



JÕHVI NOTAR ÜLLE MESI
NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

1408 /2003

HOONESTUSÕIGUSE, OSTUEESÕIGUSE SEADMISE NING ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Jõhvi notar Ülle Mesi büroos aadressil Jõhvi linn Tartu maantee 2, kahekümne esimesel veebruaril kahe tuhande kolmandal aastal (21.02.2003.) ning selles notariaalaktis osalejad on:

- Eesti Vabariigi nimel Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, registreeritud riigi ja kohaliku omavalitsuse asutuste registris nr 70003158 all (edaspidi nimetatud OMANIK), mille nimel tegutseb volikirja alusel esindajana Alar Punson, isikukood 37609076513, elukoht Tallinn, isikusamasus tuvastatud passi alusel, ja
- Põlevkivi Kaevandamise Aktsiaselts, kantud äriregistrisse 12.12.1997.a. registrikoodi nr 10337962 all, asukoht Jõhvi linn, edaspidi nimetatud HOONESTAJA, mille nimel tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Enn Loko, isikukood 34207162213, elukoht Jõhvi, isikusamasus tuvastatud passi alusel, koos nimetatud LEPINGU POOLED või POOLED,

kes avaldavad soovi tõestada hoonestusõiguse, ostueesõiguse seadmise ning asjaõiguslepingud alljärgnevas:

1. Üldsätted.

- 1.1. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhinduvad lepingu pooled Riigivaraseadusest, Riigimaale hoonestusõiguse seadmise korra, Maareformi seadusest, Võlaõigusseadusest, Tsiviilseadustiku üldosa seadusest, Asjaõigusseadusest ja teistest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest.
- 1.2. LEPINGU POOLED avaldavad, et lepingu esemeks olevad kinnistud on hoonestatud, kinnistutel paiknevad hooned, mis kuuluvad hoonestajale.
- 1.3. Omaniku esindaja avaldab, et Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on kinnistusraamatu registriosas kolmandasse jakku kantud Majandusministeeriumi õigusjärglane, esindaja volitused on kehtivad ega ole tagasi võetud.
- 1.4. Hoonestaja esindaja avaldab, et Põlevkivi Kaevandamise Aktsiaselt on AS Narva Karjäär õigusjärglane, esindaja volitused on kehtivad ega ole tagasi võetud.

2. Kinnistu koosseis.

- 2.1. Hoonestusõigusega koormatav kinnistu NARVA KARJÄÄRI TÖÖSTUSTERRITOORIUM on kantud Ida-Viru Maakohtu Kinnistusameti Ida-Viru

kinnistusjaoskonna kinnistusregistrisse ning selle kohta on avatud registriosa nr. 955. Kinnistu koosneb ühest katastriüksusest:

katastritunnusega	85101:012:0100,
majanduslikult otstarbelt	jäätmehoidla- ja tootmismaa,
asukoht	Vaivara vald Mustanina küla
pindalaga	137,46 ha

- 2.2. Eesti Vabariik on ainuomanikuna sisse kantud registriosa teise jakku.
- 2.3. Kinnistu kohta avatud registriosa kolmandas, koormatiste ja kitsenduste sissekandmiseks ettenähtud jaos ning registriosa neljandas, hüpoteekide sissekandmiseks ettenähtud jaos, kanded puuduvad.
- 2.4. Käesoleva lepingu sõlmimiseks on esitatud eelpool nimetatud registriosa ära kiri. Kinnistusraamatu seis on notari poolt kontrollitud käesoleva lepingu tõestamise päeval, samuti kinnitab andmete kehtivust lepingu sõlmimise hetke seisuga omanik oma allkirjaga lepingul. Kinnistu on kantud riigivara registrisse 31.12.1999.aastal registreerimisnumbri 01000429 all;
- 2.5. Kinnistul paiknevad hooned, mis vastavalt Ida-Viru Maakonna Hooneregistri registreerimistunnistusele nr 2106, 31. märtsist 2000.aastal kuuluvad Hoonestajale.
- 2.6. Maa maksustamishind on 160349 (ükssada kuuskümmend tuhat kolmsada nelikümmend üheksa) krooni.
- 2.7. Jäätmehoildamaa moodustab 80% ja tootmismaa 20% kogu kinnistust.
- 2.8. Tehingu aastaväärtus tootmismaa suhtes 1282.80, jäätmehoildamaa suhtes 2565.60 krooni.

