



TALLINNA NOTAR MÄRT PABERIT

Koostatud ja tõestatud Tallinnas, kahekümnendal detsembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (20.12.2024.a).

**Mina, Tallinna notar Märt Paberit,
kelle büroo asub Fr.R.Kreutzwaldi tn 24/Tartu mnt 43 Tallinn,
tõestan lepingupoolte palvel videosilla vahendusel käesoleva lepingu.**

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud “omanik”, mille nimel tegutseb Riigimetsa Majandamise Keskus, mis on kantud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikku registrisse registrikoodiga 70004459, asukohaga Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, esindaja Urve Jõgi, isikukood 46407210027, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel, kelle asukoht on tõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tenerifel, Hispaanias,

ja

Osaühing Raven, mis on kantud äriregistrisse registrikoodiga 10307716, asukohaga Sügise tn 2b, Aruküla alevik, Raasiku vald, Harju maakond, e-posti aadress info@ravenou.ee, edaspidi nimetatud “kasutaja”, esindaja Erik Jüriöö, isikukood 38508100308, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja videosilla vahendusel, kelle asukoht on tõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Anija vallas, Harjumaal, ning edaspidi omanik ja kasutaja koos nimetatud “lepingupooled”.

Lepingupooled avaldavad selgesõnaliselt soovi sõlmida alljärgnev

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

1 Kinnistusraamatu seis ja lepingu ese

1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number **3651250** on sisse kantud **kinnistu**, katastritunnus 11201:002:0650, pindala 3816,0 m², aadress Jaama tn 7, Aegviidu alev, Anija vald, Harju maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel), edaspidi nimetatud “lepingu ese”.

1.2 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 3651250 teise (2.) jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik; kinnistusregistri registriosas nr 3651250 kolmandasse (3.) jakku on 29.06.2020.a sisse kantud isiklik kasutusõigus Elisa Eesti AS (registrikood 10178070) kasuks, tähtajatu isiklik kasutusõigus

talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 sideehitise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnoajalise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnoajalise talitluse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal vastavalt 18.06.2020.a lepingu punktidele 3.1 kuni 3.5 ning lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile; 29.06.2020.a on sisse kantud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks, asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks vastavalt 01.07.2024 lepingu punktidele 2.1 kuni 2.6 ning 01.07.2024.a lepingu lisaks olevatele plaanidele nr 1 ja nr 2 ruumiandmete tunnusega 156253, õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 156253; kinnistusregistri registriosa nr 3651250 neljandasse (4.) jakku hüpoteeki sisse kantud ei ole.

2 Notari poolt tuvastatud asjaolud

2.1 Notar on käesoleva lepingu koostamisel tuvastanud:

- 2.1.1 kinnistusraamatu seisu elektrooniliste kinnistusraamatu väljavõtete alusel;
- 2.1.2 omaniku esindaja volitused Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja 12.12.2024.a käskkirja nr 9-49/137 ja volikirja alusel;
- 2.1.3 kasutaja esindaja volitused maakohtute registriosakondade keskandmebaasi elektroonilise väljatrüki alusel;
- 2.1.4 E-notari katastriüksuse kitsenduste päringu, mälestiste otsingu katastritunnuse ja aadressi järgi alusel lasuvad lepingu esemel järgmised kitsendused: elektripaigaldiste (elektriõhuliinid alla 1 kV, elektrimaakaabelliinid) kaitsevööndid; sideehitiste (sideehitised maismaal) kaitsevööndid; veehaarde (puurkaev) sanitaarkaitseala; avalikult kasutatava tee (tänav) kaitsevöönd; uuringu ala (geoloogiline, Kesk-Eesti üldgeoloogiline kaardistamine); planeeringu ala (tiheasustusala, Anija valla üldplaneering); piiratud asjaõigusega ala (isiklik kasutusõigus).

3 Lepingupoolte kinnitused

3.1 Lepingupooled avaldavad ja kinnitavad, et:

- 3.1.1 neil on kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks ja et puuduvad käesoleva lepingu sõlmimist takistavad asjaolud;
- 3.1.2 nad tegutsevad lepingu sõlmimisel heas usus ja arvestades üksteise õigustatud huve;
- 3.1.3 nad ei taotle käesolevas lepingus nimetatud asjaolude põhjalikumalt kontrollimist, samuti ei soovi nad eelpool nimetatata asjaolude väljaselgitamist notari poolt;
- 3.1.4 nad lisavad käesolevale lepingule kasutusõiguse ala plaani, millega nad on tutvunud ja mille ettelugemist ega kirjeldamist notari poolt nad ei soovi.

