



## TALLINNA NOTAR MERLE SAAR-JOHANSON

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

### KOKKULEPE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE JÄRJEKOHAS TAGASIASTUMISEKS HOONESTUSÕIGUSE, REAALKOORMATISE, MÄRKE JA OSTUEESÕIGUSTE SEADMISE LEPING HOONESTUSÕIGUSE KASUTUSVALDUSEGA KOORMAMISE LEPING REAALSERVITUUTIDE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Merle Saar-Johanson notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 (.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on**

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Omanik**, tegutsedes Siseministeeriumi, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi 70000562 all, aadress Pikk 61, Tallinn, e-posti aadress info@siseministeerium.ee, kaudu, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel, isikukood \_\_\_\_\_, aadress \_\_\_\_\_, kes on

**STENDAL HALDUSE OÜ**, registrikood 10805182, aadress Liivalaia tn 13, Tallinn, e-posti aadress mart.lee@agency.ee, edaspidi nimetatud **Hoonestaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Mart Lee**, isikukood 37001310243, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud,

**Riigi Kinnisvara Aktsiaselts**, registrikood 10788733, aadress Lelle tn 24, Tallinn, e-posti aadress info@rkas.ee, edaspidi nimetatud **Kasutusvaldaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige \_\_\_\_\_, isikukood \_\_\_\_\_, kes on \_\_\_\_\_, ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud,

**Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus**, registrikood 90010094, aadress Harju tn 6, Tallinn, e-posti aadress info@elasa.ee, edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel, isikukood \_\_\_\_\_, aadress \_\_\_\_\_, kes on \_\_\_\_\_, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

## kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

### 1. KINNISTUD JA KINNISTUSRAAMATU SEIS

- 1.1. Omanikule kuulub käesoleva lepingu sõlmimisel hetkel ainuomandina kinnistu asukohaga **Suur-Lootsi tn 1c, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, edaspidi nimetatud **Kinnistu**.
- 1.2. Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **4309208** all.
  - 1.2.1. Kinnistusregistriosa esimese jao andmete kohaselt on maa koosseisus katastritunnus 51301:001:0039, pindala 4279,0 m<sup>2</sup>, aadress Suur-Lootsi tn 1c, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%).
  - 1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
  - 1.2.3. Kolmandasse jakku on kande nr. 3 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal vastavalt 28.06.2018.a lepingu punktidele 3 ja 4 ning lisaks nr 3 olevale plaanile. 28.06.2018 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 4.07.2018. Kohtunikuabi Elle Lumiste.
  - 1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3. Ülalnimetatud aadressil (**Suur-Lootsi tn 1c, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond**) asuvate ehitiste kohta on **riikliku ehisregistri elektroonilise andmebaasi** ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kantud järgmised andmed: mikrorustikus fiiberoptiline sidekaabel (ehitisregistri kood 220863791; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 2019) ehitisaluse pinnaga 1442,3 m<sup>2</sup>; ehitusluba väljastatud 23.07.2018, kasutusteatis väljastatud 31.01.2019; muude ehituslubade, ehitusteatiste, kasutuslubade ja kasutusteatiste väljastamise kohta andmed puuduvad; ehisregistri andmebaasis puuduvad andmed ehitise suhtes tehtud ettekirjutuste kohta.
- 1.4. Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Kinnistu koosseisu, kasutamiseiga seotud kitsendused järgmised:  
Katastriüksuse 51301:001:0039 kitsendused:  
Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 4176 m<sup>2</sup>; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Narva jõgi);  
Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 4176 m<sup>2</sup>; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Narva jõgi);  
Piiranguvöönd: veekogu avalik kasutus; ulatus: 103 m<sup>2</sup>; nähtus: avalik ja avalikult kasutatav veekogu, laevatatav (Narva jõgi);  
Piiranguvöönd: veekogu kallasrada; ulatus: 2197 m<sup>2</sup>; nähtus: avalik ja avalikult kasutatav veekogu, laevatatav (Narva jõgi);  
Piiranguvöönd: hoiuala; ulatus: 716 m<sup>2</sup>; nähtus: hoiuala (Narva jõe alamjooksu hoiuala);  
Piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 2197 m<sup>2</sup>; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Narva jõgi);  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 284 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal (ELA105);  
Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 4176 m<sup>2</sup>; nähtus: veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres ();  
Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 4176 m<sup>2</sup>; nähtus: veekogu

meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres ());

Piiranguvöönd: nähtus: keskkonnaseire jaam või ala (Narva-Jõesuu);

Piiranguvöönd: ulatus: 26 m<sup>2</sup>; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cottus gobio (völdas));

Piiranguvöönd: ulatus: 26 m<sup>2</sup>; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Cobitis taenia (hink));

Piiranguvöönd: ulatus: 26 m<sup>2</sup>; nähtus: iII kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Misgurnus fossilis (vingerjas));

Piiranguvöönd: ulatus: 26 m<sup>2</sup>; nähtus: iI kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Aspius aspius (tõugjas)).

- 1.5. **Keskkonnaregistri** (<http://register.keskkonnainfo.ee>) kohaselt on Narva jõe alamjooksu hoiuala registreeritud keskkonnaregistris registrikoodiga KLO2000089 ja selle valitsejaks on Keskkonnaameti Põhja regioon. Hoiuala on võetud kaitse alla Vabariigi Valitsuse 05.05.2005.a määruse nr 93 alusel
- 1.6. Maa-ameti **Maakatastri** ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) andmete kohaselt on maaüksuse, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, kõlvikuline koosseis järgmine: muu maa 1026 m<sup>2</sup>, õuema 3253 m<sup>2</sup>,
- 1.7. Hoonestajale kuulub käesoleva lepingu sõlmimise hetkel ainuomandina kinnistu asukohaga **Suur-Lootsi tn 1, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.8. Käesoleva lepingu punktis 1.7 nimetatud kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **5129408** all.
  - 1.8.1. Maa koosseisus on katastritunnus 51301:001:0072, pindala 36751,0 m<sup>2</sup>, aadress Suur-Lootsi tn 1, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (100%).
  - 1.8.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Stendal Halduse OÜ (registrikood 10805182).
  - 1.8.3. Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuline isiklik kasutusõigus sideehitise omamiseks, ehitamiseks, kasutamiseks, korrashoiuks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 22.03.2018.a sõlmitud lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks 1 olevale plaanile. 22.03.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.03.2018. Kohtunikuabi Jaan Unt.
  - 1.8.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.9. Ülalnimetatud aadressil (**Suur-Lootsi tn 1, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond**) asuvate ehitiste kohta on **riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi** ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kantud järgmised andmed:
  - 1) jäähoidla (ehitisregistri kood 118001377; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 596 m<sup>2</sup>;
  - 2) soolamistsehh (ehitisregistri kood 118001378; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 320 m<sup>2</sup>;
  - 3) materjalideladu (ehitisregistri kood 118001379; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 577 m<sup>2</sup>;
  - 4) külmoone (ehitisregistri kood 118001380; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 1301 m<sup>2</sup>;
  - 5) külmoone metallkarkassil (ehitisregistri kood 118001382; staatus kasutusel; esmase

- kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 496 m<sup>2</sup>;
- 6) katlamaja (ehitisregistri kood 118001383; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 204 m<sup>2</sup>;
  - 7) masuudihoidla (ehitisregistri kood 118001384; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 204 m<sup>2</sup>;
  - 8) konservisuitsuts, kompr. ladu (ehitisregistri kood 118001385; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 2711 m<sup>2</sup>;
  - 9) õliladu kompressoriruumiga (ehitisregistri kood 118001386; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 241 m<sup>2</sup>;
  - 10) puidu purustushoone (ehitisregistri kood 118001387; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 54 m<sup>2</sup>;
  - 11) kontorihoonde, valmist kulin ts (ehitisregistri kood 118001388; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 835 m<sup>2</sup>;
  - 12) materjalideladu (ehitisregistri kood 118001389; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 469 m<sup>2</sup>;
  - 13) materjalide-puiduladu (ehitisregistri kood 118001390; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 353 m<sup>2</sup>;
  - 14) jäätmeteladu (ehitisregistri kood 118001391; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 62 m<sup>2</sup>;
  - 15) söökla-garaaž-meh töökoda (ehitisregistri kood 118001392; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1998) ehitusaluse pinnaga 395 m<sup>2</sup>;
  - 16) pumbajaama hoone (ehitisregistri kood 120195772; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta puudub) ehitusaluse pinnaga 13 m<sup>2</sup>;
  - 17) KAI 2 (ehitisregistri kood 220299232; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1950) ehitusaluse pinnaga 229 m<sup>2</sup>;
  - 18) KAI 3 (ehitisregistri kood 220299237; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1950) ehitusaluse pinnaga 490 m<sup>2</sup>;
  - 19) KAI 4 (ehitisregistri kood 220299238; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1950) ehitusaluse pinnaga 1179 m<sup>2</sup>;
  - 20) asfalteeritud territoorium (ehitisregistri kood 220310898; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1960) ehitusaluse pinnaga 53000 m<sup>2</sup>;
  - 21) survekanalisatsiooni trass (ehitisregistri kood 220310900; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 1991) ehitusaluse pinnaga 225 m<sup>2</sup>;
  - 22) mikrotootlikus fiiberoptiline sidekaabel (ehitisregistri kood 220863791; staatus kasutusel; esmase kasutuselevõtu aasta 2019) ehitusaluse pinnaga 1442,3 m<sup>2</sup>.
- 1.10. Maa-ameti Maakatastri kitsenduste kaardi ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub käesoleva lepingu punktis 1.7 nimetatud kinnistu koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised:**
- Katastriüksuse 51301:001:0072 kitsendused:
- Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 4166 m<sup>2</sup>; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Narva jõgi);
- Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 180 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (AJ-107 - AJ-108);
- Piiranguvöönd: puurkaevu hooldusala; ulatus: 223 m<sup>2</sup>; nähtus: puurkaev ();
- Piiranguvöönd: puurkaevu hooldusala; ulatus: 204 m<sup>2</sup>; nähtus: puurkaev ();
- Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 174 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (AJ-108 - AJ-138);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 174 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (AJ-108 - AJ-132);

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 20725 m<sup>2</sup>; nähtus: üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Narva jõgi);

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 198 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal (ELA105);

Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 12748 m<sup>2</sup>; nähtus: veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres ();

Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 12748 m<sup>2</sup>; nähtus: veekogu meresaarte, Narva-Jõesuu mereranna ääres ();

Piiranguvöönd: nähtus: keskkonnaseire jaam või ala (913).

**1.11.** Omanikule kuulub käesoleva lepingu sõlmimise hetkel ainuomandina kinnistu asukohaga **Suur-Lootsi tn 1b, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

**1.12.** Käesoleva lepingu punktis 1.11 nimetatud kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **4309108** all.

**1.12.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 51301:001:0038, pindala 5484,0 m<sup>2</sup>, aadress Suur-Lootsi tn 1b, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%).

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

**1.12.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

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

**1.13.** Omanikule kuulub käesoleva lepingu sõlmimise hetkel ainuomandina kinnistu asukohaga **Suur-Lootsi tn 1a, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

**1.14.** Käesoleva lepingu punktis 1.13 nimetatud kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **4309008** all.

**1.14.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 51301:001:0021, pindala 2604 m<sup>2</sup>, aadress Suur-Lootsi tn 1a, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%).

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

**1.14.3.** Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks kasutusõiguse alal vastavalt 28.06.2018.a lepingu punktidele 3 ja 4 ning lisaks nr 2 olevale plaanile. 28.06.2018 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 4.07.2018. Kohtunikuabi Elle Lumiste.

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

**1.15.** Käesoleva lepingu punktis 1 Kinnistu ning käesoleva lepingu punktides 1.7, 1.11 ja 1.13 nimetatud kinnistute kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (12.09.2019) infosüsteemi e-notar kaudu (kinnistusraamat, ehitisregister, maakataster, rahvastikuregister) või internetiaadressil (ülejäänud andmebaasid).

## **2. OSALEJATE KINNITUSED**

**2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:**

- 2.1.1. Käesolev leping sõlmitakse \_\_\_\_\_ alusel.
- 2.1.2. Kinnistu ning käesoleva lepingu punktides 1.11 ja 1.13 nimetatud kinnistud on Omaniku ainuomand ning need ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi, neid ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.3. Kinnistu ega käesoleva lepingu punktides 1.11 ja 1.13 nimetatud kinnistute suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.4. Kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 2.1.5. Kinnistul ei ole mingeid Omanikule teadaolevaid varjatud puudusi, millest Omanik ei ole Hoonestajale teatanud või mida Hoonestaja ei saanud märgata Kinnistu kasutamise käigus.
- 2.1.6. Kuigi ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi kantud andmetest nähtuvalt ei paikne Kinnistul peale fiiberoptilise sidekaabli muid ehitisi, paiknevad tegelikkuses Kinnistul käesoleva lepingu punkti 1.9 alapunktides 17, 18, 19 ja 20 nimetatud rajatised - KAI 2 (ehitisregistri kood 220299232), KAI 3 (ehitisregistri kood 220299237), KAI 4 (ehitisregistri kood 220299238) ja asfalteeritud territoorium (ehitisregistri kood 220310898), edaspidi kõik käesolevas lepingupunktis toodud rajatised koos nimetatud **Rajatised**. Samuti asub Kinnistul Keskkonnaagentuurile kuuluv teisaldatav seirejaam, mis seatava hoonestusõiguse oluliseks osaks ei muutu.
- 2.1.7. Omanik on tasunud kõik Kinnistuga seotud Omaniku poolt tasumisele kuulunud sissenõutavaks muutunud maksed ja maksud, ning Kinnistuga seoses ei ole Omaniku poolt tasumisele kuuluvaid mis tahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.
- 2.1.8. Kinnistu ei ole ühendatud ega liitunud ühegi tehnovõrguga.
- 2.1.9. Kinnistu koosseisu kuuluvale maale on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt.
- 2.1.10. Kinnistu koosseisu kuuluval maal ei paikne Omanikule teadaolevalt kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatise.
- 2.2. Hoonestaja esindaja kinnitab, et:**
- 2.2.1. Hoonestaja on üle vaadanud Kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud katastriüksuse andmetega Maa-Ameti elektroonilise andmebaasi vahendusel ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suuruselt ja piiridest ega oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 2.2.2. Hoonestaja on üle vaadanud Kinnistul paiknevad Rajatised. Hoonestaja oli kuni Kinnistu kinnistamiseni Rajatiste kui vallasasjade omanik ning on seega teadlik nende seisukorrast.
- 2.2.3. Käesoleva lepingu punktis 1.7 nimetatud kinnistu on Hoonestaja omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud. Käesoleva lepingu punktis 1.7 nimetatud kinnistu suhtes on sõlmitud üürilepingud.

- 2.2.4. Käesoleva lepingu punktis 1.7 nimetatud kinnistu oluliseks osaks olevad ehitised kui vallasasjad ei olnud enne maa kinnistusraamatusse kandmist arestitud, panditud ega koormatud muude kolmandate isikute õigustega.
- 2.2.5. Käesoleva lepingu punktis 1.7 nimetatud kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.2.6. Käesoleva lepingu punktis 1.7 nimetatud kinnistu ja selle lähiala osas on algatatud \_\_\_\_\_ nr \_\_\_\_\_ alusel detailplaneering (edaspidi nimetatud **Detailplaneering**), mis hõlmab osaliselt ka Kinnistut.
- 2.3. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Omanik ei vastuta Kinnistul, sealhulgas sellel paiknevatel Rajatistel esinevate selliste varjatud puuduste eest, millest Omanik ei olnud teadlik käesoleva lepingu sõlmimisel ning ülaltoodust tulenevalt ei ole Hoonestajal õigust esitada Omaniku vastu nõudeid ülalnimetatud puudustega seoses ega kasutada Omaniku suhtes õiguskaitsevahendeid.

### 3. HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE, SIHTOTSTARBE SÄILITAMINE JA TÄHTAJA PIKENDAMINE

- 3.1. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et Omanik seab Kinnistule esimesele järjekohale Hoonestaja kasuks hoonestusõiguse tähtajaga kolmkümmend (30) aastat alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse käesolevas lepingus toodud tingimustel (edaspidi nimetatud **Hoonestusõigus**).
- 3.2. Hoonestaja on õigustatud ja kohustatud Hoonestusõiguse kehtivuse aja jooksul Hoonestusõiguse omanikuna säilitama Rajatiste seisukorra ja nende kasutamise sihtotstarbe. Hoonestajal on Hoonestusõiguse alusel õigus rajada Kinnistule Omanikuga eelnevalt kooskõlastatud ehitisi vastavalt kehtivatele õigusaktidele selliselt, et nimetatud ehitised ei häiri Rajatiste sihipärast kasutamist.
- 3.3. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et käesoleva lepingu punktis 3.1 nimetatud tähtaja saabudes on Hoonestajal õigus Hoonestusõiguse tähtaja pikendamiseks ning vastavalt Omaniku ja Hoonestaja kokkuleppele võib Hoonestusõiguse tähtaega pikendada veel kuni kahekümneks (20) aastaks. Hoonestusõiguse tähtaja pikendamisel vaadatakse üle Hoonestusõiguse tasu suurus.
- 3.4. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et käesoleva lepingu punktis 3.2 sätestatud ehitamisõigus ja Rajatiste sihtotstarbe säilitamise kohustus ning Hoonestusõiguse tähtaja pikendamine kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.

