



KÄSKKIRI

02.03.2026 nr 22

Riigivara tasu eest kasutamiseks andmine (Karja tn 6)

1. ASJAOLUD JA ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel on Lääne-Viru maakonnas Tapa vallas Tapa linnas asuv Karja tn 6 kinnisasi (katastritunnus 79201:001:0222, pindala 135 415 m², sihtotstarbeta maa 100%) (edaspidi kinnisasi).

Kinnisasja volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet. Riigi kinnisvararegistri 27.06.2025 menetluses nr 25-3774 on tuvastatud, et nimetatud vara ei ole hetkel vajalik riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 96 lõikes 1 nimetatud õigustatud isikutele.

RVS § 15 lõike 1 punkti 4 kohaselt võib riigivara anda kasutamiseks, kui vara valitsemise eesmärk on reservina säilitamine. Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 kabinetinõupidamisel heaks kiidetud riigi maareservi säilitamise ja tsiviilkäibesse suunamise põhimõtete kohaselt säilitatakse perspektiivsed ettevõtlusalad, mis tagavad riikliku ja regionaalse arengu. Kuna kinnisasi on perspektiivne ettevõtlusala, mis säilitatakse riigi maareservina, siis on otstarbekas anda kinnisasi tootmisüksuse rajamise eesmärgil kasutamiseks hoonestusõiguse seadmise teel.

RVS § 8 lõike 5 kohaselt peab riigivara valitseja tegema riigivaraga tehinguid kooskõlas õigusaktidega ning läbipaistvalt ja kontrollitavalt. Riigimaaga tehingute tegemisel tuleb tagada vaba konkurents ning võimaldada riigivara kasutusse saamine võrdselt kõigile isikutele, kes sellest on huvitatud. Läbipaistvuse, ausa konkurentsi ja huvitatud isikute võrdse kohtlemise tagamiseks antakse käskkirjas nimetatud kinnisasi tootmisüksuse rajamise eesmärgil kasutusse avaliku enampakkumise teel vastavalt RVS § 17 lõike 1 punktile 1. Enampakkumine korraldatakse elektrooniliselt Maa- ja Ruumiameti oksjonikeskkonnas. Enampakkumise võitjaga sõlmitakse leping riigimaale hoonestusõiguse seadmiseks. Lepingu alusel teeb võitja riigimaale ehitiste rajamiseks vajalikud ettevalmistavad toimingud nagu projekteerimistingimuste taotlemine, ehitiste projekteerimine ja ehituslubade taotlemine. Hoonestusõiguse alusel rajatakse ehitusloa kohased ehitised.

Vastavalt RVS § 18 lõikele 1 antakse riigivara teisele isikule kasutamiseks vähemalt turupõhise kasutustasu eest. RVS § 60 lõike 1 kohaselt määrab riigivara kasutamiseks andmisel avalikul enampakkumisel kasutamiseks andmise otsustaja alghinna. Alghinna määramisel juhindutakse RVS §-s 18¹ ja 46 sätestatust. Tuginedes RVS § 18¹ lõike 2 punktile 6, § 46 lõike 2 punktile 1 ja Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 25 lõikele 1 on Maa- ja Ruumiamet turuanalüüsi alusel välja selgitanud, et kinnisasja harilik väärtus on 216 660 eurot ja selle alusel arvestatud turupõhine maakasutustasu (3% kinnisasja harilikust väärtusest) on lepingu sõlmimisel 6500 eurot aastas. Kinnisasja hariliku väärtuse leidmiseks on

katastri riigivara ruumiandmete keskkonna hindamissüsteemis koostatud 19.11.2025 hindamisaruanne numbriga 2025/416. Antud juhul antakse riigivara kasutusse hoonestusõiguse seadmise teel ning riigimaale seatava hoonestusõiguse omandab enampakkumise võitja. Arvestades turul välja kujunenud praktikat ja tuginedes RVS § 60 lõikele 1 on määratud hoonestusõiguse omandamise eest makstava ühekordse tasu alghinnaks 75 054 eurot, lõplik tasu kujuneb enampakkumisel ja see tuleb enampakkumise võitjal tasuda ühekordse maksena enne lepingu sõlmimist. Ühekordsele tasule lisandub perioodiline aastatasu, mis on lepingu sõlmimisel 6500 eurot aastas.

RVS § 18 lõike 6 kohaselt peab üle kolmeaastase tähtajaga kasutuslepingus riigivara valitseja nägema ette kasutustasu suuruse muutmise tingimused. Hoonestusõiguse lepingus sätestatakse tingimus, et maakasutustasu (aastatasu) tõuseb kogu hoonestusõiguse kehtivuse perioodil iga kolme aasta möödudes 6% võrra eelmisest tasust.

RVS § 20 lõike 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda tähtajatult või tähtajaliselt. Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 251 lõike 1 kohaselt võib hoonestusõigust seada ainult kindlaks tähtjaks, kuid mitte kauemaks kui 99 aastat. Vastavalt RVS § 19 lõikele 1 otsustab riigivara kasutamiseks andmise riigivara valitseja. Sama paragrahvi lõike 2 punkti 2 kohaselt võib kinnisasja anda tähtajaga üle 10 aasta kasutamiseks vaid Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Vabariigi Valitsus andis 05.02.2026 korraldusega nr 31 riigivaraseaduse § 19 lg 2 p 2 alusel nõusoleku Karja tn 6 kinnisasja kasutada andmiseks hoonestusõiguse seadmise teel avaliku enampakkumise korras turupõhise kasutustasu eest tähtajaga kuni 50 aastat.

