



## HAAPSALU NOTAR EHA NAUDI

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

2257

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Haapsalu notar Eha Naudi, kelle büroo asub Haapsalus Posti tn 26, seitsmendal oktoobril kahe tuhande kuueteistkümnendal aastal (07.10.2016) ja selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariigi nimel Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK), kui riigivara valitsema volitatud asutus, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikood 70004459 all, asukohaga Toompuiestee 24 Tallinn, e-posti aadressiga [rmk@rmk.ee](mailto:rmk@rmk.ee) edaspidi nimetatud **Omanik**, esindajana notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Marje Kask**, isikukood 47707116014, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja

**Ellen Järv**, isikukood 44402014715, aadress Pearsi, Hullo küla, Vormsi vald, Lääne maakond, e-posti aadress [ellen58@hotmail.ee](mailto:ellen58@hotmail.ee), kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**,

**Osalejad avaldasid notariaalakti tõestajale soovi sõlmida alljärgnev leping:**

#### 1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESE

**1.1. Lepingu esemeks** on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 2697632** kantud kinnistu, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mille koosseis ja andmed omaniku kohta vastavalt õiguslikku tähendust omavale registriosas väljatrükile 07.10.2016. on järgmised:

**1.1.1.** Esimesse jakku on kantud katastritunnus 90701:002:0328, pindala 0,5 ha, aadress **Pearsi, Hullo küla, Vormsi vald, Lääne maakond**, maa sihtotstarve ärimaa (50%), elamumaa (50%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).

**1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Eesti Vabariik**.

**1.1.3.** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium. 8.07.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.08.2009. Kohtunikuabi Anu Kuus.

**1.1.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.2.** Lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud käesoleva lepingu sõlmimise päeval enne lepingule alla kirjutamist elektroonilise kinnistusraamatu vahendusel registriosas väljatrüki alusel. Registriosas väljatrükil õigsuse märged: Elektrooniline registriosas omab õiguslikku tähendust

27.08.2009.

**1.3.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsenduste kaardi päring) nähtub, et Lepingu eseme kõlvikulises koosseisus on õuema 5000m<sup>2</sup>.

**1.4.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust nähtuvad järgmised katastriüksuse 90701:002:0328 kitsendused:

- Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 1907 m<sup>2</sup>; nähtus: riigimaantee (Hullo tee);
- Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 236 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV;
- Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 34 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV;
- Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 19 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV.

**1.5.** Kultuurimälestiste riikliku registri andmete kohaselt ei kuulu Lepingu esemeks olev kinnistu vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealal. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kultuurimälestiste riiklikus andmebaasis enne käesoleva lepingu tõestamist.

**1.6.** Riikliku Ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi on Lepingu esemel registreeritud alljärgnevad ehitised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitusalune pind m <sup>2</sup>	Staatuse
105013313	Elamu-kontor	hoone	1910	1	121	kasutusel
105013314	Garaaž	hoone	1973	1	61	kasutusel
105013315	Ait-kuur	hoone	1914	1	86	kasutusel
220505185	Kaev	rajatis	0			kasutusel

Ehitiste staatus kasutusel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata. Ehitisregistri andmetele ehitistel pandid ja keelud/arestid puuduvad. Ehitisregistrist nähtuvad andmed on notari poolt kontrollitud elektroonilise ehitisregistri andmete alusel käesoleva lepingu sõlmimise päeval enne lepingule alla kirjutamist.

**1.7.** Lepingu ese on registreeritud riigi kinnisvararegistris koodiga **KV7179**. Riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK).

## **2. OSALEJATE AVALDUSED JA KINNITUSED**

### **2.1 Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

**2.1.1.** Lepingu ese on Eesti Vabariigi seaduslikus omandis.

**2.1.2.** Lepingu eseme oluliseks osaks oleva elamu-kontori osa, üldpinnaga 75,4m<sup>2</sup>, on kasutusel Õigustatud isiku elukohana ning koormatud üürilepinguga Õigustatud isiku kasuks. Lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega.

**2.1.3.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti temale teadaolevaid lepingu punktis 1.4. nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

**2.1.4.** Lepingu ese on hoonestatud ja Lepingu eseme oluliseks osaks on lepingu punktis 1.6. nimetatud ehitised.

**2.1.5.** lepingu eseme suhtes ei ole mis tahes vaidlusi, sealhulgas piirivaidlusi ning vaidlusi

ligipääsu osas ja käesoleva lepingu sõlmimise päeva seisuga ei ole lepingu eseme osas tehtud mis tahes ettekirjutusi (seoses ehitamise, maakorralduse, keskkonnakaitse jms), mis mõjutavad lepingu eseme kasutamist või millega kaasnevad mis tahes täiendavad kohustused kinnistu igakordse omaniku jaoks.