### 4. HOONESTUSÕIGUSE ULATUS

- 4.1. Hoonestusõigus ulatub kogu Kinnistule tervikuna.
- 4.2. Hoonestusõigus ei ulatu kolmandatele isikutele kuuluvatele Kinnistul paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele (tehnovõrkudele ja – rajatistele).
- 4.3. Hoonestusõiguse seadmisel olemasolevad Rajatised muutuvad Hoonestusõiguse olulisteks osadeks Hoonestusõiguse kandmisel kinnistusraamatusse.

### 5. HOONESTUSÕIGUSE TASU JA HOONESTUSÕIGUSE TASU MUUTMINE

- 5.1. Hoonestaja kohustub tasuma Omanikule Hoonestusõiguse tasu, mille suuruseks aastas on

käesoleva lepingu sõlmimise hetkel üks tuhat üheksasada kaheksakümmend (1 980) eurot, edaspidi nimetatud **Hoonestusõiguse Aastatasu**. Hoonestusõiguse Aastatasule lisandub seaduses ettenähtud juhtudel ja korras käibemaks.

- 5.2. Hoonestaja maksab Hoonestusõiguse Aastatasu iga aasta 15.veebruariks jooksva aasta eest ette. Hoonestusõiguse Aastatasu maksmise kohustus algab Hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmise päevast. Hoonestaja kohustub tasuma esimese hoonestusõiguse tasu ajavahemiku eest Hoonestusõiguse kinnistamise päevast kuni esimese maksetähtajani proportsionaalselt päevade arvule kümne (10) tööpäeva jooksul arvates Hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest.
- 5.3. Hoonestaja maksab Hoonestusõiguse Aastatasu Omaniku poolt esitatud arvetel näidatud arvelduskontole. Hoonestusõiguse Aastatasu loetakse tasutuks selle laekumisel Omaniku poolt esitatud arvetel näidatud arvelduskontole.
- 5.4. Hoonestusõiguse Aastatasu tasumisega viivitamisel on Hoonestaja kohustatud maksuma Omanikule viivist null koma null viis protsenti (0,05 %) tähtajaks tasumata summalt iga maksmisega viivitatud päeva eest.
- 5.5. Hoonestusõiguse Aastatasu kuulub muutmisele kolme (3) aasta möödumisel käesoleva lepingu sõlmimisest ning hiljem iga kolme (3) aasta möödumisel viimasest tasu muutmisest. Tasu tõstetakse vastavalt Eesti Statistikaameti poolt avaldatava tarbijahinnaindeksi (THI) suurenemisele kolme (3) aastajooksul, (eelnev aastatasu \* THI detsembri kuus aasta n / THI detsembri kuus aastal n-3). Hoonestusõiguse Aastatasu muutumise info edastab Omanik koos Hoonestusõiguse Aastatasu arvega, millel on näidatud Hoonestusõiguse Aastatasu muutmise aluseks olev informatsioon ja uus Hoonestusõiguse Aastatasu suurus. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse Aastatasu suurus tulenevalt THI-st kasvab igakordselt kolmeaastase perioodi ulatuses kokku mitte rohkem kui kaheksa protsenti (8%). Kui kolme aastase arvestuse aluseks oleva perioodi jooksul on THI langenud, siis Hoonestusõiguse Aastatasu ei muudeta.
- 5.6. Hoonestusõiguse Aastatasu maksmise kohustuse täitmise tagamiseks kantakse Hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistri registriossa esimesele järjekohale reaalkoormatis Kinnistu igakordse omaniku kasuks Hoonestusõiguse igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks. Hoonestusõiguse Aastatasu maksmist tagav reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluses seadustiku § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui Omanik reaalkoormatises alusel Hoonestusõigusele sissenõude pöörab. Nimetatud kokkulepe kantakse käesoleva lepingu alusel kinnistusraamatusse. Hoonestusõiguse Aastatasu muutmise nõude tagamiseks kantakse Hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistri registriossa Kinnistu igakordse omaniku kasuks Hoonestusõigust koormava reaalkoormatisega ühele ja samale esimesele järjekohale vastav märge.

## 6. HOONESTUSÕIGUSE OMANIKULE LANGEMINE

- 6.1. Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omanikul on õigus nõuda Hoonestajalt nõusolekut Hoonestusõiguse kandmiseks Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nimele (hoonestusõiguse omanikule langemine) või Hoonestusõiguse üleandmist Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku poolt nimetatud isikule juhul, kui:
  - 6.1.1. Hoonestaja takistab käesoleva lepingu punkti 13 alusel seatavast kasutusvaldusest tulenevate Kasutusvaldaja õiguste teostamist;
  - 6.1.2. Hoonestaja rajab Kinnistule Omanikuga eelnevalt kooskõlastamata üle 20 m<sup>2</sup> ehitisaluse



- pinnaga ehitisi;
- 6.1.3. Hoonestaja ei täida käesoleva lepingu punktis 3.2 sätestatud Rajatiste seisukorra ja nende kasutamise sihtotstarbe säilitamise kohustust;
  - 6.1.4. Hoonestaja on viivituses kahe (2) aasta Hoonestusõiguse Aastatasu maksmisega.
  - 6.2. Käesoleva lepingu punktis 6.1 sätestatud Hoonestusõiguse omanikule langemise või Hoonestusõiguse kolmandale isikule üleandmise korral Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omanik Hoonestajale Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate Rajatiste ja Hoonestaja poolt Hoonestusõiguse kehtivuse ajal rajatud muude ehitiste (kui neid on) eest hüvitist ei maksa.
  - 6.3. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et käesoleva lepingu punktides 6.1 ja 6.2 sätestatud hoonestusõiguse omanikule langemine ja hüvitise välistamise kokkulepe Hoonestusõiguse omanikule langemise korral kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.

## **7. EHTISTE JA RAJATISTE SAATUS HOONESTUSÕIGUSE TÄHTAJA SAABUMISEL NING KOKKULEPE HÜVITISE VÄLISTAMISE KOHTA**

- 7.1. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestajal ei ole õigust Hoonestusõiguse tähtaja saabumisel Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevaid Rajatise ära vedada ning Omanikul ei ole õigust nõuda Hoonestajalt Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate Rajatiste äravedamist Hoonestusõiguse tähtaja saabumisel. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et juhul kui Hoonestaja püstitab Hoonestusõiguse alusel Kinnistule uusi ehitisi, on Hoonestajal õigus ning juhul kui Omanik nõuab, siis ka kohustus, Hoonestusõiguse tähtaja saabumisel Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad Hoonestaja poolt rajatud uued ehitised ära vedada (selguse huvides: Omanikul on õigus nõuda Hoonestajalt Hoonestusõiguse tähtaja saabumisel Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate Hoonestaja poolt rajatud uute ehitiste äravedamist). Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et seoses Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate Rajatiste äravedamise õiguse kaotamisega Hoonestusõiguse tähtaja saabumisel Omanik Hoonestajale Kinnistule jäävate Rajatiste eest hüvitist ei maksa. Juhul kui Hoonestaja on teinud Rajatiste parendamiseks investeeringuid või rajanud uusi ehitisi ning need jäävad Hoonestusõiguse tähtaja saabumisel Kinnistule, siis Hoonestaja ja Omanik lepivad kokku selliste investeeringute ja ehitiste hüvitamises. Hüvitise suuruseks on Hoonestaja poolt tehtud investeeringute jääkväärtus, seejuures on arvestatud ehitistele mõistlikku amortisatsiooni. Hoonestaja ja Omanik lepivad kokku, et kui Hoonestusõiguse tähtaega pikendatakse vastavalt punktile 3.3, siis Omanikul investeeringute ja ehitiste hüvitamise kohustust ei ole. Pikendamise järgselt Hoonestusõiguse tähtaja saabumisel Omanikul hüvitamise kohustust ei ole.
- 7.2. Hoonestusõiguse lõppemisel Hoonestusõiguse tähtaja möödumisel muutuvad hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad Rajatised ja Hoonestusõiguse alusel püstitatud muud ehitised (kui neid on) kui neid Omaniku nõudel ära ei veeta, maa olulisteks osadeks ning lähevad Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku omandisse.
- 7.3. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et käesoleva lepingu punktides 7.1 kuni 7.2 sätestatud Rajatiste ja ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel ning kokkulepe hüvitise välistamise kohta kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.

