



TALLINNA NOTAR MALL VENDEL

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU NUMBER

2526

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaugtõestamise teel Tallinna notar Mall Vendel, notaribüroo asukoht Tallinnas Tartu mnt 10, kolmekümne esimesel juulil kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (31.07.2024) ning selles notariaalaktis osalejad on

Kert Fuks, isikukood 39108140217, e-posti aadress kert.fuks@gmail.com, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Haiba, Saue vald, ja **Liis Fuks**, isikukood 49012120219, e-posti aadress liis.kauler@gmail.com, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Haiba, Saue vald, aadress mõlemal Nissi tee 18a, Riisipere alevik, Saue vald, Harju maakond, edaspidi mõlemad ühiselt nimetatud **Omanik**, kes kinnitavad, et nad on omavahel abielus, abikaasade vahel kehtib varaühisuse varasuhe, lepingu eseme suhtes ei ole abieluvaralepingut sõlmitud ning lepingu ese kuulub abikaasade ühisvara hulka,

Aktsiaselts KOVEK, registrikood 10395123, aadress Vae tn 6, Laagri alevik, Saue vald, Harju maakond, e-posti aadress info@kovek.ee, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, kelle esindajana tegutseb juhatuse liige **Jaanus Teder**, isikukood 36803272730, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Riisipere alevik, Saue vald (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel*).

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on Nissi tee 18b, Riisipere alevik, Saue vald, Harju maakond ja Nissi tee 18a, Riisipere alevik, Saue vald, Harju maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 302802** ning lepingu eseme koosseis ja andmed on notariaalakti tõestamise päeval tehtud registriandmete väljatrüki kohaselt järgmised:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud maaüksused:

katastritunnus 72501:001:0821, pindala 2756,0 m², aadress Nissi tee 18b, Riisipere alevik, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
katastritunnus 72501:001:0820, pindala 2393,0 m², aadress Nissi tee 18a, Riisipere alevik, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud ühisomanikud Kert Fuks (isikukood 39108140217), Liis Fuks (isikukood 49012120219).

- 1.1.3.** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 29.09.2023 sõlmitud lepingupunktidele kaks (2.), kolm (3.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 ja lisaks 3 olevatele plaanidele. 29.09.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.10.2023. Kohtunikuabi Reet Kesküla.
- 1.1.4.** Neljandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 214 500,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 19.04.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.04.2024. Kohtunikuabi Kariina Orr.
- 1.2.** E-notari infosüsteemist tehtud päringust nähtuvad järgmised kitsendused:
- | | | |
|--|----------------|--------------|
| katastriüksuse | 72501:001:0821 | kitsendused: |
| Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 330,29 m ² ; nähtus: Tänav; seisund: kehtiv; | | |
| Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 1,07 m ² ; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x35+50); | seisund: | kehtiv; |
| Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 93,81 m ² ; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; | | |
| Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 1,62 m ² ; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x120); | seisund: | kehtiv; |
| Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 2755,93 m ² ; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: | | kehtiv; |
| Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 2755,93 m ² ; nähtus: Tiheasustusala (Saue valla üldplaneering); | seisund: | kehtiv; |
| Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 2755,93 m ² ; nähtus: Tiheasustusala; seisund: kehtiv; | | |
| Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 2755,93 m ² ; nähtus: Kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: | | kehtiv; |
| Piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 2755,93 m ² ; nähtus: Tiheasustusala (Saue valla üldplaneering); seisund: kehtiv. | | |
- 1.3.** E-notari infosüsteemist tehtud päringust nähtub, et lepingu esemel ei paikne mälestisi ega muinsuskaitsealasid, see maaüksus ei asu kinnismälestiste või muinsuskaitsealade kaitsevööndis ega arheoloogilises leiukohas.

2. OSALEJATE AVALDUSED JA KINNITUSED

2.1. Omanik kinnitab, et:

- 2.1.1.** Lepingu punktis 1.1 toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2.** Lepingu ese on Omaniku ühisomandis ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.3.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid lepingus nimetamata piiranguid.
- 2.1.4.** Lepingu esemel ei paikne lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 2.1.5.** Kasutusõiguse alal, mida Kasutaja on õigustatud kasutama käesoleva lepingu alusel, ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigu ning sellel ei paikne hooneid ega rajatisi, mis takistaksid isikliku kasutusõiguse teostamist.
- 2.1.6.** Omanik on teadlik lepingu edastamisest kinnistu asukoha järgsele kohalikule omavalitsusele

ehitusloa taotlemiseks ning nõustub sellega, sealhulgas isikuandmete töötlemisega kohaliku omavalitsuse poolt.

