Notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 2294
Kaugtõestamise teel Tallinnas 21.07.2026.a.
Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

TALLINNA NOTAR PIRET PRESS,
kelle büroo asub Tallinnas Rotermanni tn 8,
asendaja Siiri Karjus, tegutsedes notari ülesannetes,

kelle juurde ilmusid kaugtõestuse toimingu raames videosilla vahendusel
*õigusvõimeline **OÜ Räni Pargi Kodud**, registrikood 16217196, asukoht Kungla tn 40, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-post info@lkv.ee, edaspidi **võõrandaja 1**, seaduslikud esindajad, juhatuse liikmed – teo- ja otsusevõimeline **Andrus Võsso**, isikukood 37706262747, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tartus, Tartu maakonnas, ja teo- ja otsusevõimeline **Reiko Kallion**, isikukood 37903142737, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Kambja vallas, Tartu maakonnas, ning kelle esindusõigused ja äriühingu õigusvõime on notariaalakti tõestaja kontrollinud äriregistri elektroonilise keskandmebaasi väljatrüki alusel,*
ja
*õigusvõimelise **Sanitex OÜ**, registrikood 11931003, asukoht Graniidi tee 1, Rae küla, Rae vald, Harju maakond, e-post sanitex.estonia@sanitex.eu, edaspidi **võõrandaja 2**, seaduslik esindaja – juhatuse liige, teo- ja otsusevõimeline **Marijus Jankūnas**, isikukood 37704080179, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tartus, Tartu maakonnas, ning kelle esindusõiguse ja äriühingu õigusvõime on notariaalakti tõestaja kontrollinud äriregistri elektroonilise keskandmebaasi väljatrüki alusel, võõrandaja 1 ja võõrandaja 2 edaspidi koos **võõrandajad** ja ka **võõrandaja**,*
ja
*õigusvõimelise **aktsiaselts Tartu Veevärk**, registrikood 10151668, asukoht Tähe tn 118, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-post tartuvesi@tartuvesi.ee (e-post ärakirja edastamiseks liisa.unt@tartuvesi.eu), edaspidi **omandaja**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Liisa Unt**, isikukood 47908252757, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tartus, Tartu maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud volikirja alusel, mille tõestas 01.07.2024.a. Tartu notar Edgar Grünberg ja mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus nr 2075 all, äriühingu õigusvõime on notariaalakti tõestaja kontrollinud vastavalt registriosakonna keskandmebaasi väljatrükile, edaspidi kõik koos **lepinguosalised**.*

Notariaalakti tõestaja hinnangul ei valda Marijus Jankūnas piisavalt eesti keelt. Notariaalakti tõestaja on talle selgitanud, et vastavalt tõestamisseaduse § 17 on tal õigus nõuda käesoleva notariaalakti kirjalikku tõlget. Marijus Jankūnas avaldab, et ei nõua läbivaatamiseks kirjalikku tõlget ja loobub sellest, samuti ei soovi ta tõlgi kaasamist ja taotleb notariaalakti tõestaja poolset suulist tõlget eesti keelest inglise keelde.

Lepinguosaliste sooviks oli sõlmida järgnev:

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE LOOVUTAMISE JA ÜLEANDMISE LEPING, ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

1. Kinnistu ja lepingu eseme andmed

*1.1. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi väljatrükile käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistusregistri **registriossa nr 3432550** kantud järgmine kinnistu (edaspidi **kinnistu**):*
***I jagu "Kinnistu koosseis"** katastritunnus 79501:002:0537, pindala 21757 m², aadress Riia tänav T179, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).*
***II jagu "Omanik"** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.*
***III jagu "Koormatised ja kitsendused"** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:*
1) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks OÜ RAADIMÕISA GAAS (registrikood 11046399) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus gaasipaigaldise kasutamiseks ja valdamiseks vastavalt 17.05.2017.a lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks 1 olevale plaanile. 17.05.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.05.2017.
2) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektri maakaabelliini paigaldamiseks ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 23.05.2019.a sõlmitud lepingu punktidele 3.11, 3.12, 4 ja 6 ning lepingu lisaks nr 4 olevale plaanile. 23.05.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.05.2019.
3) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158(1) järgne tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus elektri maakaabelliini ja liitumiskilbi ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 30.03.2022 lepingu punktidele 3. ja 4. ning lepingu lisaks olevale plaanile. 30.03.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.04.2022.
4) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu elektri maakaabelliinide isiklik kasutusõigus vastavalt 02.11.2022 lepingu punktidele kolm üks (3.1) kuni kolm kolm (3.3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 2.11.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.11.2022.
5) Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus vee-, sademevee- ja kanalisatsioonitorustike ning kaevude ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 09.11.2022 lepingu punktidele kolm kolmteist (3.13) kuni kolm viisteist (3.15), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks nr 5 olevale kolmele (3) plaanile. 9.11.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.11.2022.
6) Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus sidekanalisatsiooni ja sidekaevu ehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 13.01.2023 lepingu punktidele 3.2. ja 4. ning lepingu lisaks 2 ja 3 olevatele plaanidele. 13.01.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.01.2023.
7) Isiklik kasutusõigus ühiselt Sanitex OÜ (registrikood 11931003), OÜ Räni Pargi Kodud (registrikood 16217196) kasuks. Tasuline ja tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega

