



TARTU NOTAR ANNE KUILL

NOTARI AMETITOIMINGU NUMBER

679/2015

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING  
JA  
ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tartu notar Anne Kuill, kelle büroo asub Tartus Ülikooli 6, üheksateistkümnendal juunil kahe tuhande viieteistkümnendal aastal (19.06.2015) ning selles notariaalaktis osalejad on

**ühelt poolt**

**Aktsiaselts Tartu Keskkatlamaja**, registrikood 10288232, asukoht ja aadress Turu 18, Tartu linn, e-posti aadress [mail@fortumtartu.ee](mailto:mail@fortumtartu.ee), edaspidi ka **Omanik** (lepingu tõestaja tutvus juriidilise isiku ülaltoodud registriandmetega käesoleva lepingu tõestamise päeval ning kinnitab nende vastavust äriregistri andmetele), mille esindajana tegutseb kooskõlas aktsiaseltsi nõukogu nõusolekuga 15.06.2015 äriühingu registrikaardile kantud juhatuse liige **Leho Lindmaa**, isikukood 36206042748, kelle isikusamasus on tuvastatud ID-kaardiga AA0482601, v.a. 18.06.2013, ja

**teiselt poolt**

**Tartu linn**, asukoht Raekoda, Tartu linn, e-posti aadress [lpmko@raad.tartu.ee](mailto:lpmko@raad.tartu.ee), edaspidi ka **Õigustatud isik**, mille esindajana tegutseb vastavalt notariaalaktile lisatud volikirjale (notar A. Kuill, 17.06.2015) ja Tartu Linnavalitsuse korraldusele nr 638 05.06.2015 Tartu linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja **Urmas Ahven**, isikukood 36103172724, kelle isik on notarile tuntud,

edaspidi lepingus ühiselt **Pooled**, kes eraldi ja üheskoos on avaldanud notarile, et nende enesetunne ja üldine tervislik seisund notariaalaktis märgitud tehingu tegemiseks on hea ning ei esine tõestamiseseaduse §-s 23 märgitud nägemis- ja/või kuulmispuuet ning kes on ühiselt kokku leppinud käesoleva lepingu (edaspidi Leping) sõlmimises alljärgnevalt esitatud tingimustel.



## 1. KINNISTUSRAAMATU SEIS, LEPINGU ESE

1.1. Kinnistu koosseis ja omaniku andmed vastavalt Lepingu sõlmimise päeva kinnistusraamatu elektroonilisele andmetele, mis omavad õiguslikku tähendust, Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 2461603 kantud kinnistu (edaspidi nimetatud ka kinnistu) kohta on:

I jaos - kinnistu koosseis:

katastritunnus 79508:046:0001, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 23232 m<sup>2</sup>, asukoht Tartumaa, Tartu linn, Turu tn 18

II jaos - omanik:

Aktsiaselts Tartu Keskkatlamaja (Tartu linn, reg.kood 10288232)

III jaos (koormatiseid ja kitsendused):

kanded puuduvad

IV jaos (hüpoteegid):

1) kanne kustutatud;

2) Hüpoteek summas 750 000 000,00 krooni AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 171403; 376604; 2461503; 2859404; 3120903; 3841804; 4002804; 4233803; 4270003; 4297703; 4297803; 4297903; 4298303; 4508203; 4786203; 4786303; 4786403; 4786503. Kandel on sama järjekohas 4 jao kandega nr 3. Sisse kantud 27.07.2007. 9.04.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 14.04.2014. Kohtunikuabi Aita Kastor.

3) Hüpoteek summas 750 000 000,00 krooni Nordic Investment Bank (registrikood 34 00171) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 171403; 376604; 2461503; 2859404; 3120903; 3841804; 4002804; 4233803; 4270003; 4297703; 4297803; 4297903; 4298303; 4508203; 4786203; 4786303; 4786403; 4786503. Kandel on sama järjekohas 4 jao kandega nr 2. Sisse kantud 27.07.2007. 9.04.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 14.04.2014. Kohtunikuabi Aita Kastor.