3.2 Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 3.2.1 temale on antud volitus käesoleva tehingu tegemiseks, esindatav ei ole volitust tagasi võtnud, piiranud ega kehtetuks kuulutanud ja tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist;
- 3.2.2 lepingu ese on omaniku omandis, kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni pole lepingu eset kellelegi võõrandatud, lepingu eseme osas pole vaidlusi, omanik ei ole esitanud ühtegi avaldust ega lepingut, mille alusel oleks taotletud kinnistusraamatu kannete muutmist, võrreldes käesoleva lepingu punktis üks (1) nimetatuga;

3.2.3 lepingu ese on koormatud isikliku kasutusõigusega Elisa Eesti AS-i kasuks ja isikliku kasutusõigusega Elektrilevi OÜ kasuks, lepingu ese ei ole koormatud mitte ühegi käesolevas lepingus nimetamata kolmanda isiku õigusega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike õigustega (üüriõigused vms), mis takistaksid kasutusõiguse teostamist;

3.2.4 lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti omanikule teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid, kasutusõiguse ala on vabastatud ja kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

3.3 Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

3.3.1 tema esindusõigus juhatuse liikmena on kehtiv, teda ei ole esindatava äriühingu juhatusest tagasi kutsutud ega tema ametiaeg ei ole lõppenud ning esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsuste kohaselt on tal kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

4 Isikliku kasutusõiguse seadmine

4.1 Käesoleva lepinguga seab omanik kasutaja kasuks lepingu esemele, kinnistusraamatus esimesele vabale järjekohale, avalikes huvides tähtajatu isikliku kasutusõiguse sõidutee koos sellega kaasnevate rajatiste ehitamiseks, omamiseks, hooldamiseks, korrrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks sõidutee kasutamise tagamise eesmärgil liikumiseks läbi lepingu eseme, edaspidi kõik eelnimetatud tegevused koos nimetatud “majandamine”.

4.2 Kasutajal on õigus kasutada sõidutee majandamiseks ala, mis on käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud punasega, mis on pindala kakssada viiskümmend neli ruutmeetrit (254 m²), käesolevas lepingus nimetatud “kasutusõiguse ala”, mis vastab ruumiandmetele maakatastris (piiranguala ID 577114).

4.3 Lepingupooled lepivad kokku, et kasutaja võib isikliku kasutusõiguse üle anda kolmandale isikule, millest ta kohustub omanikule eelnevalt teatama. Omanik annab kasutajale nõusoleku käesoleva lepingu alusel lepingu esemele seatava isikliku kasutusõiguse kolmandale isikule üle andmiseks. Kui omanik lepingu eseme võõrandab, siis kohustub ta korraldama samasisulise nõusoleku andmise lepingu eseme omandaja poolt.

4.4 Kõik maksud (kaasaarvatud maamaks) ja/või lõivud ning kõik lepingu esemega seoses tasumisele kuuluvad maksed ja samuti muud lepingu esemel lasuvad maksud ja võlaintressid ning lepingu esemega seotud muud koormised, ekspluateerimiskulud ja muud kulutused kuuluvad tasumisele omaniku poolt, välja arvatud käesolevas lepingus kokkulepitu.

5 Isikliku kasutusõiguse tasu

5.1 Kasutaja maksab omanikule sõidutee koos sellega kaasnevate rajatiste talumise eest tasu vastavalt õigusaktides kehtestatud korrale ja suurusele.

6 Lepingupoolte õigused ja kohustused

6.1 Kasutajal on õigus kasutusõiguse ala vallata ja kasutada käesolevas lepingus nimetatud eesmärgil, säilitades selle senise majandusliku sihtotstarbe ning kasutades seda sihipäraselt, korrapäraselt ja heaperemehelikult.

6.2 Kasutajal ja teiste isikutel, kellel on selleks kasutaja luba, on õigus ööpäevaringselt läbi lepingu eseme käima, sõitma sõidukiga, muu seadme ja mehhanismiga mööda kasutusõiguse alal paiknevat sõiduteed. Isiklik kasutusõigus ei anna kasutajale õigust parkida lepingu esemel.