- 2.1.6.** lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi lepingu punktis 1.1. toodud andmete muutmiseks.
- 2.1.7.** tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega tühistatud ning tema omab kõiki õigusi ja vajalikke kooskõlastusi sõlmida käesoleva leping esindatava nimel (sh Finants- ja administratsioonijuhi käskkiri 23.08.2016 nr 9-49/15)

## **2.2. Õigustatud isik kinnitab, et:**

- 2.2.1.** tema on kasutusõiguse ala Lepingu esemel, sh ehitised, põhjalikult üle vaadanud, teadlik ehitiste seisukorrast ja kõigist puudustest ning ei oma Omaniku vastu selles osas mingeid pretensioone;

## **3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE LEPINGU ESEMELE**

- 3.1.** Omanik ja Õigustatud isik on kokku leppinud koormata Lepingu ese tähtajatu tasulise isikliku kasutusõigusega Õigustatud isiku kasuks. Kasutusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest.
- 3.2.** Isikliku kasutusõiguse alusel on Õigustatud isikul õigus kasutada eluruumina osaliselt Lepingu eseme oluliseks osaks olevat elamu-kontorit (isikliku kasutusõiguse alusel kasutatav pind ca 75,4 m<sup>2</sup>) koos õigusega kasutada enda vajadusteks kokkuleppel teiste elamu-kontor kasutajatega garaaži, ait-kuuri, salvkaevu ja nimetatud ehitiste juurde kuuluvat teenindusmaad (0,5 ha).
- 3.3.** Isiklik kasutusõigus Õigustatud isiku kasuks seatakse järgmistel tingimustel:
  - 3.3.1.** isiklik kasutusõigus on tasuline, tasu suurus on kokku 300 (kolmsada) eurot kalendriaastas (sisaldab kõiki makse). Tasu arvestus algab kinnistusraamatusse kande tegemisest ja õigustatud isikul tuleb see tasuda esitatud arve alusel kaks korda aastas 01. märtsiks ja 01. oktoobriks;
  - 3.3.2.** Õigustatud isikul on õigus kasutada kasutusala eluruumina ja eluruumi teenindamiseks vajalike abiruumidena, kaevu veevõtuks ja teenindusmaad eluruumi teenindusmaana.
  - 3.3.3.** Õigustatud isikul puudub õigus oma lepingujärgseid õigusi ja kohustusi üle anda kinnisasja valdaja eelneva nõusolekuta;
  - 3.3.4.** kasutusala valdus on õigustatud isikule üle antud kehtiva üürilepinguga. Isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimisel lõpevad Lepingu esemega seotud õigustatud isikuga sõlmitud üürilepingud;
  - 3.3.5.** Omanik ei vastuta kasutusala puuduste eest, sh kasutusosalal paikneva Õigustatud isiku vara juhusliku hävimise eest;
  - 3.3.6.** Õigustatud isik on teadlik asjaolust, et oma vara hävimise riski vastu on temal võimalik vara kindlustada;
  - 3.3.7.** Õigustatud isik on kasutusala vastuvõtmisel teadlik hoonete seisukorrast ja kõigist puudustest;
  - 3.3.8.** Õigustatud isik on teadlik, et Lepingu eseme oluliseks osaks olevates hoonetes

puudub vee- ja kanalisatsioonisüsteem, veega varustus toimub salvkaevust, puudub soe vesi, kuivkäimla asub õues, elamus asuv ahi ei ole töökorras;

**3.3.9.** lisaks kasutustasule tasub Õigustatud isik ka kõik kasutusala kasutamisega seotud kõrvalkulud (sh elektrikulud, jäätmeveokulud jms).

**3.3.10.** Õigustatud isikul on kohustus

3.3.10.1. Tagada kasutusala säilimine, ohutus, korrashoid ja heaperemehelik kasutamine;

3.3.10.2. Täita kasutusala kasutamisel heakorra-, ohutustehnika-, tuleohutus- ja keskkonnanõudeid, vältides oma tegevusega kõiki kahjulikke keskkonnamõjusid ja kahjulikke mõjusid inimeste tervisele ning likvideerida ja hüvitada koheselt tekkinud keskkonna- või muu kahju;

3.3.10.3. Kooskõlastada kõik kasutusosalale tehtavad parendused ja muudatused eelnevalt kirjalikult RMK esindajaga;

3.3.10.4. Järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

#### **4. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED**

**4.1.** Omanik ja õigustatud isik on isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud lubavad ning lubavad ja avaldavad soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 2697632 kolmandasse jakku tasuline tähtajatu isiklik kasutusõigus Ellen Järv, isikukood 44402014715, kasuks vastavalt 07.10.2016. lepingu punktile 3, ning märkus, et isikliku kasutusõiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest.

