



Notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 248

Tallinnas kolmeteistkümnenal veebruaril kahe tuhande kaheksateistkümnenal aastal
(13.02.2018)

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

**TALLINNA NOTAR LIIA AIGRO,
kelle büroo asub Tallinnas Rotermanni tn 8,**

kelle juurde ilmusid isiklikult kohale

Eesti Vabariigi nimel Keskkonnaministeeriumi poolt volitatud asutus **Riigimetsa Majandamise Keskus**, registrikood 70004459, asukoht Toompuiestee 24, Tallinn, e-post rmk@rmk.ee, edaspidi nimetatud **omanik**, seaduslik esindaja, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kelle isik on notarile tuntud ja kelle esindusõigus on kontrollitud Tartu notar Anne-Priks Toom'i poolt 06.09.2017.a tõestatud ja notari ametitoimingute raamatus nr 1374 all registreeritud volikirja alusel,

ja
õigusvõimelise **Enefit Kaevandused AS**, registrikood 10032389, asukoht Jaama tn 10, Jõhvi linn, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond, e-post mart.jarvet@energia.ee, edaspidi nimetatud **õigustatud isik** ja/või **kasutaja**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Mart Järvet**, isikukood 37609180032, kelle isik on notarile tuntud, kelle esindusõiguse on notar kontrollinud volikirja alusel, mille on 08.06.2016.a. tõestanud Jõhvi notar Tiit Juse ja mis on registreeritud notari ametitoimingute raamatu registri nr 1359 all, äriühingu õigusvõime on kontrollitud vastavalt registriosakonna keskandmebaasi väljatrükile, edaspidi koos nimetatud **pooled** või ka **lepinguosalised**.

Lepinguosaliste sooviks oli sõlmida järgnev:

**KINNISTUTELE ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMISE LEPING
JA ASJAÕIGUSLEPING**

1. LEPINGU ESEMED

1.1. Vastavalt elektroonilise kinnistusregistri väljatrükile käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistusregistri **registriosas nr 10489550** kantud kinnistu:

I jagu “Kinnistu koosseis” katastritunnus 22401:001:0337, pindala 9,74 ha, aadress Alajõe metskond 40, Sõrumäe küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel)

II jagu “Omanik” Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

III jagu “Koormatiseid ja kitsendused” Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

IV jagu "Hüpoteegid" Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Nimetatud kinnistu on kantud riigi kinnisvararegistrisse objektikoodi KV39604 all.

Nimetatud kinnistu on edaspidi nimetatud **lepingu ese I**.

1.2. Vastavalt elektroonilise kinnistusregistri väljatrükile käesoleva lepingu tõestamise päevast on kinnistusregistri **registriossa nr 10265750** kantud kinnistu:

I jagu "Kinnistu koosseis" katastritunnus 49802:002:0636, pindala 25,17 ha, aadress Mäetaguse metskond 124, Mäetaguse alevik, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel);

II jagu "Omanik" Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

III jagu „Koormatiseid ja kitsendused" Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

IV jagu „Hüpoteegid" **Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.**

Nimetatud kinnistu on kantud riigi kinnisvararegistrisse objektikoodi KV51293 all.

Nimetatud kinnistu on edaspidi nimetatud **lepingu ese II**.

Lepingu ese I ja lepingu ese II on edaspidi koos nimetatud **lepingu esemed** ja ka **kinnistud**.

1.2. Lepingu esemeid puudutavad muud andmed vastavalt omaniku kinnitustele

1.2.1. Käesoleva lepingu punktis 1.1 ja 1.2 toodud andmed lepingu esemete kohta on tõesed ja õiged ning nende suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.2.2. Lepingu esemed on omaniku omandis ning neid ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlusi, neid ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kolmandate isikute kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutusõigused. Kasutusõiguse alal ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigu, mis oleksid omanikule teada.