AÕS § 241 lõike 1 kohaselt tekib isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Sama paragrahvi lõike 2 järgi ulatub hoonestusõigus lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks. Tootmisüksuse rajamine on väga kapitalimahukas, mis nõuab märkimisväärset alginvesteeringut. Finantsasutuste jaoks on stabiilsemad ja kindlamad investeeringud pikaajalised projektid, mille puhul on paremini maandatud võimalike poliitiliste ja majanduslike muutustega seotud riskid. Suurimad kulud tehakse ehitiste rajamiseks, seadmete ostmiseks ja ehitustöödeks. Sellise projekti tasuvusperiood võib olla pikk ja suuremad kasumid hakkavad realiseeruma alles aastaid hiljem. Seega antakse riigimaa kasutamiseks tootmisüksuse rajamise eesmärgil hoonestusõiguse seadmise teel 50 aastaks.

Tulenevalt RVS § 27 lõikes 2 sätestatust tuleb hoonestusõiguse seadmisel sätestada tingimus, et hoonestaja kohustub küsima riigivara valitsejalt nõusolekut hoonestusõiguse võõrandamiseks või hüpoteegi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega koormamiseks või kolmandate isikutega hoone kasutuslepingute sõlmimiseks. Hoonestusõiguse seadmisel kantakse need kohustused kinnistusraamatusse. AÕS § 249 lõike 1¹ teise lause alusel on otstarbekas hoonestusõiguse seadmisel kehtestada tingimus, et riigi kui kinnisasja omanikupoolse nõusoleku andmise tingimuseks on kõigi riigi ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmine hoonestusõiguse omandaja poolt.

Hoonestusõiguse seadmise eesmärk on tagada tootmisüksuse rajamine riigimaal. Riigimaa sihipärase ja tulemusliku kasutuse tagamiseks tuleb sätestada hoonestusõiguse seadmise lepingus tingimus, mille kohaselt on hoonestaja kohustatud tegema kõik endast oleneva, et kolme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates oleks ehitiste rajamise eelduseks olev ehitusluba välja antud ning valmis ehitama ehitusloas toodud rajatised ja hooned. Kohustus loetakse täidetuks, kui on väljastatud hoonete ja rajatiste kasutusluba või -teatis.

Riik kinnisasja omanikuna annab hoonestusõiguse seadmisega nõusoleku kinnisasjale püstitada tootmisüksuse rajamiseks vajalikud ehitised, kuid õigusaktides ettenähtud ehitamisega seotud lubade, kooskõlastuste, nõusolekute ja muude dokumentide saamise korraldamine on hoonestaja

kui ehitamise eest vastutava isiku kohustus. Seega sätestatakse hoonestusõiguse seadmise lepingus tingimus, et hoonestusõiguse seadja ei vastuta kinnisasjale ehitamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ega nõusolekute saamise eest.

Vastavalt RVS § 18 lõikele 5 tuleb lepingus kehtestada tingimused, et hoonestaja on kohustatud tagama hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate ehitiste ning hoonestusõigusega koormatud kinnisasja korrashoiu hoonestusõiguse kestvuse jooksul ning tasuma kõik hoonestusõigusega koormatud kinnisasjal lasuvad maksud ja muud kõrvalkohustused ning hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise notaritasu ja riigilõivu.

Tulenevalt RVS § 18 lõikest 7 sätestatakse hoonestusõiguse lepingus tingimus, et hoonestaja võib maaomaniku esindaja nõusolekul teha kinnisasjale tavapärasest korrashoidu ületavaid muudatusi ja parendusi vaid omaniku esindaja kirjalikul nõusolekul ning taotlema kinnisasja parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamist vastavalt hoonestusõiguse lepingus sätestatule. Tavapärasest korrashoidu ületavateks parendusteks loetakse eelkõige reostuse ja/või jäätmete likvideerimist, olemasolevate ehitiste likvideerimist või muid vajalikke parendusi, mis ei ole otseselt vajalikud tootmisüksuse rajamiseks ja mille tegemise vajadust ei olnud enne lepingu sõlmimist võimalik ette näha.

RVS § 25 lõike 2 alusel sätestatakse hoonestusõiguse lepingus tingimus, et 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.

RVS § 27 lõike 4 kohaselt sätestab riigivara valitseja hoonestusõiguse seadmise lepingus hoonestusõiguse seadja ja hoonestaja vahelise kokkuleppe ehitiste saatuse kohta hoonestusõiguse tähtaja möödumisel, lähtudes AÕS §-des 252 ja 253 sätestatust. AÕS § 252 lõigetes 1 ja 3 on sätestatud hoonestaja õigus oma ehitise ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui kinnisasja omanik ei nõua ehitise tasu eest endale jätmist. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt muutub ehitise, mis tähtaja lõpuks ei ole ära veetud, kinnisasja oluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse. Juhul, kui kinnisasja omanik on esitanud ära vedamise nõude õigeaegselt, võib ta hoonestajalt nõuda tasu ehitise ära vedamise eest, kui kinnisasja omanik on selle ära vedanud ühe aasta jooksul pärast tähtaja lõppu. AÕS § 252 lõike 4 alusel kehtib eelnev niivõrd, kui kinnistusraamatu kanne ei määra teisiti. Selleks, et kinnisasjale hoonestusõiguse alusel püstitatavad ehitised ja rajatised ei takistaks kinnisasja vaba kasutamist pärast hoonestusõiguse lõppemist, tuleb sätestada lepingus tingimus, et hoonestajal on õigus oma ehitised ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui kinnisasja omanik ei ole hiljemalt üks aasta enne tähtpäeva saabumist nõudnud ehitiste endale jätmist tasu eest, mis võrdub hoonestajale ehitise äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga. Juhul, kui kinnisasja omanik on nõudnud ehitiste endale jätmist, määratakse nimetatud tasu poolte kokkuleppel. Kui tasu suuruses kokkulepet ei saavutata, on kinnisasja omanikul õigus nõuda ehitiste äravedamist hiljemalt neli kuud enne hoonestusõiguse tähtaja lõppemist.

