



TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

2948

REAALSERVITUUDI SEADMISE LEPING

Selle notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Ragne Tehveri asendaja Kersti Paeveer, tegutsedes notari ülesannetes, notaribüroos Tallinnas, Sakala tn 22 / Tatari tn 8, üheksandal septembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (09.09.2024) hüбриidtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, mida esindab riigivara valitsema volitatud asutusena **Riigimetsa Majandamise Keskus**, registrikood registrikood 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, edaspidi **Omanik 1**, mille esindajana tegutseb käesolevale notariaalaktile lisatud **volikirja alusel Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik,

Omaniku 1 esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Pärnumaal,

Saare Hotelli Varade OÜ, registrikood 10122649, aadress Männikäbi, Mändjala küla, Saaremaa vald, Saare maakond, edaspidi nimetatud **Omanik 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Heldur Allese**, isikukood 36012250294, kes on tõestajale tuntud isik, *(eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime, registrikoodi ja esindusõiguse kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel),*

edaspidi ühiselt nimetatud **Pooled**.

Notariaalakti tõestaja kontrollis osalejate teo- ja otsusevõime, Poolte õigusvõime ja esindajate volitused ning tuvastas osalejate isikusamasuse.

Notariaalakti tõestaja kontrollis Omaniku 1 poolt käesoleva lepingu sõlmimise kohta otsustuse tegemise Riigi Metsamajandamise Keskuse juhataja käskkirja nr 9-49/75, 04.09.2024.a. alusel.

Pooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks 1 on Kuressaare metskond 540, Mändjala küla, Saaremaa vald, Saare maakond asuv kinnistu (edaspidi ka kui Teeniv kinnistu). Lepingu ese 1 on

kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number **4155234**.
Registriosas:

- 1.1.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 34801:008:0607, pindala 354294 m², aadress Kuressaare metskond 540, Mändjala küla, Saaremaa vald, Saare maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)
- 1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.1.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus sideehitiste ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks, likvideerimiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks sideehitiste talitluse tagamise eesmärgil vastavalt 17.05.2018 lepingu punktidele 3 ja 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 17.05.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 3.06.2018. Kohtunikuabi Helle Eduvald.
3) Reaalservituut kinnistu nr 165834 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ühiskanalisisatsiooni torustiku servituut vastavalt 19.01.2021.a lepingu punktile 3.1. kuni 3.5. lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud asukohal ja ulatuses. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.01.2021. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.
- 1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Lepingu esemeks 2 on Männikäbi, Mändjala küla, Saaremaa vald, Saare maakond asuv kinnistu (edaspidi ka kui **Valitsev kinnistu**). Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number **165834**. Registriosas:

- 1.2.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 34801:008:0324, pindala 9951,0 m², aadress Männikäbi, Mändjala küla, Saaremaa vald, Saare maakond, maa sihtotstarve ärimaa (100%).
- 1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Saare Hotelli Varade OÜ (registrikood 10122649).
- 1.2.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
1) Reaalkoormatis kinnistu nr 4155234 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatatis ühiskanalisisatsiooni torustiku servituudi aastatasu maksmise kohustuse täitmise tagamiseks vastavalt 19.01.2021 lepingu punktidele 4.1. ja 4.2. Reaalkoormatise igaaastane rahaline väärtus arvutatakse 19.01.2021 lepingu punkti 4.1. kohaselt. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.01.2021. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.
1) Eelmärge reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 4155234 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise suurendamise nõude vastavalt 19.01.2021 lepingu punktile 4.3. 19.01.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.01.2021. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.
- 1.2.4. Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded:
6) Hüpoteek summas 42 500,00 eurot Sihtasutus KredEx (registrikood 90006012) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 2.09.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.09.2020. Kohtunikuabi Anneli Luur.
7) Hüpoteek summas 650 000,00 eurot Coop Pank AS (registrikood 10237832) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele

hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.
9.06.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.06.2022. Kohtunikuabi Ave Talts.

- 1.3. Kinnistusraamatus ei ole registreeritud Lepingu eseme 1 ja Lepingu eseme 2 kohta menetlemata avaldusi.
- 1.4. Eespool nimetatud asjaolud Lepingu eseme 1 ja Lepingu eseme 2 kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on kontrollitud kinnistusraamatu elektroonilisest registriosast tehtud väljatrüki alusel.

