

HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPINGU TINGIMUSED Stardiraja tn 2

1. Hoonestusõigus seatakse kinnistule aadressiga Stardiraja tn 2, Raadi alev. Kinnistu sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa. Hoonestaja on /vastavalt pakkumusele/.
2. Hoonestusõiguse seadja seab kinnistule hoonestusõiguse hoonestaja kasuks 50 aastaks lepingus toodud tingimustel. Hoonestusõiguse seadja ja hoonestaja kokkuleppel võidakse nimetatud tähtaega pikendada kuni hoonete eluea lõpuni, kuid hoonestusõiguse perioodi maksimaalne pikkus summeeritult ei saa olla rohkem kui 99 aastat. Hoonestajal ei teki hoonestusõiguse tingimuste täitmisel õigust hoonestusõigusega koormatud kinnistu ostmiseks.
3. Hoonestusõiguse tasu on /vastavalt pakkumusele/ eurot aastas. Hoonestusõiguse tasu suurust muudetakse igal aastal tarbijahinna indeksi muutuse võrra, mitte vähem kui 2% ja mitte rohkem kui 5%. Iga järgnev tarbijahinna indeksi tõus arvestatakse juba eelnevast suuremast hoonestusõiguse tasust. Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus tekib hoonete kasutusse võtmise hetkest, hoonestusõiguse tasu makstakse iga aasta eest ette jooksva aasta 10. jaanuariks. Nimetatud tingimused kantakse kinnistusraamatusse.
4. Hoonestaja on õigustatud ja kohustatud täitma järgmised ülesanded:
 - 4.1. Rajama kinnistule spordikompleksi, mis koosneb väliväljakutest ja spordihoone(te)st vastavalt asjakohastele planeerimisdokumentidele.
 - 4.2. Hoonestaja on kohustatud tagama punktis 4.1 nimetatud kinnistuga seonduva hoonestuse toimimise kogu hoonestusõiguse kehtivuse aja jooksul.
 - 4.3. Lahendama hoone tegevusega seotud töötajate ja külastajate sõidukite parkimise kooskõlas kehtivates planeerimisdokumentides sätestatud parkimiskorralduse põhimõtetega.
 - 4.4. Ehitama kinnistu piirides hoonete ja territooriumi teenindamiseks vajalikud vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektrisüsteemi, sidevõrgu ja välisvalgustuse ning sõlmima teenusepakkujatega asjakohased liitumislepingud.
 - 4.5. Ehitama välja Nõlvakaare tänava pikenduse ca 225 meetri ulatuses vastavalt koostatud ehitusprojektile.
 - 4.6. Teostama muud hoone funktsionaalse terviklikkuse tagamiseks vajalikud toimingud ja tööd.
 - 4.7. Hoonestusõiguse seadmise lepingu alusel tekkiv hoonestuskohustus tuleb kinnistu suhtes täita eesmärgiga tagada punktis 4.1 toodud teenuse toimimine. Nimetatud hoonestamiskohustus kantakse hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.
5. Hoone projekteerimis- ja ehitustööd peavad olema teostatud vastavalt Eestis kehtivatele tehnilistele normidele, standarditele, tehnilistele tunnustele või nendega samaväärsetele nõuetele ning vastama Eestis kehtivatele taoliste hoonete ja rajatiste projekteerimist ja ehitamist reguleerivatele õigusaktidele. Hoonestaja on kohustatud enne projekteerimistööde algust esitama projekteerimise lähteülesande kinnistu omanikule arvamuse andmiseks.
6. Hoonestaja peab alustama Hoone ehitustöödega 12 kuu jooksul arvates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Ehitustöödeks tuleb taotleda nõuetekohane ehitusluba. Hoonestaja peab lõpetama ehitustööd, vormistama hoone kasutusload ja avama hoone teenuste osutamiseks hiljemalt kahe aasta jooksul hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Tähtaja jooksul teenuse käivitamata jätmisel langeb hoonestusõigus täies ulatuses tasuta tagasi kinnistu omanikule.