Tagamaks hoonestusõiguse kehtivuse ajal lepinguliste kohustuste täitmise, on vajalik kehtestada tingimused, et maaomaniku esindajal on õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi summas, mis vastab vähemalt rikkumisele eelnenud aasta eest arvestatud hoonestusõiguse aastatasule, kui hoonestaja:

- 1) ei kasuta kinnisasja sihtotstarbeliselt kasutusloas ettenähtud eesmärgil või hoonestusõiguse lepingus sätestatud eesmärgil;
- 2) viivitab hoonestusõiguse aastatasu maksmisega või muu lepingus sätestatud rahalise kohustuse täitmisega rohkem kui kuus kuud;
- 3) põhjustab kinnisasjale või selle olulistele osadele kahjustusi ega lõpeta või ei kõrvalda

- rikkumist omaniku poolt antud mõistliku tähtaja jooksul;
- 4) ei täida lepinguga võetud kinnisasja korrashoiu kohustust;
- 5) ei täida ehitise kindlustamise kohustust;
- 6) viivitab hoonestusõiguse omanikule või tema nimetatud isikule üleandmiseks või hoonestusõiguse kustutamiseks notariaalse lepingu sõlmimisega, ei ilmu notaribüroosse kinnisasja omaniku määratud ajal või teatab kavatsusest mitte ilmuda;
- 7) ei anna hiljemalt hoonestusõiguse tähtaja lõppemise kuupäevaks nõusolekut hoonestusõiguse kustutamiseks või ei taga nõusolekute andmist kolmandate isikute poolt;
- 8) ei anna lepingu ülesütlemise õiguse kasutamise ja hoonestusõiguse omanikule langemise nõudmise korral kinnisasja otsest valdust omanikule üle.

Leppetrahvi tasumine ei vabasta hoonestajat tema kohustuste täitmisest ega piira teiste õiguskaitsevahendite kasutamist omaniku esindaja poolt, sh võib omaniku esindaja nõuda leppetrahvi korduvalt samasisuliste rikkumiste eest.

AÕS § 244¹ lõige 1 annab riigile kui kinnisasja omanikule võimaluse juhul, kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks ning sama paragrahvi lõike 2¹ kohaselt võib kinnisasja omanik hoonestusõiguse enda nimele kandmise asemel nõuda hoonestusõiguse üleandmist tema poolt nimetatud isikule. Tulenevalt AÕS § 244² lõikes 1 sätestatust võib hoonestusõiguse seadmisel kokku leppida, et eeltoodud põhjusel hoonestusõiguse omanikule langemisel ei pea riik kinnisasja omanikuna tasuma hoonestajale hüvitist hoonestusõiguse eest.

Tuginedes AÕS § 252 lõikele 1 on otstarbekas kehtestada tingimus, et hoonestusõiguse omanikule langemise korral on hoonestajal õigus ehitised ning tehnovõrgud ja –rajatised likvideerida ja ära vedada kaheksateist kuu jooksul vastava nõude esitamisest arvates. Kui hoonestusõiguse leping öeldakse üles põhjusel, et kinnisasi on vajalik omanikule riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil, siis tuleb ehitised likvideerida ja ära vedada kahe aasta jooksul vastava nõude esitamisest.

Tulenevalt RVS § 27 lõikes 1 ja AÕS § 255¹ sätestatust lepatakse hoonestusõiguse seadmisel kokku, et hoonestusõiguse kohta avatavasse registriosas kantakse hoonestusõiguse sisu ja tingimusi puudutavad kokkulepped vastavalt käskkirja lisa punktis 2 sätestatud asjaõiguslikele kokkulepetele.

RVS § 20 lõige 4 sätestab, et riigivara valitsejal tuleb kasutuslepingus sätestada tingimus, mille alusel kasutuslepingu tähtaega ei pikendata, kui võlaõigusseaduses või välislepingus ei ole pooltele kohustuslikuna sätestatud teisiti. Antud juhul ei kohusta seadus ega välisleping tähtaega pikendama. Seega on põhjendatud hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestada, et hoonestusõigus lõpeb hoonestusõiguse tähtaja möödumisel. Hoonestusõiguse tähtaega võib pikendada vaid riigivaraseaduses sätestatud tingimustel ja korras.

Tulenevalt RVS § 20 lõikest 2 sätestatakse hoonestusõiguse lepingus tingimus, et riigivara valitseja jätab endale õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

RVS § 65 lõike 1 alusel arvatakse riigivara kasutamiseks andmisest laekuvast rahast maha kasutamiseks andmise korraldamisega otseselt seotud dokumentaalselt tõendatud kulud, ülejäänud kasutustasust saadav tulu laekub riigieelarvesse.