6.3 Omanikul on õigus sõiduteed ise kasutada ja lubada kolmandatel isikutel sõiduteed kasutada tingimusel, et ei takista kasutajal sõidutee majandamist. Eelnimetatud kasutuse tulemusel sõidutee märgatava kahjustamise korral (nt raskeveokite ja mehhanismide poolt tekitatud kahjustused) kannab tee remondiga seotud kulud omanik.

6.4 Omanik ja kasutaja lepivad kokku, et kasutaja on kohustatud:

6.4.1 hoidma sõidutee kasutusõiguse alal oma vahenditega ja omal kulul korras;

6.4.2 kooskõlastama omanikuga projekteerimisprotsessis kasutusõiguse alaga seonduvate tee-ehitus- või maaparandustööde projektidokumentatsiooni;

6.4.3 teostama vajalikud sõidutee koos sellega kaasnevate rajatiste ehitus-, hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööd oma kulul ja viisil, mis kõige vähem takistab lepingu eseme sihtotstarbelist kasutamist;

6.4.4 teavitama omanikku sõidutee plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Sõidutee avariiremondi korral alustab kasutaja vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest esimesel võimalusel omanikule;

6.4.5 pärast lepingu esemel teostatud ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist taastama lepingu esemel omal kulul mõistliku aja jooksul tööde alustamisele eelnenud heakorra lepingu esemel, selle võimatuse korral hüvitama omanikule tekitatud kahju. Mõistlikuks loetakse aega, mis töö iseloomu arvestades on vajalik töö kvaliteetseks ja lepingu tingimustele vastavaks teostamiseks;

6.4.6 võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;

6.4.7 kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist, täitma lepingu esemel kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgima õigusaktidest tulenevaid nõudeid;

6.4.8 teavitada omanikku metsa raie vajadusest kasutusõiguse alal vähemalt kaks (2) kuud enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;

6.4.9 andma lepingu eseme jagamisel nõusoleku isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama kinnisasja, kus asub kasutusõiguse ala ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta.

6.5 Omanik ja kasutaja lepivad kokku, et omanik on kohustatud:

6.5.1 mitte takistama kasutajal ja teiste isikutel, kellel on selleks kasutaja luba, kasutusõiguse alal sõidutee majandamist ning samuti mitte tegema takistusi eelnimetatud tegevusteks vajaliku tehnikaga liikumiseks ja manööverdamiseks;

6.5.2 teavitama tema teadmisel lepingu esemel tegutsevaid isikuid kasutusõiguse ala olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses;

6.5.3 hoiduma tegevusest, mis halvendaks sõidutee korrashoidu ja/või ohustaks selle toimimist.

6.6 Omanik on õigustatud koormama kasutusõiguse ala teiste piiratud asjaõigustega tingimusel, et see ei takista kasutajal majandada kasutusõiguse ala.

6.7 Juhul, kui sõidutee koos sellega kaasnevate rajatiste ehitamisel või muul viisil majandamisel raiutakse metsamaterjali, kuulub kogu raiutud metsamaterjal omanikule. Kõik kasutusõiguse alal kasvava metsa haldamisega seotud küsimused lahendatakse eraldi kokkuleppega.

6.8 Lepingupooled lepivad kokku, et kasutaja võib isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule, millest ta kohustub omanikule eelnevalt teatama.

7 Isikliku kasutusõiguse lõppemine

7.1 Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada notariaalselt tõestatud kokkuleppega, käesolevas lepingus või muudel seaduses sätestatud alustel.

7.2 Omanikul on õiguse lõpetada isiklik kasutusõigus, kui kasutusõiguse ala on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

7.3 Isikliku kasutusõiguse lõppemisel on kasutajal kohustatud omal kulul kuue (6) kuu jooksul alates isikliku kasutusõiguse lõppemisest sõidutee koos sellega kaasnevad rajatised ära vedama ja taastama tööde alustamisele eelnenud olukorra, kui ei lepita kokku teisiti.

8 ASJAÕIGUSLEPING

8.1 Omanik ja kasutaja on kokku leppinud lepingu eseme koormamises isikliku kasutusõigusega ning omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi selle õigusmuudatuse kinnistusraamatusse sisse kandmiseks.