1.2.3. Kasutusõiguse alal ei paikne hooneid, rajatisi ega kolmandatele isikutele kuuluvaid tehnorajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.

1.2.4. Lepingu esemete valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti omanikule teadaolevaid looduskaitsealaseid ega muinsuskaitsealaseid piiranguid.

1.2.5. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid omaniku õigust sõlmida käesolev leping ning omanik ei ole sõlminud käesolevas lepingus nimetatata lepinguid ja omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada isikliku kasutusõiguse seadmist kasutaja kasuks.

1.2.6. Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

1.3. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

1.3.1. kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse eseme, mida kasutaja on õigustatud käesoleva lepingu alusel kasutama;

1.3.2. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

- 1.4. Omanik ja kasutaja avaldavad ja kinnitavad, et:
- 1.4.1. nad on tutvunud käesoleva lepingu lisadeks 1 ja 2 olevate maaüksuste plaanidega, mille kasutusõiguse alad on tähistatud lilla joonega ümbritsetud aladena ja on eelnimetatud andmete alusel teadlikud maaüksuse ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest;
- 1.4.2. nad on tutvunud Riigimetsa Majandamise Keskuse 24.01.2018.a käskkirjade nr 3-1.56/16 ja 3-1.56/17 ning teadlikud nende sisust;
- 1.4.3. käesolevas lepingus viidatud notariaalaktid on neile esitatud, nende sisu on neile teada, nad ei soovi nende ettelugemist ega lisamist käesolevale lepingule.

2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 2.1. Omanik ja kasutaja lepivad kokku seada kasutaja kasuks isiklik kasutusõigus tähtajaga viisteist (15) aastat lepingu esemele I tuulutusšurfi nr 3102 ja sellele juurdepääsuteede ning lepingu esemele II tuulutusšurfi nr 143 ja sellele juurdepääsuteede (edaspidi koos nimetatud **tehnorajatis**) kasutamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks ja kasutamiseks.
- 2.2. Kasutajal on õigus kasutada kinnistut käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse aladel, millised on käesoleva lepingu lahutamatuks lisadeks 1 ja 2 olevatel plaanidel tähistatud lilla joonega ümbritsetud aladena, suurusega vastavalt 5361 m² ja 4900 m² (edaspidi nimetatud **tehnorajatise kaitsevöönd**).
- 2.3. Pooled on kokku leppinud isikliku kasutusõiguse tasu maksmises. Aastatasu suurus on null koma null kolm (0,03) eurot ühe ruutmeetri (m²) kohta. Aastatasu suurus on lepingu esemel I kokku ükssada kuuskümmend üks (161) eurot ja lepingu esemel II kokku ükssada nelikümmend seitse (147) eurot.
- 2.4. Tasu maksmine toimub järgneva perioodi eest üks kord aastas kinnisasja valdaja (RMK) poolt esitatud arve alusel hiljemalt esimeseks märtsiks (01.03) Riigimetsa Majandamise Keskuse arveldusarvele, tasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurus. Tasu maksmise kohustus algab isikliku kasutusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Tasu mittetasumisel ettenähtud tähtajaks on õigustatud isik kohustatud maksma viivist null koma viisteist protsenti (0,15%) tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni.
- 2.5. Kinnisasjade valdajal (RMK) on õigus nõuda tasu muutmist kolme (3) aasta möödudes isikliku kasutusõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksile, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga.
- 2.6. Pooled on kokku leppinud, et kõik kulud seoses tasu muutmisega tasub õigustatud isik

3. OMANIKU JA KASUTAJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 3.1. Tehnorajatise kaitsevööndi kasutamisel kohustub omanik:
- 3.1.1. mitte takistama kasutaja ja/või kasutaja töötajatel/volitatud isikutel tehnorajatise kaitsevööndi kasutamist tehnorajatise majandamiseks ning samuti kohustub mitte takistama tehnorajatise kaitsevööndile juurdepääsu nii jalgsi kui tehnorajatise majandamise töödeks vajalike sõidukitega;
- 3.1.2. teavitama tema teadmisel kinnistul tegutsevaid isikuid tehnorajatise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses;