2. OTSUS

RVS § 19 lõike 1 alusel, juhindudes sama seaduse § 4 lõikest 1, § 8 lõikest 5 ja 7, § 10 lõikest 6, § 15 lõike 1 punktist 4 ning lõikest 5, § 17 lõike 1 punktist 1, § 18 lõigetest 1 ja 5-7, § 18¹ lõike 2 punktist 6, § 19 lõike 2 punktist 2 § 20 lõigetest 1, 2 ja 4, § 21 lõike 1 punktidest 1 – 6, § 22 lõikest 2, § 23 lõikest 1, §-dest 24, 25 ja 26; § 60 lõikest 1, § 61 lõikest 1, § 62 lõigetest 2 ja 3, § 65 lõikest 1, § 70 lõikest 1 ja § 71 lõikest 1, otsustan:

- 2.1. Määrata valitsemise eesmärgiks reservina säilitamine ja anda avaliku enampakkumise korras tasu eest hoonestusõiguse seadmise teel kasutamiseks Lääne-Viru maakonnas Tapa vallas Tapa linnas Karja tn 6 asuv kinnisasi (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 15997850, katastritunnus 79201:001:0222, pindala 135 415 m², sihtotstarbeta maa, riigi kinnisvararegistri kood KV84285).
- 2.2. Määrata punktis 2.1. nimetatud kinnisasja hoonestusõiguse ühekordse tasu alghinnaks 75 054 eurot ja hoonestusõiguse aastatasuks 6500 eurot, mis tõuseb iga kolme aasta möödudes 6% võrra eelmisest aastatasust.
- 2.3. Määrata punktis 2.1 nimetatud kinnisasja enampakkumise tagatisrahaks 7505 eurot ja osavõtutasuks 1501 eurot.
- 2.4. Enampakkumise võitjal sõlmida 60 päeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest arvates hoonestusõiguse seadmise leping kehtivusega 50 aastat. Lepingu sõlmimise notaritasu ja hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise riigilõivu tasub hoonestaja.
- 2.5. Punktis 2.4 nimetatud lepingus sätestada vähemalt kokkulepped ja tingimused, mille sisu on esitatud käskkirja Lisas. Lepingu tingimuste lõpliku sõnastuse vormistab tehingut tõestav notar. Hoonestusõiguse seadmise lepingus võivad pooled kokku leppida käskkirja lisas nimetamata tingimustes või muuta tingimuste sisu ulatuses, mis ei ole vastuolus hoonestusõiguse seadmise eesmärgiga ega pikenda hoonestusõiguse kehtivuse tähtaega.
- 2.6. Määrata riigivara kasutusse andmise korraldajaks ja riigivara valitseja õiguste teostajaks lepingu haldamisel, lepingu tingimuste muutmisel ja lepingu lõpetamisel volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.
- 2.7. Katta kinnisasja kasutamiseks andmise korraldamisega otseselt seotud kulud kasutamise eest laekunud raha arvelt.

3. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)
 Erkki Keldo
 majandus- ja tööstusminister

1. Hoonestusõiguse lepingu tingimused

- 1.1. Lepingu pooled on riigile kuuluva maa riigivara valitseja volitatud esindaja (edaspidi *omanik*) ja enampakkumise võitnud isik (edaspidi *hoonestaja*), kellega sõlmitakse leping riigimaale hoonestusõiguse seadmiseks.
- 1.2. Lepingu ese: riigile kuuluv Karja tn 6 kinnisasi, millele hoonestaja rajab tootmisega seotud ehitised. Soovitav on rajada tootmisüksus, mis kasutab aktiivselt kohalikule omavalitsusele kuuluvat raudteeharu.
- 1.3. Kinnisasjale seatakse tasuline hoonestusõigus tähtajaga 50 (viiskümmend) aastat arvates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.
- 1.4. Hoonestusõigus ulatub kinnisasjale selle kogupindala ulatuses.
- 1.5. Hoonestusõigusega koormatud kinnisasja ala võib anda kolmanda isiku allkasutusse ainult omaniku eelneval kirjalikul nõusolekul ning tingimusel, et allkasutusleping tuleb avalikustada vastavalt riigivaraseaduses ja avaliku teabe seaduses sätestatule.
- 1.6. 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 andmisel lähtutakse asjaõigusseaduses sätestatust.
- 1.7. Ehitiste rajamisel ja hoonestusõiguse teostamisel on hoonestaja kohustatud:
 - 1.7.1. esitama kolme kuu jooksul lepingu sõlmimisest arvates kohalikule omavalitsusele taotluse projekteerimistingimuste andmiseks;
 - 1.7.2. kaasama omaniku ehitusseadustiku kohaselt projekteerimistingimuste menetlusse ja esitama omanikule projektlahenduse enne ehitusloa taotluse kohalikule omavalitsusele esitamist;
 - 1.7.3. arvestama omaniku esitatud ettepanekutega projektlahenduse kohta. Kui nimetatud ettepanekute arvestamine ei ole võimalik, siis on hoonestaja kohustatud selgitama omanikule vastavaid asjaolusid ning pakkuma lahendusi, mis arvestaks omaniku huvidega;
 - 1.7.4. tegema kõik endast oleneva, et kolme aasta jooksul lepingu sõlmimisest arvates saaks ehitiste ehitamise eelduseks olev ehitusluba välja antud. Nimetatud tähtaega võib omanik pikendada juhul, kui projekteerimine viibib hoonestaja või kohaliku omavalitsuse tegevusest või tegevusetusest mitteolenevatel põhjustel. Tähtaja pikendamise taotlus koos mõjuvate põhjendustega tuleb omanikule esitada hiljemalt 30 päeva jooksul pikendamise eelduseks oleva asjaolu teadasaamisest, kuid mitte hiljem kui üks kuu enne tähtaja saabumist;
 - 1.7.5. valmis ehitama ehitusloas toodud rajatised ja hooned. Kohustus loetakse täidetuks, kui on väljastatud ehitiste ja rajatiste kasutusluba või -teatis;
 - 1.7.6. täitma kinnisasja suhtes õigusaktidest, planeeringutest ja ehitusloast tulenevaid kohustusi ja kitsendusi ning hoiduma tegevusest, mis võib 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;