1.2. E-notari päringusüsteemist kitsendustega katastrikaardi andmete kohaselt kehtib maatüki, katastritunnusega 79508:046:0001, kasutamise suhtes kitsendustena: ühisveevärgi ja kanalisatsiooni piiranguvööndid, raudtee kaitsevöönd, ranna või kalda veekaitsevöönd (Emajõgi), elektripaigaldiste kaitsevööndid, geodeetiliste märkide kaitsevööndid, surveseadme kaitsevööndid, gaasipaigaldise kaitsevööndid, ranna või kalda piiranguvöönd (Emajõgi), ranna või kalda ehituskeeluvöönd (Emajõgi), veekogu kallasrada (Emajõgi).

1.3. E-notari päringusüsteemist riikliku ehitisregistri andmete kohaselt on kinnistu oluliseks osaks järgmised hooned: katlamaja (ehitisregistri kood 104017446), administratiivhoone (ehitisregistri kood 104017447), ladu (ehitisregistri kood 104017448), masuudi pumbajaam (ehitisregistri kood 104017449), kaarhall (ehitisregistri kood 120269361), varjualune (ehitisregistri kood 220425768), kütteõli mahuti (ehitisregistri kood 220425769), veemahuti (ehitisregistri kood 220425770) veemahuti (ehitisregistri kood 220425771), õlimahuti (ehitisregistri kood 220425772) õlimahuti (ehitisregistri kood 220425773).



- 1.4. Kultuurimälestiste registris sissekanded puuduvad.
- 1.5. Omanik on sõlminud rendileping A-Velg OÜ-ga 21.03.2012 (kaarhalli osas).
- 1.6. Käesoleva lepingu esemeks on lepingu punktis 1.1. kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega.

## **2. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED**

- 2.1. Omanik avaldab ja kinnitab, et
  - 2.1.1. kinnistut ei ole kellelegi võõrandatud ega koormatud piiratud asjaõigusega, mis ei nähtu kinnistusraamatust;
  - 2.1.2. kinnistu käsutamist ei ole keelustatud;
  - 2.1.3. ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ning et tema poolt ei ole sõlmitud ning ta kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis võiks takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel seatava isikliku kasutusõiguse kandmist kinnistusraamatusse õigustatud isiku/kasutaja kasuks;
  - 2.1.4. ta likvideerib kõik kasutusõiguse alal paiknevad rajatised, mis takistavad käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
  - 2.1.5. ta ei tee kasutajale mingeid takistusi kasutusõiguse ala kasutamisele asumiseks;
  - 2.1.6. esindajal on kõik õigused ja kehtivad volitused käesoleva lepingu sõlmimiseks.

- 2.2. Õigustatud isiku esindaja avaldab ja kinnitab, et
  - 2.2.1. õigustatud isik on kasutusõiguse ala põhjalikult üle vaadanud ning on teadlik kasutusõiguse ala paiknemisest kinnistul;
  - 2.2.2. esindajal on kõik õigused ja kehtivad volitused käesoleva lepingu sõlmimiseks.

- 2.3. Osalejad avaldavad ja kinnitavad, et
  - 2.3.1. nad on tutvunud käesoleva lepingu lisaks oleva plaaniga, millel kasutusõiguse ala on vastavalt tähistatud, nad nõustuvad selle plaani sisuga ja kinnitavad plaani oma allkirjadega;
  - 2.3.2. nad ei soovi eelnimetatud asjaolude põhjalikumat kontrollimist notari poolt;
  - 2.3.4. nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega ja nende sisust aru saanud.

## **3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE JA LEPINGU TEHINGUVÄÄRTUS**

- 3.1. Osalejad on kokku leppinud seada lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistule Õigustatud isiku kasuks tähtajatu tasuta isikliku kasutusõiguse jalg- ja jalgrattatee rajamiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja avalikes huvides kasutamiseks, mis kantakse sisse Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 2461603 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale.
- 3.2. Isikliku kasutusõiguse ala pindala on ligikaudu neli tuhat kolmsada (4 300) ruutmeetrit ning see on vastavalt tähistatud lepingu lisaks oleval plaanil.
- 3.3. Õigustatud isik rajab isikliku kasutusõigusega koormatavale alale ehitusprojektiga ettenähtud kergliiklustee ning kannab kõik vastavad kulud.



