



Notari ametitegevuse raamatu registreerimise number 342

Tallinnas üheksateistkümnendal märtsil kahe tuhande üheksateistkümnendal aastal (19.03.2019.a.)

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

**TALLINNA NOTAR LIIA AIGRO,
kelle büroo asub Tallinnas Rotermanni tn 8,**

kelle juurde ilmusid

õigusvõimeline **Balti Varahaldus OÜ**, registrikood 14209152, asukoht Kevade tn 8, Tõrva linn, Tõrva vald, Valga maakond, e-post metsaveer@yahoo.com, edaspidi nimetatud **omanik**, seaduslik esindaja, juhatuse liige – teo- ja otsusevõimeline **Ülari Metsaveer**, isikukood 37301024218, kelle isik on tuvastatud juhiloa nr. EV287198 alusel, ja kelle esindusõigus ning äriühingu õigusvõime on kontrollitud registriosakonna keskandmebaasi väljatrüki alusel, ja

Eesti Vabariigi nimel õigusvõimeline **SIHTASUTUS ERAMETSAKESKUS**, registrikood 90005449, asukoht Tallinna mnt 22, Rapla linn, Rapla vald, Rapla maakond, e-post eramets@eramets.ee, edaspidi nimetatud **õigustatud isik** ja/või **kasutaja**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Kati Tael**, isikukood 48308062758, kelle isik on tuvastatud isikutunnistuse nr. AA1076065 alusel, kelle esindusõiguse on notar kontrollinud volikirja alusel, mille on 29.01.2019.a. tõestanud Tallinna notar Liia Aigro ja mis on registreeritud notari ametitoimingute raamatu registri nr 105 all, sihtasutuse õigusvõime on kontrollitud vastavalt registriosakonna keskandmebaasi väljatrükile, edaspidi koos nimetatud **pooled** või ka **lepinguosaliselised**.

Lepinguosaliste sooviks oli sõlmida järgnev:

**KINNISTULE ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING
JA ASJAÕIGUSLEPING**

Käesoleva lepingu sõlmimisel juhinduvad lepinguosaliselised asjaõigusseadusest, asjaõigusseaduse rakendamise seadusest, kinnistusraamatuseadusest, metsaseadusest, keskkonnaministri 4. jaanuari 2007 määrusest nr 2 „Vääriselupaiga klassifikaator, valiku juhend, vääriselupaiga kaitseks lepingu sõlmimine ja vääriselupaiga kasutusõiguse arvutamise täpsustatud alused”.

1. LEPINGU ESE

1.1. Vastavalt elektroonilise kinnistusregistri väljatrükile käesoleva lepingu sõlmimise päevast on kinnistusregistri **registriosas nr 4050234** kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **kinnistu** või **lepingu ese**):

I jagu "Kinnistu koosseis" katastritunnus 80701:002:0059, pindala 6,47 ha, aadress Pikerpõllu, Mäebe küla, Saaremaa vald, Saare maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)

II jagu "Omanik" Teise jakku on omanikuna sisse kantud Balti Varahaldus OÜ (registrikood 14209152).

III jagu "Koormatised ja kitsendused" Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

IV jagu "Hüpoteegid" Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Vastavalt e-notari infosüsteemi andmetele kehtivad käesolevas punktis nimetatud kinnistu suhtes järgmised kitsendused:

- piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 13056 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.162015).

1.2. Lepingu eset puudutavad muud andmed vastavalt omaniku esindaja kinnitustele

1.2.1. Käesoleva lepingu punktis 1.1 toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning selle suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.2.2. Lepingu ese on omaniku omandis ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kolmandate isikute kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutusõigused. Kasutusõiguse alal ei ole mingeid varjatud puudusi ega vigu, mis oleksid omanikule teada.

1.2.3. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid omaniku õigust sõlmida käesolev leping ning omanik ei ole sõlminud käesolevas lepingus nimetatata lepinguid ja omanik kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada isiklike kasutusõiguste seadmist õigustatud isiku kasuks.

1.2.4. Kasutusõiguse alal ei paikne hooneid, rajatisi ega kolmandatele isikutele kuuluvaid tehnorajatisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatava servituudi teostamist.

1.2.5. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti omanikule teadaolevaid looduskaitsealaseid ega muinsuskaitsealaseid piiranguid.

