Lisa 1

Mulgi Vallavolikogu

29. mai 2024. a

otsusele nr

**HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE TINGIMUSED**

1. Seada hoonestusõigus Mulgi valla munitsipaalomandis oleval kinnistul Pärnu tn 39, Mõisaküla linn, Mulgi vald (registriosa nr 3521139, katastri tunnus 49001:002:0011, pindala ligikaudu 3600 m2, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, kinnistul asub koolimaja, ehitisregistri kood nr 112031013 ). Hoonestusõigusega koormamise eesmärgiks on tagada hoone ja kinnistu korrastamine, heaperemehelik ja jätkusuutlik kasutamine erinevate tegevuste läbiviimiseks, mis avaldavad positiivset mõju piirkonna arengule ja kohalikule ettevõtluskeskkonnale.
2. Hoonestusõiguse tasu on eelläbirääkimistega pakkumise võitja (edaspidi hoonestaja) pakutud hoonestusõiguse tasu.
3. Hoonestusõiguse tasu loetakse tasutuks selle laekumisest Mulgi Vallavalitsuse arvelduskontole.
4. Hoonestusõiguse tasu, viiviste ja leppetrahvi kohustuste tasumise tagamiseks tehakse hoonestusõiguse avatavasse kinnistusregistriossa kanne reaalkoormatise kohta.
5. Hoonestusõigus konkursi võitjaga seatakse tähtajaga 5 aastat lepingus toodud tingimustel. Hoonestajal tekib hoonestusõiguse tingimuste täitmisel õigus hoonestusõigusega koormatud hoone ja kinnistul asuva teise osa ostmiseks (otsuse lisa 3).

1. Hoonestusõiguse seadmise tingimused:
   1. hoonestusõigus seatakse hoone hoonestusõiguse konkursil parima pakkumise teinud ettevõtjaga. Projekteerimis- ja ehitustööd peavad olema teostatud vastavalt Eesti vabariigis kehtivatele tehnilistele normidele, standarditele ja õigusaktidele;
   2. hoonestaja kohustub peale hoonestusõiguse lepingu sõlmimisest ühe aasta jooksul taotlema ehitusloa hoone rekonstrueerimiseks. Hoonestaja peab lõpetama ehitustööd, vormistama kasutusload ja avama hoone hiljemalt kolme aasta jooksul hoonestusõiguse seadmisest;
   3. hoone tuleb rekonstrueerida või ehitada hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt;
   4. hoonestuskohustuse mittetäitmisel on omanikul õigus nõuda hoonestusõiguse lõpetamist ja kinnisturegistri kande kustutamist;
   5. kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul konkursil lubatud ruume välja ehitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine);
   6. kinnistu omanik ei vastuta ehituslubade ja kasutusloa väljastamise eest;
   7. hoonestaja tasub kõik hoonestusõiguse seadmisega seatud kulud;
   8. hoonestusõiguse tingimuste täitmata jätmisel tasub hoonestaja leppetrahvi 20 000 eurot ning kinnisasja omanikul on õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine);
   9. hoonestajal on kohustus oma kulul kindlustada hoone osa ja esitada hoonestusõiguse seadjale kindlustuspoliisid ja kindlustingimuste ärakirjad. Kindlustuskohustus kantakse lepingu alusel kinnistusraamatusse;
   10. hoonestusõiguse oluliseks osaks oleva hoone hävimisel või osalisel kahjustamisel on hoonestajal kohustus hoone omal kulul taastada ühe aasta jooksul;
   11. hoonestajal on kohustus tagada olemasoleva hoone ohutus;
   12. hoonestajal ei ole õigust hoonestusõiguse lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi mitte üle anda kolmandatele isikutele ilma omaniku eelneva kirjaliku loata;
   13. hoonestusõiguse aastatasu alghind on 1200 eurot aastas, mille suurus vaadatakse igal aastal üle tarbijahinnaindeksi muutuse alusel;
   14. hoonestusõiguse mistahes kohustuste täitmata jätmise või mittevastava täitmis eest tasuma Mulgi vallale leppetrahvi kuni 1000 (üks tuhat) eurot kalendrikuus;
2. Kõik kinnistul lasuvad maksud tasub ning avalik- õiguslikud koormatised kannab hoonestaja. Nimetatud tingimus kantakse kinnistusraamatusse.
3. Hoonestaja on kohustatud hoidma hoone ja kogu hoonestusõigusega hõlmatud ala alaliselt heas seisukorras.
4. Hoonestajal on õigus hoonestusõiguse oluliseks olevaid ehitisi ja rajatisi või nende osi üürile anda omaniku nõusolekul.
5. Hoonestusõiguse võõrandamisel või koormamisel piiratud asjaõigusega kolmandate isikute kasuks on vajalik hoone omaniku nõusolek. Hoonestusõiguse võõrandamisel hoone omaniku nõusolekul kolmandale isikule on hoone omanikul õigus nõuda kõigi lepingus märgitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmist hoonestusõiguse omandaja poolt.
6. Hoonestusõiguse lõppemisel hoonestusõiguse tähtaja saabumisel jäävad hoonestusõiguse alusel ehitatud ruumid hoone oluliseks osaks.
7. Hoonestusõiguse tähtaja saabumisel ei maksa hoonestusõiguse seadja hoonestajale hoonesse jäävate ruumide eest hüvitist.
8. Hoonestusõigus ei laiene liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele, mis läbivad kinnistut ja kuuluvad kolmandatele isikutele.
9. Hoonestajal on õigus pärast hoonestusõiguse tingimuste täitmist ja hoonestusõiguse tähtaja saabumist kinnistu koos vana maja osaga omandada alghinnaga 50 000 eurot.
10. 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 omanik võtab tingimusteta üle kõik lepingust tulenevad hoonestusõiguse seadja õigused ja kohustused.
11. Kogu hoonestusõiguse aja peab olema tagatud vana majaosa soojavarustus ja omanikule juurdepääs Pärnu tn 39 hoones olevale soojasõlmele.