## **8. HOONESTUSÕIGUSE VÕÖRANDAMINE JA KOORMAMINE PIIRATUD ASJAÕIGUSTEGA**

- 8.1.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku nõusolek, kusjuures Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordne omanik võib võõrandamise nõusoleku andmise eeltingimuseks seada kõigi Omaniku ja Hoonestaja vahel sõlmitud Hoonestusõigust puudutavate võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise Hoonestusõiguse omandaja poolt. Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordsel omanikul ei ole õigust keelduda nõusoleku andmisest, kui Hoonestaja on käesolevast lepingust tulenevad kohustused nõuetekohaselt täitnud, kusjuures täidetud peab siiski olema käesoleva lepingupunkti esimeses lauses sätestatud eeltingimus.
- 8.2.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestusõiguse võõrandamisel kohustub Hoonestaja tagama kõigi käesolevast lepingust ja muudest Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku ja hoonestaja vahel Hoonestusõiguse suhtes sõlmitud võlaõiguslikest kokkulepetest tulenevate hoonestaja õiguste ja kohustuste ning võlaõiguslike kokkulepete, sealhulgas käesoleva kokkuleppe, ülevõtmise Hoonestusõiguse omandaja poolt ning ülalnimetatud kohustuse rikkumise korral hüvitama kogu sellega tekitatud kahju.
- 8.3.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestusõiguse koormamiseks piiratud asjaõigustega on vajalik Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku nõusolek, välja arvatud Hoonestusõiguse koormamisel Hoonestusõigust teenindavate tehnovõrkude ja/või -rajatiste omanike kasuks seatavate isiklike või realservituutidega. Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordsel omanikul ei ole õigust keelduda Hoonestusõiguse hüpoteegiga koormamiseks nõusoleku andmisest, kui hüpoteek Hoonestusõigusele seatakse Hoonestusõiguse oluliseks osaks olevate Rajatiste remondi või Hoonestusõiguse võõrandamisel Hoonestusõiguse ostu finantseerimiseks võetava laenu tagamiseks. Hoonestusõiguse koormamisel käesolevas lepingupunktis nimetatud tehnovõrkude ja/või -rajatiste omanike kasuks isiklike ja/või realservituutidega kohustub Hoonestaja Omanikku sellest mõistliku tähtaja jooksul informeerima. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestaja kohustub tagama Hoonestusõigusele seatava hüpoteegi kustutamise hiljemalt Hoonestusõiguse tähtaja lõppemisel või Hoonestusõiguse omanikule langemisel enne Hoonestusõiguse Omanikule ülekandmist.
- 8.4.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et käesoleva lepingu punktides 8.1 ja 8.2 sätestatud Hoonestusõiguse võõrandamiseks Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nõusoleku nõue ja käesoleva lepingu punktis 8.3 sätestatud Hoonestusõiguse piiratud asjaõigustega koormamiseks Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nõusoleku nõue kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.

## **9. VILJAD, MAKSUD JA AVALIK-ÕIGUSLIKUD KOORMATISED**

- 9.1.** Kõik Hoonestusõiguse kehtivuse ajal Hoonestusõiguselt saadavad viljad kuuluvad Hoonestajale.
- 9.2.** Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et kõik Hoonestusõigusega koormatud kinnistul lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab Hoonestaja.

## 10. OSTUEESÕIGUSTE SEADMINE

- 10.1. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud ning Hoonestaja koormab Hoonestusõiguse teisel järjekohal ostueesõigusega Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku kasuks Hoonestusõiguse igakordsel müümisel. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud kanda käesolevas lepingupunktis toodud ostueesõigus kinnistusraamatusse.
- 10.2. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud ning Omanik koormab käesolevaga Hoonestusõigusega koormatud kinnistu kolmandal järjekohal ostueesõigusega Hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordsel müümisel. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud kanda käesolevas lepingupunktis toodud ostueesõigus kinnistusraamatusse.

## 11. HOONESTUSÕIGUSEGA KOORMATUD KINNISTU VALDUSE ÜLEANDMINE

- 11.1. Omanik ja Hoonestaja avaldavad, et Kinnistu, välja arvatud käesoleva lepingu punkti 13 alusel kasutusvaldusega koormatav osa Kinnistust, otsene valdus on Hoonestajale üle antud enne käesoleva lepingu sõlmimist.
- 11.2. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Kinnistu jagamisel lepitakse vajadusel täiendavalt kokku Hoonestusõiguse jagamises ja muutmises.

## 12. KOKKULEPE JÄRJEKOHTADE KOHTA

- 12.1. Omanik, Hoonestaja ja Õigustatud isik lepivad kokku, et Hoonestaja kasuks käesoleva lepingu alusel seatav Hoonestusõigus saab kinnistusraamatusse kandmisel **esimese järjekoha** ning sellega seoses astub Kinnistut koormav Õigustatud isiku kasuks seatud käesoleva lepingu punktis 1.2.3 nimetatud isiklik kasutusõigus järjekohas tagasi selliselt, et saab järjekoha käesoleva lepingu alusel seatava Hoonestusõiguse järel.

## 13. KASUTUSVALDUSE SEADMINE

- 13.1. Hoonestaja ja Kasutusvaldaja on kokku leppinud, et Hoonestaja seab Hoonestusõigusele Kasutusvaldaja kasuks käesoleva lepingu alusel seatava Hoonestusõigusega võrdse tähtajaga kasutusvalduse, mille kohaselt on Kasutusvaldajal õigus vallata ja kasutada maa-ala, mis on käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil ümbritsetud sinisejoonega, ja rajatist KAI 2 (ehitisregistri kood 220299232), ning käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil sinise joonega ümbritsetud ala ulatuses rajatist KAI 3 (ehitisregistri kood 220299237), edaspidi nimetatud **Kasutusvalduse ese**.

### 13.2. Kasutusvalduse tasu.

- 13.2.1.** Hoonestaja ja Kasutusvaldaja on kokku leppinud, et Kasutusvaldaja kohustub tasuma Hoonestajale kasutusvalduse eest tasu, mille suuruseks on kuussada viis (605) eurot aastas, edaspidi nimetatud **Kasutusvalduse Aastatasu**. Kasutusvalduse Aastatasule lisandub seaduses ettenähtud juhtudel ja korras käibemaks.

- 13.2.2. Kasutusvaldaja maksab Kasutusvalduse Aastatasu iga aasta viieteistkümnendaks veebruariks (15.02.) jooksva aasta eest ette. Kasutusvalduse Aastatasu maksmise kohustus algab kasutusvalduse kinnistusraamatusse kandmise päevast. Kasutusvaldaja kohustub tasuma esimese kasutusvalduse tasu ajavahemiku eest kasutusvalduse kinnistamise päevast kuni esimese maksetähtajani proportsionaalselt päevade arvule \_\_\_\_\_ arvates kasutusvalduse kinnistusraamatusse kandmisest.

