

Hoonestusõiguse seadmise tingimused

1. Hoonestusõiguse objekt

1.1. Hoonestusõiguse objektiks on Põltsamaa vallale kuuluv Põltsamaa linnas asuv hoonestamata kinnistu registriosa numbriga 14140250, mis koosneb kahest katastriüksusest:

1.1.1. Tallinna mnt 4a (katastritunnus 61801:001:0171, transpordimaa 100%, pindala 2687 m²);

1.1.2. Viljandi mnt 1 (katastritunnus 61801:001:0169, elamumaa 100%, pindala 2568 m²).

1.2. Kinnistu asub järgmiste muinsuskaitsete objektide kaitsevööndis:

1.2.1. Põltsamaa linnuse varemed vallikraaviga (mälestise registri nr 24002);

1.2.2. Vana-Põltsamaa mõisa kuur (mälestise registri nr 24010);

1.2.3. Vana-Põltsamaa mõisa teenijatemaja (mälestise registri nr 24009);

1.2.4. Vana-Põltsamaa mõisa aia piirdemüür (mälestise registri nr 24011);

1.2.5. Linnuse kultuurikiht (mälestise registri nr 9334).

1.3. Põltsamaa Linnavolikogu 20. detsembri 2005 otsusega nr 17 „Ajaloolise Vana - Põltsamaa lossiansambli detailplaneeringu kehtestamine“ on Viljandi mnt 1 katastriüksusel 100% väikeelamumaa (0010EE) sihtotstarve ja Tallinna mnt 4a katastriüksusel 100% transpordimaa (007L) sihtotstarve.

1.4. Kinnistu ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega.

1.5. Hoonestajal tekib hoonestusõiguse tingimuste täitmisel õigus hoonestusõigusega koormatud kinnistu ostmiseks. Ostuhinnaks on 29 000 eurot.

2. Hoonestusõiguse tähtaeg

Hoonestusõigus seatakse tähtajaga 49 aastat.

3. Hoonestusõiguse sihtotstarve ja hoonestaja kohustused

3.1. Hoonestajal on kohustus püstitada hoonestusõigusega koormatavale kinnistule ärihoone koos seda teenindavate rajatistega. Ärihoone püstitamiseks on vajalik algatada detailplaneering. Detailplaneeringu algatamise avaldus tuleb esitada 2 kuu jooksul hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisest arvates.

3.2. Detailplaneeringu koostamist korraldab vallavalitsus ja finantseerib hoonestaja. Detailplaneeringu finantseerimiseks sõlmib vallavalitsus hoonestajaga halduslepingu.

3.3. Detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja arvamuse küsimiseks esitamise hilisem tähtaeg on 9 kuud detailplaneeringu algatamisest arvates.

3.4. Ehitusloa saamise hilisem tähtaeg on 12 kuud detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

3.5. Kasutusloa saamise hilisem tähtpäev on 24 kuud ehitusloa saamise päevast arvates.

3.6. Ehitise teenindamiseks vajaminevate veevärgi, kanalisatsiooni ja muude kommunikatsioonide rajamise hoonest liitumispunktini ning liitumised korraldab ja finantseerib hoonestaja.

3.7. Ehitise teenindamiseks rajatavatele parklatele tuleb tagada avalik kasutus.

3.8. Hoonestajal lasub piirimärkide alalhoiu kohustus ja vastutus piirimärkide rikkumise, hävimise või omavolilise teisaldamise eest.

3.9. Kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud koormatused kannab hoonestaja.

3.10. Hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks asjaõigusega on vajalik koormatud kinnisasja igakordse omaniku nõusolek.

3.11. Hoonestaja on kohustatud hoidma hoonestuse ja kinnistu alaliselt heas seisukorras.

3.12. Punktides 3.8, 3.9 ja 3.11 nimetatud mistahes kohustuse täitmata jätmise või mittevastava täitmise eest tasub hoonestaja igakordset leppetrahvi 500 eurot. Leppetrahv kuulub tasumisele 1 kalendrikuu jooksul arvates vastava nõude esitamisest.

4. Hoonestusõiguse lõppemine ja omanikule langemine

4.1. Hoonestusõigus lõpeb 49 aasta möödumisel arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest. Tähtaja saabumisel võib kinnistu omaniku ja hoonestaja kokkuleppel tähtaega pikendada hoonete eeldatava püsimisaja lõpuni, kuid mitte rohkem kui 99 aastaks.

4.2. Hoonestaja on kohustatud kinnisasja igakordse omaniku kirjalikul nõudel kandma hoonestusõiguse tema nimele (tagasilangemine) järgmiste eelduste saabumisel:

4.2.1. kui hoonestaja ei ole esitanud punktis 3.1 nimetatud tähtpäevaks avaldust detailplaneeringu algatamiseks või

4.2.2. kui hoonestaja ei ole esitanud detailplaneeringu lahendust, mis on väljatöötatud koostöös kaasatavate isikutega ja koostöö tegijatega, kooskõlastamiseks ja arvamuse küsimiseks punktis 3.3 nimetatud tähtpäevaks või

4.2.3. kui hoonestaja ei ole saanud punktis 3.5 nimetatud tähtpäevaks ehitisluba või

4.2.4. kui hoonestaja ei ole saanud punktis 3.6 nimetatud tähtpäevaks kasutusluba või

4.2.5. kui detailplaneeringut ei kehtestata 3 aasta jooksul detailplaneeringu algatamisest arvates või

4.2.6. kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi.

4.3. Hoonestusõiguse tagasilangemisel kinnisasja omanikule ei pea omanik tasuma hoonestajale hüvitist.

5. Taastamiskohustus

5.1. Ehitise hävimisel on hoonestajal kohustus taastada või rajada uus hoonestus 18 kuu jooksul pärast toimunud hävimist või lammutamist.

5.2. Hoonestajal on hoonestusõiguse alusel püstitatavate ehitiste kindlustamise kohustus. Hoonestaja on kohustatud teatama omanikule koheselt kindlustusjuhtumi saabumisest, samuti asjaoludest, mis võivad kindlustusjuhtumi põhjustada.

6. Hoonestusõiguse aastatasu

6.1. Hoonestusõiguse aastatasu tasutakse üks kord aastas iga aasta 1. juuniks järgneva aasta eest ette.

6.2. Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ning esimese makse tasumise tähtaeg on hiljemalt 31. mai 2020.