



VALGA NOTAR KATRI KUTSAR

Notari ametitegevuse raamatu registri nr 810

KINNISASJALE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

KINNISTAMISAVALDUS JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Valga notar Katri Kutsar, kelle büroo asub Valgas, Vabaduse 26, kahekümne seitsmendal märtsil kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (27.03.2023) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariigi nimel Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, asukohaga Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress: rmk@rmk.ee, edaspidi nimetatud **kasutaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Risto Sepp**, isikukood 36706215712, kes on notarile tuntud ja

Osaühing Sakala Põldur, registrikood 10207191, aadress Arkaadia aed 5, Viljandi linn, e-posti aadress: apmets@apmets.ee, edaspidi nimetatud **Omanik 1**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Mailis Paal**, isikukood 49005045223, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

Trifolium Pratense OÜ, registrikood 12027866, aadress Ao tn 1, Elva linn, Elva vald, Tartu maakond, e-posti aadress: okotalu@gmail.com, edaspidi nimetatud **Omanik 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Raimond Pihlap**, isikukood 38501112721, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, Omanik 1 ja Omanik 2 ühiselt nimetatud **Omanik või Omanikud**.

Osaühing Sakala Põldur esindaja asukoht kaugtõestamise ajal on tema ütluse kohaselt Tartu,

Trifolium Pratense OÜ esindaja asukoht kaugtõestamise ajal on tema ütluse kohaselt Elva vald,

Eesti Vabariigi nimel Riigimetsa Majandamise Keskuse esindaja asukoht kaugtõestamise ajal on tema ütluse kohaselt Valga vald.

kõik üheskoos nimetatud pooled, kes soovivad sõlmida ja notariaalselt tõestada alljärgnev leping

1. LEPINGU ESE, ESINDUSÕIGUSE TUVASTAMINE

- 1.1. Lepingu esemeks on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistriosse nr 3140 sisse kantud kinnistu:

Katastritunnus 82401:001:0934 ja 82401:001:0933 ja 20301:003:0073, sihtotstarve maatulundusmaa (100%) ja maatulundusmaa (100%) ja maatulundusmaa (100%), asukoht Kaldapõllu, Karjatnurme küla, Tõrva vald, Valga maakond ja Kalda, Karjatnurme küla, Tõrva vald, Valga maakond ja Kalda, Karjatnurme küla, Tõrva vald, Valga maakond, pindala 12,46 ha ja 15,01 ha ja 3,32 ha, (edaspidi nimetatud ka kinnistu).

Teise jakku on kantud järgmised omanikud: Osäühing Sakala Põldur (registrikood 10207191) 1825/3071 kaasomandist Trifolium Pratense OÜ (registrikood 12027866) 1246/3071 kaasomandist.

Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

1) Märkus kaasomandi lõpetamise kohta. Kinnistu kasutuskorra ja kaasomandi lõpetamise kokkulepe vastavalt 20.12.2021 lepingu punktidele 5.1., 5.2., 5.3., 5.4. (koos alapunktidega) ja lepingu lahutamatuks lisaks olevale plaanile. 20.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.12.2021. Kohtunikuabi Ülle Juhanson.
2) Eelmärge reaalservituudi sissekandmise tagamiseks mille alusel koormatakse kinnistu kaasomandi lõpetamisel, jagamisel tekkiva kinnistu suurusega ligikaudu 12,46 ha igakordse omaniku kasuks vastavalt 20.12.2021 lepingu punktile 3.2. (koos alapunktidega) ja lepingu lahutamatuks lisaks olevale plaanile, tasuta ja tähtajatu teeservituudiga. 20.12.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.12.2021. Kohtunikuabi Ülle Juhanson.

Neljandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 234 000,00 eurot Trifolium Pratense OÜ (registrikood 12027866) kuuluvale mõttelisele osale Bigbank AS (registrikood 10183757) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 54708; 559408. 23.02.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.03.2022. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.

- 1.2. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kindlaks teinud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna elektroonilise kinnistusregistri registriosa ära kirja alusel ja kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval
- 1.3. Notar on kontrollinud Kasutaja esindaja esindusõiguse olemasolu notarile esitatud volikirja alusel, Omaniku 1 esindaja esindusõiguse olemasolu notarile esitatud volikirja alusel ning Omaniku 2 esindaja esindusõigust äriühingu registriseisu väljatrüki alusel.