7. Kõik hoonestamise kohustuse täitmisega seotud tasud ja lõivud kannab hoonestaja.
8. Hoonestaja on kohustatud täitma kinnistul paiknevate ja rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanike või valdajate poolt antud tehnilisi tingimusi tehnovõrkude ja -rajatiste kasutamise ning ehitamise kohta, s.h kohustub hoonestaja lubama teostada tehnovõrkude ja -rajatiste omanikel või valdajatel remondi- ja korrashoiutöid ning mitte kahjustama tehnovõrke ja -rajatise.
9. Hoonestaja kohustub vajadusel nõustuma hoonestusõigusele reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega tehnovõrkude- ja rajatiste ehitamiseks, omamiseks, teenindamiseks ja remontimiseks tehnovõrkude- ja rajatiste omanike kasuks selle eest tasu nõudmata.
10. Hoonestaja on kohustatud hoidma hooned ja kogu hoonestusõigusega hõlmatud ala alaliselt heas seisukorras. Käesolevas punktis sätestatud korrashoiukohustuse oluliselt täitmata jätmist loetakse lepingu oluliseks rikkumiseks. Iga viie aasta möödumisel tehakse omaniku ja hoonestaja esindajate poolt hoonestusõiguse alusel rajatud hoonete ülevaatus, mille tulemused vormistatakse aktiga.
11. Hoonestaja võib kasutada hooneid ja kinnistut vaid spordi- ja rekreatsiooniteenuste osutamiseks ning nendega seotud tegevusteks. Hoonestusõiguse tagasilangemisel kinnistu omanikule on hoonestusõiguse koormatiste väljaostu eelisõigus ning hoonestusõiguse võõrandamisel on ostueesõigus kinnistu omanikul. Nimetatud tingimused kantakse kinnistusraamatusse.
12. Hoonestajal on õigus hoonestusõiguse oluliseks osaks olevaid ehitisi ja rajatise või nende osi üürile anda. Hoonestaja peab üürile andmisel tagama, et üürniku tegevus ei takista hoone sihipärast kasutamist ja toimimist.
13. Kõik kinnistul lasuvad maksud tasub ning avalik-õiguslikud koormatise kannab hoonestaja. Nimetatud tingimus kantakse kinnistusraamatusse.
14. Hoonestaja on kohustatud kindlustama kinnistul asuva hoone ning hoonestusõiguse aluse püstitatavad ehitised usaldusväärses kindlustusseltsis tulekahju, veekahju, loodusõnnetuse ning vandalismiakti vastu ning tagama kindlustuse kehtivuse kogu hoonestusõiguse tähtaja jooksul. Kindlustusväärtuseks on ehitiste taastamisväärtus. Omaniku nõudel peab hoonestaja kindlustuse kehtivust tõendama. Pärast kindlustuslepingu sõlmimist kohustub Hoonestaja esitama Omanikule kindlustuspoliisi. Kui hoonestaja ei täida kindlustamiskohustust 1 (ühe) nädala jooksul hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisest või eelneva kindlustuslepingu lõppemisest, hoolimata omaniku eelnevast kirjalikust hoiatusest, mõistliku tähtaja jooksul, võib omanik nimetatud kindlustuslepingud ise sõlmida ja nõuda selleks vajalike kulutuste hüvitamist hoonestajalt.
15. Hoonestaja kohustub kasutama kindlustusjuhtumi korral saadud kindlustushüvitist viivitamatult ja üksnes hoonete taastamiseks arvestades lepingus taastamiskohustuse kohta sätestatud.
16. Hoonestaja kohustub esitama hoonestusõiguse seadjale kindlustuspoliiside ja kindlustustingimuste ära kirjad. Lepingus sätestatud kindlustamiskohustus kantakse lepingu alusel kinnistusraamatusse.

17. Hoonestusõiguse oluliseks osaks oleva hoone või hoonete hävimisel täielikult või osaliselt või kahjustumisel on hoonestaja kohustatud hoone või hooned omal kulul uuesti püstitama või taastama mõistliku aja, kuid mitte hiljem kui 24 kuu jooksul. Taastamiskohustus kantakse lepingu alusel kinnistusraamatusse.