1.3. Kasutaja esindaja kinnitab, et Keskkonnaameti õigustatud isiku esindajana on üle vaadanud isiklike kasutusõiguste alad, mida õigustatud isik on õigustatud kasutama käesoleva lepinguga seatavate isiklike kasutusõiguste alusel ning ta on teadlik kasutusõiguste alade seisukorrast.

1.4. Omanik ja kasutaja avaldavad ja kinnitavad, et:

1.4.1. nad on tutvunud lepingu lisaks nr 1 oleva maaüksuse plaaniga, mille kasutusõiguse ala on tähistatud sinise piirjoonega ümbritsetud alana ja on eelnimetatud andmete alusel teadlikud maaüksuse ning kasutusõiguse ala paiknemisest, suurusest ja piiridest;

1.4.2. nad on tutvunud käesoleva lepingu lisaks nr 2 oleva maksegraafikuga ja on teadlik selle sisust,

1.4.3. nende volitused on kehtivad, esindatavad ei ole neid tagasi võtnud, ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid nende õigust lepingut sõlmida ja neil on lähtuvalt seadustest kõik esindatavate isikute sisesed otsused ja kooskõlastused lepingu sõlmimiseks esindatavate nimel;

1.4.4. lepingus viidatud notariaalakt on neile esitatud, selle sisu on neile teada, nad ei soovi selle ettelugemist ega lepingule lisamist.

2. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 2.1. Lepingu esemel asuva vääriselupaiga nimetus, neid iseloomustavate näitajate loetelu, andmed pindala kohta:
- **vääriselupaiga nimetus:** VEP 162015 – märgalade laialehised metsad;
 - **vääriselupaika iseloomustavad näitajad:** erivanuselisus I rindes; aukude ja õõnsustega puud saar 1. 1-5 tk/ha; aukude ja õõnsustega puud tamm 1. 1-5 tk/ha; aukude ja õõnsustega puud haab 3. >10 tk/ha; koorega kaetud mahalangenud puud ($d > 25$ cm) kask 1. 1-5 tk/ha; koorega kaetud mahalangenud puud ($d > 25$ cm) haab 1. 1-5 tk/ha; koorega kaetud mahalangenud puud ($d > 25$ cm) sanglepp 1. 1-5 tk/ha; ilma kooreta mahalangenud puud ($d > 25$ cm) kuusk 1. 1-5 tk/ha; ilma kooreta mahalangenud puud ($d > 25$ cm) sanglepp 1. 1-5 tk/ha; puutüügas ($d > 15$ cm) kask 1. 1-5 tk/ha; ebaühtlane täius ja struktuur (hailud); elusad normaal-mõõtmatega bioloogiliselt vanad puud jalakas 2. 6-10 tk/ha; elusad normaal-mõõtmatega bioloogiliselt vanad puud haab 3. >10 tk/ha; elusad normaal-mõõtmatega bioloogiliselt vanad puud tamm 3. >10 tk/ha; elusad normaal-mõõtmatega bioloogiliselt vanad puud sanglepp 3. >10 tk/ha; elusad lagedal kasvanud bioloogiliselt vanad puud pihlakas 2. 6-10 tk/ha; elusad lagedal kasvanud bioloogiliselt vanad puud teised lehtpuud 2. 6-10 tk/ha; elusad lagedal kasvanud bioloogiliselt vanad puud kuusk 1. 1-5 tk/ha; seisvad surnud normaal-mõõtmatega bioloogiliselt vanad puud kask 1. 1-5 tk/ha; seisvad surnud normaal-mõõtmatega bioloogiliselt vanad puud kuusk 1. 1-5 tk/ha; lamapuit mitmesugustes lagunemisstaadiumides; vanad sarapuud; neli laialehist puuliiki; kolm olulist puu- /põõsaliiki; allikad; järsk nõlv (>25kraadi); metsaserv märgalaga; metsaserv teise metsaga; rannavall;
 - **pindala:** 1,31 ha.
- 2.2. Lepinguosalisel lepivad kokku koormata lepingu ese isikliku kasutusõigusega vääriselupaiga kaitseks Eesti Vabariigi kasuks tähtajaga kaksikümmend (20) aastat. Isikliku kasutusõiguse alaks on vääriselupaiga asukoht, mis on käesoleva lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud sinist värvi joonega piiritletud alana (edaspidi nimetatud ka **kasutusõiguse ala**).
- 2.3. Isikliku kasutusõiguse sisuks on õigustatud isiku õigus kasutada kasutusõiguse ala vääriselupaiga kaitse korraldamiseks.
- 2.4. Kõik maksud (kaasaarvatud maamaks) ja/või lõivud ning samuti lepingu esemel lasuvad maksud ja võlaintressid ning lepingu esemeks oleva kinnistuga seotud muud koormised, ekspluateerimiskulud ja muud kulutused kuuluvad tasumisele omaniku või kinnistu igakordse omaniku poolt.
- 2.5. Lepinguosalisel on kokku leppinud, et õigustatud isik kohustub tasuma kinnisasjade omanikule tasu metsakasutuse kitsendustega põhjustatud kahjude või täiendavate kulude hüvitamiseks **neli tuhat seitsesada üks eurot ja seitsekümmend kaheksa senti (4701,78)**, millise summa kohustub õigustatud isik tasuma omaniku arveldusarvele nr EE901010220264051225 iga-aastaste maksetena vastavalt käesoleva lepingu lisaks nr 2 olevale maksegraafikutele, kusjuures esimese makse kohustub õigustatud isik tasuma hiljemalt kolmekümne (30) kalendripäeva jooksul käesoleva lepingu sõlmimisest alates. Isikliku kasutusõiguse tasu määr on tuletatud vääriselupaigas kasvava metsa väärtuse alusel vääriselupaiga hooldamiseks tehtavate kulude ja saadavate tulude summana vastavalt keskkonnaministri 04.01.2007 määrusele nr 2.
- 2.6. Omanik kohustub kirjalikult või kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil informeerima