2. LEPINGULE ALLAKIRJUTANUTE KINNITUSED

- 2.1. Omaniku 1 esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud;
- 2.1.2. Lepingu punktis 1. toodud kinnistusraamatu seis ei ole käesoleva lepingu sõlmimise päevaks muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3. käesoleva lepingu sõlmimine ja täitmine ei ole takistatud ühegi kohtuotsuse või – määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe või dokumendi sättega, mille pooleks on omanik või mis on omanikule siduv.

- 2.1.4. tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud, esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist, seal hulgas ei ole esindatava suhtes algatatud sundlõpetamise, likvideerimis- ega pankrotiavaldust.
- 2.2. Omaniku 2 esindaja avaldab ja kinnitab, et:
- 2.2.1. Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud;
- 2.2.2. Lepingu punktis 1. toodud kinnistusraamatu seis ei ole käesoleva lepingu sõlmimise päevaks muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.2.3. käesoleva lepingu sõlmimine ja täitmine ei ole takistatud ühegi kohtuotsuse või – määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe või dokumendi sättega, mille pooleks on omanik või mis on omanikule siduv.
- 2.2.4. tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud, esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsuste alusel on tal kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist, seal hulgas ei ole esindatava suhtes algatatud sundlõpetamise, likvideerimis- ega pankrotiavaldust.
- 2.3. Kasutaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:
- 2.3.1. ta omab kõiki volitusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel ja temale väljastatud volikirja ei ole muudetud ega tühistatud.
- 2.3.2. kasutaja esindaja on kinnistu põhjalikult üle vaadanud ja selle seisundist teadlik.
- 2.4. Lepingupooled kinnitavad, et:
- 2.4.1. nad ei taotle eelnimetatud asjaolude põhjalikumat kontrollimist, samuti ei soovi nad eelpool nimetamata asjaolude väljaselgitamist ega kontrollimist notari poolt.
- 2.4.2. nad on tutvunud lepingu ettevalmistamiseks esitatud dokumentidega, nende sisust aru saanud, nad ei loe neid notariaalakti osadeks, ei soovi nende ettelugemist notari poolt ega nende lisamist käesolevale lepingule.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 3.1. Käesoleva lepinguga seab omanik käesoleva lepingu punktis üks üks (1.1) nimetatud kinnistule, kasutaja kasuks, kinnistusraamatu kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale **tasuta ja tähtjatu isikliku kasutusõiguse**.
- 3.2. Kasutusõiguse alaks on lepingu lisaks oleval plaanil nr 1 punasega tähistatud katastriüksusel tunnusega 20301:003:0073 asuv eratee ligikaudse pikkusega 136 m ja selle koosseisu kuuluval teemaal asuvad rajatised (edaspidi kasutusõiguse ala).

4. LEPINGUPOOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 4.1. Kinnistu igakordne omanik kohustub tagama Kasutajale kasutusõiguse ala kasutamise ööpäevaringselt kõikide sõidukitega ja tehnikaga, sealhulgas metsaveotraktorite ja metsaveokitega ning samuti kohustub tagama kasutusõiguse alale juurdepääsu.
- 4.2. Kasutajal on õigus kasutada kasutusõiguse ala sihipäraselt ning teostada oma vahenditega õigeaegselt kõiki töid, mis on vajalikud kasutusõiguse ala rekonstrueerimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks.
- 4.3. Kasutaja on kohustatud:
- 4.3.1. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidega sätestatud teekorrashoiu nõudeid.

