



TALLINNA NOTAR MERLE SAAR-JOHANSON

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

75

KINNISTUTE MITTERAHALISE SISSEMAKSENA ÜLEANDMISE LEPING

ÜÜRILEPINGUTE KOHTA MÄRGETE KINNISTAMISE AVALDUS

NING

ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Merle Saar-Johanson asendaja Rainis Int, kes tegutseb notari ülesannetes, notaribüroos Tallinnas, Rävalla pst 3 / Kuke tn 2 üheksandal jaanuaril kahe tuhande kolmeteistkümnendal aastal (09.01.2013.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Omanik**, tegutsedes **Siseministeeriumi**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikood 70000562 all, aadress Pikk 61, Tallinn, e-post info@siseministeerium.ee, kui riigivara valitseja kaudu, kelle esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Lauri Lugna**, isikukood 37910290220, kes on tõestajale tuntud isik

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, registrikood 10788733, aadress Lasnamäe 2, Tallinn, e-posti aadress info@rkas.ee, edaspidi nimetatud **Ühing**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Piia Kallas**, isikukood 46704040390, kes on tõestajale tuntud isik,

kes sõlmivad käesoleva lepingu (edaspidi **Leping**) alljärgnevas:

1. LEPINGU ESEMEKS OLEVAD KINNISTUD

1.1. Lepingu esemeks 1 on **Jalakäijate silla** kinnistu asukohaga **Kose tn 4a // Jalakäijate silla, Narva linn** koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Nimetatud ese on kantud Viru Maakohtu kinnistusosakonna Narva Kinnistusjaoskonna kinnistusregistrisse registriosa nr **706809** all (riigi kinnisvararegistri objekti kood (edaspidi rvok) KV7348).

1.1.1. Maa koosseisus on katastritunnus 51105:004:0091, pindala 402 m², aadress Kose tn 4a // Jalakäijate silla, Narva linn, maa sihtotstarve riigikaitsemaa.

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.1.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
1) Märkus: Riigivara valitseja on Siseministeerium.19.12.2001 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.05.2002. Kinnistussekretär T. Kullamä Kohtunik V. Junolainen.
2) Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti

Vabariik kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Narva linn. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 13.11.1997 määrus nr 73. 28.08.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.09.2009. Kohtunikuabi Ester Kärtner.

- 1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.1.5. Eelnimetatud III jao kannetest märkus ostueesõiguse kohta jääb kehtima ka Ühingu suhtes ning Omanik ei pea neid kandeid kõrvaldama.
- 1.1.6. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud 09.01.2013.a.
- 1.2. **Lepingu esemeks 2** on kinnistu asukohaga **Kose tn 6, Narva linn** koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Nimetatud ese on kantud Viru Maakohtu kinnistusosakonna Narva Kinnistusjaoskonna kinnistusregistrisse registriosa nr **3611409** all (rvok KV17742).
- 1.2.1. Maa koosseisus on katastritunnus 51105:004:0049, pindala 702 m², aadress Kose tn 6, Narva linn, maa sihtotstarve elamumaa (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).
- 1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.2.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
 - 1) Riigivara valitseja on Siseministeerium (registrikood 70000562). 20.12.2006 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.02.2007. Kohtunikuabi Ilona Kirm.
 - 2) Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariik kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks Narva linn. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 13.11.1997 määrus nr 73. 28.08.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 7.09.2009. Kohtunikuabi Ester Kärtner.
- 1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.2.5. Eelnimetatud III jao kannetest märkus ostueesõiguse kohta jääb kehtima ka Ühingu suhtes ning Omanik ei pea neid kandeid kõrvaldama.
- 1.2.6. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud 09.01.2013.
- 1.3. Eelnimetatud lepingu esemeks 1 ja lepingu esemeks 2 olevad kinnistud edaspidi koos nimetatud ka **Lepingu Ese**.

2. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1. Vastavalt Ühingu ainuaktsionäri 11.12.2012.a otsusele, Vabariigi Valitsuse 01.12.2011.a korraldusele nr 504, „Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendamine ja riigivara üleandmine” ja Siseministri 21.12.2011.a käskkirjale nr 1-3/202 on otsustatud suurendada Ühingu aktsiakapitali ning anda mitterahalise sissemaksena Ühingule üle riigivara, milleks on Lepingu Esemeks olevad kinnistud.
- 2.1.2. Lepingu Ese on Omaniku ainuomand ja Omanik ei ole Lepingu Eset kuni Lepingu sõlmimiseni kellelegi võõrandanud ning Lepingu Ese ei ole arestitud, selle suhtes ei kehti käsutamiskeelde, selle suhtes ei ole vaidlusi, s.h kohtulikke vaidlusi, Lepingu Esemes suhtes ei ole omandireformi käigus esitatud taotlusi Lepingu Esemes tagastamiseks ega ole takistusi Lepingu Esemes käsutamiseks, valdamiseks, kasutamiseks ORAS § 18 lg 1 mõistes, Lepingu Esemeks olevad eluruumid ei ole erastamise objektiks EES § 3 lg 1, 4 ja 12 tähenduses, Lepingu Eset ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedispositsioonilike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi või muud kasutuslepingud.