õigustatud isikut oma pangarekvisiitide muutumisest vähemalt kolmkümmend (30) kalendripäeva enne punktis 2.5 nimetatud iga-aastaste maksete tähtpäevade saabumist.

3. OMANIKU JA ÕIGUSTATUD ISIKU ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 3.1. Lepingu eseme omanik kohustub tagama Keskkonnaametile ning SA Erametsakeskuse (edaspidi nimetatud ka **korraldaja**) esindajale juurdepääsu kasutusõiguse alale selle kontrollimiseks ning informeerima korraldajat kinnisasja omandiõiguse üleminekust vähemalt kaks (2) nädalat enne võõrandamislepingu sõlmimist.
- 3.2. Omanik on kohustatud teavitama kinnistul tegutsevaid isikuid vääriselupaiga olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses. Omanik on kohustatud hoiduma tegevusest, mis ohustaks vääriselupaiga säilimist ja kaitset.
- 3.3. Vääriselupaigas on keelatud metsa raiumine, välja arvatud erakorralised raied keskkonnaameti nõusolekul, metsast lamapuidu eemaldamine, metsa kuivendamine, metsateede ehitamine, metsa uuendamine, samuti telkimine ja lõkke tegemine.
- 3.4. Kinnistu võõrandamisel kohustub kinnistu omanik üle andma kinnistu omandajale kõik käesolevast lepingust tulenevad omaniku õigused ja kohustused. Kinnistu omandi üleandmisel ei ole kinnistu omandajal õigust käesolevat lepingut ennetähtaegselt lõpetada ühe aasta jooksul arvates võõrandamislepingu sõlmimisest.
- 3.5. **Õigustatud isik annab käesolevaga omanikule oma tagasivõetamatu nõusoleku lepingu eseme jagamiseks, lepingu esemele reaalservituutide, isiklike servituutide ja hüpoteekide seadmiseks tingimustel omaniku enda äranägemisel, sealhulgas käesoleva lepingu alusel kasutaja kasuks seatava isikliku kasutusõigusega samale järjekohale.**

4. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE ENNETÄHTAEGNE LÕPETAMINE

- 4.1. Õigustatud isikul on õigus käesolev leping ühepoolse avalduse alusel üles öelda vääriselupaiga hävimisel või kahjustumisel kui kasutusõiguse ala ei ole enam vääriselupaigaks metsaseaduse tähenduses.
- 4.2. Lepingu rikkumisel tasub lepingut rikkunud pool leppetrahvi, mis moodustab kümme protsenti (10%) käesoleva lepingu punktis 2.5 nimetatud kinnisasja omanikule tasumisele kuuluvast tasust. Isikliku kasutusõiguse ennetähtaegsel lõpetamisel ükskõik kumma poole algatusel tagastab lepingut rikkunud või lepingut lõpetada sooviv täitja lepinguga saadud tasu ja tasub leppetrahvi kakskümmend protsenti (20%) käesoleva lepingu punktis 2.5 nimetatud kinnisasja omanikule tasumisele kuuluvast tasust.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Lepinguosalised on lepingu eseme isikliku kasutusõigusega koormamises kokku leppinud.