- 4.3.2. kandma kasutusõiguse ala kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on kasutaja tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg.
- 4.3.3. tagama kasutusõiguse ala hoolduse ja korrashoiu vastavalt õigusaktidega sätestatud teekorrashoiu nõuetele.
- 4.3.4. tagama, et isikliku kasutusõiguse teostamisest ei tekiks kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale ega kasutusõiguse alale ega omaniku kinnisasjale väljaspool kasutusõiguse ala.
- 4.3.5. tasuma kasutaja tegevuse tulemusel halvenenud kasutusõiguse ala taastamise kulud juhul, kui kasutaja mõistliku aja jooksul kasutusõiguse ala ei ole taastanud ja omanik on teinud ise või tellinud kolmandalt isikult kolmanda isiku poolt tehtud dokumentaalselt tõendatud kulutused kasutusõiguse ala taastamiseks. Kasutaja kohustub tasuma taastamiskulud 30 päeva jooksul alates arve saamise päevast.
- 4.3.6. kooskõlastama omanikuga projekteerimisprotsessis kasutusõiguse alaga seonduvate tee-ehitus- ja maaparandustööde projektdokumentatsioon.
- 4.4. Omanik on kohustatud:
 - 4.4.1. mitte tegema takistusi kasutusõiguse ala haldamiseks ja kasutamiseks ja metsamaterjali ladustamiseks omanikuga eelnevalt kokku lepitud kohas.
 - 4.4.2. tagama kasutajale kasutusõiguse ala takistamatu kasutamise.
 - 4.4.3. kasutama kasutusõiguse ala heaperemehelikult ja tagama, et tema tegevusest ja/või tegevustusest ei tekiks kasutusõiguse alale kahju ega kahjulikke mõjutusi keskkonnale.
 - 4.4.4. tasuma omaniku tegevuse tulemuse halvenenud kasutusõiguse ala taastamise kulud.
 - 4.4.5. Omanikul on õigus teha kasutajale ettepanekuid vajalikel juhtudel kasutusõiguse ala ajutiseks piiramiseks või sulgemiseks, teatades sellisest vajadusest telefoni teel või e-postiga kasutajale ette 10 päeva.
 - 4.4.6. Kõik kinnistuga seotud maksud ja maksed tasub, kinnistul lasuvad koormised ja muud kulud kannab omanik, välja arvatud kulud, mille kandmine on lepinguga teisiti kokku lepitud.

5. KASUTUSÕIGUSE LÕPETAMISE ALUSED

- 5.1. Kasutusõiguse lõpetamine toimub kinnistu igakordse omaniku ja kasutaja vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega või seaduses sätestatud või lepingu punktis 5.2 nimetatud alustel.
- 5.2. Kasutajal on õigus nõuda kasutusõiguse lõpetamist:
 - 5.2.1. kui omanik ei täida käesolevast lepingust tulenevaid mistahes kohustusi, mille tulemusena katkeb või on takistatud kinnistu kasutamine kasutaja poolt vastavalt käesoleva lepingu tingimustele, ning kui kasutaja vastava nõude saamisel ei ole omanik kohustuse rikkumist selleks vajaliku aja (mitte rohkem kui 120 päeva) jooksul kõrvaldanud;
 - 5.2.2. mistahes põhjusel, kui kasutaja teatab soovist kasutusõigus lõpetada omanikule vähemalt 6 (kuus) kuud ette.
- 5.3. Omanikul on õigus nõuda kasutusõiguse lõpetamist mistahes põhjusel, kui omanik teatab soovist kasutusõigus lõpetada kasutajale vähemalt 6 (kuus) kuud ette.
- 5.4. Kasutusõiguse lõpetamise korral kohustuvad pooled 30 päeva jooksul, alates teiselt poolelt vastava nõude saamisest leppima kokku vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimises kasutusõiguse lõpetamise kohta, mille alusel tehakse kanne kinnistusraamatusse kasutusõiguse kustutamise kohta, ning tegema kõiki muid seaduses ettenähtud toiminguid, mis on vajalikud kasutusõiguse kustutamiseks kinnistusregistrist. Kasutusõiguse lõpetamise kulud kannab kasutusõiguse lõpetamise algataja.

6. VALDUSE ÜLEANDMINE JA LEPINGUPOOLTE VASTUTUS

- 6.1. Lepingupooled avaldavad, et kinnistu osa, millele ulatub isiklik kasutusõigus, valdus ja kasutus on kasutajale üle antud enne lepingu sõlmimist.
- 6.2. Kumbki pool on õigustatud nõudma teiselt poolelt temale tekitatud kahju hüvitamist, kui:
- 6.3. mõni omaniku või kasutaja esindaja poolt lepingu punktis kaks (2) toodud avaldustest ei vasta tõele;
- 6.4. teine pool rikub lepingu punktis neli (4) sätestatud ükskõik millist kohustust.

7. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 7.1. Omanik ja kasutaja on kokku leppinud lepingu eseme koormamises isikliku kasutusõiguse, kui isikliku servituudiga ning omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi selle õigusmuudatuse kinnistusraamatusse sissekandmiseks.

