



## TALLINNA NOTAR PRIIDU PÄRNA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

2857

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

### ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel kaugtõestamise teel Tallinna notar Priidu Pärna asendaja Karl-Eerik Jäetma, tegutsedes notari ülesannetes kelle notaribüroo asub Rävala pst 2 / Kivisilla tn 8, Tallinn, kolmekümne esimesel augustil kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (31.08.2023. a) ning selles notariaalaktis osalejad on,

Eesti Vabariik, tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK)**, kui riigivara valitsema volitatud asutuse kaudu, mis on registreeritud registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik, Omaniku esindaja asub tõestamise hetkel enda ütluste kohaselt Tori vallas Pärnumaal,

**aktsiaselts Generaator**, registrikood 10039457, asukoht Mõisa tee 11, Peri küla, Põlva vald, Põlva maakond, e-posti aadress info@asgeneraator.eu, edaspidi nimetatud **Kasutaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Jan Niilo**, isikukood 38110266519, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, Kasutaja esindaja asub tõestamise hetkel enda ütluste kohaselt Rosma külas, Põlvamaal,

**Omanik ja Kasutaja** koos edaspidi nimetatud **Lepinguosalised**,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

#### 1. KINNISTU JA LEPINGUOSALISTE AVALDUSED

- 1.1. Kinnistuks on Saesaare pais, Kiidjärve küla, Põlva vald, Põlva maakond asuv kinnistu: katastritunnus 87201:001:0246, pindala 777,0 m<sup>2</sup>, aadress Saesaare pais, Kiidjärve küla, Põlva vald, Põlva maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.2. Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 15115450** all. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3. Kinnistu on registreeritud Riigi kinnisvararegistri objektikoodiga **KV77878** all.

- 1.4. Lepinguosalised ei soovi Kinnistu kohta tehtud Maa-ameti maakatastris registreeritud katastriüksuse kitsenduste kajastamist käesolevas lepingus.
- 1.5. Kinnistu kohta E-notari infosüsteemist tehtud päringust nähtub, et vastavalt riikliku ehitisregistri elektroonilisele andmebaasile on lepingu esemel rajatis Pais, ehitisregistri koodiga 220647935, esmane kasutus 1952.a, ehitusalune pind 630,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus olemas. Selle kohta ei nähtu areste ega kolmandate isikute õiguseid.

*Kinnistusraamatust, maakatastrist ja ehitisregistrist nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval.*

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

- 1.6.1. Käesolev leping sõlmitakse RMK metsaosakonna peametsaülema käskkirja nr 3-1.56/119 alusel.
- 1.6.2. Kinnistu on Omaniku omand ning Kinnistut 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.
- 1.6.3. Kinnistu suhtes ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks kinnistusosakonnale tehtud ega esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.6.4. Kinnistu koosseisu kuuluval maal ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi. Omanik ei vastuta talle mitte teadaolevate kitsenduste ja piiranguid põhjustavate objektide olemasolu eest.
- 1.6.5. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega 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.

**1.7. Kasutaja esindaja kinnitab, et:**

- 1.7.1. Kasutaja on kasutusõiguse ala üle vaadanud ning on teadlik Kinnistu suurusest ja piiridest ning kasutusõiguse ala suurusest ja piiridest ega oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 1.7.2. Kasutaja on teadlik Kinnistu suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust ning kinnitab, et need ei takista käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse teostamist.
- 1.7.3. Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatuse liikme ametikohalt tagasi kutsutud, tema ametiaeg juhatuse liikmena ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud ning esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused, nõusolekud sõlmida käesolev leping, talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist ning esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

## **2. KINNISTULE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE**

- 2.1. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku seada Kasutaja kasuks lepingu esemele esimesele järjekohale tähtajaga kuni 01.01.2027. a isikliku kasutusõiguse paisutusrajatise (edaspidi nimetatud **rajatis**) ehitamiseks, laiendamiseks, ümberehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks (sh prahitõkke jne kinnitamiseks) ja lammutamiseks. Kasutajal on õigus kasutada lepingu eset käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, milline on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud sinise värviga ja millise ala suurus on 777 m<sup>2</sup> (edaspidi nimetatud **kasutusõiguse ala**).