Lepingu ese 1 ja lepingu ese 2 jäävad Omaniku või tema allasutuse kasutusse ning nende suhtes sõlmitakse üürilepingud. Kuni nimetatud lepingu sõlmimiseni on käesolevas Lepingu punktis nimetatud kasutuslepingute järgsetel kasutajatel õigus jätkata eelnimetatud lepingu esemete kasutamist senistel tingimustel.

- 2.1.3. Lepingu Esemes suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.1.4. Lepingu Esememe valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid muid piiranguid peale alljärgnevat piirangute:

o **Lepingu eseme 1 suhtes kehtivad kitsendused:**

Katastritunnuse 51105:004:0091 kitsendused:

Piiranguvöönd: Veekogu kallasrada; ulatus: 218 m²; nähtus: Avalik ja avalikult kasutatav veekogu, laevatatav (Narva jõgi)

Piiranguvöönd: Kinnismälestise kaitsevöönd; ulatus: 401 m²; nähtus: Kinnismälestis (Kreenholmi elektrijaama hoone, 20.saj.)

Piiranguvöönd: Kinnismälestise kaitsevöönd; ulatus: 401 m²; nähtus: Kinnismälestis (Kreenholmi jõekalda tugimüür, 19.saj.)

Piiranguvöönd: Kinnismälestise kaitsevöönd; ulatus: 401 m²; nähtus: Kinnismälestis (Kreenholmi elukasarm Kalda t. 4, 20.saj.)

Piiranguvöönd: Kinnismälestise kaitsevöönd; ulatus: 401 m²; nähtus: Kinnismälestis (Kreenholmi elukasarmute prükipõletusahi, 19.saj.)

Piiranguvöönd: Ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 218 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi)

Piiranguvöönd: Ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 401 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi)

Piiranguvöönd: Ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 401 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi)

o **Lepingu eseme 2 suhtes kehtivad kitsendused:**

Katastritunnuse 51105:004:0049 kitsendused:

Piiranguvöönd: Surveseadme kaitsevöönd; ulatus: 1 m²; nähtus: Maa- alune soojatorustik alla 200 mm (Kose 10 - Kose 6,8)

Piiranguvöönd: Kinnismälestise kaitsevöönd; ulatus: 702 m²; nähtus: Kinnismälestis (Kreenholmi elukasarm Kalda t. 4, 20.saj.)

Piiranguvöönd: Kinnismälestise kaitsevöönd; ulatus: 702 m²; nähtus: Kinnismälestis (Kreenholmi elukasarmute prükipõletusahi, 19.saj.)

Piiranguvöönd: Gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 2 m²; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik (Narva-põhja A20)

Piiranguvöönd: Kinnismälestise kaitsevöönd; ulatus: 702 m²; nähtus: Kinnismälestis (Kreenholmi elektrijaama hoone, 20.saj.)

Piiranguvöönd: Ühisveevärk ja kanalisatsioon; ulatus: 2 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 250mm kuni alla500mm (Joala tn, Kalda tn, Turu tn, Raudtee tn survetorustik)

Piiranguvöönd: Elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 24 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Kose 12 - Kose 6)

Piiranguvöönd: Gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 5 m²; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik (Narva-põhja A20)

Piiranguvöönd: Elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 24 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Kose 12 - Kose 6)

Piiranguvöönd: Ühisveevärk ja kanalisatsioon; ulatus: 74 m²; nähtus: Maa-alune vee ja kanal.survetorustik 250mm kuni alla500mm (Joala tn, Kose tn survetorustik)

Piiranguvöönd: Kinnismälestise kaitsevöönd; ulatus: 702 m²; nähtus: Kinnismälestis (Kreenholmi jõekalda tugimüür, 19.saj.)