3. Lepingupoolte avaldused.

- 3.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:
 - 3.1.1. Hoonestusõigusega koormatav kinnistu on Eesti Vabariigi omandis, Eesti Vabariigil on õigus seda kinnistut koormata hoonestusõigusega, kinnistu suhtes ei ole varem sõlmitud kokkuleppeid võõrandamiseks või asjaõigustega koormamiseks ning ühelgi kolmandal isikul ei ole kinnistu suhtes õigusi;
 - 3.1.2. Riigivara valitsejaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium;
 - 3.1.3. kinnistu ei kuulu maareformi käigus tagastamisele ning riigi omandisse jätmise eesmärgiks on olnud kinnistu koormamine hoonestusõigusega ehitiste senise omaniku kasuks;
- 3.2. Hoonestaja esindaja avaldab ja kinnitab, et :
 - 3.2.1. on teadlik registerpandi ümberregistreerimise kohustusest, kui ehitised kui vallasasjad olid panditud ja pant oli registerpandina registreeritud hooneregistris;
 - 3.2.2. kinnistu (maaüksuse) piirid on talle teada, ta on tutvunud kinnistu plaani ja piiriprotokolliga;
 - 3.2.3. on nõus seadma tasuta reaal servituudi või isikliku kasutusõiguse õiguslikul alusel püstitatud tehnovõrgu või tehnorajatiste omaniku kasuks tehnorajatiste teenendamiseks ja remondiks vastavalt Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15².

4. Hoonestusõiguse seadmine.

- 4.1. Omanik seab Hoonestaja kasuks tasulise hoonestusõiguse lepingu peatükis 2 nimetatud kinnistule.
- 4.2. Hoonestusõigusega koormatavale kinnistule rajatud ja rajatavad ehitised muutuvad hoonestusõiguse oluliseks osaks ning kuuluvad hoonestajale.
- 4.3. Koormatava kinnistu valdus on Hoonestajale üle antud enne käesoleva lepingu sõlmimist,
- 4.4. Kulud, avalik-õiguslikud koormatised, samuti juhusliku hävimise riisiko ja juhusliku halvenemise oht on hoonestajale üle läinud koormatava kinnistu valduse ja kasutuse üleandmisega.

5. Hoonestusõiguse ulatus.

- 5.1. Hoonestusõigus ulatub kogu kinnistu pindalale, sealhulgas alale, mis ei ole hoonestatud. Kinnistu osa, mida ei hoonestata, jääb rajatavate ja rajatud ehitiste teenindamiseks.
- 5.2. Hoonestusõigusega koormatava kinnistu suurus ja piirid on fikseeritud kinnistu plaaniga, millega hoonestaja oma esindaja avalduse kohaselt on tutvunud. Hoonestaja välistab omaniku vastutuse, mis on seotud koormatava maa-ala omadustega või varustatavusega.
- 5.2.1. Hoonestusõigus ei laiene liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele, mis läbivad kinnistut ja kuuluvad kolmandatele isikutele.

6. Hoonestusõiguse tähtaeg.

- 6.1. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga kolmkümmend (30) aastat arvates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.
- 6.1.1. Tähtaja saabumisel võivad pooled kokkuleppel hoonestusõiguse tähtaega pikendada ehitise eeldatava püsimise lõpuni, kuid mitte rohkem kui 99 aastaks. Hoonestusõiguse pikendamine ruleb kanda kinnistusraamatusse.

