISED**

- 11.1.** Hoonestaja on kohustatud kandma kõik Hoonestusõiguse ala ja Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate ehitiste kasutamise ja haldamisega seotud kulud. Kõik Hoonestusõiguse alal lasuvad ja tulevikus kehtestatavad maksud ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised tasub Hoonestaja.

## **12. HOONESTUSÕIGUSEGA KOORMATUD KINNISTU VALDUSE ÜLEANDMINE**

- 12.1.** Omanik ja Hoonestaja avaldavad, et Hoonestusõigusega koormatud kinnistasja otsene valdus on Omaniku poolt Hoonestajale üle antud enne käesoleva lepingu sõlmimist.

## **13. KOKKULEPE KINNISTUT KOORMAVATE ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE JA MÄRKUSE TAGASIASTUMISEKS**

- 13.1.** Omanik, Hoonestaja, Elektrilevi OÜ ja AKTSIASELTS TALLINNA VESI on käesolevaga kokku leppinud, et lepingu esemeks olevat kinnistut koormavad isiklikud kasutusõigused ja märkus üürilepingu kohta astuvad järjekohas tagasi ning käesoleva lepingu alusel seatav Hoonestusõigus Hoonestaja kasuks saab lepingu esemeks oleva kinnistu registriosas esimese järjekoha.
- 13.2.** Omanik, Elektrilevi OÜ ja AKTSIASELTS TALLINNA VESI avaldavad, et käesoleva lepingu punktis 1.2.3 nimetatud isiklike kasutusõiguste tehinguväärtus nende seadmisel oli kokku 1 917,23 eurot.



## **14. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED**

- 14.1.** Omanik ja Hoonestaja paluvad kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 17485901 kolmandast jaost kande nr 4 all sisse kantud märkuse üürilepingu (üürilepingu pool: Eesti Vabariik) kohta tähtajaga 01.09.2017.a. Eesti Vabariik (Häirekeskuse kaudu) kasuks.
- 14.2.** Elektrilevi OÜ, AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja Hoonestaja on lepingu esemele seatud isiklike kasutusõiguste ja üürilepingu märkuse tagasiastumises kokku leppinud selliselt, et käesoleva lepingu punkti 14.3 alusel seatav hoonestusõigus saab järjekoha käesoleva lepingu punktis 1.2.3 alapunktides 2 ja 3 nimetatud isiklike kasutusõiguste ja lepingu punktis 1.2.3 alapunktis 5 nimetatud üürilepingu märkuse ees ning Omanik annab nimetatud käsutuseks käesolevaga nõusoleku. Elektrilevi OÜ, AKTSIASELTS TALLINNA VESI ja Hoonestaja lubavad ning Omanik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 17485901 kolmandasse jakku sisse kantud isiklike kasutusõiguste ja üürilepingu märkuse juurde alljärgnevad märked:
- 14.2.1.** Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks asub teisel järjekohal käesoleva lepingu punkti 14.3 alusel seatava hoonestusõiguse järel;
- 14.2.2.** Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI kasuks asub kolmandal järjekohal käesoleva lepingu punkti 14.3 alusel seatava hoonestusõiguse ja punktis 14.2.1 nimetatud isikliku kasutusõiguse järel;
- 14.2.3.** Üürilepingu märkus Hoonestaja kasuks asub neljandal järjekohal käesoleva lepingu punkti 14.3 alusel seatava hoonestusõiguse ja punktides 14.2.1 ning 14.2.2 nimetatud isiklike kasutusõiguste järel.
- 14.3.** Omanik ja Hoonestaja on hoonestusõiguse ja ostueesõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik ja Hoonestaja paluvad teha kinnistusraamatusse alljärgnevad kanded:
- 14.3.1.** kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 17485901 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tasuta hoonestusõigus tähtajaga kuusteist (16) aastat arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest Eesti Vabariik kasuks;
- 14.3.2.** avada käesoleva lepingu punkti 14.3.1 kohaselt kinnistusraamatusse kantud hoonestusõigusele iseseisev registriosa, mille esimesse jakku kanda tasuta hoonestusõigus, mis on sisse kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 17485901, mis koosneb katastriüksusest katastritunnusega 78408:807:0030, aadressiga Erika tn 3, Tallinn, pindalaga 5571 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega riigikaitsemaa (100%), kolmandasse jakku tähtajaga kuusteist (16) aastat arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest, ja mille sisuks on:
- 14.3.2.1** ehitamiskohustus vastavalt 03.05.2017. a lepingu punktile 3.2;
- 14.3.2.2** hoonestusõiguse ulatus vastavalt 03.05.2017.a lepingu punktile 4.1 – 4.4;
- 14.3.2.3** Kindlustamis-, taastamis- ja korrashoiukohustus vastavalt 03.05.2017.a lepingu punktidele 6.1 kuni 6.3;
- 14.3.2.4** kokkulepe ehitiste saatuse ning hüvitise maksmise välistamise kohta hoonestusõiguse lõppemisel või lõpetamisel vastavalt 03.05.2017.a lepingu punktidele 7.1 ja 7.2;
- 14.3.2.5** kokkulepe ehitiste saatuse ning hüvitise maksmise välistamise kohta omanikule