Piiranguvöönd: Ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 572 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi)

Piiranguvöönd: Ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 702 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Narva jõgi)

Piiranguvöönd: ; ulatus: 0 m²; nähtus: Kinnismälestis (Kreenholmi meistrite vana elamu,

Kose t. 6, 1875)

- 2.1.5.** Lepingu esemeks 1 oleval kinnistul ei paikne ehitisi.
- 2.1.6.** Lepingu eseme 2 oluliseks osaks olevate ehitise koosseisu kohta on riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi kantud järgmised andmed: *piiripunkt* (ehitisregistri kood 118000103) ehitisaluse pindalaga 445 m², suletud netopinnaga 797,1 m² ning *piiripunkti invakaldtee* (ehitisregistri kood 220571598). Lisaks nähtub ehitisregistrist, et lepingu esemel 2 paiknevad soojustrass 10217, soojustrassid, veetoru, kanalisatsioonitoru, 0,4 kv kaabelliin, sidekaabel-ja õhuliin(Kose tn 6 kuni Tiigi tn 9a), V1006 külmaveetorstik, maa-alune A-kat. gaasitorustik ning K1264 kanalisatsioonitorustik. Riigi kinnisvararegistris on andmed ainult piiripunkti hoone (ehitisaluse pindalaga 152 m²) kohta.
- 2.1.7.** Lepingu esemeks 1 oleval kinnistul paiknevale ehitisele ei ole väljastatud energiamärgist.
- 2.1.8.** Omanik on tasunud kõik Lepingu Esemega ja Lepingu Eseme kasutamise seotud maksed ja maksud, mis on Lepingu sõlmimise kuupäeva seisuga sissenõutavaks muutunud.
- 2.1.9.** Lepingu Eseme koosseisu kuuluvale maale on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt.
- 2.1.10.** Lepingu Eseme koosseisu kuuluvale maal ei paikne Lepingus nimetatud kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatise.
- 2.1.11.** Tema volitused Omaniku esindajana on kehtivad ning neid ei ole Omaniku poolt tagasi võetud ega tühistatud ja esindaja omab kõiki vajalikke esindatava isiku nõusolekuid ja kooskõlastusi ning kõiki õigusi Lepingu sõlmimiseks.
- 2.2. Ühingu esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** Ühing on üle vaadanud Lepingu Eseme koosseisu kuuluvad maaüksused, tutvunud Maa-Ameti elektroonilise kaardiserveri rakenduse vahendusel Lepingu Eseme katastriandmetega ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuste suurustest ja piiridest ega oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 2.2.2.** Ühing on üle vaadanud lepingu eseme 1 koosseisu kuuluvad ehitised ning Ühingu Omaniku poolt nende kohta esitatud dokumentatsiooni ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitiste seisukorrast.
- 2.2.3.** Ühing on teadlik Lepingu Eseme suhtes kitsendusi põhjustavatest objektidest ja Lepingu Eseme suhtes kehtivatest kitsendustest ega oma eeltoodu osas Omanikule mingeid pretensioone ning ei loe eelnimetatud kitsendusi Lepingu Eseme puuduseks.
- 2.2.4.** Ühing on teadlik, et Lepingu punkti 2.1.2 alapunktides nimetatud lepingud jäävad kehtima ka pärast Lepingu sõlmimist ning pärast Lepingu Eseme omandamist Ühingu poolt ning Ühing võtab üle nimetatud lepingutest tulenevad Lepingu Eseme omaniku õigused ja kohustused.
- 2.2.5.** Ühingu põhikirja kohaselt on lubatud aktsiate eest tasumine mitterahalise sissemaksega ning Ühingu põhikirja kohaselt korraldab mitterahalise sissemakse väärtuse hindamist Ühingu juhatus kaasates selleks vajadusel eksperte. Sissemakse väärtuse hindamist kontrollib audiitor.
- 2.2.6.** Tema volitused Ühingu juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud ja ta omab kõiki vajalikke esindatava juriidilise isiku siseseid nõusolekuid ja kooskõlastusi ning kõiki õigusi Lepingu sõlmimiseks.
- 2.3. Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et nad on tutvunud Lepingus viidatud dokumentidega ja lepingutega, nende sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud dokumentide ja lepingute ettelugemisest ja Lepingule lisamisest.**

3. MITTERAHALISE SISSEMAKSE ÜLEANDMINE

- 3.1.** Käesolevaga Omanik annab üle ja Ühing võtab vastu mitterahalise sissemaksena Lepingu punkti üks (1) alapunktides nimetatud Lepingu Esemeks olevad kinnistud koos nende oluliste

osade ja päraldistega, s.h dokumentidega. Lepingupooled avaldavad Lepingu Esemega seotud kulud kuni valduse üleandmiseni, väärtuseks kokku viis tuhat kuussada (15 600) eurot.

- 3.2. Omanik ja Ühing avaldavad, et Lepingu Esemega seotud kulud kuni valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Ühingu nõudmisel esitab Ühingu maksedokumentid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.
- 3.3. Omaniku allasutus kannab kõik Lepingu Esemega seotud kulud kuni valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Ühingu nõudmisel esitab Ühingu maksedokumentid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.