2. POOLTE KINNITUSED

2.1. Omaniku 1 esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingu ese 1 koormatakse isikliku kasutusõigusega vastavalt Riigi Metsamajandamise Keskuse kinnisvaraosakonna juhataja käskkirjale nr 9-49/75, 04.09.2024.a.
- 2.1.2. Lepingu punktis üks üks (1.1) toodud andmed lepingu eseme 1 kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme 1 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3. Lepingu ese 1 ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.4. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole tühistatud ega tagasi kutsutud ning tal on kõik õigused käesolev leping sõlmida Omaniku 1 esindajana.

2.2. Omaniku 2 esindaja kinnitab, et:

- 2.2.1. Lepingu punktis üks kaks (1.2) toodud andmed lepingu eseme 2 kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme 2 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata kinnistamisavaldusi.
- 2.2.2. Lepingu ese 2 ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.2.3. Ta on servituudi ala üle vaadanud ning on selle alusel teadlik selle seisukorrast.
- 2.2.4. Omanik 2 on õigusvõimeline ühing ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Omaniku 2 võlausaldajate huve ning Omaniku 2 suhtes ei ole otsustatud lõpetamist. Omanik 2 ei ole pankrotis ning Omaniku 2 suhtes ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei ole algatatud pankroti- ega likvideerimismenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 2.2.5. Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ning tal on kõik põhikirjast ja õigusaktidest tulenevad õigused ning äriühingusisesed kooskõlastused see leping sõlmida Omaniku 2 esindajana.

2.3. Osalejad kinnitavad, et nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning

täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.

3. REAALSERVITUUDI SEADMINE

- 3.1.** Omanik 1 (ka Teeniva kinnistu omanik) seab Teenivale kinnistule Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks, kinnistusraamatu esimesele vabale järjekohale tähtajatu servituut tuletõrje veevõtukoha kasutamiseks, edaspidi **servituut**. Tuletõrje veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine.
- 3.2.** Servituudi esemeks on Teenival kinnistul asuv ala, mille paiknemine on lepingu lisaks oleval plaanil (**lisa 2**) piiritletud punase joonega ja maakatastris kantud ruumiandmetele, piiranguala ID 368836 (**edaspidi nimetatud reaalservituudi ala**).
- 3.3.** Reaalservituudi sisuks on Valitseva kinnisasja igakordse omaniku õigus tuletõrje veevõtukoha ja selleks eesmärgiks vajalike rajatiste (edaspidi **Tehnorajatis**) ehitamiseks, kasutamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatiselise talitluse tagamise käesolevas lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

3.4. Valitseva kinnisasja omanikul on kohustus:

- 3.4.1.** kasutada reaalservituudi ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud tehnorajatiselise ehitamiseks, remontimiseks, asendamiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
- 3.4.2.** tasuda koormatava ala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised proportsionaalselt kasutusala ulatusele RMK vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;
- 3.4.3.** täita ja järgida koormataval alal kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 3.4.4.** teavitada Teeniva kinnistu omanikku koormataval alal tehtavatest plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt seitse (7) päeva enne tööde alustamist. Avariiremondi korral võib valitseva kinnisasja omanik vajaduse korral alustada vajalike töödega viivitamata ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;
- 3.4.5.** teavitada Teeniva kinnistu omanikku koormataval alal kasvava metsa raie vajadusest vähemalt 60 päeva enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;
- 3.4.6.** hüvitada Teeniva kinnistu omanikule koormataval alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine) juhul kui töid teostab Teeniva kinnistu omanik;
- 3.4.7.** iga liiki hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde lõpetamisel taastada oma kulul tööde alustamisele eelnenud olukorra, mis vastab kaevetööde eeskirjale;
- 3.4.8.** sõlmida Teeniva kinnistu omanikuga kokkulepe, mille kohaselt võib teeniva kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega, kui see ei takista käesoleva servituudi teostamist;
- 3.4.9.** anda tagasivõetamatu nõusolek teeniva kinnisasja jagamise korral servituudi ülekandmiseks selliselt, et servituut jääb koormama vaid kinnisasja, kus asub käesoleva käskkirja alusel rajatud tehnorajatis ja teistele kinnisasjadele servituuti üle ei kanta;

3.5. Teeniva kinnisasja igakordsel omanikul on kohustus:

- 3.5.1.** vältida tehnorajatise kaitsevööndis tehnorajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist.
- 3.5.2.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab õigustatud isikul servituudiga koormatud ala sihipärasest kasutamist;
- 3.5.3.** järgida servituudiga koormatud alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

3.6. Juhul kui Valitsev kinnisasi võõrandatakse kohustub Valitseva kinnistu omanik teatama sellest Teeniva kinnistu omanikku viivitamata.

3.7. Teeniva kinnistu omanik ei vastuta tehnorajatise ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi valitseva kinnisasja omanikule ei hüvitata.