vastavalt asjaõigusseaduse § 158 veetorustiku ja reoveekanalisatsioonitorustiku majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 03.03.2026.a. lepingu punktidele 3.1 kuni 3.4, 3.6, 3.7, 4.1 ja 4.2 ning vastavalt PARI ruumikuju koodile 1074445 Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 1074445. 03.03.2026 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.03.2026.
***IV jagu "Hüpoteegid"** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.*

1.2. ***Lepingu eseme andmed***

1.2.1. ***Lepingu ese** on eeltoodud kinnistu registriosa III jakku jooksva kande nr 7 all kinnistatud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks, mis on tasuline ja tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158 veetorustiku ja reoveekanalisatsioonitorustiku majandamiseks kasutusõiguse ala ulatuses vastavalt 03.03.2026.a. lepingu punktidele 3.1 kuni 3.4, 3.6, 3.7, 4.1 ja 4.2 ning vastavalt PARI ruumikuju koodile 1074445 ühiselt Sanitex OÜ (registrikood 11931003), OÜ Räni Pargi Kodud (registrikood 16217196) kasuks.*
1.2.2. Lepingu ese on koormatud vastavalt Tallinna notar Piret Pressi poolt 03.03.2026.a. tõestatud kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmise lepingule, asjaõiguslepingule ja kinnistamisavaldusele, mis on kantud notari ametitegevuse raamatusse reg nr 633 all ning mis on lisatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks.

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. ***Võõrandajate esindajad avaldavad ja kinnitavad, et**:*
2.1.1. võõrandajad ei ole võõrandanud lepingu eset, selle suhtes ei ole vaidlusi ja selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud siiani menetluses olevaid kinnistamisavaldusi;
2.1.2. lepingu eset ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega;
2.1.3. lepingu esemel (sh kasutusõiguse alal) ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigu, mis oleksid võõrandajale teada;
2.1.4. ei esine asjaolusid, mis välistaksid tema õigust lepingut sõlmida ja ta kohustub mitte sõlmima ühtegi kokkulepet, mis võiksid takistada isikliku kasutusõiguse muutmist uue kasutaja kasuks;
2.1.5. kasutusõiguse alal ei paikne hooneid, rajatisi ega kolmandatele isikutele kuuluvaid tehnorajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel loovutatava servituudi teostamist;
2.1.6. nende ei ole käesoleva lepingu sõlmimiseks vaja võõrandajate nõukogu või juhatuse nõusolekut.

2.2. ***Omandaja esindaja avaldab ja kinnitab, et**:*
2.2.1. omandaja on tutvunud lepingu esemega, esindaja on üle vaadanud kasutusõiguse eseme, mida omandaja on õigustatud käesoleva lepingu ja punktis 1.2.2 nimetatud lepingu alusel kasutama ning omandaja on teadlik kinnistu ja kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest;
2.2.2. tal ei ole käesoleva lepingu sõlmimiseks vaja omandaja nõukogu või juhatuse nõusolekut.

2.3. ***Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et**:*
2.3.1. nad on tutvunud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleva lepinguga ning nad ei soovi selle ettelugemist;
2.3.2. nende poolt esindatavad äriühingud on õigusvõimelised äriühingud, mille suhtes ei ole alustatud pankrotimenetlust ja nende volitused on kehtivad ega ole esindatavate poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid nende

õigust sõlmida käesolev leping ja et neil on lähtuvalt seadustest (sh äriseadustikust) ja esindatavate äriühingute põhikirjadest kõik vajalikud esindatavate isikute sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et nad omavad kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatavate nimel;
2.3.3. lepingus viidatud notariaalaktid on neile esitatud, nende sisud on neile teada, nad ei soovi nende ettelugemist ega lisamist käesolevale lepingule.