Lepingupooled paluvad kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistriosa nr 3140 kolmandasse (3.) jakku esimesele vabale järjekohale Eesti Vabariigi kasuks tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus eratee ning selle koosseisu kuuluvate rajatiste kasutamiseks, ehitamiseks ja hooldamiseks; muus osas on kasutusõiguse ese ja sisu määratud vastavalt 27.03.2023 sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktis kolm (3) ja plaanil (lisa 1).

8. NOTARI SELGITUSED

- 8.1. Notar on lepingule allakirjutanutele selgitanud, et:
 - 8.1.1. Käesolevasse lepingusse tuleb võtta kõik isikliku kasutusõiguse seadmist puudutavad kokkulepped.
 - 8.1.2. Kasutusõigus kinnistule tekib kinnistusraamatusse kandmisega, mitte aga käesoleva lepingu sõlmimisega ja lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.
 - 8.1.3. Kasutusõiguse võib lõpetada omaniku ja kasutaja kokkuleppel.
 - 8.1.4. 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 vastav mõnele reaalservituudile.
 - 8.1.5. Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 226 on isiklik kasutusõigus üleantav, kui selle esemeks on tehnovõrk või –rajatis. Isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõiguseping) vana ja uue õigustatud isiku vahel.
 - 8.1.6. Kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituut või reaalkoormatis hüpoteegipidaja nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeki hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteegi teostamist.
 - 8.1.7. Vastavalt võlaõigusseaduse § 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.
 - 8.1.8. Vastavalt AÕS § 337 lg 2 kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituut või reaalkoormatis õigustatud isiku nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeki hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutatakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteegi teostamist. Notar on lepingupooltele selgitanud, et hilisemate vaidluste vältimiseks on neil

soovitav taotleda hüpoteegipidaja nõusolek isikliku kastusõiguse seadmiseks. Lepingupooled avaldavad, et selgitus on neile arusaadav, kuid nad ei pea vajalikuks nimetatud nõusoleku taotlemist.

9. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 9.1. Leping on koostatud ja alla kirjutatud ühes digitaalses originaaleksemplaris.
- 9.2. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule.
- 9.3. Pärast notariaalakti tõestamist saavad tehinguosalised riigiportaalil www.eesti.ee (e-teenused > kodanikule > õigusabi > notariaalsed dokumendid) juurdepääsu osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud digitaalsele originaaldokumendile.
- 9.4. Lepinguosalisel paluvad notaril esitada lepingu notariaalselt kinnitatud digitaalne ära kiri kinnistusosakonnale ning samuti volitavad käesolevaga notari nende nimel allkirjastama ja esitama kinnistusosakonnale avaldusi käesolevas lepingus sisalduva asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse muutmiseks ja/või täiendamiseks, kui see on vajalik kinnistusraamatu kannete tegemiseks ja annavad õiguse täielikult või osaliselt tagasi võtma asjaõiguslepingu ning vajadusel esitada vastulause, annavad nõusoleku lepingu hilisemaks parandamiseks. Notar esitab ära kirja kinnistusosakonnale viie (5) tööpäeva jooksul.

10. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 10.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub kasutaja.
- 10.2. Kasutaja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.

Isikliku kasutusõiguse seadmise leping ning asjaõigusleping 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: NotTS § 3, § 10, § 12, § 23 p 2).
Kaugtõestus 20,00 eurot (NotTS § 2 lg 2¹).

Käibemaks 11,66 eurot.

Koos käibemaksuga 69,96 eurot.

Eelnimetatud tasudele lisanduvad notariaalakti tõestamisega seotud kulud: ära kirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 35 kohaselt iga A4 formaadis leht 0,19 eur ja digitaalse ära kirja väljastamise tasu sõltumata andmemahust 12,75 eur. Notari tasule lisandub käibemaks suurusega 20%.

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud joonis on esitatud osalejatele videosilla vahendusel, ekraanil tutvumiseks, enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notari juuresolekul osaleja poolt digitaalselt allkirjastatud.

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

Osühing Sakala Põldur esindaja Mailis Paal	/allkirjastatud digitaalselt/
Trifolium Pratense OÜ esindaja Raimond Pihlap	/allkirjastatud digitaalselt/
Eesti Vabariigi nimel Riigimetsa Majandamise Keskus esindaja Risto Sepp	/allkirjastatud digitaalselt/
Valga notar Katri Kutsar	/allkirjastatud digitaalselt/