

Hoonestusõiguse lepingu põhitingimused:

1. Hoonestusõigus seatakse kinnistutele 50 aastaks. Hoonestusõiguse alusel on Hoonestaja õigustatud ja kohustatud püstitama:

1.1. kinnistule Navi tn 4, Rakvere linn korterelamu (edaspidiselt hoone) vastavalt Rakvere linnavolikogu 16.02.2005.a. määrusega nr 5 kehtestatud Lennuki tn endise sõjaväelinnaku maa-ala detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele;

1.2. kinnistule Lai tn 10, Rakvere linn ärihoone ja elamahoone (edaspidiselt hooned) vastavalt Rakvere linnavolikogu 29.06.2000.a. otsusega nr 55 kehtestatud C. R. Jakobsoni, Rohuaia, Lai ja Parkali tänavatega piirneva maa-ala detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele;

1.3. kinnistule Mõisavälja tn 3, Rakvere linn äri-ja/või elamahoone (edaspidiselt hoone) vastavalt Rakvere linnavalitsuse 14.05.2012.a. korraldusega nr 371 kehtestatud Mõisavälja detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele;

1.4. kinnistule Mõisavälja tn 5, Rakvere linn äri-ja/või elamahoone (edaspidiselt hoone) vastavalt Rakvere linnavalitsuse 14.05.2012.a. korraldusega nr 371 kehtestatud Mõisavälja detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele.

2. Hoonestaja maksab hoonestusõiguse tasu ühekordse maksena. Hoonestusõiguse tasu tuleb tasuda enne notariaalse hoonestusõiguse lepingu sõlmimist (makstav hoonestusõiguse tasu 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 või punktis

1.2. kinnistu Lai tn 10 puhul hoonete 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 või punktis 1.2. kinnistu Lai tn 10 puhul hoonete 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 tähtjast 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.

9.1. Kui ehitusloa alusel ehitatav hoone on 100% korterelamu, st. elamu kolme või enama korteriga, siis tekib Hoonestajal hoonestusõigusega koormatud kinnistu väljaostuõigus ka juhul kui Hoonestaja on vastavalt ehitusprojektile välja ehitanud hoone täismahus staadiumini “kinnine karp”, mis tähendab hoone välisseinu ja katust koos soojustuse ja välisviimistlusega ning kõikide avatäidetega. Nõutud ehitusvalmidus fikseeritakse Hoonestaja ja kinnisaja omaniku vahel sõlmitud kirjaliku aktiga.

10. Väljaostuhinnaks on kaks (2) eurot iga kinnistu ruutmeetri kohta.

11. Kõik hoonestusõigusega koormatud kinnistul lasuvad maksud tasub ning avalik-õiguslikud reaalkoormatud kannab Hoonestaja.

12. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitavate ehitiste kindlustamise kohustus, mis kehtib kogu hoonestusõiguse perioodi ulatuses. Hoonestusõiguse alusel ehitatud äri-ja/või elamuhoone ja/või teiste hoonete täielikult või osaliselt 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. Hoonestusõiguse kinnisasja omanikule tagasi langemisel maksab maaomanik hoonestajale hüvitist, mis on kaks kolmandikku hoonestusõiguse harilikust väärtusest. Hoonestajal on õigus hüvitisele ainult sel juhul kui hoonestusõigus on seatud elamu püstitamiseks. Juhul kui hoonestusõigus alusel püstitakse äri-ja elamuhoone, siis hüvitise maksmisel lähtutakse hoonestusõiguse väärtusest vastavalt elamufunktsiooni proportsioonile kogu hoonest. Elamufunktsiooni proportsioon määratakse vastavalt ehitusloa aluseks olevale ehitusprojektile. Enne ehitusloa väljastamist lähtutakse hoonestusõiguse tagasi langemisel kinnisasja maakatastris registreeritud elamumaa sihtotstarbe proportsioonist (osakaalust). Punktis 1.2. nimetatud kinnistu Lai tn 10 puhul lähtutakse hoonestusõiguse väärtusest vastavalt detaiplaneeringu poolt määratud kinnistu sihtotstarbe proportsioonist (50% korruselamumaa).

Kinnisasja omanikul on õigus maksta hüvitist hoonestusõiguse kinnisasja omanikule tagasilangemise kuupäevale järgneva eelarveaasta jooksul. Hoonestusõiguse kinnisaja omanikule

tagasilangemisel ehitusloa või kasutusloa saamise või hoone (-te) taastamiskohustuse tähtaja mittetäitmisel notariaalse hoonestusõiguse sõlmimisel tasutud hoonestusõiguse tasu jääb leppetrahvina kinnisasja omanikule.