#### **5. NOTARI POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED**

**5.1.** Isiklik kasutusõigus tekib kinnistusraamatusse kandmisega ja lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.

**5.2.** Asjaõigusseaduse § 225 lg 1 kohaselt koormab isiklik kasutusõigus 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.

**5.3.** Asjaõigusseaduse § 227 kohaselt koormab isiklik kasutusõigus elamule kinnisasja selliselt, et isikul, kelle kasuks see on seatud, on õigus kasutada elamiseks kinnisasjal asuvat elamut või selle osa. Isik võib elamusse majutada oma perekonnaliikmeid, samuti isikuid, keda on vaja tema eest hoolitsemiseks. Kui kasutusõigus on antud mitmele isikule ühiselt, kestab kasutusõigus seni, kuni on elus kas või üks neist isikuist, kui kasutusõiguse tekkimise alusega ei ole sätestatud teisiti. Kui kasutusõigus on antud elamu osale, võib õigustatud isik kasutada ka elanikele ühiseks kasutamiseks määratud ruume, sisustust ja seadmeid.

**5.4.** Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav. ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Ehitusseadustiku § 72 kohaselt on tee kaitsevööndis keelatud: 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe-

ja reklaamivahendit; 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; 3) kaevandada maavara ja maa-ainest; 4) teha metsa lageraiet; 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd. Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju.

- 5.5.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 ja § 158<sup>1</sup> on kinnisasja omanik kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis olevaid ja ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.
- 5.6.** Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks (Ehitusseadustik § 77).
- 5.7.** Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis; 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis; 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.
- 5.8.** Notariaalakti tõestaja on juhtinud lepinguosaliste tähelepanu, et kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud kinnistamise eest tasumisele kuuluv riigilõiv.
- 5.9.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et vastavalt notari tasu seaduse § 40<sup>1</sup> alusel võib notari tasu maksmiseks kohustatud isik taotleda notari tasu osade kaupa maksmist kuni kuue kuulise perioodi jooksul.
- 5.10.** Vastavalt notariaadimäärustiku §-le 23<sup>1</sup> on tehinguosalistel pärast notariaalakti tõestamist ja sellest kinnitatud digitaalse ärakirja valmistamist X-tee teenusena riigiportaali [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) kaudu juurdepääsuõigus endaga seotud notariaalselt tõestatud dokumendile.

## **6. LÕPPSÄTTED**

- 6.1.** Osalejad on kokku leppinud, et lepingu sõlmimise kulud tasub Õigustatud isik.
- 6.2.** Osaleja kohustub tasuma notaritasu notaribüroos sularahas või pangakaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole ning sama tähtaja jooksul maksuma riigilõivu. Notaril on õigus

notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notaritasu tasumiseni kinni pidada.

- 6.3.** Notariaalakti tõestaja esitab kinnitatud digitaalarakirja käesolevast lepingust kinnistusosakonnale hiljemalt tehingu tõestamisele järgneval tööpäeval.
- 6.4.** Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes (1) originaaleksemplaris, mis säilib notaribüroos. Osalejad paluvad käesoleva lepingu sõlmimise päeval väljastada osalejatele paberkandjal kinnitatud ärakirjad käesolevast notariaalaktist.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Aktile lisatud plaan on esitatud osalejatele tutvumiseks, seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notari juuresolekul omakäeliselt allkirjastatud.

Isikliku kasutusõiguse seadmise leping ning asjaõigusleping 40,80 eurot (tehinguväärtus 1 500,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 12, 22, 23 p 2).

Notari tasu 40,80 eurot.

Käibemaks 8,16 eurot.

Kokku 48,96 eurot.

Riigilõiv 6,00 eurot (tehinguväärtus 1 500,00 eurot: Riigilõivuseaduse § 77 lg 1).

Riigilõiv märkuse kinnistamisel 1,50 eurot (tehinguväärtus 1 500,00 eurot: Riigilõivuseaduse § 78).

Riigilõiv tuleb tasuda Rahandusministeeriumi kontole Swedbank EE062200221059223099 või SEB Pank EE571010220229377229 või Danske Bank A/S Eesti Filiaal EE513300333522160001 või Nordea Bank Finland PLC Eesti filiaal - EE221700017003510302, viitenumber 77760001844813.

Eelnimetatutele lisandub ärakirjade valmistamise tasu järgmiselt: iga A4 formaadis lehekülje eest 0.19 eurot, millele lisandub käibemaks 0.04 eurot (notari tasu seaduse § 35) ning kinnistusosakonnale esitatavate digitaalarakirja kinnitamise tasu järgmiselt: iga digitaalarakirja eest 12.75 eurot, millele lisandub käibemaks 2.55 eurot (notari tasu seaduse § 31 p 15).

---

*ees- ja perekonnanimi*

---

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi*

---

*allkiri*