



## TALLINNA NOTAR EVELYN ROOTS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

4692

### ISIKLIKE KASUTUSÕIGUSTE SEADMISE LEPING

JA

### ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Evelyn Roots notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kahekümne kaheksandal novembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (28.11.2024.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja **Kliimaministeerium**, mille esindajana tegutseb **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuste registris registrikoodiga 70004459, aadress Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, e-posti aadress [urve.jogi@rmk.ee](mailto:urve.jogi@rmk.ee), edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel notariaalakti tõestajale tuntud **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad ja et tema asukoht on kaugtõestamise hetkel Pärnu,

**aktsiaselts Tallinna Soojus**, registrikood 10026398, aadress Maakri tn 19/1, Tallinn, e-posti aadress [tanel.mangusson@utilitas.ee](mailto:tanel.mangusson@utilitas.ee), edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel notariaalakti tõestajale tuntud isik **Tanel Mangusson**, isikukood 37504130242, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad ja et tema asukoht kaugtõestamise ajal on Tallinn,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

#### 1. LEPINGU ESE JA OSALEJATE KINNITUSED

1.1. Lepingu esemeks I on Harju maakonnas Tallinnas Kesklinna linnaosas Toompuiestee 24b/ Toompuiestee 24 asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

- 1.2.** Lepingu ese I on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 19983101** all järgmises koosseisus:
- 1.2.1.** Esimesse jakku on kantud:
- 1.2.1.1.** asukoht Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toompuiestee 24b, katastritunnus 78401:101:0197, pindala 567 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%;
- 1.2.1.2.** asukoht Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toompuiestee 24, katastritunnus 78401:101:0410, pindala 2103 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%.
- 1.2.2.** Teise jakku on kantud omanikuna Omanik.
- 1.2.3.** Kolmandasse jakku on Omanikule kuuluva vara suhtes tehtud järgmine kanne: isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 27.09.2012.a sõlmitud lepingu punktile kolm (3) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 27.09.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 6.10.2012.
- 1.2.4.** Neljandas jaos Omanikule kuuluva vara suhtes kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3. Lepingu esemeks II on Harju maakonnas Tallinnas Kesklinna linnaosas Toompuiestee 26 asuv kinnistu** koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.4.** Lepingu ese II on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 19213801** all järgmises koosseisus:
- 1.4.1.** Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Toompuiestee 26, katastritunnus 78401:101:1010, pindala 440 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa (100%).
- 1.4.2.** Teise jakku on kantud omanikuna Omanik.
- 1.4.3.** Kolmandas ja neljandas jaos Omanikule kuuluva vara suhtes kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.5.** Lepingu ese I ja lepingu ese II on edaspidi koos nimetatud ka **lepingu ese**.
- 1.6.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.
- 1.7.** Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise päeval E-notari andmesüsteemi kaudu tehtud katastriüksuse kitsenduste päringule asub lepingu ese surveseadme kaitsevööndis (maa-alune soojatorustik alla 200 mm, maa- alune soojatorustik 200 mm ja suurem), ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndis (maa-alune vee ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250 mm, maa-alune vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik alla 250 mm ja üle 2 m süg), sideehitise kaitsevööndis, II kategooria kaitsealuse liigi [*Eptesicus nilssonii* (põhja-nahkhiir)] elupaiga piiranguvööndis, kinnismälestise (all-linna kindlustused - linnamüür, tornid, väravaehitised, muldkindlustused, vallikraav, 13.-18.saj.) kaitsevööndis, muinsuskaitsealal (Tallinna vanalinna muinsuskaitseala) ja kaitsealal (Toompark).
- 1.8. Omaniku esindaja kinnitab, et:**
- 1.8.1.** Lepingu ese (lepingu ese I riigi kinnisvararegistri objekti kood KV10941 ja lepingu ese II riigi kinnisvararegistri objekti kood KV10940) on Omaniku omandis ja Riigimetsa Majandamise Keskuse kasutuses ja valduses.
- 1.8.2.** Käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on 19.11.2024.a. Riigimetsa Majandamise Keskuse käskkiri nr 9-49/117 „Isikliku kasutusõiguse seadmine Toompuiestee 24, Toompuiestee 24b ja Toompuiestee 26 kinnisasjadele“.