Omanik lubab ja kasutaja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa nr kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi kasuks vääriselupaiga kaitseks tähtajaga kakskümmend (20) aastat vastavalt 19.03.2019.a. sõlmitud lepingu punktile 2.1 ja lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile.

6. NOTARI SELGITUSED

Notar on selgitanud lepinguosalistele lepingu sõlmimise õiguslike tagajärgi, sealhulgas:

- 6.1. Vastavalt asjaõigusseaduse (AÕS) §-le 225 koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja 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. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.*
- 6.2. Vastavalt AÕS §-le 226 võib isikliku kasutusõiguse kinnisasja omaniku nõusolekul teisele isikule üle anda, muutmata seejuures isikliku kasutusõiguse kestust. Isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja vastutavad kinnisasja omaniku ees isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest solidaarselt.*
- 6.3. Lisaks AÕS §-des 225-226 sätestatule kohaldatakse isiklikule kasutusõigusele reaalservituudi vastavaid sätteid. Kui isiklik kasutusõigus on seotud valdamisega, kohaldatakse kasutusvalduse vastavaid sätteid*
- 6.4. Vastavalt AÕS §-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.*
- 6.5. Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes.*
- 6.6. Vastavalt metsaseaduse §-le 23 on vääriselupaik metsaseaduse tähenduses kuni seitsme hektari suuruse pindalaga kaitset vajav ala tulundusmetsas või kaitsemetsas, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur.*
- 6.7. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped. Notar on juhtinud lepinguosaliste tähelepanu sellele, et kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud riigilõiv kinnistamise eest.*
- 6.8. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt vastutavad tehinguosalised notari tasu maksmise eest solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu maksmise kohta kehtib nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik milliselt lepinguosaliselt.*

7. NOTARILE VOLITUSTE ANDMINE

- 7.1. Vastavalt tõestamisseaduse § 53 lg 1 esitab notar lepingu notariaalselt kinnitatud ära kirja koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.*
- 7.2. Lepinguosalisel on kokku leppinud ning volitavad notarit esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega.*

8. LÕPPSÄTTED

- 8.1. Lepinguosalisel hindavad isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtuseks 4701,78 eurot.*
- 8.2. Vastavalt notari tasu seaduse*

- §-dele 3, 10, 12, 22, 23, on käesoleva notariaalakti tõestamise eest notari tasu 47,30 eurot + k/m (20%) 9,46 eurot, **kokku 56,76 eurot**;
- § 35 on tasu lepinguosalisele ära kirja väljastamise eest 0,19 eurot/lehekülg, millele lisandub käibemaks 20%;
- § 31 p 15 on tasu ametiasutusele saadetava digitaalära kirja eest 12,75 eurot + käibemaks (20%) 2,55 eurot, kokku 15,30 eurot.

8.3. Vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 kohaselt on käesoleva toimingu alusel kannete tegemine riigilõivust vabastatud.

8.4. Notari tasu käesoleva lepingu sõlmimisel tasub õigustatud isik.

8.5. Lepingu originaal jääb notaribüroosse hoiule ja lepinguosalisele väljastatakse tema taotlusel lepingust kinnitatud ära kiri kas paberil või digitaalselt. Tehinguosalisel on pärast notariaalakti tõestamist X-tee teenusena riigiportali www.eesti.ee kaudu juurdepääsuõigus endaga seotud notariaalselt tõestatud dokumendile.

8.6. Lepingu tekst ja lahutamatuks lisaks olev plaan on lepinguosalistele enne notari juuresolekul allakirjutamist esitatud läbivaatamiseks, lepingu teksti on notar lepinguosalistele ette lugenud, lepingu sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitanud, lepinguosalised on selle heaks kiitnud, omakäeliselt allkirjastanud ja see vastab lepinguosaliste tahtele.

SK

**Omaniku
esindaja**

ees- ja perekonnanimi

allkiri

**Õigustatud isiku
esindaja**

ees- ja perekonnanimi

allkiri