- 1.7.7. rajama kinnisasjale ehitised ning nende teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised vastavalt ehitusloale ning projekteerima ja rajama ehitisi, mida ei ole ehitusprojektis ettenähtud, vaid omaniku eelneval nõusolekul;
 - 1.7.8. tagama kõikide ehitamiseks vajalike lubade, kooskõlastuste ja nõusolekute olemasolu. Omanik ei taga vajalike lubade ja nõusolekute saamist;
 - 1.7.9. kooskõlastama projekteerimistingimused ja ehitusloa Kaitseministeeriumi ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusega ning tegema ehitiste projekteerimisel ja rajamisel koostööd Keskkonnaametiga;
 - 1.7.10. vajadusel sõlmima enne ehitamise alustamist kokkulepped servituudi seadmiseks ehitusloas ette nähtud servituudiala kinnisasja omanikuga, kusjuures servituudialale kavandatud ehitiste ehitamist ja maa kasutamist võib alustada pärast servituudi seadmist;
 - 1.7.11. kui ehitamisel, ehitiste renoveerimisel või hooldamisel on materjalide ladustamiseks, ajutiste konstruktsioonide või seadmete paigaldamiseks või erimõõtmetes transpordiga liikumiseks vaja kasutada kolmandale isikule kuuluvat kinnisasja, taotlema vastava kinnisasja omaniku nõusolekut;
 - 1.7.12. heastama või hüvitama ehitiste rajamiseks vajalike tegevustega omanikule põhjustatud kahju;
 - 1.7.13. vastama omaniku päringutele seoses lepingu täitmisega hiljemalt 30 päeva jooksul päringu saamisest;
 - 1.7.14. hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitiste hävimise korral ehitise(d) taastama, välja arvatud juhul, kui taastamine on lepingu kehtivuse perioodi või muid põhjendatud asjaolusid arvestades ebamõistlik ja omanik nõustub taastamata jätmisega.
- 1.8. Hoonestaja õigused ja kohustused kinnisasja kasutamisel ja korrashoiu tagamisel:**
- 1.8.1. hoonestaja on kohustatud tagama kogu hoonestusõiguse kestvuse jooksul kinnisasja, sellel paiknevate ja rajatavate ehitiste, kinnisasja kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike rajatiste ja seadmete tavapärase korrashoiu ning kinnisasjaga piirneva tänava-ala korrashoiu ulatuses, mille korrashoiu kohustus on kinnisasja omanikul;
 - 1.8.2. hoonestaja on kohustatud järgima kinnisasja kasutamisel ja hoonestusõiguse teostamisel kinnisasja suhtes kehtivatest õigusaktidest, planeeringutest ning ehitusloast tulenevaid tingimusi ja nõudeid;
 - 1.8.3. hoonestaja on kohustatud tagama põlevmaterjali ohutu kauguse ehitisest, muust põlevmaterjalist ja krundi välispiirist;
 - 1.8.4. hoonestaja on kohustatud võimaldama vajadusel teostada päästetöid, sealhulgas ligipääsu päästemeeskonnale;
 - 1.8.5. hoonestaja on kohustatud likvideerima kinnisasjalt ehitus- ja muud jäätmed hiljemalt kahe kuu jooksul ehitiste kasutusloa saamisest arvates;
 - 1.8.6. hoonestaja on kohustatud tagama kinnisasja mõjutava ohu korral ohutusabinõude kasutuselevõtmise ning kinnisasja kahjustavate või selle väärtust vähendavate asjaolude kõrvaldamise ja tagajärgede likvideerimise ning viivitamata teatama omanikule asjaoludest, mis võivad vähendada kinnisasja väärtust;
 - 1.8.7. hoonestajal on õigus teha kinnisasjale tavapärast korrashoidu ületavaid muudatusi ja parendusi vaid omaniku kirjalikul nõusolekul ning taotlema kinnisasja parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamist vastavalt hoonestusõiguse lepingus sätestatule. Tavapärast korrashoidu ületavateks parendusteks loetakse eelkõige reostuse ja/või jäätmete likvideerimist, olemasolevate ehitiste likvideerimist või muid vajalikke parendusi, mis ei

ole otseselt vajalikud ehitusloaga ette nähtud ehitiste ehitamiseks ja mille tegemise vajadust ei olnud enne lepingu sõlmimist võimalik ette näha.

1.9. Poolte kokkulepped ehitiste saatuse osas

- 1.9.1.** Hoonestajal on õigus oma ehitised ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui omanik ei ole hiljemalt üks aasta enne tähtpäeva saabumist nõudnud ehitiste endale jätmist tasu eest, mis võrdub hoonestajale hoone äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga.
- 1.9.2.** Kui omanik on nõudnud ehitise omanikule jätmist, siis määratakse punktis 1.9.1 nimetatud tasu kokkuleppel. Kui tasus kokkulepet ei saavutata, võib omanik hiljemalt neli kuud enne hoonestusõiguse tähtaja lõppemist nõuda ehitise äravedamist.