- 13.2.3.** Kasutusvaldaja maksab Kasutusvalduse Aastatasu Hoonestaja poolt esitatud arvetel näidatud arvelduskontole. Kasutusvalduse Aastatasu loetakse tasutuks selle laekumisel Hoonestaja poolt esitatud arvetel näidatud arvelduskontole.
- 13.2.4.** Kasutusvalduse Aastatasu tasumisega viivitamisel on Kasutusvaldaja kohustatud maksma Hoonestajale viivist null koma null viis protsenti (0,05%) tähtjaks tasumata summalt iga maksimisega viivitatud päeva eest.
- 13.3.** Kasutusvalduse Aastatasu kuulub muutmisele kolme (3) aasta möödumisel käesoleva lepingu sõlmimisest ning hiljem iga kolme (3) aasta möödumisel viimasest tasu muutmisest. Tasu tõstetakse vastavalt Eesti Statistikaameti poolt avaldatava tarbijahinnaindeksi (THI) suurenemisele kolme (3) aasta jooksul, (eelnev aastatasu \* THI detsembri kuus aasta n / THI detsembri kuus aastal n-3). Kasutusvalduse Aastatasu muutumise info edastab Hoonestaja koos Kasutusvalduse Aastatasu arvega, millel on näidatud Kasutusvalduse Aastatasu muutmise aluseks olev informatsioon ja uus Kasutusvalduse Aastatasu suurus. Hoonestaja ja Kasutusvaldaja on kokku leppinud, et Kasutusvalduse Aastatasu suurus tulenevalt THI-st kasvab igakordselt kolmeaastase perioodi ulatuses kokku mitte rohkem kui kaheksa protsenti (8%). Kui kolme aastase arvestuse aluseks oleva perioodi jooksul on THI langenud, siis Kasutusvalduse Aastatasu ei muudeta.
- 13.4.** Kasutusvaldajal on õigus enda nimel ja omal äranägemisel sõlmida, muuta ja lõpetada Kasutusvalduse eseme suhtes üüri- ja/või rendilepinguid ja/või muid lepinguid Kasutusvalduse eseme andmiseks kolmandate isikute kasutusse. Kasutusse andmisest teavitab Kasutusvaldaja Hoonestajat kirjalikult.
- 13.5.** Kasutusvaldaja on kohustatud kasutama Kasutusvalduse eset korrapäraselt ja heaperemehelikult selle senisel otstarbel. Kasutusvaldaja on õigus parendada ja rekonstrueerida Kasutusvalduse eset omal äranägemisel kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Vajadusel kohustub Hoonestaja andma Kasutusvaldajale kõik selleks vajalikud kooskõlastused ja nõusolekud.
- 13.6.** Kõik Kasutusvalduse esemelt saadavad õigusviljad (üürid, rendid, muud kasutustasud) kuuluvad Kasutusvaldajale.
- 13.7.** Kasutusvaldaja on kohustatud Hoonestusõiguse omanikule viivitamatult teatama Kasutusvalduse eseme hävimisest või selle rikkumisest, samuti sellest, kui kolmas isik teatab oma õigustest Kasutusvalduse esemele.
- 13.8.** Kõik Kasutusvalduse eseme igapäevased majandamis- ja muud kulud kannab Kasutusvaldaja. Kõik Kasutusvalduse esemel lasuvad maksud tasub ja koormatised kannab Hoonestaja.
- 13.9.** Hoonestusõiguse omanikul ei ole õigust nõuda Kasutusvaldajalt Hoonestusõigusega seonduvaid mistahes kulusid või tasusid (välja arvatud käesoleva lepingu punktis 1.4.2 sätestatud kasutusvalduse tasu ja käesolevast lepingust tulenevate kasutusvaldusega kaasnevate kulude kandmine vastavalt lepingu punktile 13.8), sealhulgas ei ole Hoonestusõiguse omanikul õigust nõuda Kasutusvaldajalt Hoonestusõigusega seoses tasumisele kuuluvate maksude, maksete, lõivude, Hoonestusõigusel lasuvate võlaintresside, Hoonestusõigusega seotud muude koormiste, ekspluateerimiskulude ega muude kulutuste hüvitamist.
- 13.10.** Kasutusvaldus lõppeb kinnistusraamatust kasutusvalduse kohta tehtud kande kustutamisega. Kasutusvalduse võib lõpetada Hoonestusõiguse omaniku ja Kasutusvaldaja vastavasisuliselt notariaalselt tõestatud kokkuleppega.
- 13.11.** Kasutusvaldaja on kohustatud Hoonestusõigusele käesoleva lepingu punkti 13 kohaselt seatava kasutusvalduse lõppemisel tagastama Kasutusvalduse eseme Hoonestusõiguse

omanikule hiljemalt kasutusvalduse kehtivuse viimasel päeval seisukorras, milles Kasutusvalduse ese sellel hetkel on.

- 13.12. Käesoleva lepingu punkti 13 kohaselt seatava kasutusvalduse alusel on välistatud Kasutusvalduse eseme kasutamine igasugusel muul viisil kui selle senisel otstarbel.
- 13.13. Omanik ja Kasutusvaldaja on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punkti 13 ja selle alapunktide alusel seatav kasutusvaldus kantakse kinnistusraamatusse Hoonestusõiguse kohta avatava registriosa kolmandasse jakku ühele ja samale esimesele järjekohale käesoleva lepingu punktis 5.6 alusel seatava reaalkoormatise ja märkega.
- 13.14. Omanik Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omanikuna annab nõusoleku Hoonestusõiguse koormamiseks kasutusvaldusega käesolevas lepingus toodud tingimustel.

#### 14. REAALSERVITUUTIDE SEADMINE

- 14.1. Hoonestaja ja Kasutusvaldaja on kokku leppinud, et Hoonestaja seab käesoleva lepingu punktis 1.7 nimetatud kinnistule (edaspidi käesoleva lepingu punktis 14 nimetatud **Teeniv Kinnistu**) **tähtajatu reaalservituudi** (edaspidi ka **Teeservituut**) käesoleva lepingu punktis 1.1 nimetatud Kinnistu (edaspidi käesoleva lepingu punktis 14 nimetatud **Valitsev Kinnistu**) igakordse omaniku kasuks.
- 14.2. Hoonestaja ja Omanik on kokku leppinud, et Hoonestaja seab käesoleva lepingu punktis 1.7 nimetatud kinnistule (edaspidi käesoleva lepingu punktis 14 nimetatud **Teeniv Kinnistu**) **tähtajatu reaalservituudi** (edaspidi ka **Teeservituut**) käesoleva lepingu punktis 1.11 nimetatud kinnistu (edaspidi käesoleva lepingu punktis 14 nimetatud **Valitsev Kinnistu**) igakordse omaniku kasuks.
- 14.3. Hoonestaja ja Omanik on kokku leppinud, et Hoonestaja seab käesoleva lepingu punktis 1.7 nimetatud kinnistule (edaspidi käesoleva lepingu punktis 14 nimetatud **Teeniv Kinnistu**) **tähtajatu reaalservituudi** (edaspidi ka **Teeservituut**) käesoleva lepingu punktis 1.13 nimetatud kinnistu (edaspidi käesoleva lepingu punktis 14 nimetatud **Valitsev Kinnistu**) igakordse omaniku kasuks.
- 14.4. Hoonestaja ja Omanik on kokku leppinud, et Hoonestaja seab käesoleva lepingu alusel seatavale Hoonestusõigusele (edaspidi käesoleva lepingu punktis 14 nimetatud **Teeniv Kinnistu**) seatava **Hoonestusõiguse tähtajaga võrdse tähtajaga reaalservituudi** (edaspidi ka **Teeservituut**) käesoleva lepingu punktides 1.11 ja 1.13 nimetatud kinnistute (edaspidi käesoleva lepingu punktis 14 nimetatud **Valitsev Kinnistu**) igakordse omaniku kasuks.
- 14.5. Teeservituut seatakse pääsemaks läbi Teeniva Kinnistu Valitsevale Kinnistule ning tagamaks juurdepääsu Valitsevale Kinnistule ja väljapääsu Valitsevalt Kinnistult. Teeservituudi sisuks on Valitseva Kinnistu igakordse omaniku õigus kasutada Teenivat Kinnistut läbivat käesoleva lepingu lisaks nr \_\_\_ oleval plaanil \_\_\_\_\_ tähistatud teeala jalgsi ja igat liiki sõidukiga ööpäevaringselt piiramatult arv kordi juurdepääsuks Valitsevale Kinnistule ja väljapääsuks Valitsevalt Kinnistult. Seejuures ei anna eelpool nimetatud servituut õigust kasutada servituudiala parkimiseks. Servituudiala võib kasutada ka Teeniva Kinnisasja omanik.
- 14.6. Käesoleva lepingu punktis 14.5 nimetatud servituudiala hoiab korras ja selle korrashoiu kulud kannab Valitseva Kinnistu omanik.
- 14.7. Käesoleva lepingu punktides 14.1, 14.2, 14.3 ja 14.4 nimetatud reaalservituudid seatakse tasuta.
- 14.8. Hoonestaja ja Omanik lepivad kokku, et juhul kui Valitsevale Kinnistule tagatakse juurdepääs vastavalt Detailplaneeringus ettenähtud lahendusele, millest tulenevalt

Teeservituut muutub mittevajalikuks, lepivad Hoonestaja ja Omanik kokku selle lõpetamises ja kinnistusraamatust kustutamises.

- 14.9. Osalejad hindavad iga käesoleva lepingu punktis 14 toodud realservituudi seadmise tehinguväärtuseks \_\_\_\_\_ eurot.
- 14.10. Omanik ja Kasutusvaldaja annavad nõusoleku Hoonestusõiguse koormamiseks realservituudiga (teeservituudiga) vastavalt käesolevale lepingule.

