



TARTU NOTAR KAIRI AARIK

NOTARI AMETITOIMINGU NUMBER

4062

REAALSERVITUUDI SEADMINE JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tartu notar Kairi Aarik notaribüroos Tartus, Turu tn 2 kolmekümne esimesel detsembril kahe tuhande kahekümnendal aastal (31.12.2020. a) ning selles notariaalaktis osalejad on

Aktsiaselts Cesana Grupp, registrikood 10708929, asukoha aadress Vanemuise tn 54, Tartu linn, elektronposti aadress tauri@agrone.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Tauri Sokk**, isikukood 37505012755, kes on tõestajale tuntud isik,

kes teeb tehingu alljärgnevas:

1. KINNISTUD

1.1. Teenivaks kinnistuks on Roheline tn 6, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. **Nimetatud kinnistu** on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number 6302050 (edaspidi nimetatud ka **Roheline tn 6 kinnistu**), mille:

- 1.1.1.** Esimesse jakku on kantud katastritunnus 79501:002:0490, pindala 5049 m², aadress Roheline tn 6, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, maa sihtotstarve ärimaa (100%).
- 1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Aktsiaselts Cesana Grupp (registrikood 10708929).
- 1.1.3.** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu ja isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 16.06.2017 lepingu punktidele kolm kolm üks (3.1.) kuni kolm kaks (3.2.), kolm kaksteist (3.12.), kolm viisteist (3.15.) kuni kolm kuusteist (3.16.) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale kinnistu 10 plaanile. 15.06.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.06.2017. Kohtunikuabi Helle Roosvalt.
- 1.1.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.2. Valitsevaks kinnistuks on Roheline tn 3, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond asuv kinnistu** koos selle oluliste osadega ja päraldistega. **Nimetatud kinnistu** on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number **6301850** (edaspidi nimetatud ka **Roheline tn 3 kinnistu**), mille:
- 1.2.1.** Esimesse jakku on kantud katastritunnus 79501:002:0487, pindala 5205 m², aadress Roheline tn 3, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, maa sihtotstarve ärimaa (100%).
- 1.2.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Aktsiaselts Cesana Grupp (registrikood 10708929).
- 1.2.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded: 1) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu ja isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 16.06.2017 lepingu punktidele kolm kolm üks (3.1.) kuni kolm kaks (3.2.), kolm üheksa (3.9.), kolm viisteist (3.15.) kuni kolm kuusteist (3.16.) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale kinnistu 7 plaanile. 15.06.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.06.2017. Kohtunikuabi Helle Roosvalt. 2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, - omamiseks ja majandamiseks tasu eest vastavalt seaduses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 18.07.2017 lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile. 18.07.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.07.2017. Kohtunikuabi Hele Olli. 3) Isiklik kasutusõigus aktsiaselts Tartu Veevärk (registrikood 10151668) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu, üleantav ja tasuta isiklik kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks ja kasutamiseks, ümberehitamiseks ja lammutamiseks vastavalt 08.12.2017 sõlmitud lepingu punktidele 3, 4 ja 5 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 8.12.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.12.2017. Kohtunikuabi Hele Olli.
- 1.2.4.** Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded: 1) Hüpoteek summas 4 700 000,00 krooni Aktsiaselts Cesana Grupp (registrikood 10708929) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Sisse kantud registriossa 111303 27.04.2005; siia üle kantud. 5.12.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.12.2016. Kohtunikuabi Sigrid Orumets. 2) Hüpoteek summas 5 000 000,00 krooni Aktsiaselts Cesana Grupp (registrikood 10708929) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Sisse kantud registriossa 111303 3.05.2005; siia üle kantud. 5.12.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.12.2016. Kohtunikuabi Sigrid Orumets. 3) Hüpoteek summas 7 000 000,00 krooni Aktsiaselts Cesana Grupp (registrikood 10708929) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Sisse kantud registriossa 111303 23.08.2006; siia üle kantud. 5.12.2016 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.12.2016. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.

- 1.3. Teeniva kinnistu ja Valitseva kinnistu suhtes ei ole registreeritud kinnistamisavaldusi.
- 1.4. Eespool nimetatud asjaolud Teeniva kinnistu ja Valitseva kinnistu kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval kinnistusraamatu elektroonilistest registriosadest tehtud väljatrükkide alusel.

2. OMANIKU KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1. Avalduses toodud andmed kinnistute kohta on tõesed ja õiged. Kinnistud on Omaniku omand ning neid ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlusi, neid ei ole koormatud käesolevas avalduses nimetamata kolmandate isikute õigustega.
- 2.1.2. Kinnistute suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3. Omanik hindab käesoleva avalduse alusel seatava reaalservituudi aastaväärtuse võrdseks seaduses sätestatud minimaalväärtusega.
- 2.1.4. Teeniva kinnistu omanik on teadlik, et seatava reaalservituudi alusel valitseva kinnistu igakordse omaniku kasutusse antavate parkimiskohtade võrra väheneb samas proportsioonis Teeniva kinnistu maksimaalne ehitusõigus.
- 2.1.5. Omaniku suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud Omaniku saneerimis- või likvideerimismenetlust. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Omaniku majanduslikku seisundit ja tema võlausaldajate huve.
- 2.1.6. Tema esindusõigus on kehtiv ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks Omaniku nimel. Samuti on tal kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud ühingusisesed kooskõlastused ja nõusolekud ning talle ei ole teada asjaolusid, mis lepingu sõlmimist piiraksid või takistaksid ning tema suhtes ei ole kohaldatud ärikeeldu.
- 2.1.7. Omanik on tutvunud notariaalakti lisaks oleva plaaniga ja notariaalakti tõestamise aluseks olevate dokumentidega ja ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ja tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist.

