

## **ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE PÕHITINGIMUSED**

### **1. Isikliku kasutusõiguse seadmine**

- 1.1. Käesolevate tüüptingimuste eesmärgiks on pooltevaheliste suhete reguleerimine AS Eesti Raudtee omandis oleva Hoonestusõiguse koormamisel Rajatise omaniku kasuks seatava tasulise isikliku kasutusõigusega.
- 1.2. Isiklik kasutusõigus kehtib tähtajaga kuni Hoonestusõiguse lõppemiseni.
- 1.3. Isikliku kasutusõiguse kohaselt on Rajatise omanikul õigus omada Hoonestusõiguse koosseisu kuuluval katastriüksusel rajatisi, kasutada rajatisi sihipäraselt ning samuti teostada kõiki töid, mis on vajalikud rajatiste ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks.

### **2. Poolte õigused ja kohustused**

- 2.1. Rajatise omanikul on õigus kasutada Hoonestusõigust isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, mis on vajalik rajatise ehitamiseks, kasutamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks ning nõuda rajatise kaitsevööndi ulatuses kasutuspiirangute järgimist vastavalt õigusaktides sätestatule ja ehitusprojekti kooskõlastamisel Hoonestusõiguse omaniku poolt seatud tingimustele, kui Hoonestusõiguse omanikuga ei ole teisiti kokku lepitud.
- 2.2. Rajatise omanik peab viivitamata teavitama Hoonestusõiguse omanikku ehitustööde käigus ilmnenud vajadusest muuta ehitusprojekti järgset rajatise asukohta või füüsilisi parameetreid ning nõuetekohaselt kooskõlastama ehitusprojekti muudatuse Hoonestusõiguse omanikuga.
- 2.3. Kui Hoonestusõiguse omanik kooskõlastab ehitusprojekti muudatuse ja selle tõttu erineb rajatise kaitsevöönd juba seatud isikliku kasutusõiguse alast, on rajatise omanik kohustatud sõlmima isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu muutmise lepingu ning kandma sellega seotud kulud.
- 2.4. Kui Hoonestusõiguse omanik ei kooskõlasta ehitusprojekti muudatust, on Rajatise omanik kohustatud oma kuludega rajatise ümber paigutama Hoonestusõiguse omaniku poolt varasemalt kooskõlastatud asukohta 30 päeva jooksul, kui Hoonestusõiguse omanikuga ei lepita kokku teisiti.
- 2.5. Rajatise omanik vastutab täies ulatuses nende kahjude eest, mis on tekkinud sellest, kui ehitatud ei ole Hoonestusõiguse omaniku poolt kooskõlastatud ehitusprojekti järgi.
- 2.6. Hoonestusõiguse igakordne omanik ei tee takistusi Rajatise omaniku töötajatele ja Rajatise omaniku volitatud isikule kasutusõiguse ala kasutamiseks ning kasutusõiguse alale juurdepääsuks nii jalgsi kui punktis 2.1 nimetatud tegevuseks mõistlikult vajalike sõidukite ja tehnikaga.
- 2.7. Rajatise omanik kohustub kasutusõiguse alal tehtavatest plaanilistest hooldus- ja remonttöödest teavitama Hoonestusõiguse igakordset omanikku vähemalt 30 päeva ette ja hoonestusõiguse ala kasutamise Hoonestusõiguse omanikuga eelnevalt igakordselt kirjalikult kooskõlastama.
- 2.8. Rajatise omanik võib avariiremondi vajaduse korral viivitamata kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kohustudes sellest teatama esimesel võimalusel Hoonestusõiguse igakordsele omanikule.