18. Hoonestajal ei ole õigust hoonestusõiguse tähtaja saabumisel hoonestusõiguse oluliseks osaks olevaid hooneid ära vedada ning hoonestusõiguse seadjal ei ole õigust nõuda hoonestajalt hoonete ära vedamist hoonestusõiguse tähtaja saabumisel.

19. Hoonestusõiguse lõppemisel hoonestusõiguse tähtaja saabumisel jääb hoonestusõiguse alusel ehitatud ja hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad hooned ja rajatised kinnistule ning muutuvad kinnistu oluliseks osaks. Hooneid peab saama kasutada sihtotstarbeliselt.

21. Hoonestusõiguse seadja ei maksa hoonestajale kinnistule jäävate hoonete eest hüvitist järgmistel juhtudel:

- 1) hoonestusõiguse tähtaja saabumine;
- 2) hoonestusõiguse langemine kinnistu omanikule punktis 6 nimetatud juhul;
- 3) hoonestusõiguse langemise kinnistu omanikule põhjustas hoonestaja poolne oluline lepingu täitmata jätmine või mittenduetekohane täitmine.

Kui kinnistu omanik lõpetab hoonestusõiguse muul alusel, siis on kinnistu omanik kohustatud hüvitama hoonestajale kõik tehtud investeeringud.

Kõik käesolevas punktis nimetatud tingimused kantakse kinnistusraamatusse.

22. Hoonestusõiguse võõrandamisel või koormamisel piiratud asjaõigustega kolmandate isikute kasuks (sh juhul kui hoonestusõigus antakse üle hoonestaja ühinemise või jagunemise käigus või kui hoonestusõigus soovitakse anda üle nt mitterahalise sissmaksena või muul sarnasel viisil mõnele teisele ühingule) on vajalik kinnistu igakordse omaniku nõusolek. Hoonestaja ei kanna vastutust eeltoodust tingitud otsustamisega viivitamise eest ja tähtaeg pikeneb nende päevade võrra, mille võrra kulus omanikul aega otsuse vastuvõtmiseks. Hoonestusõiguse võõrandamisel kinnistu omaniku nõusolekul kolmandale isikule, on kinnistu omanikul õigus nõuda kõigi lepingus märgitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmist hoonestusõiguse omandaja poolt. Hüpoteeği seadmise korral kohustub hoonestaja kustutama hüpoteeği hoonestusõiguselt hiljemalt hoonestusõiguse tähtaja lõpuks. Nimetatud kokkulepped tuleb kanda kinnistusraamatusse.

23. Kinnistu võõrandamisel on hoonestusõiguse seadja kohustatud tagama, et enne kinnistu omandamist uue omandaja poolt sõlmib selle uus omandaja hoonestajaga ja hoonestusõiguse seadjaga kolmepoolse kokkuleppe, millega kinnistu uus omandaja võtab tingimusteta üle kõik lepingust tulenevad hoonestusõiguse seadja õigused ja kohustused. Kolmas isik peab tagama hoone järjepideva sihtotstarbelise kasutamise kas vastates ise konkursil hoonestajale seatud tingimustele või sõlmima enne hoonestusõiguse omandamist vastava operaatorlepingu. Juhul, kui täidetakse eeltoodud tingimus, siis ei ole koormatud kinnistu omanikul õigus keelduda nõusoleku andmisest.

24. Hoonestusõiguse seadja ja hoonestaja on kokku leppinud lepingu esemeks oleva kinnistu koormamises ostueesõigusega hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks, milline kantakse kinnistusraamatusse. Hoonestusõiguse igakordsel omanikul on ostueesõigus kinnistu võõrandamisel enampakkumisel kujunenud või otsustuskorras määratud hinnaga.

25. Hoonestaja kohustub võimaldama spordihoone ja -rajatiste kasutamise Tartu valla õpilaste poolt õppetöö, st liikumistundide läbiviimiseks tööpäevadel. Spordihoone ja -rajatiste kasutamise tingimused sätestatakse hoonestaja ja hoonestusõiguse seadja vahel lepingus.