- 3.4. Omanik likvideerib kõik kasutusõiguse alal paiknevad rajatised, mis takistavad käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.
- 3.5. Isikliku kasutusõiguse otsest valdust hakkab Õigustatud isik kasutama päevast, mil kergliiklustee rajamiseks koostatud ehitusprojekti alusel on linnavalitsus väljastanud ehitusluba.
- 3.6. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala hooldajaks ja kõikide teomaniku kohustuste kandjaks on Õigustatud isik.
- 3.7. Isikliku kasutusõiguse ala rajamise, korrashoiu, hooldamise ja kasutamisega seotud kulud tasub Õigustatud isik.
- 3.8. Käesoleva lepingu alusel kinnistule seatav isiklik kasutusõigus on üleantav.
- 3.9. Avalikes huvides seatud isikliku kasutusõiguse järgi on igaühel õigus ööpäevaringselt käia jalgsi või sõita jalgrattaga servituudialal.
- 3.10. Kinnistu igakordne omanik ei tee takistusi Õigustatud isiku töötajatele ja Õigustatud isiku poolt volitatud isikutele takistusi kasutusõiguse alale juurdepääsuks nii jalgsi kui punktis 3.1 nimetatud tegevuseks mõistlikult vajalike sõidukite, muu transpordi ja tehnikaga.
- 3.11. Kolmandatel isikutel on võimalik kõigi kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamine.
- 3.12. Isikliku kasutusõiguse seadmine ja selle alusel õiguste teostamine ei takista ega piira kinnistu igakordse omaniku õigust kasutada kasutusõiguse ala oma eesmärkide teostamiseks ja kohustuste täitmiseks.
- 3.13. Isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu võib lõpetada, kui kergliiklusteed ei ole Õigustatud isik hakanud ehitama seitsme (7) aasta jooksul, arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.

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

**Omanik – Aktsiaselts Tartu Keskkatlamaja - ja Õigustatud isik – Tartu linn - on kinnistu isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud ja avaldavad soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 2461603 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks jalg- ja jalgrattatee rajamiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja avalikes huvides kasutamiseks vastavalt 19.06.2015 lepingu punktile 3 (koos alapunktidega) ja lepingu lisaks olevale plaanile.**

#### **5. NOTARI SELGITUSED**

Notar on lepinguosalistele selgitanud, et

- isiklik kasutusõigus koormab asja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele reaalservituudile (asjaõigusseaduse § 225 lg 1);
- omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena (asjaõigusseaduse § 155 lg 1);
- omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja.



Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve (asjaõigusseaduse § 156 lg 1);

- tee on maantee, tänav, metsatee, jalgteed ja jalgrattateed või muu sõidukite või jalakäijate liiklemiseks kasutatav rajatis, mis võib olla riigi või kohaliku omavalitsuse või muu juriidilise isiku või füüsilise isiku omandis (teeseaduse § 2 lg 1);

- tee koosseisu kuuluvad teemaal asuvad: 1) liiklemiseks kasutatavad järgmised rajatised: sõidutee ning sellega külgnevale alale sissesõidu ja sealt väljasõidu tee ning kõnnitee; parkla ja puhkekoht; tunnel, sild, truup ja viadukt; liikurmasinarada; liikleja kontrollimiseks ja maksustamiseks mõeldud ala; ühissõiduki peatuseks ettenähtud ala ja ootekoda; piirikontrolli- ja tollikontrollirajatis; teepeenar; 2) muud rajatised: kraav, haljasala ning eraldus- või haljasriba; tee äärde liikluskahjustuste kaitseks rajatud kaitseehitis ja müratõke ning keskkonnakaitserajatis; liikluskorraldusvahend; teemärgistus- ja teevalgustusrajatis (teeseaduse § 2 lg 2);

- teemaa on maa, mis õigusaktidega kehtestatud korras on määratud tee koosseisu olevate rajatiste paigutamiseks ja teehoiu korraldamiseks (teeseaduse § 3);

- eratee on tee, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal. Erateed võib kasutada üksnes kinnisasja omaniku loal. Teeseaduse § 33 lõikes 8 nimetatud juhtudel võib erateed kasutada kinnisasja omaniku loata (teeseaduse § 52);

- teel peab olema võimalik ohutult liigelda ning tee peab vastama tee seisundi nõuetele (teeseaduse § 10 lg 1); tee ohutusrajatiste, liiklusmärkide, fooride, piirete, tähispostide ja teemärgistuse kohta ning riigimaantee, kohaliku tee ja talitee seisundi kohta esitatavad nõuded kehtestab majandus- ja kommunikatsiooniminister (teeseaduse § 10 lg 2); metsatee seisundi kohta esitatavad nõuded kehtestab keskkonnaminister teeseaduse (teeseaduse § 10 lg 3); avalikult kasutatava tee omanik või teehoiu korraldamise eest vastutavaks määratud isik on kohustatud hoidma tee käesolevas seaduses ja selle alusel kehtestatud õigusaktidega sätestatud nõuetele vastavas seisundis (teeseaduse § 10 lg 4);