- 2.1.7. Omanik annab Kasutajale nõusoleku edastada Omaniku nime ja kontaktandmed Kasutaja alltöövõtjatele ja/või Kasutaja ülesandel tegutsevatele isikutele.
- 2.1.8. Omanik ei ole pankrotis ning Omaniku suhtes ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei ole algatatud pankrotimenetlust, tehtud pankrotihoiatust ega algatatud võlgade ümberkujundamise menetlust.

2.2. Kasutaja esindaja kinnitab, et:

- 2.2.1. Seatav isiklik kasutusõigus on asjaõigusseaduse § 158¹ järgne isiklik kasutusõigus.
- 2.2.2. Kasutaja on üle vaadanud kasutusõiguse ala, mida Kasutaja on õigustatud kasutama selle lepingu alusel ning on teadlik kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest.
- 2.2.3. Kasutaja on õigusvõimeline äriühing, Kasutajat ei ole sundlõpetatud, Kasutaja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Kasutaja võlausaldajate huve.
- 2.2.4. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.2.5. Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ning tal on kõik põhikirjast ja õigusaktidest tulenevad õigused ning äriühingusisesed kooskõlastused leping sõlmida Kasutaja esindajana.

2.3. Osalejad kinnitavad, et:

- 2.3.1. Nad soovivad lisada notariaalaktille plaanid, millel on tähistatud kasutusõiguse ala (lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil rohelisega viirutatud ala ja lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil punasega piiritletud ala).
- 2.3.2. Nad ei soovi täiendavate dokumentide hankimist, notariaalaktille lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.
- 2.3.3. Lepingu esemele seatav isiklik kasutusõigus ei kahjusta lepingu punktis 1.1.3 nimetatud isikliku kasutusõiguse teostamist.

2.4. Notariaalakti tõestaja kontrollis alljärgnevate notariaalakti tõestamisel esitatud dokumentide ja registriandmete alusel järgmiseid asjaolusid:

- 2.4.1. Lepingu punktis 1.1 toodud kinnistusraamatu seis lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringute alusel.
- 2.4.2. Omaniku perekonnaseis on tuvastatud Omaniku avalduse ja e-notari infosüsteemi kaudu rahvastikuregistrisse tehtud päringu vastuse alusel.
- 2.4.3. E-notari infosüsteemi kaudu abieluvararegistrisse tehtud päringu vastuse alusel, et Omaniku kohta ei ole tehtud kannet abieluvararegistrisse.
- 2.4.4. E-notari infosüsteemi kaudu kinnistusraamatusse ja rahvastikuregistrisse tehtud päringu vastuse alusel, mille kohaselt lepingu ese kuulub Omaniku ühisvara hulka.
- 2.4.5. Kasutaja esindaja esindusõigust e-notari infosüsteemi kaudu äriregistrisse tehtud päringu vastuse alusel.
- 2.4.6. E-notari infosüsteemi kaudu äriregistrisse tehtud päringu vastuse alusel, et Kasutaja esindaja suhtes ei ole kehtestatud ärikeeldu.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

3.1. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et:

- 3.1.1. Omanik seab lepingu esemeke tähtjatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse Kasutaja kasuks kanalisatsioonitorustiku ja veetorustiku (edaspidi käesolevas lepingus nimetatud

kasutusõiguse ese) väljaehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks.

- 3.1.2. Kolmandate isikute poolt on võimalik kõigi isiklikust kasutusõigusest Kasutajale tulenevate õiguste teostamine. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et Kasutajal on õigus isiklikust kasutusõigusest ja tehnorajatise omamise õigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamine üle anda kolmandatele isikutele.
- 3.1.3. Kõik maksud (kaasaarvatud maamaks) ja/või lõivud ning kõik lepingu esemega seoses tasumisele kuuluvad maksed, samuti muud lepingu esemele lasuvad maksud, võlaintressid, lepingu esemega seotud muud koormised, ekspluateerimiskulud ja muud kulutused kuuluvad tasumisele Omaniku poolt, välja arvatud maksed ja kulutused, mis on otseselt seotud tehnorajatisega.
- 3.1.4. Lepingu esemele seatava isikliku kasutusõiguse kohaselt on Kasutajal õigus kasutada lepingu esemest ala, milline on piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis tähistatud koodiga 350611 (edaspidi nimetatud ka **kasutusõiguse ala**).