- langemisel vastavalt 03.05.2017a lepingu punktile 8.1 ja 8.2;
- 14.3.2.6.** hoonestusõiguse võõrandamiseks koormatud kinnistu omaniku nõusoleku nõue vastavalt 03.05.2017.a. lepingu punktile 9.1, kusjuures koormatud kinnistu igakordne omanik seab võõrandamise nõusoleku andmise eeltingimuseks kõigi koormatud kinnistu omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud hoonestusõigust puudutavate võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt;
- 14.3.2.7.** hoonestusõiguse piiratud asjaõigustega koormamiseks koormatud kinnistu omaniku nõusoleku nõue vastavalt 03.05.2017.a. lepingu punktile 9.2;
- 14.3.3.** käesoleva lepingu punkti 14.3.2 kohaselt avatud hoonestusõiguse kinnistusregistri registriosa teise jakku hoonestusõiguse omanikuna kanda Eesti Vabariik;
- 14.3.4.** käesoleva lepingu punkti 14.3.2 kohaselt avatud hoonestusõiguse kinnistusregistri registriosa kolmandasse jakku esimesele järjekohale kanda ostueesõigus Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 17485901 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks.
- 14.4.** Käesolevaga Omanik, kui üürileandja ja Hoonestaja, kui üürnik paluvad seoses üürilepingu tähtaja pikenemisega muuta Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 17485901 kolmandasse jakku jooksva kande nr 5 all Eesti Vabariigi (Päästeamet) kasuks sisse kantud üürilepingu märkust märkides, et üürilepingu lõppemise tähtaeg on 31.12.2024.a.

## **15. ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 15.1.** Notariaalakkt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 15.2.** Osalejatele väljastatakse notariaalakti ärakirjad osaleja valikul digitaalselt või paberkandjal.
- 15.3.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale. Notar esitab notariaalakti digitaalse ärakirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

## **16. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

### **16.1. Notaritasud ning nende jaotus osalejate vahel:**

Hoonestusõiguse seadmise lepingu (tehinguväärtus 34 022 eurot) ja ostueesõiguse seadmise lepingu (tehinguväärtus 8 505,50 eurot) tõestamise notaritasu tasub 100% Hoonestaja kogu notaritasust 148,20 eurot (tehinguväärtus 42 527,50 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 14, 15, 22, 23 p 2).

Asjaõiguste järjekohtade muutmise kokkuleppe tõestamise eest tasub 100% Hoonestaja kogu notaritasust 5,25 eurot (tehinguväärtus 1 917,23 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 14, 15, 22, 23 p 2).

Eeltoodud summadele lisandub 20% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 153,45 eurot, käibemaks 30,69 eurot, koos käibemaksuga 184,14 eurot.

### **16.2. Riigilõivud ning nende jaotus osalejate vahel:**

Hoonestusõiguse kinnistamine Eesti Vabariigi kasuks on riigilõivuvaba riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 3 alusel.