## **15. KOKKULEPPED SEoses AKVATOORIUMIGA**

- 15.1. Hoonestaja, Kasutusvaldaja ja Omanik on kokku leppinud, et Kasutusvaldajal, Hoonestajal ja Omanikul on õigus kasutada akvatooriumi sissesõiduteed, samuti sadama akvatooriumi ning nad on kohustatud mitte tegema üksteisele takistusi nii akvatooriumi sissesõidutee kui ka akvatooriumi kasutamiseks. Seejuures akvatooriumi ja akvatooriumi sissesõidutee all peavad Hoonestaja, Omanik ja Kasutusvaldaja silmas käesoleva lepingu lisaks nr \_\_\_\_ oleval plaanil \_\_\_\_\_ tähistatud ala.
- 15.2. Käesoleva lepingu punktis 15.1 nimetatud akvatoorium ei ole määratud Vabariigi Valitsuse poolt akvatooriumiks kooskõlas sadamaseadusega, kuid Hoonestaja, Omanik ja Kasutusvaldaja on kokkuleppeliselt akvatooriumi piiritlenud selliselt nagu on toodud käesoleva lepingu lisaks nr \_\_\_\_\_ oleval plaanil ja tegutsevad lähtuvalt sellest kuni Vabariigi Valitsuse poolt akvatooriumi määramiseni. Hoonestaja, Omanik ja Kasutusvaldaja lepivad kokku, et akvatooriumi määramise järgselt sõlmitakse akvatooriumi kasutamiseks (sealhulgas kulude kandmiseks) täiendav kokkulepe ning juhul kui akvatoorium jääb kaasomandisse, siis lepitakse kokku kasutuskorras. Seni tagavad Hoonestaja ja Omanik akvatooriumi sissesõidutee hädavajaliku korrashoiu ühiselt ja suuremahulisi töid, sh süvendustöid, seni ei teostata, ning kai äärse akvatooriumi osa hoolduse igaüks ise vastavalt nende kasutuses olevale alale

## **16. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED**

- 16.1. Omanik, Hoonestaja ja Õigustatud isik on kokku leppinud, et Kinnistut koormav käesoleva lepingu punktis 1.2.3 nimetatud isiklik kasutusõigus astub järjekohas ühe koha võrra tagasi ja käesoleva lepingu punkti 16.2.1 kohaselt kinnistusraamatusse kantav Hoonestusõigus saab kinnistusraamatusse kandmisel esimese järjekoha ning käesoleva lepingu punktis 1.2.3 isiklik kasutusõigus saab Hoonestusõiguse järel teise järjekoha. Õigustatud isik annab oma tagasivõetamatu nõusoleku Tartu Maakohtu kinnistosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309208 kolmandasse jakku esimesele järjekohale Hoonestusõiguse sissekandmiseks ning Omanik, Hoonestaja ja Õigustatud isik paluvad muuta eelnimetatud registriosa kolmandasse jakku jooksva kande nr 3 all sisse kantud isikliku kasutusõiguse järjekohta ja kanda eelnimetatud isiklik kasutusõigus Hoonestusõiguse järel teisele järjekohale ning kajastada isikliku kasutusõiguse kandes, et eelnimetatud isiklik kasutusõigus asub käesoleva lepingu punkti 16.2.1 kohaselt kinnistusraamatusse kantava hoonestusõiguse järel oleval teisel järjekohal.
- 16.2. Omanik ja Hoonestaja on Kinnistu koormamises Hoonestusõigusega ja ostueesõigusega ning Hoonestusõiguse koormamises reaalkoormatisega ja selle muutmise nõuet tagava eelmärkega ning ostueesõigusega kokku leppinud. Omanik ja Hoonestaja paluvad teha kinnistusraamatusse alljärgnevad kanded:

- 16.2.1. kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309208 kolmandasse jakku esimesele järjekohale hoonestusõigus tähtajaga kolmkümmend (30) aastat arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest STENDAL HALDUSE OÜ, registrikood 10805182, kasuks;
- 16.2.2. kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309208 kolmandasse jakku kolmandale järjekohale ostueesõigus kinnistut koormava hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks;
- 16.2.3. avada käesoleva lepingu punkti 16.2.1 kohaselt kinnistusraamatusse kantud hoonestusõigusele iseseisev registriosa, mille esimesse jakku kanda hoonestusõigus, mis on sisse kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309208, mille esimesse jakku on kantud andmed katastriüksuse katastritunnusega 51301:001:0039, pindalaga 4279,0 m<sup>2</sup>, aadressiga Ida-Viru maakond, Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu linn, Suur-Lootsi tn 1c, sihtotstarbega riigikaitsemaa 100%, kohta, kolmandasse jakku tähtajaga kolmkümmend (30) aastat arvates hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmisest, ja mille sisuks on:
- 16.2.3.1. hoonestusõiguse ulatus vastavalt .a lepingu punktidele 4.1 ja 4.2;
- 16.2.3.2. sihtotstarbelise kasutamise kohustus vastavalt .a lepingu punktile 3.2;
- 16.2.3.3. tähtaja pikendamise kokkulepe vastavalt .a lepingu punktile 3.3;
- 16.2.3.4. taastamiskohustus vastavalt .a lepingu punktile 6.1;
- 16.2.3.5. kohustus anda hoonestusõigus üle koormatud kinnistu omanikule ja kokkulepe hüvitise maksmise välistamise kohta hoonestusõiguse omanikule langemisel vastavalt .a lepingu punktidele 7.1 ja 7.2;
- 16.2.3.6. kokkulepe rajatiste saatuse ning hüvitise maksmise välistamise kohta hoonestusõiguse tähtaja möödumisel vastavalt .a lepingu punktidele 8.1 ja 8.2;
- 16.2.3.7. hoonestusõiguse võõrandamiseks koormatud kinnistu omaniku nõusoleku nõue vastavalt .a lepingu punktidele 9.1 ja 9.2;
- 16.2.3.8. hoonestusõiguse piiratud asjaõigustega koormamiseks koormatud kinnistu omaniku nõusoleku nõue vastavalt .a lepingu punktile 9.3;
- 16.2.4 käesoleva lepingu punkti 16.2.3 kohaselt avatud hoonestusõiguse kinnistusregistri registriosa teise jakku hoonestusõiguse omanikuna kanda STENDAL HALDUSE OÜ, registrikood 10805182;
- 16.2.5 käesoleva lepingu punkti 16.2.3 kohaselt avatud hoonestusõiguse kinnistusregistri registriosa kolmandasse jakku kanda
- 16.2.5.1 esimesele järjekohale reaalkoormatis Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309208 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks hoonestusõiguse tasu maksmise tagamiseks 1 980 euro suuruses summas kalendriaastas, millele lisandub seaduses ettenähtud juhtudel ja korras käibemaks, ning viivise 0,05% tähtajaks tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest maksmise tagamiseks, kusjuures hoonestaja on kohustatud maksuma hoonestusõiguse iga aasta 15.veebbruariks jooksva aasta eest ette. Hoonestusõiguse igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks. Reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui hoonestusõigusega koormatud kinnistu omanik reaalkoormatise alusel hoonestusõigusele sissenõude pöörab;
- 16.2.5.2 ühele ja samale esimesele järjekohale lepingu punkti 16.2.5.1 alusel seatava reaalkoormatise eelmärge Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309208 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks

- hoonestusõiguse tasu suurendamise nõude tagamiseks vastavalt .a lepingu punktile 5.5;
- 16.2.5.3** teisele järjekohale ostueesõigus Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309208 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks.
- 16.3** Hoonestaja ja Kasutusvaldaja on Hoonestusõiguse koormamises kasutusvaldusega kokku leppinud. Hoonestaja lubab ja Kasutusvaldaja avaldab soovi kanda käesoleva lepingu punkti 16.2.3 kohaselt avatud hoonestusõiguse kinnistusregistri registriosa kolmandasse jakku ühele ja samale esimesele järjekohale lepingu punkti 16.2.5.1 alusel seatava reaalkoormatisega ja lepingu punkti 16.2.5.2 alusel seatava eelmärkega kasutusvaldus Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, registrikood 10788733, kasuks vastavalt .a lepingu punktidele 13.1 kuni 13.11 ja vastavalt .a lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. Omanik Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omanikuna annab nõusoleku Hoonestusõiguse koormamiseks kasutusvaldusega käesolevas lepingus toodud tingimustel.
- 16.4** Hoonestaja ja Omanik on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 5129408 all kantud kinnistu koormamises reaalservituudiga kokku leppinud. Hoonestaja lubab ja Omanik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 5129408 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tasuta ja tähtajatu reaalservituut (teeservituut) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309208 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt .a lepingu punktidele 14.1, 14.5, 14.6 ja 14.7 ning vastavalt .a lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile. Ühtlasi palub Omanik eelnimetatud reaalservituudi seadmist kajastav kanne teha ka Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309208 esimesse jakku.
- 16.4.4** Hoonestaja ja Omanik on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 5129408 all kantud kinnistu koormamises reaalservituudiga kokku leppinud. Hoonestaja lubab ja Omanik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa number 5129408 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tasuta ja tähtajatu reaalservituut (teeservituut) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309108 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt .a lepingu punktidele 14.2, 14.5, 14.6 ja 14.7 ning vastavalt .a lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile. Ühtlasi palub Omanik eelnimetatud reaalservituudi seadmist kajastav kanne teha ka Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309108 esimesse jakku.
- 16.4.5** Hoonestaja ja Omanik on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 5129408 all kantud kinnistu koormamises reaalservituudiga kokku leppinud. Hoonestaja lubab ja Omanik avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa number 5129408 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tasuta ja tähtajatu reaalservituut (teeservituut) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309008 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt .a lepingu punktidele 14.3, 14.5, 14.6 ja 14.7 ning vastavalt .a lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile. Ühtlasi palub Omanik eelnimetatud reaalservituudi seadmist kajastav kanne teha ka Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309008 esimesse jakku.