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

- 1.10.1.** Hoonestusõiguse omandamise eest makstav ühekordne tasu on enampakkumise tulemusel eurot, mille enampakkumise võitja tasub enne lepingu sõlmimist.
- 1.10.2.** Hoonestusõiguse aastatasu on 6500 eurot aastas ja see suureneb iga kolme aasta järel 6% võrra võrreldes tasu tõstmise aastale eelneva aasta aastatasuga.
- 1.10.3.** Hoonestaja on kohustatud tasuma hoonestusõiguse aastatasu ja teisi käesoleva lepingu järgi kohustuslikke makseid alates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise kuupäevast kuni hoonestusõiguse kustutamiseni kinnistusraamatust. Tasu perioodilise maksmise kohustuse tagamiseks kantakse hoonestusõiguse kinnistusregistriossa reaalkoormatis riigi kasuks.
- 1.10.4.** Hoonestaja on kohustatud tasuma hoonestusõiguste aastatasu kahes võrdses osas kaks korda aastas hiljemalt 1. juuliks ja 1. jaanuariks järgneva perioodi eest ette.
- 1.10.5.** Kui hoonestusõiguse perioodi jooksul vähendatakse punktis 1.11.9 nimetatud põhjusel hoonestusõigusega koormatud ala, väheneb aastatasu proportsionaalselt pindala vähenemisele.
- 1.10.6.** Tasu maksmise perioodide ja tähtpäevade muutmises võivad pooled kokku leppida kirjalikus vormis ilma lepingu muudatust notariaalselt tõestamata.
- 1.10.7.** Hoonestusõiguse aastatasu mittetähtaegsel tasumisel on kinnisasja omanikul õigus nõuda viivist 0,05% tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 1.10.8.** Hoonestaja tasub lisaks hoonestusõiguse aastatasule kõik hoonestusõigusega koormatud kinnisasjal lasuvad maksud ja koormatised, samuti tasud ja maksud, mis seaduse alusel kehtestatakse sarnaste ehitiste kasutamisele hoonestusõiguse kehtivuse ajal.
- 1.10.9.** Hoonestajal on õigus taotleda omaniku nõusolekul kinnisasja parendamiseks tehtud punktis 1.8.7 nimetatud kulutuste tasaarvestamist hoonestusõiguse aastatasuga. 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.
- 1.10.10.** Hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised alates nende kasutusloa saamisest 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 nõudel peab hoonestaja kindlustuse kehtivust ja selle tingimusi tõendama.

1.10.11. Hoonestaja tasub kõik hoonestusõiguse lepingu sõlmimise ja hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisega seotud kulud (sh notaritasud, riigilõivud ja muud kaasnevad kulud), samuti hoonestusõiguse lepingu muutmise seotud kulud, kui lepingu muutmine ja sellest tulenevalt kinnistusraamatusse kannete tegemine on tingitud hoonestaja tahtest, tegevusest või tegevusetusest. Kui hoonestusõiguse lepingu muutmine, ülesütlemine või omanikule langemine tuleneb omaniku tahtest, siis tasub vastava tehinguga seotud kulud omanik.

1.11. Omaniku õigused ja kohustused seoses hoonestusõigusega:

1.11.1. Omanik peab olema kaasatud ehitusseadustiku kohaselt projekteerimistingimuste menetlusse ja omanikul on õigus esitada projektlahenduse osas ettepanekuid 30 päeva jooksul arvates hoonestaja poolt projektlahenduse tutvumiseks esitamisest;

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

1.11.3. Omanikul on õigus nõuda hoonestajalt leppetrahvi summas, mis vastab punkti 1.10.2 alusel arvutatud hoonestusõiguse aastatasule leppetrahvi kohaldamise aastal, kui hoonestaja rikub järgmisi lepinguga võetud kohustusi:

1.11.3.1. ei kasuta kinnisasja sihtotstarbeliselt kasutusloas ettenähtud eesmärgil või hoonestusõiguse lepingus sätestatud eesmärgil;

1.11.3.2. viivitab hoonestusõiguse aastatasu maksmisega või muu lepingus sätestatud rahalise kohustuse täitmisega rohkem kui kuus kuud;

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

1.11.3.4. ei täida punktis 1.8.1 nimetatud korrashoiu kohustust;

1.11.3.5. ei täida ehitise kindlustamise kohustust;

1.11.3.6. viivitab punktis 1.11.10 sätestatud kohustuse täitmisega, ei ilmu notaribüroosse kinnisasja omaniku määratud ajal või teatab kavatsusest mitte ilmuda;

1.11.3.7. ei anna vastavalt punktis 1.12.4 sätestatud hiljemalt hoonestusõiguse tähtaja lõppemise kuupäevaks nõusolekut hoonestusõiguse kustutamiseks või ei taga nõusolekute andmist kolmandate isikute poolt;

1.11.3.8. ei anna kinnisasja otsest valdust omanikule üle punktis 1.12.6.2 sätestatud tähtaja jooksul.

1.11.4. Leppetrahvi tasumine ei vabasta hoonestajat tema kohustuste täitmisest ega piira teiste õiguskaitsevahendite kasutamist omaniku poolt, sh võib omanik nõuda leppetrahvi korduvalt sama rikkumise eest.