Eesti Vabariigi kasuks kantud üürimärkuse kustutamine on riigilõivuvaba riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 3 alusel.

Eesti Vabariigi kasuks kantud üürimärkuse pikendamisel on riigilõivuvaba riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 3 alusel.

Hoonestaja tasub ostueesõiguse kinnistamise riigilõivu 11,00 eurot (tehinguväärtus 17 011,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 2, 358).

Hoonestaja tasub riigilõivu järjekohtade muutmisel 10,00 eurot (tehinguväärtus 34 022,00 eurot: riigilõivuseadus § 81, 360).

**16.3.** Lepingu **ärakirja** notaritasu tasub iga osaleja enda ärakirja eest. Kinnistusosakonnale esitatava ärakirja notaritasu jagatakse sarnaselt hoonestusõiguse seadmise lepingu notaritasuga. Ärakirjade maksumus on järgmine (summad sisaldavad käibemaksu):

Paberkandjal ärakiri osalejale	0.23 EUR / lk
Digitaalärakiri osalejale e-postiga	0.23 EUR / lk
Digitaalärakiri kinnistusosakonnale	15.30 EUR + 0.23 EUR / lk
Digitaalärakiri eesti.ee portaalis	<b>tasuta</b> (vt e-teenused > kodanikule > õigusabi > notariaalsed dokumendid)

Käesolevas dokumendis on 16 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil

**16.4.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

**16.5.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Osalejad loobusid aktile lisatud dokumentide ettelugemisest, lisatud dokumendid esitati osalejatele tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt.

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud plaan on esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

*allkiri*

*kk*

*Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser*

**17. Notariaalakti tõestaja poolt osalejatele antud selgitused**

- 17.1.** Kõik käesolevas lepingus taotletavad õigusmuudatused jõustuvad vastavate kannete tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 17.2.** Käesoleva lepingu alusel seatavad hoonestusõigus ja ostueesõigus tekivad vastavate kannete tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 17.3.** Vastavalt maamaksuseaduse § 8 (1) Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja.
- 17.4.** Vastavalt maamaksuseaduse § 7 (1) (1) Kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks. (2) Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maamaksuteade on haldusakt, millele rakendatakse maksukorralduse seaduses maksuotsuse kohta sätestatud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 17.5.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 257 lg 3 omab kinnistusraamatusse kantud ostueesõigus, samuti seaduse alusel tekkinud ostueesõigus, mille kohta on kinnistusraamatusse kantud märkus, ja kinnisasja kaasomaniku ostueesõigus kolmandate isikute suhtes samasugust tähendust nagu eelmärge omandi üleandmise nõude tagamiseks. Asjaõigusseaduse § 63 lg 3 ja 4 kohaselt on asjaõiguse käsutamine pärast omandi üleandmise nõude kandmist kinnistusraamatusse tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab, ning kui käsutamine on tühine, on omandajal õigus nõuda tähtpäeva saabumisel kolmandalt isikult enda kandmist kinnistusraamatusse kinnistu omanikuna.
- 17.6.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 259 on koormatud kinnisasja omanikul õigus nõuda ostueesõiguse kande kustutamist kinnistusraamatust, kui ostueesõigust omav isik ei ole kahe kuu jooksul pärast ostu-müügilepingu kättesaamist ostueesõigust kasutanud.
- 17.7.** Asjaõigusseaduse § 241 lg 2 kohaselt ulatub hoonestusõigus lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks ning nimetatud paragrahvi 5.lõike kohaselt on ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, hoonestusõiguse oluline osa.
- 17.8.** Asjaõigusseaduse § 244<sup>1</sup> lg 1 kohaselt kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine).
- 17.9.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 244<sup>2</sup> lg 1 hoonestusõiguse langemisel omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvitise. Hoonestusõiguse sisuks võib olla kokkulepe hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise välistamise kohta. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus.
- 17.10.** Asjaõigusseaduse § 246 kohaselt ei lõpe hoonestusõigus ehitise hävimisega.
- 17.11.** Asjaõigusseaduse § 247 lg 2 kohaselt peab hoonestaja tagama ehitise säilimise, kui ta ei ole kinnisasja omanikuga kokku leppinud teisiti.
- 17.12.** Asjaõigusseaduse § 249 lg 1<sup>1</sup> kohaselt on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Omanik võib seada

nõusoleku andmise tingimuseks ka kõigi tema ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt. Asjaõigusseaduse § 249<sup>1</sup> lg 1 kohaselt kui võib eeldada, et § 249 1<sup>1</sup>. lõikes sätestatud juhul hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata ja et omandaja tagab hoonestusõiguse sisust tulenevate kohustuste nõuetekohase täitmise, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse võõrandamise nõusolekut.