- 2.9. Kasutusõiguse teostamine Rajatise omaniku poolt ei tohi takistada Hoonestusõigusest tulenevate õiguste teostamist Hoonestusõiguse omaniku poolt ning seejuures kohustub Rajatise omanik järgima õigusaktidest tulenevaid piiranguid raudteeinfrastruktuuri suhtes, sh mitte takistama raudtee kaitsevööndis raudtee sihtotstarbelist kasutamist, halvendama raudtee seisundit ega ohustama liiklust.
- 2.10. Rajatise omanik peab nõustuma Hoonestusõiguse omaniku ettepanekul rajatise ümberpaigutamisega, kui see on Hoonestusõiguse omanikule vajalik raudteeinfrastruktuuri ümberehitamiseks või uue rajamisel.
- 2.11. Rajatise omanik on kohustatud rajatise hoidma seisukorras, mis ei ohustaks raudteeliiklust või raudteeinfrastruktuuri. Rajatise omanik peab oma kuludega viivitamata likvideerima raudteeinfrastruktuurile tekitatud avariilukorra ning rakendama abinõusid, et vältida ohtu raudteeliiklusele.
- 2.12. Rajatise omanik ei tohi teha takistusi Hoonestusõiguse omanikule raudteerajatiste hooldus-, remondi- ja ehitustöödeks koos vajalike mehhanismidega.
- 2.13. Pärast kasutusõiguse alal teostatud ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist on Rajatise omanik kohustatud heakorrastama kasutusõiguse ala ning taastama oma kulul Hoonestusõigusega koormatud kinnistu tööde alustamisele eelnenud seisundi.
- 2.14. Rajatise omanik võib isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamise üle anda kolmandale isikule, teatades sellest Hoonestusõiguse omanikku 30 päeva jooksul alates kasutusõiguse üleandmisest.
- 2.15. Hoonestusõiguse igakordne omanik ja Rajatise omanik kohustuvad järgima ja samuti nõudma nende volitusel Hoonestusõigusega koormatud kinnistul tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt kehtivate õigusaktidega kaitsevööndites kehtestatud piirangute järgimist.
- 2.16. Hoonestusõiguse omanik võib avariiremondi vajaduse korral viivitamata kooskõlastust taotlemata alustada vajalike töödega, kui ta teatab sellest esimesel võimalusel Rajatise omanikule.
- 2.17. Hoonestusõiguse igakordne omanik ja Rajatise omanik kohustuvad informeerima kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teist poolt Hoonestusõiguse võõrandamisest, ühendamisest ja jagamisest või isikliku kasutusõiguse võõrandamisest.
- 2.18. Hoonestusõiguse igakordne omanik ja Rajatise omanik tagavad Hoonestusõiguse võõrandamise korral kõigi lepingust tulenevate Hoonestusõiguse omaniku õiguste ja kohustuste ülevõtmise isiku poolt, kellele Hoonestusõigus võõrandatakse ning isikliku kasutusõiguse võõrandamise korral kõigi lepingust tulenevate Rajatise omaniku õiguste ja kohustuste ülevõtmise isiku poolt, kellele isiklik kasutusõigus võõrandatakse. Kui vastavalt Hoonestusõiguse omanik võõrandab Hoonestusõiguse või Rajatise omanik võõrandab isikliku kasutusõiguse, kohustub ta tagama kõigi lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste ülevõtmise isiku poolt, kellele ta vastavalt lepingu eseme või isikliku kasutusõiguse võõrandab.

### **3. Poolte vastutus**

- 3.1. Pooled kannavad täielikku varalist vastutust lepingu rikkumise või mittekohase täitmisega tekitatud otsese varalise kahju eest.

#### **4. Isikliku kasutusõiguse tasu**

- 4.1. Rajatise omanik maksab Hoonestusõiguse omanikule isikliku kasutusõiguse talumise eest tasu seitse koma viis protsenti (7,5 %) kasutusõiguse ala maa maksustamishinnast, millele lisandub käibemaks. Tasu maksmine toimub üks kord aastas vastavalt esitatud arvele.
- 4.2. Kui kasutusõiguse ala on vajalik avalikule tee (sh jalgratta- ja jalgteel, jalgteel, jalgrattateel ja kõnniteel), mille osas omaniku ülesandeid täidab riik või kohalik omavalitsus, siis Hoonestusõiguse omanikule isikliku kasutusõiguse talumise eest tasu ei maksta. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks vajalikud rajatised. Kui kasutusõiguse ala on vajalik tehnovõrgu rajatisele, mille osa kinnisasjal on vajalik ainult Hoonestusõiguse omanikule teenuse tarbimiseks, siis Hoonestusõiguse omanikule isikliku kasutusõiguse talumise eest tasu ei maksta.

#### **5. Isikliku kasutusõiguse lõpetamine**

- 5.1. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada enne tähtaja saabumist koormatud Hoonestusõiguse omaniku ja Rajatise omaniku vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega või muudel seaduses toodud alustel.

#### **6. Rajatise omaniku nõusolek Kinnistu jagamiseks ja koormamiseks**

- 6.1. Rajatise omanik annab Hoonestusõiguse igakordsele omanikule oma tagasivõetamatu nõusoleku:
  - 6.1.1. Kinnistu jagamiseks selliselt, et Rajatise omaniku kasuks seatud isiklik kasutusõigus jääb koormama, vaid Kinnistu jagamise tulemusena tekkivat kinnistut, kus asub rajatis ja Rajatise omaniku kasuks seatud isiklikku kasutusõigust ei kanta üle Kinnistu jagamise tulemusena tekkivatele kinnistutele/katastriüksustele, kus rajatis ei asu.
  - 6.1.2. Hoonestusõiguse kolmandate isikute õigustega, sealhulgas hüpoteekidega ja servituutidega, koormamiseks ning Hoonestusõiguse suhtes kasutuskorra kokkulepete sõlmimiseks ja Rajatise omaniku kasuks seatud servituutidega samale järjekohale kandmiseks tingimustel hoonestusõiguse omaniku enda äranägemisel, samuti Kinnistule ja Hoonestusõigusele enne käesoleva lepinguga seatavat isiklikku kasutusõigust seatud kolmandate isikute õiguste, sh servituutide, muutmiseks ja vastavate kannete tegemiseks kinnistusraamatusse, tingimustel Hoonestusõiguse / Kinnistu omaniku enda äranägemisel.
  - 6.1.3. Hoonestusõiguse lõppemiseni Hoonestusõigust koormava isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks tingimusel, et kinnistamisavalduse Hoonestusõiguse ja isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks esitatakse üheaegselt ja ühes dokumendis.
  - 6.1.4. Hoonestusõiguse ühendamiseks ja jagamiseks Hoonestusõiguse omaniku äranägemisel.