- 3.1.3. *hoiduma tegevusest, mis takistaks kasutajal kasutusõiguste alade sihipärasest kasutamist;*
- 3.1.4. *järgmina kasutusõiguste aladel seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.*
- 3.2. *Tehnorajatis kaitsevööndi kasutamisel kohustub kasutaja:*
- 3.2.1. *teostama omal kulul kõik tööd, mis on vajalikud tuulutusšurfi ja juurdepääsutee ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks, ühtlasi kasutama isikliku kasutusõigusega koormatud ala sihipäraselt;*
- 3.2.2. *täitma kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid;*
- 3.2.3. *tasuma Riigimetsa Majandamise Keskusele kinnisasja kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;*
- 3.2.4. *hüvitama Riigimetsa Majandamise Keskusele kasvavad metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) kümne päeva jooksul alates arve esitamisest;*
- 3.2.5. *järgima kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.*
- 3.3. ***Kasutaja annab tagasivõetamatu nõusoleku kinnistu(te) jagamisel isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub tehnorajatis ja teistele kinnisasjadele isikliku kasutusõigust üle ei kanta ning kinnisasjale teiste piiratud asjaõiguste koormamise korral nõusoleku kanda piiratud asjaõigus käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõigusega ühele ja samale järjekohale.***

4. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE LÕPETAMINE JA KASUTUSÕIGUSE ALA VALDUSE ÜLEANDMINE

- 4.1. *Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada omaniku ja kasutaja vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega või muudel seaduses sätestatud alustel.*
- 4.2. *Isikliku kasutusõiguse lõpetamise korral ühe lepingupoole seadusest tuleneva lõpetamise nõude alusel kohustuvad omanik ja kasutaja kolmekümne (30) päeva jooksul, arvates teiselt poolelt vastava nõude saamisest leppima kokku vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimises isikliku kasutusõiguse lõpetamise kohta, mille alusel tehakse kanne kinnistusraamatusse isikliku kasutusõiguse kustutamise kohta, ning tegema kõiki muid seaduses ettenähtud toiminguid, mis on vajalikud isikliku kasutusõiguse kustutamiseks kinnistusregistrist.*
- 4.3. *Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel ükskõik kumma lepinguosalise (omaniku või kasutaja) algatusel käesolevas lepingus nimetatud alustel on kasutajal õigus kuue (6) kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest vedada ära kinnistul paiknev tehnorajatis, kui pooled ei lepi kokku teisiti.*
- 4.4. *Omanik avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.*

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Lepinguosalised on lepingu esemete isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud.

- 5.1. Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr***

10489550 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus tähtajaga viisteist (15) aastat tuulutusšurfi nr 3102 ja sellele juurdepääsuteede ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimises ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt käesoleva lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks 1 olevale plaanile Enefit Kaevandused AS, registrikood 10032389, kasuks.

5.2. Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 10265750 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus tähtajaga viisteist (15) aastat tuulutusšurfi nr 143 ja sellele juurdepääsuteede ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimises ja kasutamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt käesoleva lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks 2 olevale plaanile Enefit Kaevandused AS, registrikood 10032389, kasuks.

6. NOTARI SELGITUSED

Notar on selgitanud lepinguosalistele lepingu sõlmimise õiguslike tagajärgi, sealhulgas:

