

Rakvere Lennuvälja tööstusala hoonestusõiguse tingimused

1. Pakkumise objektiks on hoonestusõiguse aastatasu krundi ruutmeetrile.
2. Pakkumus tuleb esitada eurodes, täpsusega kaks kohta peale koma. Juhul kui kaks või enam pakkujat on esitanud pakkumused võrdsetes määrades, tunnistatakse edukaks pakkuja, kelle poolt esitatud pakkumus laekus Rakvere Linnavalitsusse ajaliselt varem.
3. Aastatasu alghinnaks on kõikidel kinnistutel 0,05 eurot / m².
3. Hoonestusõigus seatakse 50 aastaks.
4. Juhul, kui enampakkumise võitja ei ole 18 kuu jooksul saanud ehitusluba (esitanud kõiki ehitusloa saamiseks vajalikke dokumente, s.h. ehitusprojekti ja kooskõlastused sellele), on Rakvere linnal õigus nõuda hoonestusõiguse lepingu lõpetamist ja hoonestusõiguse enda nimele kandmist.
5. Juhul, kui enampakkumise võitja ei ole hiljemalt 48 kuu jooksul alates hoonestusõiguse lepingu allkirjastamisest taganud hoonestuse valmimist, s.t. saanud nõuetekohast kasutusluba, on Rakvere linnal õigus nõuda hoonestusõiguse lepingu lõpetamist ja hoonestusõiguse enda nimele kandmist.
6. Erandkorras võib Rakvere Linnavalitsus anda esitatud tähtaegadele ajapikendust. Ajapikenduse saamiseks peab hoonestaja esitama Rakvere Linnavalitsusele põhjendatud avalduse hiljemalt 2 kuud enne loa saamise tähtaja saabumist.
7. Peale hoone(te)le kasutusloa saamist on hoonestusõiguse omanikul õigus kinnistu väljaostmiseks ja hoonestusõiguse lõpetamiseks.
8. Väljaostuhinnaks on pakutud hoonestusõiguse tasu kogusumma, millest on maha arvatud väljaostu ajaks linnavalitsusele tasutud summad.
9. Hoonestusõiguse tasu tasutakse täies ulatuses ette 5-aastase perioodi eest enne hoonestusõiguse lepingu sõlmimist. Edaspidi tasutakse hoonestusõiguse tasu perioodi eest korraliselt vastavalt sõlmitavale lepingule.
10. Alates hoonestusõiguse lepingu sõlmimisest tasub hoonestaja kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud ning kannab avalik-õiguslikud reaalkoormatised.
11. Hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitis(t)e täielikult või osaliselt hävimisel või kahjustumisel on hoonestaja kohustatud selle/need omal kulul uuesti püstitama või taastama 24 kuu jooksul. Juhul kui ehitis on kindlustatud, kohustub hoonestaja kindlustusjuhtumi korral saadud kindlustushüvitist kasutama viivitamatult ja üksnes ehitis(t)e taastamiseks.
12. Hoonestusõiguse tasu ei kuulu hoonestusõiguse lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või hoonestusõiguse omanikule tagasi langemisel tagastamisele, samuti ei ole omanik kohustatud hoonestusõiguse omanikule langemisel maksma hoonestajale hüvitist.
13. Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu hoonestajale kinnistule jääva ehitise eest hüvitist ei maksta.

Lisainfo:

Hoonestusõiguse seadmisel 50-aastaks on hoonestusõiguse aastatasu pakkumise alghinnaks 1/50 krundi hindamisel saadud krundi kui terviku turuväärtusest.

Enampakkumise alghind saadakse järgmiselt:

krundi turuväärtus / krundi suurus ruutmeetrites / 50 a.

Hoonestusõiguse lõpetamisel kinnistu väljaostmise jääkväärtus saadakse järgmiselt:

$$H_{\text{kinnistu}} = Q \times 50 \times P - M, \text{ kus}$$

Q - pakkumises esitatud ruutmeetri hind (eurot / m²);

50 – hoonestusõiguse periood (aastates);

P – kinnistu pindala (m²);

~ M – maa väljaostmise hetkeks tasutud hoonestusõiguse tasu (eurodes).