3.2. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et Kasutaja on kohustatud:

- 3.2.1. valdama ja kasutama kasutusõiguse eset ainult lepingu punktis 3.1.1 nimetatud eesmärgil, säilitades selle senise majandusliku sihtotstarbe ning kasutades seda korrapäraselt ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele mõistlikud abinõud, vältimaks Omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 3.2.2. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 3.2.3. teostama vajalikud tehnorajatise ehitus-, hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööd oma kulul ja viisil, mis kõige vähem takistab lepingu eseme sihtotstarbelist kasutamist. Kasutaja tagab, et tehnorajatise majandamisel kasutatakse mehhanisme ja tehnikat, mille kasutamine on eelnevalt Omanikuga kokku lepitud;
- 3.2.4. teavitama Omanikku plaaniliste hooldus- ja remonttööde soovist iga tööde teostamisele eelnevalt neliteist (14) kalendripäeva enne tööde alustamist ning lepingu eseme kasutamise eelnevalt kooskõlastama;
- 3.2.5. hoidma tehnorajatise alaliselt heas seisukorras. Selleks vajalikud parandustööd ja uuendused on Kasutaja kohustatud teostama lepingu eseme omanikuga kokkulepitud tähtajaks. Juhul, kui Kasutaja ei lõpeta kokkulepitud tähtajaks vajalikke töid, on lepingu eseme omanik õigustatud laskma teostada vajalikud tööd õigustatud isiku kulul;
- 3.2.6. tehnorajatise avarii korral avarii viivitamatult likvideerima ja rakendama abinõud kahju tekitamise vältimiseks. Avariiremondi vajadusel võib Kasutaja viivitamatult, ilma kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kui ta teatab sellest esimesel võimalusel lepingu eseme omanikule. Avariiks loetakse tehnorajatise ootamatut või juhuslikku purunemist, seiskumist või muud riket, mille tulemusena võib tekkida materiaalne kahju;
- 3.2.7. tehnorajatise avarii ja avarii likvideerimise käigus tekitatud kahju täielikult hüvitama kümne (10) tööpäeva jooksul pärast kokkulepet lepingu eseme omanikuga hüvitise suuruse osas;
- 3.2.8. isikliku kasutusõiguse üleminekust või isiklikust kasutusõigusest või lepingu esemele tehnorajatise ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalsest kokkuleppest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üleandmisest kolmandale isikule teatama lepingu eseme omanikule seitsme (7) tööpäeva jooksul alates isikliku kasutusõiguse üleminekust või kohustuste teostamise üleandmisest arvates;
- 3.2.9. isikliku kasutusõiguse või lepingu esemele tehnorajatise ehitamist, omamist ja kasutamist võimaldavast notariaalsest kokkuleppest tulenevate õiguste lõppemisel lepingu eseme omaniku nõudel tehnorajatise likvideerima. Kui Kasutaja ei ole tähtajaks rajatist ära vedanud, korraldab lepingu eseme omanik rajatise lammutamise ja maa-ala heakorrastamise Kasutaja kulul.
- 3.2.10. isikliku kasutusõiguse lõppemisel kolme (3) kuu jooksul arvates isikliku kasutusõiguse lõppemise päevast lepingu esemel asuv käesoleva lepingu alusel seatud isikliku kasutusõiguse alusel rajatud tehnorajatis ära vedada ilma, et kummalgi poolel tekiks kulude hüvitamise

kohustust. Tehnorajatise lahti monteerimise ja äravedamisega seotud kulud ning sellega Omanikule või kolmandatele isikutele tekitatud kahju kannab Kasutaja.