- kinnisasja koormavad kinnistusraamatusse kantud asjaõigused jäävad kinnisasja omandi üleandmise korral seda kinnisasja edasi koormama;

- hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped;

- e-notari X-tee teenus võimaldab riigiportaali [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) kaudu vaadata kõiki endaga seotud notariaalseid dokumente, mille on tõestanud Eesti notar ning et e-notari X-tee teenuse kaudu nähtavad ja kättesaadavad digiärakirjad on võrdväärsed paber kandjal oleva notariaalse dokumendiga.

## 6. NOTARILE VOLITUSTE ANDMINE

Lepinguosalised volitavad käesolevaga notarit vajadusel tegema käesolevas notariaalaktis täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud käesolevas notariaalaktis toodud lepinguosaliste taotlustega.



## 7. LÖPPSÄTTED

7.1. Notari tähelepanekute järgi kõik notariaalakti osalised said aru oma tegude tähendusest, mõistsid Lepingu sõlmimisega kaasnevaid tagajärgi ja soovisid nimetatud tagajärgede saabumist (olid teo- ja otsusevõimelised). Tõestamise seaduse §-s 23 märgitud puudeid notar Lepingu tõestamisel ei täheldanud. Kinnistu omandi- ja käsutusõigus on tuvastatud e-notari süsteemis ning kinnistusregistriosa andmebaasides sisalduva informatsiooni alusel, juriidiliste isikute esindajate volitused on tuvastatud kas äriregistri andmebaasidest nähtava informatsiooni alusel või volikirja kehtetuks kuulutamise teate puudumisega Ametlikes Teadaannetes.

7.2. Käesolev notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes (1) originaaleksemplaris, mis säilib notaribüroos.

7.3. Käesoleva notariaalakti tõestamise päeval väljastatakse esmased notariaalakti ära kirjad osalejate soovil digiära kirjuna Õigustatud isikule ja paber kandjal Omanikule.

7.4. Tehinguväärtus käesoleva lepingu tõestamisel on 639,00 eurot (notari tasu seaduse § 10 lg 3).

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

Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos. Akti koostamise päeval väljastatakse Õigustatud isikule notariaalaktist digiära kiri ja Omanikule notariaalakti ära kiri paber kandjal. Ära kirjad vastavad notariaalakti originaalile ning tõestamise seaduse § 48 kohaselt asendavad õigustoimingutes notariaalakti originaali.

### Notari tasu:

Notari tasu tehingu tõestamisel 38,30 eurot (kasutusõiguse tehinguväärtus 639,00 eurot; notari tasu seadus § 10 lg 3, 22 ja 23 p 2).

Käibemaks 7,66 eurot.

Koos käibemaksuga 45,96 eurot

Notariaalakti tõestamisega seotud kuludena lisandub ära kirjade valmistamise tasu vastavalt notari tasu seadusele.

### Riigilõiv:

Riigilõiv isikliku kasutusõiguse kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot; riigilõivuseadus § 77, 354)

Riigilõivu tasumiseks esitatakse maksukohustuslasele notari poolt eeltäidetud riigilõivu maksekorraldus.

Lepingu sõlmimisega seotud kulud (notari tasu) tasub Tartu linn.

Riigilõivu tasub Tartu linn.

Lepingule on Pooled alla kirjutanud notari juuresolekul omakäeliselt alljärgnevalt:

Omanik

Aktsiaselts Tartu Keskkatlamaja


*Leho Lindmaa* 

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Õigustatud isik

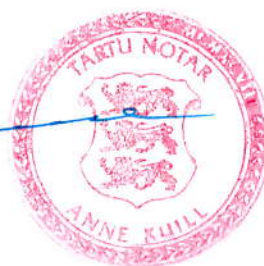
Tartu linn

*Mina Alver* 

ees- ja perekonnanimi

allkiri

*notari* 



Isikliku kasutusõigusega koormatava ala asendiplaan  
M 1:1500



Koostas: LPMKO geodeesiateenistuse maakorraldaja Marju Kiisla  
04.06.2015