1.11.5. Kui hoonestaja rikub enda kohustusi, on omanikul lisaks seadusest ja lepingust tulenevale ka järgmised õigused:

1.11.5.1. kohustada hoonestajat kõrvaldama tema poolt põhjustatud puudused ja rikkumised;

1.11.5.2. kohustada hoonestajat hüvitama omanikule lepingu rikkumisega tekitatud kahju;

- 1.11.5.3.** määrata hoonestajale kohustuse täitmiseks täiendav tähtaeg ning tähtaja rikkumisel hoonestaja rikkumine ise kõrvaldada ja nõuda hoonestajalt sellega tekkinud kulutuste ja kahju hüvitamist.
- 1.11.6.** Omanikul on õigus hoonestaja olulise rikkumise korral hoonestusõiguse leping erakorraliselt etteteatamistähtaega järgimata üles öelda ja nõuda hoonestusõiguse üleandmist (omanikule langemine) või hoonestusõiguse üleandmist omaniku poolt nimetatud isikule. Oluliseks rikkumiseks loevad pooled muuhulgas järgmisi hoonestaja tegevusest või tegevusetusest tulenevaid rikkumisi:
- 1.11.6.1.** hoonestaja ei kasuta kinnisasja sihtotstarbeliselt ehitusloas ettenähtud eesmärgil või hoonestusõiguse lepingus sätestatud eesmärgil. Sihtotstarbelise kasutamise kohustuse rikkumiseks loevad pooled eelkõige, kui hoonestaja ei püstita hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud ehitist;
- 1.11.6.2.** hoonestaja ei taga ehitise korrashoiukohustust ulatuses, mis tagab ehitise püsimise hoonestusõiguse kehtivuse lõpuni;
- 1.11.6.3.** hoonestaja on viivituses hoonestusõiguse aastatasu maksmise või muu rahalise kohustuse täitmise rohkem kui 12 kuud;
- 1.11.6.4.** hoonestaja põhjustab kinnisasjale või selle olulistele osadele kahjustusi ega lõpeta või ei kõrvalda rikkumist omaniku poolt antud mõistliku tähtaja jooksul.
- 1.11.7.** Ülesütlemisõiguse kasutamise ja hoonestusõiguse omanikule langemise nõudmise 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.
- 1.11.8.** Kui kinnisasi on vajalik riigile kui omanikule riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil, võib omanik hoonestusõiguse lepingu üles öelda või nõuda hoonestajalt hoonestusõiguse üleandmist omanikule. Sel juhul lõpeb hoonestusõiguse leping 2 (kahe) aasta möödumisel vastavasisulise kirjaliku teate hoonestajale esitamisest. Omanikupoolse erakorralise lepingu ülesütlemise või hoonestusõiguse omanikule üleandmise korral hüvitab omanik hoonestajale hoonestusõiguse hariliku väärtuse ning tuvastatud ja tõendatud ehitiste likvideerimise kulu, kui hoonestaja on omaniku nõudmisel ehitised likvideerinud. Hoonestusõiguse harilik väärtus leitakse lepingu ülesütlemise teate saatmise kuupäeva seisuga, võttes arvesse hoonestusõiguse kehtivust kinnistusraamatus märgitud tähtaja lõpuni. Hüvitis tasutakse kümne tööpäeva jooksul arvates hoonestusõiguse üleandmise või hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamise notariaalsest tõestamisest.
- 1.11.9.** Hoonestaja kohustub andma nõusoleku kinnistu jagamiseks ja kinnistust eraldataval osal hoonestusõiguse lõpetamiseks, kui kinnistu jagamine on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
- 1.11.10.** Kui omanik 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 omanikult vastavasisulise teate saamisest sõlmima notariaalselt tõestatud lepingu hoonestusõiguse üleandmiseks (omanikule või tema määratud kolmandale isikule) või hoonestusõiguse

kinnistusraamatust kustutamiseks. Punktis 1.11.8 sätestatud juhul lepingu ülesütlelemisel muutuvad hoonestaja kohustus anda nõusolek hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks või üleandmiseks ja kinnisasja otsese valduse üleandmiseks sissenõutavaks 2 (kahe) aasta möödumisel vastava teate esitamisest.

1.12. Poolte õigused ja kohustused hoonestusõiguse lõppemisel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlelemisel ja hoonestusõiguse omanikule langemisel

- 1.12.1.** Hoonestusõigus lõpeb hoonestusõiguse tähtaja möödumisel. Hoonestusõiguse tähtaega võib pikendada vaid riigivaraasenduses sätestatud tingimustel ja korras. Hoonestusõiguse lõppemisel tähtaja möödumise tõttu esitab omanik avalduse hoonestusõigusega seotud kannete kustutamiseks kinnistusraamatust. Juhul kui nimetatud kannete kustutamiseks on vajalik ka hoonestaja ja/või kolmandate isikute nõusolekut, on hoonestaja kohustatud hiljemalt hoonestusõiguse tähtaja lõppemise kuupäevaks nõusolekud andma ja tagama nõusolekute andmine kolmandate isikute poolt.
- 1.12.2.** Hoonestusõiguse lõppemisel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlelemisel või hoonestusõiguse üleandmisel omanikule (sh omanikule langemise korras) ei ole omanikul kohustust tasuda hoonestajale hüvitist kinnisasjale jääva ehitise ega muu kinnisasjaga seondult kantud kulutuste eest ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu. Käesolev punkt ei kohaldu, kui omanik on vastavalt punktile 1.9.1 nõudnud ehitise endale jätmist ja pooled on jõudnud tasu osas kokkuleppele punktis 1.9.2 toodule.
- 1.12.3.** Hoonestusõiguse lõppemisel või omanikule langemisel ei ole hoonestajal õigust hüvitisele hoonestusõiguse eest ning hoonestaja loobub vastavatest nõuetest omaniku vastu, sh välistavad pooled AÕS § 244² lg-s 1 sätestatud õiguse hüvitisele. Käesolev punkt ei kohaldu hoonestusõiguse lepingu ülesütlelemisel või omanikule üleandmisel punktis 1.11.9 sätestatud juhul.
- 1.12.4.** Hoonestusõiguse lõppemisel mistahes alusel, hoonestusõiguse lepingu ülesütlelemisel 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.
- 1.12.5.** Pärast hoonestusõiguse kustutamist kinnistusraamatust on hoonestaja kohustatud tasuma omanikule tasu vastavalt punktile 1.10.2 ja hüvitama omanikule tekkiva kahju seni, kui hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised on kinnisasjalt eemaldatud või hoonestaja on kaotanud nende eemaldamise õiguse ning kinnisasja otsene valdus on üle antud omanikule.
- 1.12.6.** Kui omanik on öelnud hoonestusõiguse lepingu üles või nõudnud hoonestusõiguse üleandmist (sh omanikule langemise korras) ja nõudnud ehitiste likvideerimist, on hoonestaja kohustatud:
 - 1.12.6.1.** pärast omanikult vastavasisulise teate saamist alustama hoonestusõiguse alale hoonestaja poolt rajatud ehitiste likvideerimisega, materjalide äraveoga ja ala korrastamisega.
 - 1.12.6.2.** lõpetama ehitiste likvideerimise, materjalide äraveo ja ala korrastamise ning andma kinnisasja otsese valduse üle omanikule hiljemalt ühe aasta jooksul punktis 1.12.6.1 nimetatud teate saamisest. Juhul kui omanik on öelnud hoonestusõiguse lepingu üles punktis 1.11.4 sätestatud alusel, loevad pooled viimases lauses sätestatud tähtajaks 2 (kaks) aastat viidatud lepingupunktis nimetatud teate saatmisest.