7. Hoonestusõiguse tasu suurus ja tasumise kord.

- 7.1. Käesoleva lepingu alusel seatud hoonestusõiguse eest kohustub Hoonestaja maksma Omanikule iga-aastase tasu arvestusega 4% tootmismaa maksustamishinnast ja 2% muude sihtotstarvetega maa maksustamishinnast.
- 7.2. Hoonestusõiguse tasu kantakse Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi arvele nr 10002007121006 Eesti Ühispangas kaks korda aastas: iga aasta 1. juuliks pool aastas tasumisele kuuluvast summast järgneva aasta perioodi eest ette ja 1. Jaanuariks pool aastas tasumisele kuuluvast summast ettemaksuna järgneva poolaasta eest.
- 7.3. Hoonestusõiguse eest tasu maksmise kohustus kantakse hoonestusõiguse kinnistusregistriosa kolmandasse jakku reaalkoormatisena maaomaniku kasuks.
- 7.4. Hoonestusõiguse tasu muutmist võib maaomanik nõuda vastavalt maa maksustamishinna muutumisele. Tasu muutmist võib nõuda kõige varem kolme aasta möödudes hoonestusõiguse tekkimisest ning uuesti kolme aasta möödumisel viimasest tasu muutmisest. Tasu muutmise nõude tagamiseks kantakse hoonestusõiguse registriosa kolmandasse jakku reaalkoormatisega samale järjekohale vastav märg.
- 7.5. Hoonestusõiguse tasu mittetähtaegsel tasumisel on hoonestaja kohustatud tasuma viivist 0,1% tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 7.6. Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.

8. Ostueesõigus.

- 8.1. Hoonestusõiguse müümisel on Eesti Vabariigil ostueesõigus.
- 8.2. Hoonestaja on kohustatud hoonestusõiguse müügi korral teatama müügist ja müügitingimustest Eesti Vabariigile (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile) ning nõudmisel esitama lepingu ära kirja;
- 8.3. Eesti Vabariik võib teostada ostueesõigust kahe kuu jooksul arvates müügiteate saamise päevast.
- 8.4. Ostueesõigus kantakse kinnistusraamatusse.

9. Hoonestaja õigused ja kohustused.

- 9.1. Hoonestajal on õigus võõrandada ja koormata hoonestusõigust asjaõigustega ainult hoonestusõigusega koormatud kinnisasja omaniku nõusolekul.
- 9.2. Hoonestaja ei või oma õiguste teostamisel rikkuda Omaniku õigusi.
- 9.3. Kõik hoonestusõigusest saadavad viljad kuuluvad Hoonestajale.
- 9.4. Hoonestaja kannab kõik koormatud kinnistul lasuvad maksud ja avalik-õiguslikud koormatised.
- 9.5. Kogu vastutus hoonestusõigusega seotud keskkonna kahjustuste ning kolmandatele isikutele tekitatud kahju eest hoonestusõiguse kehtivuse ajal lasub Hoonestajal.
- 9.6. Hoonestaja kohustub hoonestusõiguse võõrandamisel kandma selle omandajale üle kõik käesolevast lepingust tulenevad õigused ja kohustused, s.h. ka võlaõiguslikud kohustused.
- 9.7. Hoonestaja on kohustatud säilitama ehitiste kasutamise senise otstarbe.
- 9.8. Hoonestaja peab tagama ehitise säilimise hoonestusõiguse tähtaja jooksul. Tal on õigus ehitise täielikuks või osaliseks lammutamiseks üksnes Omaniku nõusolekul.

10. Ehitise saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel.

- 10.1. Kui Pooled ei soovi hoonestusõiguse tähtaja pikendamist, kohaldatakse ehitise osas Asjaõigusseaduse sätteid.
- 10.2. Omanik hüvitab hoonestusõiguse tähtaja saabumisel või hoonestusõiguse ennetähtaegsel lõpetamisel Hoonestajale kinnisasja omanikule jäetavate hoonete ja rajatiste maksumuse vastavalt hindamisele, mille teostab erapooletu ekspert, võttes aluseks kehtiva kohaliku keskmise turuväärtuse.
- 10.3. Kui ehitist ei ole tähtaja lõpuks ära veetud, muutub see kinnisasja oluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse.