2.2. Notariaalakti tõestaja on notariaalakti tõestamisel muuhulgas kontrollinud Aktsiaselts Cesana Grupp õigusvõimet ja esindaja Tauri Sock esindusõigust äriregistri elektroonilisest teabesüsteemist notariaalakti tõestamise päeval tehtud registrikaardi väljatrüki alusel.

3. REAALSERVITUUDI SEADMINE

3.1. Omanik on otsustanud koormata teeniv kinnistu (Roheline tn 6 kinnistu) reaalservituudiga (parkimiskohtade servituudiga) valitseva kinnistu (Roheline tn 3 kinnistu) igakordse omaniku kasuks alljärgnevatel tingimustel:

- 3.1.1. Servituut seatakse tähtajatuna ja tasuta.
- 3.1.2. Servituudi ala (ligikaudu 70 parkimiskohta) on tähistatud notariaalakti lisaks oleval kinnistu plaanil halli värviga
- 3.1.3. Servituut annab valitseva kinnistu igakordsetele omanikele ja valitseva

kinnistu õiguslikul alusel kasutajatele õiguse kasutada eespool nimetatud parkimiskohtasid sõidukite parkimiseks (ööpäevaringselt).

- 3.1.4. Valitseva kinnistu igakordsed omanikud on kohustatud hoidma parkimiskohad teenival kinnistul alaliselt heas korras.
- 3.1.5. Valitseva kinnistu igakordsed omanikud on kohustatud servituudi ala teenival kinnistul kasutama säästlikult ja heaperemehelikult ja teostama servituuti viisil, mis kõige vähem koormab teenivat kinnistut ja kõige vähem häirib teeniva kinnistu omanikke, sealhulgas võtma kasutusele kõik abinõud, et servituudialalt ei lähtuks tavapärasest suuremaid kahjulikke mõjutusi (nt liigset müra, liigseid heitgaase) teenivale kinnistule ja naaberkinnistutele.
- 3.1.6. Servituudi teostamise ja servituudi ala valdamise, kasutamise ja korrashoiuga seotud kõik kulud kannavad valitseva kinnistu igakordsed omanikud.
- 3.1.7. Valitseva kinnistu igakordsed omanikud peavad tagama, et servituudi teostamisest ei tekiks tavalisest suuremaid kahjulikke mõjutusi teenivale kinnistule ja keskkonnale.

4. KINNISTAMISAVALDUS

- 4.1. Omanik on otsustanud koormata teeniv kinnistu reaalservituudiga valitseva kinnistu kasuks. Aktsiaselts Cesana Grupp, registrikood 10708929, avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas number 6302050 esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta reaalservituut (parkimiskohtade servituut) vastavalt 31.12.2020.a avalduse punktide kolm üks (3.1) ning vastavalt avalduse lisaks olevale plaanile Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 6301850 kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks. Ühtlasi palub osaleja teha märge servituudi kohta ka Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosas nr 6301850 esimesse jakku.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED

- 5.1. Reaalservituut tekib kinnistusraamatusse kandmisega ning lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 5.2. 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.
- 5.3. Käesolevasse notariaalakti tuleb märkida kõik reaalservituudi 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.
- 5.4. 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.

6. LÕPPSÄTTED

- 6.1. Osaleja volitab notariaalakti tõestajat tegema käesolevas notariaalaktis täiendusi ja parandusi.
- 6.2. Käesolev notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notaribüroos. Tehinguosaline saab riigiportaali www.eesti.ee kaudu juurdepääsuõiguse notariaalakti digitaalsele kinnitatud ärakirjale.
- 6.3. Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse notariaalakti kinnitatud ära kiri Omanikule (digitaalne).
- 6.4. Notariaalakti tõestaja esitab ära kirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.
- 6.5. Osaleja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates notariaalakti tõestamisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ära kirja notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 6.6. Osaleja tasub riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi kontole. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta kandeavaldus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejale akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud koos lisaga enne heakskiitmist osalejale läbivaatamiseks ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on kuus (6) nõõri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.

Notari tasu servituudi seadmise lepingu tõestamisel 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 375,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, § 10 lg 1, § 22 ja § 23 p 2).

Käibemaks 9,96 eurot.

Kokku 59,76 eurot.

Riigilõiv servituudi kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 130,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 354).

Eespool nimetatud tasule lisandub paber- ja digitaalära kirjade valmistamise tasu notari tasu seaduse § 35 kohaselt iga A4 formaadis lehe eest 0,23 eurot ning sellele lisaks digitaalära kirja väljastamise tasu § 31 p 15 kohaselt 15,30 eurot (eelnimetatud summad sisaldavad käibemaksu).

Osalejate ees- ja perekonnanimed

Osalejate allkirjad

Notari nimi, allkiri ja pitser