3. Isikliku kasutusõiguse loovutamine ja üleandmine

3.1. Võõrandajad võõrandavad ja annavad üle ning omandaja omandab ja võtab vastu lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu (aadressiga Riia tänav T179, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond) registriosa nr 3432550 III jakku jooksva kande nr 7 all kantud tähtajatu isikliku kasutusõiguse tehnovõrgu või rajatise seadmiseks.
3.2. Lepinguosalised on kokku leppinud, et võõrandajad võõrandavad ja omandaja omandab lepingu eseme tasuta.

4. Kasutusõiguse ala valduse üleminek

Võõrandajate esindajad avaldavad, et lepingu eseme järgne kasutusõiguse ala on vabastatud ning omandaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust lepingu eseme järgse kasutusõiguse ala suhtes.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Lepinguosalised on lepingu eseme loovutamises ja selle omandajale üleandmises kokku leppinud. Võõrandajad lubavad ja omandaja avaldab soovi vastava õigusmuudatuse kinnistusraamatusse sissekandmiseks.

Vastavalt asjaõigusseaduse §-dele 120 ja 64¹ paluvad lepinguosalised kinnistusregistri registriosa nr 3432550 III jakku jooksva kande nr 7 kandes kustutada senine kasutaja ühiselt OÜ Räni Pargi Kodud (registrikood 16217196), Sanitex OÜ (registrikood 11931003), ja kanda sisse uue kasutajana aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668).

6. Notariaalakti tõestaja selgitused

Notariaalakti tõestaja on selgitanud lepinguosalistele lepingu sõlmimise õiguslike tagajärgi, sealhulgas:

6.1. isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt (asjaõigusseaduse § 226 lg 1);
6.2. kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik (asjaõigusseaduse § 226 lg 2);
6.3. kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud riigilõiv kinnistamise eest;

6.4. 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, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik milliselt lepinguosaliselt.

7. Notariaalakti tõestajale volituste andmine

7.1. Vastavalt tõestamisseaduse § 53 lg 1 esitab notariaalakti tõestaja lepingu notariaalselt kinnitatud ärakirja koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.
7.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega.

8. Lõppsätted

8.1. Isikliku kasutusõiguse loovutamise notari tasu tehinguväärtus 3800,00 eurot vastavalt notari tasu seadusega sätestatud minimaalsele tehinguväärtusele. Isikliku kasutusõiguse muutmise riigilõivu tehinguväärtus 130,00 eurot vastavalt lepingu eseme kinnistamise riigilõivu tehinguväärtusele.
8.2. Vastavalt notari tasu seaduse:
- *§-dele 3, 4, 10, 12, 22, 23 on käesoleva notariaalakti tõestamise eest notari tasu 44,70 eurot + käibemaks (24%) 10,73 eurot, kokku 55,43 eurot;*
- *§ 2 lg 2^1 on notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot + käibemaks (24%) 4,80 eurot, kokku 24,80 eurot.*

8.3. Riigilõiv on isikliku kasutusõiguse muutmise eest 2,00 eurot.
8.4. Notari tasu ja riigilõivu käesoleva lepingu sõlmimisel tasub omandaja.
8.5. Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ja millest notariaalakti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Digitaalne ärakiri lepingust on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee. Lepinguosalise soovil on tal võimalik saada käesolevast lepingust paberkandjal kinnitatud ärakiri või digitaalne kinnitatud ärakiri e-posti teel.
8.6. Notariaalakti tõestaja on lepingu teksti lepinguosalistele videosilla vahendusel ette lugenud, võõrandaja 2 esindajale suuliselt eesti keelest inglise keelde tõlgitud, lepingu teksti ja selle lisaks oleva lepingu ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitanud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitanud, lepinguosalised on selle heaks kiitnud, see vastab nende tahtele ning see on notariaalakti tõestaja ja lepinguosaliste poolt digitaalselt allkirjastatud.
TA

Võõrandaja 1 esindajad	*/ allkirjastatud digitaalselt /*
	/ allkirjastatud digitaalselt /
Võõrandaja 2 esindaja	*/ allkirjastatud digitaalselt /*
Omandaja esindaja	*/ allkirjastatud digitaalselt /*
Tallinna notar Piret Pressi asendaja Siiri Karjus	*/ allkirjastatud digitaalselt /*