



TALLINNA NOTAR EVELYN ROOTS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

1091

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Evelyn Roots notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kahekümne seitsmendal märtsil kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (27.03.2023.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, mille esindajana tegutseb **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuste registris registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@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 kaugtõestamise hetkel on Tori vald Pärnu maakond,

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

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1. Lepingu esemeks on **Harju maakonnas Tallinnas Mustamäe linnaosas J. Sütiste tee 23 asuv kinnistu** koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu ese on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 10139050** all järgmises koosseisus:
 - 1.2.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Tallinn, Mustamäe linnaosa, J. Sütiste tee 23, katastritunnus 78401:101:3223, pindala 301886 m², sihtotstarve

üldkasutatav maa (100%).

1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna Omanik.

1.2.3. Kolmandasse jakku on Omanikule kuuluva vara suhtes tehtud järgmised kanded:

1.2.3.1. Isiklik kasutusõigus Tallinna linn kasuks. Tähtajatu tasuline isiklik kasutusõigus olemasolevate ja rajatavate tervisespordi- ja neid teenindavate rajatiste, trepi, jalg- ja jalgrattatee ning tehnovõrkude hooldamiseks, remontimiseks, rekonstrueerimiseks ning avalikuks kasutamiseks kasutusõiguse alade ulatuses vastavalt 20.09.2017.a lepingu punktidele 4.3 ja 4.9 kuni 4.17 ning vastavalt 20.09.2017.a lepingu lisaks nr 4 olevale skeemile. 6.02.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.02.2018.

1.2.3.2. Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158(1) elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt käesoleva lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks olevale plaanile. 22.08.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.08.2018.

1.2.3.3. Isiklik kasutusõigus Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 sideehitise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatise talitluse tagamise eesmärgil kasutusõiguse alal vastavalt 18.06.2020.a lepingu punktidele 3.1 kuni 3.5 ning lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 18.06.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 22.06.2020.

1.2.3.4. Isiklik kasutusõigus AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks isikliku kasutusõiguse alal, milline on tähistatud 18.10.2022.a lepingu lisaks oleval plaanil, 18.10.2022.a lepingu punktis 3 kokku lepitud tingimustel. 18.10.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.10.2022.

1.2.4. Neljandas jaos Omanikule kuuluva vara suhtes kehtivaid kandeid ei ole.

1.3. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.

1.4. Omaniku esindaja kinnitab, et:

1.4.1. Lepingu ese (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV76615) on Omaniku omandis ja Riigimetsa Majandamise Keskuse kasutuses ja valduses.

1.4.2. Käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on 23.03.2023.a. Riigimetsa Majandamise Keskuse peametsaülema käskkiri nr 3-1.56/45 „Isikliku kasutusõiguse seadmine J.Sütiste tee 23 kinnisasjale”.

1.4.3. Lepingu eseme suhtes ei ole vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi, lepingu esemel ei lasu käsutamiskeelde, seda ei ole arestitud ning selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.4.4. Kasutusõiguse alal ei paikne ehitisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.

1.4.5. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetatata, piiranguid.

1.4.6. Tema volitused on kehtivad, tal on kõik õigused, kooskõlastused ja nõusolekud käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel.

1.5. Kasutaja esindaja kinnitab, et Kasutaja on vaadanud üle kasutusõiguse eseme, mida Kasutaja on õigustatud käesoleva lepingu alusel kasutama.

- 1.6. Omaniku ja Kasutaja esindajad kinnitavad, et** nad on tutvunud käesoleva lepingu lisaks oleva maaüksuse plaaniga ja on teadlikud maaüksuse ning kasutusõiguse ala 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 tehnorajatisete ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatisete hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatisete talitluse tagamise eesmärgil lepingu punktis 1.4.2. nimetatud käskkirjas ja käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

- 2.2.** Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks üksnes kasutusõiguse alal pindalaga 7,3 m², mille paiknemine ja ulatus on lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud viirutatud alana (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).

2.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et:

- 2.1.1.** seada isiklik kasutusõigus tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras;

- 2.1.2.** käesoleval juhul avalikes huvides tehnorajatisete korral riik tasu ei määra. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu vastavalt sellel ajal kehtivale seadusele.

2.2. Kasutajal on kohustus:

- 2.2.1.** kasutada isikliku kasutusõigusega koormatavat ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatisete ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;

- 2.2.2.** täita kinnisasjal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida isikliku kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;

- 2.2.3.** teavitada kinnisasja valdajat tehnorajatisete plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Tehnorajatisete avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;

- 2.2.4.** anda tagasivõetamatu nõusolek kinnisasja jagamise korral isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks selliselt, et isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub käesoleva käskkirja alusel rajatud tehnorajatis ja teistele kinnisasjadele isiklikku kasutusõigust üle ei kanta;

- 2.3.** sõlmida koormatava kinnisasja omanikuga kokkuleppe, mille kohaselt võib kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste piiratud asjaõigustega kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist.

2.4. Omanikul on kohustus:

- 2.4.1.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutajale kasutusõiguse ala sihipärast kasutamist;

- 2.4.2. tehnorajatise kaitsevööndis vältida tehnorajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.

3. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 3.1. Omanik ja Kasutaja on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud. Omanik ja Kasutaja lubavad ning avaldavad soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr 10139050 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tallinna Soojus, registrikood 10026398, kasuks kaugkütte tehnorajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, tehnorajatise hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal vastavalt Tallinna notar Evelyn Roots'i poolt 27.03.2023.a. tõestatud lepingu punktile 2. ning lepingu lisaks olevale plaanile.
- 3.2. Kasutaja annab käesolevaga Omanikule nõusoleku lepingu esemele realservituutide 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 realservituudile.
- 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. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud digitaalses eksemplaris, millest notariaalakti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 5.2. Notariaalakt on osalejale kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee ja e-Notari iseteeninduses www.notar.ee. Osaleja soovil väljastatakse notariaalakti ära kiri paberkandjal.

- 5.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada notariaalakt kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab notariaalakti kinnistusosakonnale 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 notariaalakti 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.

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

Notariaalaktis viidatud ning notariaalaktile lisatud plaanid on videosilla vahendusel esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas dokumendis on 6 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil

Notari tasu tehingu tõestamisel 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 375 eurot, notari tasu seaduse § 3, 5, 10, 12, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

Notari tasu kokku	69,80 eurot.
Käibemaks	13,96 eurot.
Kokku	83,76 eurot.

KA

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1 ja 354).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt allkirjastatud digitaalselt.