Hoonestusõiguse lepingu põhitingimused:

14. Hoonestusõigus seatakse krundile 50 aastaks. Hoonestusõiguse alusel on võimalik püstitada hooneid vastavalt kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele.
15. Hoonestusõiguse aastatasu on pakkuja poolt esitatud pakkumises toodud tasu ruutmeetrile, kogu hoonestusõiguse aastatasu saadakse pakutud ruutmeetritasu korrutamisel krundi suurusega täisruutmeetrites.
16. Hoonestusõiguse tasu 5 aastaks tasutakse ette enne notariaalse hoonestusõiguse lepingu sõlmimist.
17. Hoonestusõiguse lepingu sõlmimine toimub hiljemalt 2 kuu jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest ja võitjale teatavakstegemisest. Juhul kui lepingut ei sõlmita enampakkumise tingimustes ettenähtud aja jooksul enampakkumise võitjast tulenevatel põhjustel, kaotab enampakkumise võitja tagatise ja õiguse hoonestusõiguse lepingu sõlmimiseks.
18. Kõik tehinguga seotud kulud, notaritasud ja riiklikud lõivud tasub hoonestusõiguse saaja.
19. Hoonestusõiguse teostamise kohustusena märgitakse lepingusse:
 - 19.1. Ehitusloa saamise aeg, mis ei ole hilisem kui 18 kuud hoonestusõiguse lepingu allkirjastamisest.
 - 19.2. Kasutusloa saamise aeg, mis ei ole hilisem kui 48 kuud hoonestusõiguse lepingu allkirjastamisest.
 - 19.3. Pakkuja pakkumises toodud hoonestuse sihtotstarve.
20. Pakkumises toodud hoonestustingimuste täitmisel omab hoonestusõiguse omanik peale rajatud hoone(te)le kasutusloa saamist õigust esitada seaduses ette nähtud korras taotlus hoonestusõiguse lõpetamiseks ja krundi väljaostmiseks.
21. Väljaostuhinnaks on kinnistu jääkväärtus, arvestatuna enampakkumise aluseks olevast turuväärtusest, millest on maha arvatud väljaostu ajaks tasutud hoonestusõiguse aastatasud.
22. Väljaostmisega seonduvad kulud, notaritasud ja riiklikud lõivud tasub hoonestusõiguse omanik - väljaostja.
23. Lepingus sätestatakse Rakvere linna ostueesõigus hoonestusõiguse müümisel, mis kantakse kinnistusraamatusse.
24. Pakkumises toodud hoonestustingimuste mittetäitmisel hoonestusõiguse lepingus toodud tähtaegade jooksul on Rakvere linnal õigus seaduses toodud korras nõuda hoonestusõiguse enda nimele kandmist. Ettemakstud hoonestusõiguse tasu ei kuulu lepingu hoonestustingimuste mittetäitmisest tingitud lõpetamisel tagastamisele.

25. Ajapikenduse saamiseks peab hoonestaja esitama hiljemalt 2 kuud enne ehitus- või kasutusloa saamise tähtaja saabumist Rakvere Linnavalitsusele põhjendatud taotluse.
26. Taotluses tuleb hoonestajal välja tuua konkreetsed viivituse tinginud asjaolud, tööde teostamise prognoositav ajagraafik, tööde lõpetamise kuupäev ning taotletav uus tähtaeg. Taotluse lahendamisel kaalutakse hoonestaja poolt välja toodud asjaolusid, hinnates suujuures nimetatud asjaolude ja taotletud uue tähtaja objektiivsust, põhjendatust ja tööde prognoositud teostatavuse reaalsel võimalikkust. Tähtaja pikendamise otsustab Rakvere linnavalitsus.
27. Tähtaja pikendamisega seotud notariaalsete tehingutega seonduvad kulud kannab taotleja.
28. Hoonestusõiguse alusel ehitatud ehitis(t)e täielikult või osaliselt hävimisel või kahjustumisel on hoonestaja kohustatud selle/need omal kulul uuesti püstitama või taastama 24 kuu jooksul. Juhul kui ehitis on kindlustatud, kohustub hoonestaja kindlustusjuhtumi korral saadud kindlustushüvitist kasutama viivitamatult ja üksnes ehitis(t)e taastamiseks.
29. Hoonestusõiguse tasu ei kuulu hoonestusõiguse lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või hoonestusõiguse omanikule tagasi langemisel tagastamisele, samuti ei ole omanik kohustatud hoonestusõiguse omanikule langemisel maksma hoonestajale hüvitist.
30. Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu hoonestajale kinnistule jääva ehitise eest hüvitist ei maksta.