**2.2.** Kolmandate isikute poolt on võimalik kõigi isiklikust kasutusõigusest Kasutajale tulenevate õiguste teostamine. Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et Kasutajal on õigus isiklikust kasutusõigusest ja rajatise omamise õigusest tulenevate õiguste ja kohustuste teostamine üle anda kolmandatele isikutele. Omanikul on õigus lõpetada käesolev leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

**2.3.** Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et Kasutajal on kohustus:

- 2.3.1.** kasutada kasutusõiguse ala sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud rajatise ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
- 2.3.2.** täita Kinnistul kõiki heakorra- ja keskkonnanõudeid, järgida kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
- 2.3.3.** vajadusel rekonstrueerida paisutusrajatis vastavalt õigusaktides sätestatud tingimustel ja korras;
- 2.3.4.** registreerida olemasolevad ja püstitavad paisutusrajatised ehitisregistris, kui see nõue tuleneb õigusaktidest;
- 2.3.5.** tasuda kasutusõiguse ala kasutamisega õigusaktidest tulenevad kõrvalkulud (maamaksu) ning koormised vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;
- 2.3.6.** ehitusprojekt(id) kooskõlastada RMK Põlvamaa metsaülemaga;
- 2.3.7.** teavitada kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis RMK-d rajatise plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm (3) tööpäeva enne tööde alustamist. Rajatise avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest RMK-d ühe (1) päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;
- 2.3.8.** pärast kasutusõiguse alal teostatud rajatise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist taastada oma kulul Kinnistul elementaarne heakord;
- 2.3.9.** maksma isikliku kasutusõiguse eest tasu 23 eurot aastas, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suuruses. Tasu maksmise kohustus algab isikliku kasutusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega. Tasu makstakse RMK poolt esitatud arve alusel üks kord aastas 20. septembriks järgneva perioodi eest ette. Tähtajaks tasu mittemaksmise korral on Kasutaja kohustatud maksma viivist 0,15% tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni. RMK-l 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 muutmisega seotud kulud tasub Kasutaja.

**2.4.** Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et Omanikul on kohustus:

- 2.4.1.** hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Kasutajal kasutusõiguse ala sihipärast kasutamist;
- 2.4.2.** rajatise kaitsevööndis vältida rajatise kahjustamist või kahjustamise ohu tekkimist;
- 2.4.3.** järgida kasutusõiguse alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.
- 2.5.** Omanik ja Kasutaja lepivad kokku, et lepingu eseme koormamisel kasutusõigustega teiste sarnaste objektide jaoks tehakse vastav kanne kinnistusraamatusse käesolevas lepingus nimetatud isikliku kasutusõigusega ühele ja samale järjekohale ning Kasutaja annab tagasivõetamatu nõusoleku kinnistusraamatusse vastavate kannete tegemiseks.
- 2.6.** Kasutaja annab käesolevaga oma tagasivõetamatu nõusoleku Kinnistu jagamiseks selliselt, et käesoleva lepingu alusel seatav isiklik kasutusõigus jääb kehtima vaid kinnistu suhtes, kus asub käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud rajatis, ega jää kehtima teiste kinnistute suhtes.

- 2.7.**RMK annab õigustatud isikule volituse esindada RMK-d veeloa taotlemisel ja sellest tulenevalt kõikides toimingutes.
- 2.8.**RMK ei vastuta rajatise ehitamiseks ja kasutamiseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi Kasutajale ei hüvita.

### **3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE LÕPETAMINE JA KASUTUSÕIGUSE ALA VALDUSE ÜLEANDMINE**

- 3.1.**Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada osapoolte kokkuleppel või seaduses sätestatud alustel.
- 3.2.**Omanik ja Kasutaja on kokku leppinud, et juhul kui Kasutajale väljastatakse uus vee erikasutusluba, pikendatakse käesolevat isiklikku kasutusõigust samadel tingimused uue vee erikasutusloa lõppemistähtaaja saabumiseni.
- 3.3.**Omanik avaldab, et kasutusõiguse ala on vabastatud ja Kasutaja saab alates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest teostada otsest valdust kasutusõiguse ala suhtes.