3.8. Omanikule 1 jääb õigus käesolev leping lõpetada erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Kui reaalservituudi lõpetamise korral on vajalik tehnorajatise likvideerimine, siis on tehnorajatise omanik kohustatud tehnorajatise likvideerima ja maa korrastama 6 kuu jooksul arvates reaalservituudi lõpetamisest.

4. REAALSERVITUUDI TASU

4.1. Valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub Teeniva kinnistu koormamise eest maksuma perioodilist tasu 4,0 eurot aastas, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suuruses. Tasu maksmise kohustus algab servituudi kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega;

4.2. Tasu makstakse RMK poolt esitatud arve alusel perioodiliselt üks kord aastas 10. maiks järgneva perioodi eest ette. Tähtajaks tasu mittemaksmise korral on Valitseva kinnistu omanik kohustatud maksuma viivist null koma viisteist protsenti (0,15 %) tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni;

4.3. Teeniva kinnistu igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu muutmist kolme aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti kolm aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Tasu muutmise nõude tagamiseks tuleb kanda märke reaalkoormatisega samale järjekohale. Tasu muutmisega seotud kulud tasub valitseva kinnisasja omanik;

4.4. Tasu maksmise kohustus kantakse valitseva kinnisasja kinnistusraamatu kinnistusregistri 3. jakku reaalkoormatisena teeniva kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

5.1. Omanik 1 ja Omanik 2 on Teeniva kinnistu reaalservituudiga koormamises kokku leppinud. Omanik 1 lubab ning Omanik 2 avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas number 4155234 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu tuletõrje veevõtukohta servituut vastavalt käesoleva lepingu punktile 3.1. kuni 3.5. lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud asukohal ja ulatuses, maakatastris kantud ruumiamdmete piiranguala ID 368836, Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 165834 kantud kinnistu igakordse

omaniku kasuks. Ühtlasi paluvad osalejad teha märge servituudi kohta ka Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 165834 esimesse jakku.

5.2. Omanik 1 ja Omanik 2 on Valitseval kinnistule reaalkoormatise seadmises kokku leppinud. Omanik 2 lubab ja Omanik 1 avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 165834 kolmandasse jakku järgmised kanded:

5.2.1. esimesele vabale järjekohale reaalkoormatis Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas number 4155234 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks tuletõrje veevõtukoha servituudi aastatasu maksmise kohustuse täitmise tagamiseks vastavalt 09.09.2024 lepingu punktidele 4.1. ja 4.2. Reaalkoormatise aastatasu suurus on 4,0 eurot aastas. Ühtlasi paluvad osalejad teha märge reaalkoormatise kohta ka Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 4155234 esimesse jakku

5.2.2. ühele ja samale järjekohale punktis 5.2.1. nimetatud reaalkoormatisega eelmärge kinnistu nr 4155234 igakordse omaniku kasuks reaalkoormatise suurendamise nõude tagamiseks vastavalt 09.09.2024 lepingu punktile 4.3.

5.3. Pooled paluvad teha kanded nende poolt toodud järjekorras ja ühte kannet mitte teha teisi kandeid tegemata.

6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJA VÄLJASTAMINE NING VOLITUS TÕESTAJALE

6.1. Notariaalakto on koostatud ja alla kirjutatud osalejate poolt omakäeliselt ja digitaalselt ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos. Notariaalakto paberandjal originaal ja kaugtõestamise teel digitaalselt allkirjastatud eksemplari paberandjal kinnitatud ära kiri koidetakse kokku ning need säilitatakse notari paberarhiivis koos. Kaugtõestamise teel osalenud osaleja poolt digitaalselt allkirjastatud eksemplari originaali säilitatakse e-notaris ja sellest ei tehta osalejatele ära kirju.

6.2. Notariaalakto tõestaja on osalejatele selgitanud, et pärast notariaalakto tõestamist kinnitab notariaalakto tõestaja digitaalse ära kirja sellest notariaalaktoist. Notariaalakto digitaalne ära kiri on osalejatele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee. Nimetatud ära kirja valmistamise eest notari tasu ei võeta. Juurdepääsuõiguse märge tehakse tehinguosalisest juriidilise või füüsilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde.

6.3. Lisaks riigiportaalis www.eesti.ee kättesaadavale digitaalselt kinnitatud ära kirjale väljastatakse notariaalakto ära kiri osalejale tema soovil paberandjal või digitaalselt kinnitatud ära kirjana e-posti aadressile.