11. Omaniku õigused ja kohustused.

- 11.1. Omanikul on õigus nõuda hoonestusõiguse lõpetamist ennetähtaegselt kui Hoonestaja on rikkunud hoonestuse sihtotstarbega seotud nõudeid või ei ole täitnud lepingu peatükis 7 sätestatud nõudeid.
- 11.2. Omanik ei vastuta hoonestamiseks (ehitustegevuseks) vajalike ametkondlike lubade väljaandmise eest, neid väljastatakse vastavalt ehitustegevust reguleerivale seadusandlusele ja kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud nõuetele.
- 11.3. Omanikul on õigus teostada järelevalvet seadustest ja käesolevast lepingust tulenevate nõuete täitmise üle Hoonestaja poolt: teostada koormatava kinnistu ülevaatust ja kontrollida kinnistu kasutamise vastavust lepingule ning nõuda lepingutingimuste mittetäitmisega seotud asjaolude ja puuduste kõrvaldamist.

12. ASJAÕIGUSLEPINGUD.

POOLED on kokku leppinud hoonestusõiguse seadmises käesolevas lepingus toodud tingimustel ning juhindudes Asjaõigusseaduse § 120 paluvad POOLED teha järgnevad kanded kinnistusraamatus:

- 12.1. Kanda Ida-Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Ida-Viru Kinnistusjaoskonna kinnistustegistri registriosa nr 955 kolmandasse jakku esimesele järjekohale kitsendusena tasuline hoonestusõigus tähtajaga 30 (kolmkümmend) aastat **Põlevkivi Kaevandamise Aktsiaselts**, registrikood 10337962 all, asukoht Jõhvi linn, kasuks. Muus osas on hoonestusõiguse sisu määratud 21. veebruaril 2003.aastal sõlmitud lepinguga.
- 12.1.1. avada kinnistut 955 koormavale hoonestusõigusele eraldi registriosa kinnistusraamatus, kanda hoonestusõiguse kohta avatava registriosa esimesse jakku koormatava kinnistu

andmed, teise jakku omanikuna Põlevkivi Kaevandamise Aktsiaselts, registrikood 10337962 all, asukoht Jõhvi linn.

- 12.1.2. Kanda hoonestusõiguse kohta avatava registriosa kolmandasse jakku esimesele järjekohale reaalkoormatis suuruses 4% tootmismaa maksustamishinnast ja 2 % muu otstarbega maa maksustamishinnast aastas Eestis kehtivas rahalises vääringus kinnistu 955 igakordse omaniku kasuks, lugedes aasta alguseks hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise päeva, tasumise tähtaegadega 01.juuli ja 01.jaanuar. Kanda reaalkoormatisega samale järjekohale märke hoonestusõiguse tasu muutmise nõude tagamiseks vastavalt lepingu punktile 7.4.
- 12.1.3. kanda hoonestusõiguse kohta avatava registriosa kolmandasse jakku teisele järjekohale ostueesõigus Eesti Vabariigi kasuks ning samale järjekohale märke, et hoonestusõiguse võõrandamisel ja koormamisel asjaõigustega on vajalik kinnistu 955 omaniku nõusolek.