**16.4.6 Hoonestaja ja Omanik on Hoonestusõiguse koormamises realservituudiga kokku leppinud. Hoonestaja lubab ja Omanik avaldab soovi kanda käesoleva lepingu punkti 16.2.3 kohaselt avatud hoonestusõiguse kinnistusregistri registriosa kolmandasse jakku ühele ja samale esimesele järjekohale lepingu punkti 16.2.5.1 alusel seatava reaalkoormatisega, lepingu punkti 16.2.5.2 alusel seatava eelmärkega ja lepingu punkti 16.3 alusel seatava kasutusvaldusega tasuta ja tähtajatu realservituut (teeservituut) Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309108 kantud kinnistu igakordse omaniku ja Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4309008 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks vastavalt .a lepingu punktidele 14.4 kuni 14.7 ning vastavalt .a lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile. Ühtlasi palub Omanik eelnimetatud realservituudi seadmist kajastav kanne teha ka Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosade nr 4309108 ja 4309008 esimestesse jagudesse. Omanik Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omanikuna annab nõusoleku Hoonestusõiguse koormamiseks realservituudiga käesolevas lepingus toodud tingimustel.**

## **17. ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 17.1.** Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 17.2.** Osalejatele väljastatakse notariaalakti ärakirjad osaleja valikul digitaalselt või paber kandjal.
- 17.3.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale. Notar esitab notariaalakti digitaalse ärakirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

## **18. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

### **18.1. Notaritasud ning nende jaotus osalejate vahel:**

Hoonestusõiguse, reaalkoormatise ja märke seadmise lepingu (tehinguväärtus \_\_\_\_\_ eurot) notaritasu tasub \_\_\_\_\_, ostueesõiguste seadmise lepingu (tehinguväärtused \_\_\_\_\_ eurot + \_\_\_\_\_ eurot) tõestamise notaritasu tasub \_\_\_\_\_, kasutusvalduse seadmise lepingu (tehinguväärtus \_\_\_\_\_ eurot) tõestamise notaritasu tasub \_\_\_\_\_, realservituutide seadmise lepingu (tehinguväärtused \_\_\_\_\_ eurot + \_\_\_\_\_ eurot + \_\_\_\_\_ eurot) tõestamise notaritasu tasub \_\_\_\_\_ 0,00 eurot (notari tasu seaduse § 3, 5, 9 lg 3, 10, 14, 15, 22, 23 p 2).

Eeltoodud summadele lisandub 20% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 0,00 eurot, käibemaks 0,00 eurot, koos käibemaksuga 0,00 eurot.

### **18.2. Riigilõivud ning nende jaotus osalejate vahel:**

\_\_\_\_\_ tasub hoonestusõiguse kinnistamise riigilõivu 0,00 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1, 353).

\_\_\_\_\_ tasub reaalkoormatise kinnistamise riigilõivu 0,00 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 2, 357).

\_\_\_\_\_ tasub hoonestusõiguse muutmise nõuet tagava eelmärke kinnistamise riigilõivu 0,00

eurot (riigilõivuseadus § 78 lg 1, 361).

\_\_\_\_\_ tasub kinnistut koormava ostueesõiguse kinnistamise riigilõivu 0,00 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1, 358).

\_\_\_\_\_ tasub hoonestusõigust koormava ostueesõiguse kinnistamise riigilõivu 0,00 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 2, 358).

\_\_\_\_\_ tasub reaalservituudi kinnistamise riigilõivu 0,00 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354).

\_\_\_\_\_ tasub reaalservituudi kinnistamise riigilõivu 0,00 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354).

\_\_\_\_\_ tasub hoonestusõigust koormava reaalservituudi kinnistamise riigilõivu 0,00 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354).

\_\_\_\_\_ tasub hoonestusõigust koormava reaalservituudi kinnistamise riigilõivu 0,00 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354).

\_\_\_\_\_ tasub hoonestusõigust koormava kasutusvalduse kinnistamise riigilõivu 0,00 eurot.

**18.3.** Lepingu **ärakirja** notaritasu tasub iga osaleja enda ärakirja eest. Kinnistusosakonnale esitatava ärakirja notaritasu tasub \_\_\_\_\_. Ärakirjade maksumus on järgmine (summad sisaldavad käibemaksu):

Paber kandjal ärakiri osalejale	0.23 EUR / lk
Digitaalärakiri osalejale e-postiga	0.23 EUR / lk
Digitaalärakiri kinnistusosakonnale	15.30 EUR + 0.23 EUR / lk
Digitaalärakiri eesti.ee portaalis	<b>tasuta</b> (vt e-teenused > kodanikule > õigusabi > notariaalsed dokumendid)

Käesolevas dokumendis on 23 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

**18.4.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

**18.5.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Osalejad loobusid aktile lisatud dokumentide ettelugemisest, lisatud dokumendid esitati osalejatele tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt.

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud plaanid on esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega*

*allkiri*

*M2*

*Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser*

**19. Notariaalakti tõestaja poolt osalejatele antud selgitused**

- 19.1.** Kõik käesolevas lepingus taotletavad õigusmuudatused jõustuvad vastavate kannete tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 19.2.** Käesoleva lepingu alusel seatavad hoonestusõigus, reaalkoormatis ja märke ning ostueesõigused tekivad vastavate kannete tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 19.3.** Vastavalt maamaksuseaduse § 8 (1) Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja.
- 19.4.** Vastavalt maamaksuseaduse § 7 (1) (1) Kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks. (2) Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maamaksuteade on haldusakt, millele rakendatakse maksukorralduse seaduses maksuotsuse kohta sätestatud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- 19.5.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 257 lg 3 omab kinnistusraamatusse kantud ostueesõigus, samuti seaduse alusel tekkinud ostueesõigus, mille kohta on kinnistusraamatusse kantud märkus, ja kinnisasja kaasomaniku ostueesõigus kolmandate isikute suhtes samasugust tähendust nagu eelmärke omandi üleandmise nõude tagamiseks. Asjaõigusseaduse § 63 lg 3 ja 4 kohaselt on asjaõiguse käsutamine pärast omandi üleandmise nõude kandmist kinnistusraamatusse tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab, ning kui käsutamine on tühine, on omandajal õigus nõuda tähtpäeva saabumisel kolmandalt isikult enda kandmist kinnistusraamatusse kinnistu omanikuna.
- 19.6.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 259 on koormatud kinnisasja omanikul õigus nõuda ostueesõiguse kande kustutamist kinnistusraamatust, kui ostueesõigust omav isik ei ole kahe kuu jooksul pärast ostu-müügilepingu kättesaamist ostueesõigust kasutanud.
- 19.7.** Asjaõigusseaduse § 241 lg 2 kohaselt ulatub hoonestusõigus lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks ning nimetatud paragrahvi 5.lõike kohaselt on ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, hoonestusõiguse oluline osa.
- 19.8.** Asjaõigusseaduse § 244<sup>1</sup> lg 1 kohaselt kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine).
- 19.9.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 244<sup>2</sup> lg 1 hoonestusõiguse langemisel omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvitise. Hoonestusõiguse sisuks võib olla kokkulepe hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise välistamise kohta. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus.
- 19.10.** Asjaõigusseaduse § 246 kohaselt ei lõpe hoonestusõiguse ehitise hävimisega.
- 19.11.** Asjaõigusseaduse § 247 lg 2 kohaselt peab hoonestaja tagama ehitise säilimise, kui ta ei ole kinnisasja omanikuga kokku leppinud teisiti.
- 19.12.** Asjaõigusseaduse § 249 lg 1<sup>1</sup> kohaselt on hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Omanik võib seada

nõusoleku andmise tingimuseks ka kõigi tema ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt. Asjaõigusseaduse § 249<sup>1</sup> lg 1 kohaselt kui võib eeldada, et § 249 1<sup>1</sup>. lõikes sätestatud juhul hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata ja et omandaja tagab hoonestusõiguse sisust tulenevate kohustuste nõuetekohase täitmise, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse võõrandamise nõusolekut.