- 3.2.11.** Kasutaja vastutab kasutusõiguse eseme kasutamisel kolmandatele isikutele tekitatud kahju hüvitamise eest vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

3.3. Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et Omanik on kohustatud:

- 3.3.1.** hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab tehnorajatise sihipärast kasutamist ja tagama Kasutajale kuuluva tehnorajatisele kaitsevööndi õigusaktides sätestatud ulatuses (edaspidi nimetatud **kaitsevöönd**);
- 3.3.2.** järgima tehnorajatise kaitsevööndi alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning nõudma seda ka isikutelt, kelle kasuks on seatud lepingu esemele piiratud asjaõigus või kellel on lepingust tulenev õigus lepingu eseme kasutamiseks või lepingu esemel tööde teostamiseks;
- 3.3.3.** mitte püstitama tehnorajatise kaitsevööndisse ehitisi ega rajatisi Kasutajaga kooskõlastamata;
- 3.3.4.** mitte rajama kõrghaljastust ja kõik kaevetööd tehnorajatise kaitsevööndi piirides eelnevalt kirjalikult kooskõlastama Kasutajaga;
- 3.3.5.** võimaldama vastavalt punktis 3.2.3 nimetatud kokkuleppele Kasutaja volitatud töötajatele koos vajalike mehhanismidega tasuta juurdepääsu Kasutajale kuuluvale tehnorajatisele ja lubama teostada lepingu esemel tehnorajatise ehitamiseks ja teenindamiseks, sealhulgas remondiks ja rekonstrueerimiseks vajalikke töid;
- 3.3.6.** teavitama lepingu esemel tegutsevaid kolmandaid isikuid lepingu esemel tehnorajatiste kaitsevööndi olemasolust.
- 3.4.** Omanik ja Kasutaja avaldavad, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik lubab ja Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 302802 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kanalisatsioonitorustiku ja veetorustiku väljaehitamiseks, omamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks vastavalt 31.07.2024 sõlmitud lepingu punktidele 3.1-3.3 ning lepingu lisaks nr 1 ja 2 olevatele plaanidele (õiguse ruumiandmete kood 350611).

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

- 5.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kinnistusraamatusse kandmata lepingupunktid kehtivad üksnes lepingupoolte vahel ning nende täitmist saavad nõuda üksnes lepinguosalised. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 5.2.** Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus, ei ole kinnisasja osa.
- 5.3.** 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 realservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.
- 5.4.** Isikliku kasutusõiguse võib kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 5.5.** Kui realservituuti teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on valitseva kinnisasja omanik kohustatud selle rajama ja korras hoidma ning servituudi lõppemisel selle

teeniva kinnisasja omaniku nõudel omal kulul ära vedama, kui seaduses või servituudi seadmise tehinguga ei ole sätestatud teisiti. Valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudi kasutamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.

- 5.6.** Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitiseid), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Eelnimetatud juhul võib kinnisasja omanik nõuda teise kinnisasja omanikult kinnisasja koormamist realservituudiga. Realservituudi täpsem sisu, tehnovõrgu või -rajatise asukoht, tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab servituudi sisu, vajaduse korral tähtaja ja tasu suuruse kohus. Servituudi seadmisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.
- 5.7.** Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta tulumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist.
- 5.8.** Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.
- 5.9.** Kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe tulumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse. Käesolevas lõikes sätestatud tulumiskohustus tekib kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmisega. Tulumiskohustus ei ole isikul juhul, kui tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu või tehnovõrguga liituda soovija huvi tehnovõrguga liitumise vastu ja on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda.
- 5.10.** Tulumistasu suurus aastas on 3,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega. Kitsenduse ruumilise ulatuse koefitsient on kitsenduse pindala suhe katastriüksuse pindalasse. Kitsenduse pindala eeldatakse olevat võrdne kitsendust põhjustava tehnovõrgu rajatise kaitsevööndi pindalaga. Kui tehnovõrgu rajatise kaitsevööndisse jääb rohkem kui 90 protsenti koormatud katastriüksuse pindalast, siis eeldatakse, et kitsenduse pindala võrdub katastriüksuse pindalaga. Kui katastriüksusel on mitu sihtotstarvet, siis kohaldatakse kõige suurema osakaaluga sihtotstarbe koefitsienti. Kui sihtotstarvete osakaal on võrdne, siis kohaldatakse sihtotstarbe koefitsienti, mis on kõige suurem. Lisaks eelnimetatud sätestatud suurusega tasule on kinnisasja omanikul õigus nõuda tulumistasuna selliste kantud kulude hüvitamist, mille kandmine on koormatud kinnisasja omaniku jaoks vältimatu ja mille suurus on rohkem kui üks kolmandik tulumistasust. Kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on tulumistasu suurus vastava hooneosa kasutamise harilik tasu.
- 5.11.** Tulumistasu ei ole õigus nõuda: 1) riigil kinnisasja omanikuna; 2) tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks. Tulumistasu ei maksta, kui selle suurus isiku omandis olevate kinnisasjade eest kokku on tehnovõrgu või -rajatise omaniku kohta alla viie euro. Tulumistasu võib 2024. aastal muutuda kuni 33 protsenti ja