13. Notari selgitused.

- 13.1.Kinnisasja võib koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist.
- 13.2.Hoonestusõigus ulatub lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks.
- 13.3.Ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas, on hoonestusõiguse oluline osa.
- 13.4.Hoonestusõigus tekib kinnistusraamatusse kandmisega ja lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 13.5.Hoonestusõigust võib lõpetada enne tähtaega Hoonestaja ja kinnisasja Omaniku kokkuleppel.
- 13.6.Kui hoonestusõiguse ja maatüki omanikuks saab üks ja sama isik, kustutatakse hoonestusõigus kinnistusraamatust tema avalduse alusel. Kande kustutamiseni jääb hoonestusõigus asjaõigusena püsima, kui omanik ei esita avaldust hoonestusõiguse kustutamiseks.
- 13.7.Hoonestusõiguse võib kustutada kinnistusraamatust pärast seda, kui on kustutatud kõik koormatised ja muud kohustused, mis olid seatud hoonestusõigusele kolmandate isikute kasuks.
- 13.8.Hoonestusõigus ei lõpe ehitise hävitamisega.
- 13.9.Hoonestaja ei või oma õiguste teostamisel rikkuda koormatud kinnisasja omaniku õigusi.
- 13.10. Hoonestaja peab tagama ehitise säilimise, kui ta ei ole kinnisasja omanikuga kokku leppinud teisiti.
- 13.11. Hoonestusõiguse võõrandamiseks ja koormamiseks on vajalik hoonestusõigusega koormatud kinnisasja omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Omanik võib seada nõusoleku andmiseks ka kõigi tema ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt.
- 13.12. Ehitise omanikul on õigus nõuda, et hoonestusõiguse tähtaeg ei oleks lühem kui ehitise eeldatava püsimise tähtaeg (AÕS § 15 lg4). Maa omanikul on õigus nõuda, et hoonestusõiguse tähtaeg ei oleks pikem kui ehitise eeldatava püsimise tähtaeg. Erinevalt asjaõigusseaduse § 251 1. lõikes sätestatust võib nimetatud hoonestusõiguse tähtaeg olla lühem kui 36 aastat.
- 13.13. Kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja.
- 13.14. Ostueesõiguse teostamiseks on hoonestusõiguse müüja kohustatud müügilepingu ärakirja esitama hoonestusõigusega koormatud kinnistu omanikule, kui kinnisasja omanik seda nõuab. Ostueesõigust saab teostada kahe kuu jooksul arvates müügiteate saamisest. Ostueesõiguse teostamise sooviavaldus peab olema notariaalselt tõestatud.

14. Lõppsätted. Lepingu eksemplarid.

- 14.1. Käesolev leping jõustub selle notariaalse tõestamisega ja lõpeb kõigi käesolevast lepingust tulenevate kohustuste täitmisega.
- 14.2. Lepingut saab muuta või tühistada ainult OMANIKU ja HOONESTAJA ühisel notariaalselt tõestatud kokkuleppel.
- 14.3. Käesolev leping on koostatud ja allkirjutatud ühes (1) originaaleksemplaris, mida säilitatakse notar Ülle Mesi büroos.
- 14.4. POOLTELE väljastatakse lepingu algärakiri.
- 14.5. Pooled volitavad notarit esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja Ida-Viru Maakohtu Kinnistusosakonnale ning ühtlasi annavad pooled nõusoleku viia käesolev leping kooskõlla kinnistuskohutuniku ettekirjutusega ja volitavad notarit tegema lepingus parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda lepingosaliste vahelisi kokkuleppeid ning ei too kaasa lepinguosaliste tahtevastaseid tagajärgi.

15. Kulude kandmine.

Käesoleva lepingu sõlmimise notaritasu ja kinnistamiskulud tasub HOONESTAJA.

Lepingu sõlmimisega seotud kulud: alltoodud notari tasule lisandub algärakirja valmistamise tasu Notari tasu seaduse § 35 kohaselt iga A4 formaadis leht 3 krooni ning kinnitatud ära kirja tasu § 31 p. 17 ja § 35 kohaselt iga A4 formaadis esimese lehe eest 23 krooni ja iga järgneva lehe eest 8 krooni, lisandub käibemaks 18%.

Notari tasu 940 krooni (väärtuselt 96210 krooni hoonestusõigus, väärtuselt 96210 krooni reaalkoormatis, väärtuselt 40087.30 krooni ostueesõiguse, tehinguväärtus kokku 232507.30 krooni, Notari tasu seaduse § 3, 4, 5, 7, 13, 14, 15, 22, 23), käibemaks 18% - 169.20 krooni, kokku 1109.20 krooni.

Riigilõiv - väärtuselt 96210 krooni hoonestusõigus, väärtuselt 96210 krooni reaalkoormatis, ostueesõiguse väärtus 80174.50 Riigilõivuseadus § 49, 52 lg 1, 53 lg 1, 198, 204 lg 3, 208 lg 1, 209)

Osalejad avaldavad, et on tutvunud notariaalaktis nimetatud hooneregistri dokumentide, katastriplaanidega ega soovi nende lisamist käesolevale notariaalaktile.

Notariaalakt on notari poolt POOLTELE ette loetud, antud enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

OMANIK
ESINDAJA

ALAR PUPJOW
(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

HOONESTAJA
ESINDAJA

ENN LOKO
(ees- ja perekonnanimi)

Johri notari Mesi