**19.13.** Asjaõigusseaduse § 249 lg 2 kohaselt on hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigusega vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kinnistusraamatusse kantud. Asjaõigusseaduse § 249<sup>1</sup> lg 2 kohaselt kui võib eeldada, et § 249 2. lõikes sätestatud juhul on koormatis ühendatav korrapärase majandamisega ja et hoonestusõiguse seadmisega taotletud eesmärki oluliselt ei muudeta ega ohustata, võib hoonestaja nõuda omanikult hoonestusõiguse koormamise nõusolekut.

**19.14.** Asjaõigusseaduse § 252 lg 1 kohaselt on hoonestajal õigus oma ehitise ühe aasta jooksul enne hoonestusõiguse tähtpäeva saabumist ära vedada, kui kinnisasja omanik ei ole kasutanud § 252 3. lõikes nimetatud õigust. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude hiljemalt neli kuud enne tähtaja lõppu, on hoonestaja kohustatud seda tegema. Asjaõigusseaduse § 252 lg 2 kohaselt ehitise, mis tähtaja lõpuks ei ole ära veetud, muutub kinnisasja oluliseks osaks ja läheb kinnisasja omaniku omandisse. Kui kinnisasja omanik on esitanud äravedamise nõude õigeaegselt, võib ta hoonestajalt nõuda tasu ehitise äravedamise eest, kui kinnisasja omanik on selle ära vedanud ühe aasta jooksul pärast tähtaja lõppu. Asjaõigusseaduse § 252 lg 3 kohaselt on kinnisasja omanikul õigus mitte hiljem kui üks aasta enne tähtpäeva saabumist nõuda ehitise jätmist endale tasu eest, mis võrdub hoonestajale käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud äravedamise õiguse kaotamise tõttu tekkiva kahjuga.

**19.15.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 253 lg 1 hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu peab kinnisasja omanik maksma hoonestajale hüvitise kinnisasjale jääva ehitise eest. Hoonestusõiguse seadmisel võib kokku leppida hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise maksmise välistada. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus. Vastavalt asjaõigusseaduse § 253 lg 2 vabaneb kinnisasja omanik vabaneb hüvitise maksmise kohustusest, kui ta pikendab hoonestusõiguse tähtaega ehitise eeldatava püsimise aja lõpuni. Kui hoonestaja ei nõustu tähtaja pikendamisega, kaotab ta õiguse hüvitisele.

**19.16.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 255 kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

**19.17.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejatel on võimalik kokku leppida ja kinnistusraamatusse kanda vastavalt asjaõigusseaduse § 255<sup>1</sup> ka kokkulepped: 1) ehitise püstitamise, korrashoiu ja kasutamise kohta; 2) ehitise kindlustamise ja ülesehitamise kohta selle hävimisel; 3) hoonestaja kohustuse kohta maksta leppetrahvi; 4) hoonestaja kohustuse kohta kanda vastava eelduse tekkimisel hoonestusõigus üle omanikule; 5) hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel hoonestajale ehitise eest makstava hüvitise kohta; 6) avalik-õiguslike ja eraõiguslike koormatiste kandmise ja maksude tasumise kohta; 7) hoonestajale hoonestusõiguse uuendamiseks pärast selle lõppemist eesõiguse andmise kohta; 8) kinnisasja omaniku kohustuse kohta müüa kinnisasi selle igakordsele hoonestajale. Vaatamata notari selgitusele soovivad osalejad sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel ning ei soovi käesolevasse lepingusse lisada muid hoonestusõiguse sisu täpsustavaid sätteid.

- 19.18.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped. Kokkulepped, mida kinnistusraamatusse ei kanta või mille kohta märget kinnistusraamatusse ei tehta, on võlaõiguslikud kokkulepped ja ei kehti kolmandate isikute suhtes. Lepingus sisalduvad võlaõiguslikud kokkulepped lähevad kinnisasja võõrandamise korral uuele omanikule üle vaid juhul kui kinnisasja omanik ja uus omandaja on selles kokku leppinud.
- 19.19.** Kasutusvaldus tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 19.20.** Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik kasutusvalduse seadmisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõiguseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 19.21.** Kokkulepped, mida kinnistusraamatusse ei kanta või mille kohta märget kinnistusraamatusse ei tehta, on võlaõiguslikud kokkulepped ja ei kehti kolmandate isikute suhtes. Lepingus sisalduvad võlaõiguslikud kokkulepped lähevad kinnisasja võõrandamise korral uuele omanikule üle vaid juhul kui kinnisasja omanik ja uus omandaja on selles kokku leppinud.
- 19.22.** Kasutusvaldus koormab asja selliselt, et isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud, on õigustatud kasutama asja ja omandama selle vilju.
- 19.23.** Kasutusvaldus ei ole üleantav ning kasutusvaldusest tulenevaid õigusi ja kohustusi võib teostada ainult Kasutusvaldaja, välja arvatud juhul, kui seaduse või tehinguga ei ole sätestatud teisiti.
- 19.24.** Kasutusvaldaja on kohustatud säilitama asja senise majandusliku otstarbe ning kasutama seda korrapäraselt ja heaperemehelikult. Ta ei või asja oluliselt muuta ega ümber kujundada.
- 19.25.** Kui kasutusvalduses olevat asja kahjustatakse või selle alalhoiuks on vaja teha parandusi või uuendusi, mis ületavad tavalise korrashoiu, on kasutusvaldaja kohustatud sellest omanikule viivitamata teatama. Kui kolmas isik teatab oma õigusest kasutusvalduses olevale asjale, on kasutusvaldaja kohustatud sellest omanikule teatama.
- 19.26.** Kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib omanik realservituudiga koormata ainult kasutusvaldaja nõusolekul.
- 19.27.** Realservituut tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ja lõppevad kande kustutamise ja kinnistusraamatust.
- 19.28.** Realservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.
- 19.29.** Realservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Realservituuti tuleb teostada viisil, mis on teeniva kinnisasja omanikule kõige vähem koormav ning teeniva kinnisasja ja valitseva kinnisasja võõrandamisel kehtib realservituut uute omanike suhtes ulatuses, milles see on kinnistusraamatusse kantud.
- 19.30.** Asjaõiguseaduse §-des 172 kohaselt realservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Realservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja

arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.

- 19.31.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 176 kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegselt lõpetamisest kuus kuud ette.
- 19.32.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 177 kui reaalservituudist saadav kasu on teeniva kinnisasja koormatisega võrreldes ebamõistlikult väike, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab valitseva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Kui valitseva kinnisasja omanik on kaotanud huvi reaalservituudist tulenevate õiguste teostamise vastu, on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda valitseva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks. Huvi kaotamist eeldatakse, kui valitseva kinnisasja omanik ei ole 10 aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.
- 19.33.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 178 annab reaalservituut õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituudi sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav. Valitseva kinnisasja vajaduste suurenemine ei suurenda iseenesest teenival kinnisasjal lasuvat koormatist.
- 19.34.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 180 on teeniva kinnisasja omanikul õigus nõuda enda kulul reaalservituudi teostamise viisi muutmist, kui reaalservituudi senist majanduslikku otstarvet võib saavutada ka teostamise viisi muutmise korral ja kui senine teostamise viis on teeniva kinnisasja omaniku huvidele uue viisiga võrreldes tunduvalt kahjulikum. Servituudi teostamise viisi muutmise seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 19.35.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 181 kui reaalservituudi teostamine piirdub teeniva kinnisasja ühe osa kasutamisega ja mõni teine osa on selleks niisama sobiv ning reaalservituudi teostamine senisel osal on teeniva kinnisasja omanikule mõne teise osaga võrreldes tunduvalt kahjulikum, on tal õigus nõuda, et reaalservituuti teostataks kinnisasja teisel osal. Ümberpaigutamisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 19.36.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik reaalservituutidesse puutuvad kokkulepped.