6.4. Notariaalakto tõestaja edastab notariaalakto ära kirja kinnistusosakonnale.

6.5. Osalejad annavad notariaalakto tõestajale õiguse teha notariaalaktole täiendusi, parandusi ja esitada avaldusi ulatuses, mis ei muuda osalejate kokkuleppeid lepingus ning ei too kaasa osalejate tahtevastaseid tagajärgi.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

7.1. Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Omanik 2.

7.2. Osaleja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakto tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele

kuuluvaid dokumente ning notariaaltoimingu raames koostatud notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.

7.3. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.

7.4. Osaleja tasub riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi pangakontole.

Notariaalakt on notari büroos viibinud osalejale akti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejale läbivaatamiseks ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Videosilla vahendusel osalenud osalejale on notariaalakt akti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejale läbivaatamiseks videosilla vahendusel ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul digitaalselt alla kirjutatud.

Lepingu lisa esitati videosilla vahendusel osalevale osalejale enne allkirjastamist läbivaatamiseks ekraanil.

Notari tasu servituudi seadmisel 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 375,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10 lg 1, 23 p 2). Kaugtõestamine 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2¹).

Notari tasu kokku	69,80 eurot.
Käibemaks	15,36 eurot.
Kokku	85,16 eurot.

Eelnimetatud notari tasule lisandub ära kirjade tasu järgnevalt (summad sisaldavad käibemaksu 22%): Paber kandjal või digitaalne ära kiri osalejale - iga A4 formaadis lk 0,23 eurot ja iga A3 formaadis lk 0,38 eurot (notari tasu seaduse § 35). Digitaälärakirja edastamine ametiasutustele (sh kinnistusosakonnale) - 15,56 eurot + iga A4 formaadis lk 0,23 eurot ja iga A3 formaadis lk 0,38 eurot (notari tasu seaduse § 31 p 15, § 35).

Riigilõiv servituudi seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 100,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1).

Kande tegemine valitseva kinnistu registriosas 1. jakku tasuta (riigilõivuseadus § 25 lg 1 p 10).

MJ

Käesolevas dokumendis on 12 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Heldur Allese: ees- ja perekonnanimi allkiri

ees- ja perekonnanimi *allkiri*

Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser paberdokumendil: allkiri pitser

Urve Jõgi, allkirjastatud digitaalselt

*Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer /allkirjastatud digitaalselt/
kaugtõestamise dokumendil*

1. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 1.1.** Lepingu jõustub selle notariaalsest tõestamisest, mille tulemusena pooltel tekib kohustus lepingut täita ja õigus nõuda selle täitmist vastavalt seadusele ja lepingutingimustele. Käesoleva lepingu täitmisel tekkinud eriarvamused ja vaidlused lahendatakse Eesti Vabariigi õigusaktide alusel eelkõige osapoolte läbirääkimiste teel. Konsensuse mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused kohtus.
- 1.2.** Lepingu poolel on kohustus koheselt teatada teisele lepingu poolele kõikidest asjaoludest, mis võivad põhjustada käesoleva lepingu osalise või täieliku täitmatajätmise. Juhul, kui üks käesoleva lepingu pool ei täida oma kohustust või on väitnud valet või varjanud olulisi asjaolusid, loetakse see lepingu rikkumiseks ning rikkuja on kohustatud hüvitama rikkumisega tekitatud kahju.
- 1.3.** Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik servituutide seadmisega seotud kokkulepped. 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. Servituut tekib vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ja lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 1.4.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud asjaõigusseaduse §-des 172 – §184¹ reaalservituudi kohta sätestatu sisu ja õiguslikku tähendust.
- 1.5.** Võlaõigusseaduse § 159 lg 2 kohaselt kaotab kahjustatud pool õiguse nõuda leppetrahvi, kui ta viivitamatult pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab.
- 1.6.** Reaalservituut 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.
- 1.7.** Reaalservituut annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis servituudi sisust tulenevalt on valitseva kinnisasja huvides vajalikud. Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teeniva kinnisasja omanikule kõige vähem koormav ning teeniva kinnisasja ja valitseva kinnisasja võõrandamisel kehtib reaalservituut uute omanike suhtes ulatuses, milles see on kinnistusraamatusse kantud.
- 1.8.** Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega. Kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omaniku 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 ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
- 1.9.** 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.

- 1.10.** 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.
- 1.11.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped, seejuures on notariaalakti tõestaja selgitanud osapooltele, et käesolevas lepingus oleks otstarbekas täpsemalt reguleerida ka tee rajamisega seonduv (tee ehitusmaterjal, rajamise tähtaeg jms), kuid vaatamata sellele soovivad osalejad sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel.
- 1.12.** Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui taotluse esitaja on jättnud taotletava kande eest seadusega ette nähtud riigilõivu tasumata, on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.