- 1.8.3.** Lepingu eseme suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse kinnistamist, ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.8.4.** Kasutusõiguse alal ei paikne ehitisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
- 1.8.5.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetatata, piiranguid.
- 1.8.6.** 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.
- 1.8.7.** Tema volitused on kehtivad, tal on kõik õigused, kooskõlastused ja nõusolekud käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel.
- 1.9. Kasutaja esindaja kinnitab, et:**
- 1.9.1.** Kasutaja on kasutusõiguse alad põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik lepingu eseme suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse alade suurusest ja piiridest ning ei oma selles osas Omanikule mingeid nõudeid.
- 1.9.2.** Tema volitused on kehtivad, tal on kõik õigused, ettevõtte sisesed kooskõlastused ja nõusolekud käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel.
- 1.9.3.** Kasutaja on esitanud maakatastri PARI kaardirakenduse ruumikuju andmed ja kinnitab isikliku kasutusõiguse seadmise lepingus, et ruumikuju andmed vastavad käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud kasutusõiguse alale.
- 1.10. Omaniku esindaja ja Kasutaja esindaja kinnitavad, et** nad on tutvunud käesoleva lepingu lisaks olevate maakatastri ruumiandmete väljavõtetega ja on teadlikud maaüksuste ning kasutusõiguse alade paiknemisest, suurusest ja piiridest.

## **2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE**

- 2.1.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks lepingu esemele tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus, mille kohaselt Kasutajal on õigus omada lepingu esemel maatükiga püsivalt ühendatud kaugküttevõrgu ehitisi (maa-alused soojustorustikud ja kaugküttevõrgu juurde kuuluvad rajatised), edaspidi nimetatud **tehnorajatis**). Kasutajal on õigus kasutada nimetatud tehnorajatisi sihipäraselt ja samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatisite ehitamiseks, asumiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatisise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil eksploateerimiseks tehnorajatisise talitluse tagamise eesmärgil lepingu punktis 1.8.2. nimetatud käskkirjas ja käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.
- 2.2.** Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset I käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks üksnes kasutusõiguse alal Toompuiestee 24b katastriüksusel pindalaga 272 m<sup>2</sup>, mille paiknemine ja ulatus on lepingu lisaks oleval maakatastri ruumiandmete väljavõttel nr 459552 piiritletud punast värvi joonega, Toompuiestee 24 katastriüksusel pindalaga 290 m<sup>2</sup>, mille paiknemine ja

ulatus on lepingu lisaks oleval maakatastri ruumiandmete väljavõttel nr 459556 piiritletud punast värvi joonega (edaspidi nimetatud kasutusõiguse ala).

- 2.3.** Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset II käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks üksnes kasutusõiguse alal pindalaga 72 m<sup>2</sup>, mille paiknemine ja ulatus on lepingu lisaks oleval maakatastri ruumiandmete väljavõttel nr 459547 piiritletud punast värvi joonega (edaspidi nimetatud kasutusõiguse ala).

**2.4. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et:**

- 2.4.1.** seada isiklik kasutusõigus tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;
- 2.4.2.** käesoleval juhul avalikes huvides tehno rajatise korral riik tasu ei määra. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.

