

Hoonestusõiguse lepingu põhitingimused:

1. Hoonestusõigus seatakse kinnistutele 50 aastaks. Hoonestusõiguse alusel on Hoonestaja õigustatud ja kohustatud püstitama kinnistule Nortsu tee 18a, Rakvere linn tootmis- ja/või laohoone (edaspidiselt hoone) vastavalt Rakvere linnavolikogu 16.02.2005.a. määrusega nr 5 kehtestatud Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele.
2. Hoonestaja maksab Hoonestusõiguse eest aastatasu ettemaksuna jooksva aasta eest. Hoonestusõiguse 5 aasta tasu tuleb tasuda enne notariaalse hoonestusõiguse lepingu sõlmimist (makstav hoonestusõiguse aastatasu kujuneb avaliku enampakkumise tulemusena).
3. Hoonestusõiguse teostamise kohustusena märgitakse lepingusse:
 - 3.1. Ehitusloa saamise aeg, mis ei ole hilisem kui 18 kuud hoonestusõiguse lepingu allkirjastamisest.
 - 3.2. Kasutusloa saamise aeg, mis ei ole hilisem kui 48 kuud hoonestusõiguse lepingu allkirjastamisest.
4. Juhul, kui Hoonestaja ei ole 18 kuu jooksul saanud ehitusluba (esitanud kõiki ehitusloa saamiseks vajalikke dokumente, s.h. ehitusprojekti ja kooskõlastused sellele) hoone ehitamiseks on Rakvere linnal õigus nõuda leppetrahvi 10000 euro ulatuses ja hoonestusõiguse enda nimele kandmist.
5. Juhul, kui Hoonestaja ei ole hiljemalt 48 kuu jooksul alates hoonestusõiguse lepingu allkirjastamisest taganud hoone valmimist, s.t saanud nõuetekohast kasutusluba, on Rakvere linnal õigus nõuda leppetrahvi 10000 euro ulatuses ja hoonestusõiguse enda nimele kandmist.
6. Ainult põhjendatud asjaoludel saab Hoonestaja esitada hiljemalt 3 kuud enne ehitus- või kasutusloa saamise tähtaja saabumist Rakvere Linnavalitsusele taotluse tähtaja pikendamiseks. Nimetatud tähtajast hiljem esitatud taotluse võib Rakvere linnavalitsus jätta läbi vaatamata.
7. Taotluses tuleb hoonestajal välja tuua konkreetsed viivituse tinginud asjaolud ning taotletav uus tähtaeg või tähtajad. Taotluse lahendamisel kaalutakse hoonestaja poolt välja toodud asjaolusid, hinnates seejuures nimetatud asjaolude ja taotletud uue tähtaja põhjendatust ja vajalike tegevuste teostatavuse reaalsust taotletavaks tähtajaks või tähtaegadeks. Tähtaja pikendamise otsustab Rakvere linnavalitsus.
8. Kui kinnisasja omanik esitab nõude hoonestajale hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks ehitusloa või kasutusloa saamise või taastamiskohustuse tähtaja tingimuse rikkumise alusel ning hoonestaja ei ole andnud oma nõusolekut kinnisasja omaniku poolt määratud tähtajaks, on kinnisasja omanikul õigus nõuda leppetrahvi 10000 euro ulatuses.
9. Lepingus toodud hoonestustingimuste täitmisel on Hoonestajal pärast hoonele kasutusloa saamist õigus hoonestusõigusega koormatud kinnistu välja osta. Hoonestaja esitab selleks kinnisasja omanikule vastava taotluse.
10. Väljaostuhinnaks on kinnistu väärtus, mis saadakse 50 (aasta) hoonestusõiguse aastasu summast maha arvates väljaostu ajaks tasutud hoonestusõiguse aastatasud.

Hoonestusõiguse lõpetamisel kinnistu väljaostmise väärtus saadakse järgmiselt:

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

Q - pakkumises esitatud aastatasu (eurot);

50 – hoonestusõiguse periood (aastates);

M – maa väljaostmise hetkeks tasutud hoonestusõiguse aastatasu (eurodes).