### **4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

- 4.1.**Omanik ja Kasutaja on Kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ning Kasutaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 15115450 all kantud kinnistu kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajaga **01.01.2027. a** isiklik kasutusõigus aktsiaselts Generaator, registrikood 10039457, kasuks paisutusrajatise ehitamiseks, laiendamiseks, ümberehitamiseks, hooldamiseks, kasutamiseks (sh prahitõkke jne kinnitamiseks) ja lammutamiseks vastavalt **31.08.2023. a** sõlmitud lepingu punktidele 2.1. kuni 2.4. ja 3.1. kuni 3.2. ja **31.08.2023. a** sõlmitud lepingu lisaks olevale plaanile.

### **5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED**

- 5.1.** Isiklik kasutusõigus tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, ning lõpeb vastava kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 5.2.** Asjaõigusseaduse §-de 225, 226 ja 228 sisu ja õiguslikku tähendust, sealhulgas seda, et isiklik kasutusõigus, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, on üleantav, ning et isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kokkulepe isikliku kasutusõiguse üleandmise kohta (asjaõigusleping) vana ja uue õigustatud isiku vahel. Kui isikliku kasutusõiguse esemeks on tehnovõrk või -rajatis, ei ole isikliku kasutusõiguse üleandmiseks või koormamiseks kinnisasja omaniku nõusolek vajalik.
- 5.3.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 ei ole teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis kinnisasja oluline osa.
- 5.4.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 5.5.** Asjaõigusseaduse §-des 172 kohaselt 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. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 5.6.** 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 ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.

- 5.7.** 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.
- 5.8.** 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.
- 5.9.** 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 muutmisega seotud kulud peab teeniva kinnisasja omanik ette tasuma.
- 5.10.** 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.
- 5.11.** Vastavalt notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt reaalservituudi minimaalne tehinguväärtus on 639 eurot.

## **6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 6.1.**Käesolev leping on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele kättesaadav Notarite Koja kodulehel [www.notar.ee](http://www.notar.ee) (*E-notar Iseteenindus > Notariaalsed dokumendid*) või riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) (*Minu andmed > Juriidika > Minu notariaalsed dokumendid*).
- 6.2.**Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule.
- 6.3.**Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

## **7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 7.1.**Lepinguosalised ei avaldanud isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtust, seega notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt tehinguväärtuseks on kuussada kolmkümmend üheksa (639) eurot.
- 7.2.**Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kasutaja.
- 7.3.**Kasutaja tasub notari tasu panga ülekandega kolme (3) tööpäeva jooksul arvates tema e-postile saadetava arve alusel, notaribüroos sularahas või maksekaardiga. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 on notari tasu maksmiseks kohustatud isikuteks isikud, kelle taotlusel või kelle huvides notar tegutses ning nimetatud isikud vastutavad sama notariaaltoimingu eest tasu

maksmisel solidaarselt.

**7.4.** Kasutaja tasub riigilõivu viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile.

**7.5.** Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui taotluse esitaja on jätnud taotletava kande eest seadusega ette nähtud riigilõivu tasumata, on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakkt on osalejatele notariaalakkti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakkti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Osalejad loobusid notariaalaktile lisatud dokumendi ettelugemisest, lisatud dokument esitati videosilla vahendusel osalejatele tutvumiseks, see kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati digitaalselt.

Käesolevas dokumendis on koos lepingu lisaks oleva plaaniga 7 lehte.

Notari tasu isikliku kasutusõiguse seadmisel 38,30 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: Notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, § 22, § 23 p 2).  
Notari tasu lepingu kaugtõestamise eest 20,00 eurot (Notaritasu seadus § 2 lg 2(1)).

Notari tasu kokku	58,30 eurot.
Käibemaks	11,66 eurot.
Kokku	69,96 eurot.

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse seadmisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: Riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354).  
*mpp*

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

**Urve Jõgi**

*Allkirjastatud digitaalselt*

**Jan Niilo**

*Allkirjastatud digitaalselt*

**Tallinna notar Priidu Pärna asendaja Karl-Eerik Jäetma**

*Allkirjastatud digitaalselt*