8.2 Kasutaja palub ja omanik annab nõusoleku kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **3651250** sisse kantud **kinnistu** kolmandasse (3.) jakku **tähtajatu isikliku kasutusõiguse Osauhing Raven (registrikood nr 10307716)** kasuks sõidutee ehitamiseks, omamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks, kasutamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks vastavalt 20.12.2024.a sõlmitud lepingu punktidele **4, 5, 6 ja 7 ning lepingu lisaks olevale plaanile, õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 577114.**

9 Notari selgitused

9.1 Notar on lepingupooltele selgitanud, et:

9.1.1 isiklik kasutusõigus tekib ja lõpeb vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, samuti seda, et isikliku kasutusõiguse võib lõpetada kasutaja ja omaniku kokkuleppel või seadusest tulenevatel alustel;

9.1.2 isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile;

9.1.3 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;

9.1.4 omanik võib kinnistut käsutada kui ta sellega ei riku kasutusvaldaja õigusi. Kinnisasja müügi korral jääb isiklik kasutusõigus alati püsima, välja arvatud juhul, kui kinnisasja sundmüügi põhjustas isiklikust kasutusõigusest varasemal järjekohal olev õigus (hüpoteek);

9.1.5 kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Kinnisasja osa ei ole võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitised või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi;

9.1.6 notar ei pea selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi;

9.1.7 tõestamiseseaduse § 2 lg 3 kohaselt loetakse kaugtõestamise puhul tõestamistoimingu tegemise kohaks tõestava notari büroo;

9.1.8 käesolevasse lepingusse tuleb sisse võtta kõik asjasse puutuvad kokkulepped, vastasel juhul on see leping teatavatel asjaoludel kehtetu. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

9.2 Notari poolt on selgitatud üldisi seadusjärgseid kitsendusi kinnisasja omanikule, sealhulgas kohustust kasutada maad vastavalt kehtestatud sihtotstarbele.

9.3 Notari tasu seaduse kohaselt tuleb lepingupooltel tasuda notari tasu järgmiselt: notari tasu seaduse § 2 lg 2¹ kohaselt tuleb kaugtõestamisel tasuda notari tasu 20 eurot, notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, 12 lg 3, 22, 23 p 2 tehinguväärtuse 639 eurot kohaselt kuulub tasumisele notari tasu 38,30 eurot, kokku on notari tasu 58,30 eurot, millele lisandub käibemaks 12,83 eurot, kokku kuulub tasumisele 71,13 eurot.

Ärakiirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 31 p 15, 35 kohaselt iga A4 formaadis lehe eest 0,23 eurot ning notariaalakti ärakiirja kinnistusosakonnale edastamise tasu 15,56 eurot (eelnimetatud summad sisaldavad käibemaksu).

9.4 Lepingupooltele on selgitatud, et riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354, 356 alusel on kinnistusraamatusse kande tegemiseks vajalik tasuda tehinguväärtuselt 130 eurot riigilõiv 4,00 eurot Rahandusministeeriumi kontole nr EE062200221059223099 Swedbankis, kontole nr EE571010220229377229 SEB Pangas, kontole nr EE567700771003819792 LHV Pangas või kontole nr EE221700017003510302 Luminor Bankis, viitenumber 77760008376067.

10 Kulud

10.1 Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja kinnistamisega seotud kulud tasub kasutaja.

10.2 Kasutaja on kohustatud tasuma käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ühe (1) päeva jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimist notari poolt esitatud arve alusel. Täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 17 kohaselt kuulub täitmisele notari tasu maksmise arve. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt notari tasu maksmiseks kohustatud isik (edaspidi kohustatud isik) on isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

10.3 Kasutaja on kohustatud tasuma riigilõivu ühe (1) päeva jooksul alates käesoleva lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitama riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

11 Lõppsätted

11.1 Käesolev notariaalakt on koostatud ühes (1) digitaalses algkirjas, mis on kasutusel elektrooniliselt ning mis on lepingupooltele kättesaadav riigiportaalist www.eesti.ee ja portaalist www.notar.ee. Notar teeb notariaalaktist paberkandjal kinnitatud ärakiirja, mis jääb notari kätte hoiule.

11.2 Käesoleva lepingu digitaalne algkiri kuulub esitamisele Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

Käesoleva notariaalakti tekst on lepingupooltele enne allakirjutamist notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, lepingu tekst ja lisa on esitatud ekraanil tutvumiseks, notariaalakt on lepingupoolte poolt läbi vaadatud, heaks kiidetud ja vastab nende tahtele ning on notariaalakti tõestaja ja lepingupoolte poolt digitaalselt allkirjastatud.

Urve Jõgi

/allkirjastatud digitaalselt/

Erik Jüriöö

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Märt Paberit

/allkirjastatud digitaalselt/