2025. aastal kuni 66 protsenti 2022. aasta korralise hindamise ja 2001. aasta korralise hindamise tulemuste alusel määratud maa maksustamishindade alusel arvutatud talumistasude vahest.

- 5.12. Tehnovõrgu talumistasu saamiseks esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu omanikule. Kui kinnisasja omanik ei ole taotluses märkinud, et maatulundusmaa sihtotstarbega maad ei kasutata tehnorajatise kaitsevööndi alal sihtotstarbeliselt, siis loetakse, et maad kasutatakse sihtotstarbeliselt.
- 5.13. Jooksva aasta eest on talumistasu saamise õigus isikul, kes oli vastava kinnisasja omanik sama aasta 1. jaanuari seisuga, kui ta esitab taotluse hiljemalt jooksva aasta 1. mail.
- 5.14. Vastavalt asjaõigusseaduse § 337 lg 2 kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituut või reaalkoormatis hüpoteegipidaja nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeki hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteegi teostamist.
- 5.15. Kinnisasja täitemenetluses müügi korral jäävad püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused. Enampakkumisel ei lõpe servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.
- 5.16. Realservituudiga juba koormatud kinnisasja võib uue realservituudiga koormata ainult siis, kui see ei kahjusta varem seatud servituuti.
- 5.17. Realservituudi teostamise takistamise korral on õigustatud isikul õigus nõuda õiguse igasuguse rikkumise kõrvaldamist, isegi kui rikkumine ei ole seotud valduse kaotusega. Kui on alust eeldada niisuguse rikkumise kordumist, võib kasutaja nõuda rikkumisest hoidumist. Nõue on välistatud, kui kasutaja on kohustatud rikkumist taluma.
- 5.18. Kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu kinnistusraamatusse sissekandmine saab toimuda pärast tasumisele kuuluva riigilõivu tasumist Rahandusministeeriumi kontole.
- 5.19. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud 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. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkuleppe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt. Notaril on alates notari tasu sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni õigus nõuda tasumata summalt viivist võlaõigusseaduse § 94 lõike 1 ja § 113 lõike 1 alusel. Täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 17 kohaselt on notari tasu maksmise arve täitedokument ning arve tasumata jätmisel esitab notar selle kohtutäiturile täitemenetluse algatamiseks.

6. NOTARIAALAKTI ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1. Notariaalakkt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, milles on koos lisadega 11 lehte ning mis on kasutusel õigussuhetes, osalejatele tasuta kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee ja e-notar iseteenindusportaalis www.notar.ee. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osaleja soovil väljastatakse talle vajadusel paberil kinnitatud ära kiri.
- 6.2. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1. Osalejad avaldavad, et lepinguga seatava isikliku kasutusõiguse väärtus ja aastaväärtus on määramata ning nad ei soovi isikliku kasutusõiguse väärtust ega aastaväärtust määrata ka selle lepinguga.
- 7.2. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 7.3. Kasutaja tasub notari tasu 5 tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari

arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.

- 7.4.** Kasutaja tasub riigilõivu 5 tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistuosakonnale edastamiseks.

Notariaalaktil on osalejatele notariaalaktili tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud, notariaalaktili tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notariaalaktilile lisatud plaanid on osalejatele ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalaktili tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu tõestamisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: notari tasu seadus § 3, 10 lg 3, 12 lg 3, 22, 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2.1).

Notari tasu 58,30 eurot.

Käibemaks 12,83 eurot.

Kokku 71,13 eurot.

KT

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354, 356 lg 7).

Kert Fuks

/allkirjastatud digitaalselt/

Liis Fuks

/allkirjastatud digitaalselt/

Jaanus Teder

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Mall Vendel

/allkirjastatud digitaalselt/