**2.5. Kasutajal on kohustus:**

- 2.5.1.** kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehno rajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
- 2.5.2.** täita kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 2.5.3.** teavitada kinnisasja valdajat tehno rajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm tööpäeva enne tööde alustamist. Tehno rajatise avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;
- 2.5.4.** taastada pärast kasutusõiguse alal teostatud tehno rajatise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist oma vahenditega kinnistu endine seisund;
- 2.5.5.** anda tagasivõetamatu nõusolek kinnisasja jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub käesoleva käskkirja alusel rajatud tehno rajatis ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;
- 2.5.6.** sõlmida koormatava kinnisasja omanikuga kokkuleppe, mille kohaselt võib kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist.
- 2.6. Omanikul on kohustus:**
- 2.6.1.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutajale kasutusõiguse ala sihipärasest kasutamist;
- 2.6.2.** tehno rajatise kaitsevööndis vältida tehno rajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.

**3. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED**

- 3.1. Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme I isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik ja Kasutaja lubavad ning avaldavad soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 19983101 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtjatu ja tasuta isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt**

asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> aktsiaselts Tallinna Soojus, registrikood 10026398, kasuks kaugkütte tehnorajatiste ehitamiseks, asumiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal vastavalt Tallinna notar Evelyn Roots'i poolt 28.11.2024.a. tõestatud lepingu punktidele 2.1 ja 2.2 ning 2.4 kuni 2.6 ning lepingu lisaks olevatele maakatastrisse ruumiandmete numbritega 459552 ja 459556 kantud piirangualadele.

- 3.2. Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme II isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik ja Kasutaja lubavad ning avaldavad soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 19213801 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> aktsiaselts Tallinna Soojus, registrikood 10026398, kasuks kaugkütte tehnorajatiste ehitamiseks, asumiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal vastavalt Tallinna notar Evelyn Roots'i poolt 28.11.2024.a. tõestatud lepingu punktidele 2.1 ja 2.3 kuni 2.6 ning lepingu lisaks olevale maakatastrisse ruumiandmete numbriga 459547 kantud piirangualale.
- 3.3. Kasutaja annab käesolevaga Omanikule nõusoleku lepingu esemele reaalservituutide ja isiklike servituutide seadmiseks tingimustel Omaniku enda äranägemisel.

#### **4. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED**

- 4.1. Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 4.2. 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.
- 4.3. Isikliku kasutusõiguse võib 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. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 4.4. Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.
- 4.5. Koormatud kinnisasja jagamisel jääb isikliku kasutusõiguse kehtima kõikide osade suhtes. Kui isiklik kasutusõigus pärast koormatud kinnisasja jagamist mõnda selle osa ei koorma või koormata ei saa, on koormamata osa omanikul õigus nõuda oma osa suhtes isikliku kasutusõiguse kustutamist kinnistusraamatust.
- 4.6. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.

## **5. NOTARIAALAKT JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 5.1.** Notariaalakkt on koostatud ja alla kirjutatud digitaalses eksemplaris, millest notariaalakkti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 5.2.** Notariaalakkt on osalejale kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja e-Notari iseteeninduses [www.notar.ee](http://www.notar.ee). Osaleja soovil väljastatakse notariaalakkti ära kiri paber kandjal.
- 5.3.** Osalejad paluvad notariaalakkti tõestajal esitada notariaalakkt kinnistus osakonnale. Notariaalakkti tõestaja esitab notariaalakkti kinnistus osakonnale kolme tööpäeva jooksul arvates selle tõestamisest.

## **6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 6.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 6.2.** Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakkti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 6.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

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

Notariaalakktis viidatud ning notariaalakktile lisatud maakatastri ruumiandmete väljavõtted on videosilla vahendusel esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakkti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas dokumendis on 12 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil

Notari tasu tehingu tõestamisel 39,60 eurot (tehinguväärtus 2 x 639 eurot = 1 278 eurot , notari tasu seaduse § 3, 5, 10, 12, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>).

Notari tasu kokku 59,60 eurot.

Käibemaks 13,11 eurot.

Kokku 72,71 eurot.

*KA*

Riigilõiv isiklike kasutusõiguste kinnistamisel 2 x 4 = 8 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1 ja 354).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

*Osalejate ja notariaalakkti tõestaja poolt allkirjastatud digitaalselt.*