- 1.12.7. Kui hoonestaja rikub punktis 1.12.6.2 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.

2. Hoonestusõiguse seadmise asjaõiguslikud kokkulepped:

- 2.1. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku lepingu eseme hoonestusõigusega koormamises ning avaldavad soovi **lepingu eseme registriossa kanda**:
- 2.1.1. ... Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris lepingu eseme kohta avatud registriossa esimesele järjekohale hoonestusõiguse tähtajaga 50 (viiskümmend) aastat ja tasu eest, mis vastab vastavates lepingupunktides kokkulepitud tingimustele;
- 2.1.2. kokkulepe ehitiste saatuse kohta hoonestusõiguse lõppemisel või omanikule langemisel;
- 2.1.3. kokkulepe, et hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik kinnistu omaniku kirjalik nõusolek.
- 2.2. Omanik ja Hoonestaja paluvad ... Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris avada hoonestusõiguse kohta registriossa ning **kanda avatava hoonestusõiguse registriossa** esimesse jakku:
- 2.2.1. hoonestusõigus tähtajaga 50 (viiskümmend) aastat arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest;
- 2.2.2. kokkuleppe, et hoonestaja tagab ehitise püstitamise vastavates lepingupunktides kokkulepitud tingimustel ning ehitise heaperemeheliku kasutamise ja korrashoiu kogu hoonestusõiguse kehtivuse ajal;
- 2.2.3. kokkuleppe, et hoonestaja on kohustatud, ehitise omal kulul kindlustama kahjustamise ja osalise ja täieliku hävimise vastu ulatuses, mis tagab ehitiste taastamise, ja hoidma vastava kindlustuse kehtivana kogu hoonestusõiguse kestuse jooksul;
- 2.2.4. kokkuleppe, et hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitise hävimise korral ehitise taastama vastavates lepingupunktides kokkulepitud tingimustel;
- 2.2.5. kokkuleppe, et hoonestaja on kohustatud vastavates lepingupunktides kokkulepitud juhul ja tingimustel maksma leppetrahvi;
- 2.2.6. kokkuleppe et hoonestaja kohustub vastavates lepingupunktides kokkulepitud juhtudel kandma hoonestusõigus üle omanikule või omaniku poolt nimetatud isikule;
- 2.2.7. kokkuleppe, et hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel ei maksa omanik hoonestajale ehitise eest hüvitist, v.a omanikule langemisel omanikust tulenevatel põhjustel;
- 2.2.8. kokkuleppe, et kui hoonestusõiguse lõppemisel ei ole omanik seaduses sätestatud korras nõudnud ehitiste endale jätmist, on hoonestajal õigus ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada. Kui ehtis ei ole tähtaja saabumisel ära veetud, muutub see kinnisasja oluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse ning omanikul ei ole kohustust maksta hoonestajale ehitise eest hüvitist.
- 2.2.9. kokkuleppe, et hoonestusõiguse omanikule langemisel ei maksa omanik hoonestajale ehitise eest hüvitist;
- 2.2.10. kokkuleppe, et hoonestaja kannab kõik kinnisasjaga seotud avalik-õiguslikud ja eraõiguslikud koormatised ja maksud;
- 2.2.11. kokkuleppe, et pärast hoonestusõiguse lõppemist ei ole hoonestajal eelisõigust

hoonestusõiguse uuendamiseks;

- 2.2.12.** kokkuleppe, et omanik ei võta kohustust müüa kinnisasi selle igakordsele hoonestajale;
- 2.2.13.** kokkuleppe, et hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik kinnistu omaniku kirjalik nõusolek.
- 2.3.** Omanik ja hoonestaja paluvad kanda hoonestusõiguse registriosa teise jakku omanikuna enampakkumise võitja, kellega sõlmitakse hoonestusõiguse leping (hoonestaja).
- 2.4.** Hoonestaja lubab ja Eesti Vabariik avaldab soovi kanda hoonestusõiguse kohta avatud registriosa kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale lepingu eseme kohta Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistris avatud registriosa kinnistu igakordse omaniku kasuks reaalkoormatise hoonestusõiguse eest aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks vastavalt Lepingu punktidele 1.10.2, 1.10.3 ja 1.10.4. Samale järjekohale kantakse, et igakordne hoonestaja on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks. 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.