11. Kõik hoonestusõigusega koormatud kinnistul lasuvad maksud tasub ning avalikõiguslikud reaalkoormatised kannab Hoonestaja.
12. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitavate ehitiste kindlustamise kohustus, mis kehtib kogu hoonestusõiguse perioodi ulatuses. Hoonestusõiguse alusel ehitatud tootmis-, äri- ja laohoone ja/või teiste hoonete täielikul või osalisel hävimisel või kahjustumisel on Hoonestaja kohustatud selle/need uuesti püstitama või taastama 24 kuu jooksul.
13. Lepingus sätestatakse Rakvere linna ostueesõigus hoonestusõiguse müümisel, mis kantakse kinnistusraamatusse.
14. Kui hoonestusõiguse kinnisasja omanikule tagasi langemine toimub ehitus- või kasutusloa saamise tähtaja, hoonete taastamiskohuse või enampakkumises sätestatud tingimuste mitte täitmise tõttu, siis maaomanik hoonestajale hüvitist ei maksa ning Pooled sõlmivad kokkuleppe hüvitise välistamise osas vastavalt asjaõigusseaduse §-le 244².
15. Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu hoonestajale kinnistule jääva ehitise eest hüvitist ei maksta ning Pooled sõlmivad kokkuleppe hüvitise välistamise osas vastavalt asjaõigusseaduse §-le 253.
16. Hoonestusõiguse aastatasud ei kuulu hoonestusõiguse lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel või hoonestajale tagasi langemisel tagastamisele.
17. Hoonestusõiguse seadmise lepingust kantakse kinnistusraamatusse hoonestusõiguse ulatus, hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate ehitiste ehitamise kohustus, hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate ehitiste kasutamise- ja korrashoiukohustus ning ülevaatusõigus, hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate ehitiste kindlustamise- ning taastamiskohustus, koormatiste kandmine ja maksude tasumine, hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks piiratud asjaõigustega tingimus kinnisasja omaniku eelneva nõusoleku kohta, hoonestusõiguse kinnisasja omanikule tagasi langemine ja hüvitise tasumine hoonestajale hoonestusõiguse kinnisasja omanikule tagasilangemisel või hoonestusõiguse lõppemisel tähtaja möödumise tõttu.

Rakvere linnale kuuluva kinnistu enampakkumise ning hoonestusõiguse seadmise tingimused

1. Pakkumise objektiks on hoonestusõiguse aastatasu kinnistu kohta.
2. Pakkumise võivad teha juriidilised isikud.
3. Pakkumine toimub elektroonilise enampakkumisena oksjoniportaalis Osta.ee (www.osta.ee)
 - 3.1. Enampakkumise tagatisrahaks on 2000 eurot, mis broneeritakse pakkumise tegemisel pakkuja Osta.ee e-kontolt ning enampakkumise võitja tagatisraha tasaarveldatakse 5 aasta tasu tasumisel.
 - 3.2. Enampakkumise perioodi pikkuseks on 21 päeva alates oksjoniportaalis ilmumise kuupäevast
 - 3.3. Osta.ee portaalis hoonestusõiguse omandamise kohta pakkumist tehes kinnitab pakkuja, et on tutvunud ja nõustub Osta.ee protseduurireeglitega, on tutvunud kinnistuga ning on teadlik selle seisukorrast ja hoonestamise tingimustest ega oma selles osas Rakvere Linnavalitsusele pretensioone.
4. Enne pakkumise esitamist tuleb tutvuda:
 - 4.1. kinnistu Nortsu tee 18a, Rakvere linn, osas detailplaneeringuga nr 21 „Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneering„, (kehtestatud 16.02.2005). Detailplaneering on kättesaadav Rakvere linna planeeringute avalikust andmebaasist <https://service.comap.ee/rakverelinn/#/planeeringud/planeeringud/482>
 - 4.2. Rakvere linna üldplaneeringuga. Üldplaneering on kättesaadav Rakvere linna kodulehelt <http://w3.rakvere.ee/yldplaneering/>.
5. Enampakkumise aastatasu alghinnaks on Nortsu tee 18a, Rakvere linn kinnistu osas 5975 eurot.
6. Hoonestusõiguse lepingu sõlmimine toimub hiljemalt 2 kuu jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest ja võitjale teatavastegemisest. Juhul kui lepingut ei sõlmita enampakkumise tingimustes ettenähtud aja jooksul enampakkumise võitjast tulenevatel põhjustel, kaotab enampakkumise võitja õiguse hoonestusõiguse lepingu sõlmimiseks.
7. Kui enampakkumise võitja loobub hoonestusõiguse lepingu sõlmimisest või ei tee seda hiljemalt 2 kalendrikuu jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest, siis tasutud enampakkumise tagatisraha jääb leppetrahvina Rakvere Linnavalitsusele.
8. Hoonestusõiguse 5 aasta tasu tasutakse ette enne notariaalse hoonestusõiguse lepingu sõlmimist. Edaspidi tasutakse hoonestusõiguse aastatasu ettemaksuna jooksva aasta eest korraliselt vastavalt sõlmitavale lepingule.
9. Hoonestusõiguse aastatasu on enampakkumuse võitja poolt pakutud tasu kinnistu kohta.
10. Kõik hoonestusõiguse seadmisega seotud kulud, notaritasud ja riiklikud lõivud tasub hoonestusõiguse saaja.
11. Alates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandest tasub hoonestusõiguse omanik (edaspidi Hoonestaja) kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud ning kannab avalik-õiguslikud reaalkoormatised.
12. Kõik hilisemad hoonestusõiguse lepingu muutmisega seotud kulud, notaritasud ja riiklikud lõivud tasub Hoonestaja. Kinnistu väljaostmisega seonduvad kulud, notaritasud ja riiklikud lõivud tasub Hoonestaja..