- 17.13.** Asjaõigusseaduse § 249 lg 2 kohaselt on hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Asjaõigusseaduse § 249<sup>1</sup> lg 2 kohaselt kui võib eeldada, et § 249 2. lõikes sätestatud juhul on koormatis ühendatav korrapärase majandamisega ja et hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse koormamise nõusolekut.
- 17.14.** Asjaõigusseaduse § 252 lg 1 kohaselt on hoonestajal õigus oma ehitise ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui kinnisasja omanik ei ole kasutanud § 252 3. lõikes nimetatud õigust. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude hiljemalt neli kuud enne tähtaja lõppu, on hoonestaja kohustatud seda tegema. Asjaõigusseaduse § 252 lg 2 kohaselt ehitise, mis tähtaja lõpuks ei ole ära veetud, muutub kinnisasja oluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude õigeaegselt, võib ta hoonestajalt nõuda tasu ehitise äravedamise eest, kui kinnisasja omanik on selle ära vedanud ühe aasta jooksul pärast tähtaja lõppu. Asjaõigusseaduse § 252 lg 3 kohaselt on kinnisasja omanikul õigus mitte hiljem kui üks aasta enne tähtpäeva saabumist nõuda ehitise jätmist endale tasu eest, mis võrdub hoonestajale käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga.
- 17.15.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 253 lg 1 hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu peab kinnisasja omanik maksma hoonestajale hüvitise kinnisasjale jääva ehitise eest. Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppida hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise maksmise välistada. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus. Vastavalt asjaõigusseaduse § 253 lg 2 vabaneb kinnisasja omanik vabaneb hüvitise maksmise kohustusest, kui ta pikendab hoonestusõiguse tähtaega ehitise eeldatava püsimise aja lõpuni. Kui hoonestaja ei nõustu tähtaja pikendamisega, kaotab ta õiguse hüvitisele.
- 17.16.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 255 kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
- 17.17.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejatel on võimalik kokku leppida ja kinnistusraamatusse kanda vastavalt asjaõigusseaduse § 255<sup>1</sup> ka kokkulepped: 1) ehitise püstitamise, korrashoiu ja kasutamise kohta; 2) ehitise kindlustamise ja ülesehitamise kohta selle hävimisel; 3) hoonestaja kohustuse kohta maksta leppetrahvi; 4) hoonestaja kohustuse kohta kanda vastava eelduse tekkimisel hoonestusõigus üle omanikule; 5) hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel hoonestajale ehitise eest makstava hüvitise kohta; 6) avalik-õiguslike ja eraõiguslike koormatiste kandmise ja maksude tasumise kohta; 7) hoonestajale hoonestusõiguse uuendamiseks pärast selle lõppemist eesõiguse andmise kohta; 8) kinnisasja omaniku kohustuse kohta müüa kinnisasi selle igakordsele hoonestajale. Vaatamata notari selgitusele soovivad osalejad sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel ning ei soovi käesolevasse lepingusse lisada muid hoonestusõiguse sisu täpsustavaid sätteid.

**17.18.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped. Kokkulepped, mida kinnistusraamatusse ei kanta või mille kohta märget kinnistusraamatusse ei tehta, on võlaõiguslikud kokkulepped ja ei kehti kolmandate isikute suhtes. Lepingus sisalduvad võlaõiguslikud kokkulepped lähevad kinnisasja võõrandamise korral uuele omanikule üle vaid juhul kui kinnisasja omanik ja uus omandaja on selles kokku leppinud.