15. Hoonestusõiguse lõppemisel tähtaja möödumise tõttu maksab kinnisasja omanik hoonestajale hüvitist, mis on kaks kolmandikku hoonestusõiguse harilikust väärtusest. Hoonestajal on õigus hüvitisele ainult sel juhul, kui hoonestusõigus on seatud elamu püstitamiseks. Kui hoonestusõiguse alusel on püstitatud äri- ja elamahoone, siis hüvitise maksmisel lähtutakse hoonestusõiguse väärtusest vastavalt elamufunktsiooni proportsioonile kogu hoonest. Elamufunktsiooni proportsioon määratakse vastavalt väljastatud ehitusloa aluseks olevale ehitusprojektile. Punktis 1.2. kinnistu nimetatud Lai tn 10 puhul lähtutakse hoonestusõiguse väärtusest vastavalt detaiplaneeringu poolt määratud kinnistu sihtotstarbe proportsioonist (50% korruselamumaa).

Kinnisasja omanikul on õigus maksta hüvitist hoonestusõiguse lõppemise tähtajale järgneva eelarveaasta jooksul.

16. Hoonestusõiguse seadmise lepingust kantakse kinnistusraamatusse hoonestusõiguse ulatus, hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate ehitiste ehitamise kohustus, hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate ehitiste kasutamise- ja korrashoiukohustus ning ülevaatamisõigus, 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 kuuluvate kinnistute enampakkumise ning hoonestusõiguse seadmise tingimused

1. Pakkumise objektiks on hoonestusõiguse tasu kinnistu kohta.
2. Pakkumise võivad teha füüsilised kui ka juriidilised isikud.
3. Pakkumine toimub elektroonilise enampakkumisena oksjoniportaalis Osta.ee (www.osta.ee)
 - 3.1. Enampakkumise tagatisrahaks on 1 500 eurot, mis broneeritakse pakkumise tegemisel pakkuja Osta.ee e-kontolt ning enampakkumise võitja tagatisraha tasaarveldatakse hoonestusõiguse tasu tasumisel.
 - 3.2. Enampakkumise perioodi pikkuseks on 21 päeva alates oksjoniportaalis ilmutumise 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 Navi tn 4, 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.eomap.ee/rakverelinn/#/planeeringud/planeeringud/482>
 - 4.2. kinnistu Lai tn 10, Rakvere linn osas detailplaneeringuga nr 15 „C. R. Jakobsoni, Rohuaia, Lai ja Parkali tänavatega piirneva maa-ala detailplaneering” (kehtestatud 29.06.2000). Detailplaneering on kättesaadav Rakvere linna planeeringute avalikust andmebaasist <https://service.eomap.ee/rakverelinn/#/planeeringud/id/428>
 - 4.3. kinnistute Mõisavälja tn 3 ja Mõisavälja tn 5, mõlemad Rakvere linn osas detailplaneeringuga nr 119 “Mõisavälja detailplaneering” (kehtestatud 14.05.2012). Detailplaneering on kättesaadav Rakvere linna planeeringute avalikust andmebaasist <https://service.eomap.ee/rakverelinn/#/planeeringud/id/614>
 - 4.4. Rakvere linna üldplaneeringuga. Üldplaneering on kättesaadav Rakvere linna kodulehelt <http://w3.rakvere.ee/yldplaneering/>.
5. Enampakkumise alghinnaks on:
 - 5.1. Navi tn 4, Rakvere linn kinnistu osas 53250 eurot kinnistu kohta;
 - 5.2. Lai tn 10, Rakvere linn kinnistu osas 37600 eurot kinnistu kohta;
 - 5.3. Mõisavälja tn 3, Rakvere linn kinnistu osas 49450 eurot kinnistu kohta;
 - 5.4. Mõisavälja tn 5, Rakvere linn kinnistu osas 46800 eurot kinnistu kohta.
6. Hoonestusõiguse tasu on enampakkumuse võitja pakutud tasu kinnistu kohta.
7. 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.

8. 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.

9. Hoonestusõiguse tasu tasutakse enne notariaalse hoonestusõiguse lepingu sõlmimist.

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 avalikõiguslikud reaalkoormatised.

12. Kõik hilisemad hoonestusõiguse lepingu muutmise seotud kulud, notaritasud ja riiklikud lõivud tasub Hoonestaja. Kinnistu väljaostmisega seonduvad kulud, notaritasud ja riiklikud lõivud tasub Hoonestaja.