- 6.1. Asjaõigusseaduse §-de 225-226 ja 228 sisu ja õigusliku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav ilma kinnisasja omaniku nõusolekuta.*
- 6.2. Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.*
- 6.3. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2 ei ole teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis kinnisasja oluline osa.*
- 6.4. Vastavalt ehitusseadustiku §-le 77 on elektripaigaldise kaitsevöönd iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.*
- 6.5. Kaitsevööndis on keelatud ohustada ehitist või selle korra kohast kasutamist, ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast, takistada ehitisele juurdepääsu, takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist, takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist. Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on õigus nõuda, et kaitsevööndis tegutsev isik on kaitsevööndiga ehitise omaniku vahetu järelevalve all. Kaitsevööndiga ehitise omanik annab tasuta andmeid ehitise asukoha kohta kinnisasja omanikule ja selle õiguspärasele kasutajale (ehitusseadustiku § 70).*
- 6.6. Kaitsevööndiga ehitise omanikul on kohustus tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel, arvestada oma õiguste teostamisel kinnisasja omaniku õigustatud huviga, sealhulgas teavitada maaomanikku ehitus- ja remonditööde tegemisest mõistliku aja jooksul enne tööde alustamist, tagada kaitsevööndiga ehitise korrashoiuks tehtud tööde ajal kinnisasja korrashoid ning tööde lõppedes taastada kinnisasjal endine olukord, välja arvatud kui endise olukorra taastamine oleks vastuolus kaitsevööndis kehtivate piirangutega (ehitusseadustiku § 70).*
- 6.7. Notar on juhtinud lepinguosaliste tähelepanu sellele, et kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud riigilõiv kinnistamise eest.*
- 6.8. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt vastutavad tehinguosalised notari tasu maksmise eest solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu maksmise kohta kehtib nende omavahelise kokkuleppena, notariil on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.*

7. NOTARILE VOLITUSTE ANDMINE

- 7.1. Vastavalt tõestamisseaduse § 53 lg 1 esitab notar käesoleva lepingu notariaalselt kinnitatud ära kirja koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.
- 7.2. Lepinguosalisel on kokku leppinud ning volitavad notari vastu võtma kinnistamisotsust (lahendit), vajadusel esitada kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesoleva lepingu kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, millega ei muudeta käesolevas lepingus toodud lepinguosaliste kokkuleppeid.

8. LÖPPSÄTTED

- 8.1. Lepinguosalisel hindavad isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtuseks (2x639) 1278 eurot.
- 8.2. Vastavalt notari tasu seaduse
- §-dele 3, 10, 12, 22, 23, on käesoleva notariaalakti tõestamise eest notari tasu 39,60 eurot + käibemaks (20%) 7,92 eurot, **kokku 47,52 eurot**;
 - § 35 on tasu lepinguosalisele ära kirja väljastamise eest 0,19 eurot/lehekülg, millele lisandub käibemaks 20%;
 - § 31 p 15 on tasu ametiasutusele saadetava digitaalära kirja eest 12,75 eurot + käibemaks (20%) 2,55 eurot, kokku 15,30 eurot.
- 8.3. Riigilõiv on **8 eurot** (tehinguväärtus 2x130 eurot).
- 8.4. Notari tasu ja riigilõivu käesoleva lepingu sõlmimisel tasub õigustatud isik.
- 8.5. Käesoleva lepingu originaal jääb notaribüroosse hoiule ja lepinguosalisele väljastatakse tema taotlusel lepingust kinnitatud ära kiri kas paberil või digitaalselt. Tehinguosalisel on pärast notariaalakti tõestamist X-tee teenusena riigiportaali www.eesti.ee kaudu juurdepääsuõigus endaga seotud notariaalselt tõestatud dokumendile.
- 8.6. Lepingu tekst ja lahutamatuks lisaks olev plaan on lepinguosalistele enne notari juuresolekul allakirjutamist esitatud läbivaatamiseks, lepingu teksti on notar lepinguosalistele ette lugenud, lepingu sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitanud, lepinguosalisel on selle heaks kiitnud, omakäeliselt allkirjastanud ja see vastab lepinguosaliste tahtele.

TS

**Omaniku
esindaja**

ees- ja perekonnanimi

allkiri

**Õigustatud
isiku
esindaja**

ees- ja perekonnanimi

allkiri