4. SISSEMAKSE VÄÄRTUS JA OMANDATAV OSALUS

- 4.1. Ühingu ainuaktsionär (Eesti Vabariik) on 11.12.2012.a (Vabariigi Valitsuse 01.12.2011.a korralduse nr 504 alusel) vastu võtnud aktsiakapitali suurendamise otsuse, mille kohaselt antakse Ühingu üle mitterahaline sissemakse väärtuses viisteist tuhat kuussada (15 600) eurot ning mille arvelt suurendatakse Ühingu aktsiakapitali viieteist tuhande kuuesaja (15 600) euro võrra, lastes välja üks sada viiskümmend kuus (156) uut aktsiat nimiväärtusega üks sada (100) eurot iga aktsia. Ainuaktsionäri üldkoosoleku protokoll sätestab, et aktsiate eest tasumine toimub mitterahalise sissemakse, mille esemeks on Lepingu Esemega seotud kulud kuni valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Ühingu nõudmisel esitab Ühingu maksedokumentid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.
- 4.2. Partner Kinnisvara Tallinn OÜ poolt on koostatud eksperthinnangud, mille kohaselt vastab mitterahalise sissemakse (Lepingu Esemega seotud kulud kuni valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Ühingu nõudmisel esitab Ühingu maksedokumentid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.) väärtus Vabariigi Valitsuse 01.12.2011.a korralduses nr 504 toodule. Mitterahalise sissemakse väärtuse hindamist on kontrollinud audiitor. Omanik ja Ühing avaldavad, et nimetatud mitterahalise sissemakse väärtuse hinnangute ja audiitori arvamuse sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud dokumentide ettelugemisest ning Lepingule lisamisest.
- 4.3. Lepingu alusel üle antava mitterahalise sissemakse eest omandatava osaluse omanikuks saab Omanik Ühingu aktsiakapitali suurendamise kohta kande tegemisel äriregistrisse.
- 4.4. Notar on selgitanud, et äriseadustiku § 343 lg 4 kohaselt peab juhatuse esitama avalduse aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmiseks kuue (6) kuu jooksul aktsiakapitali suurendamise otsuse vastuvõtmisest. Avalduse esitamise hetkeks peab Ühing olema kantud kinnistusraamatusse mitterahalise sissemakse esemeteks olevate kinnistute omanikuna.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 5.1. Lepinguosalised on Lepingu Esemega seotud kulud kuni valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Ühingu nõudmisel esitab Ühingu maksedokumentid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist. kokku leppinud.
 - 5.1.1. Omanik lubab ja Ühing avaldab soovi kustutada Viru Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 706809 teises jaos senine kande Omaniku kohta ning omanikuna sisse kanda Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, registrikood 10788733, samuti kustutada kolmandas jaos ebaõigeks muutuv kande riigivara valitseja kohta.
 - 5.1.2. Omanik lubab ja Ühing avaldab soovi kustutada Viru Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 3611409 teises jaos senine kande Omaniku kohta ning omanikuna sisse kanda Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, registrikood 10788733, samuti kustutada kolmandas jaos ebaõigeks muutuv kande riigivara valitseja kohta.
- 5.2. Käesolevaga Ühing kui Lepingu Esemega seotud kulud kuni valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Ühingu nõudmisel esitab Ühingu maksedokumentid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist. omanik ja üürileandja palub kanda vastavalt kinnistusraamatusse §-le 34 lg 1 ja § 34¹ ning võlaõigusseaduse § 324 lg 1 Viru Maakohtu kinnistusosakonna registriosa number 706809 ja 3611409 kolmandasse jakku märges Eesti Vabariigi kasuks järgmises sõnastuses: Eesti Vabariigiga (Politsei- ja Piirivalveamet) on sõlmitud üürileping nr Ü3956/12 lõppemise tähtpäevaga 01.01.2018.a.

6. ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.

- 6.2.** Osalejatele väljastatakse notariaalakti ära kirjad osaleja valikul digitaalselt või paber kandjal. Digitaalne ära kiri on osalejale kättesaadav ka riigiportaalis www.eesti.ee.
- 6.3.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja kinnistus osakonnale. Notar esitab notariaalakti digitaalse ära kirja kinnistus osakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.
- 6.4.** Vastavalt maakatastriseaduse § 20¹ esitab notar kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist katastripidajale tehingu õiendi.
- 6.5.** Osalejad paluvad notaril edastada käesoleva lepingu ära kirja järgmiselt:
- 6.5.1.** Eesti Vabariigi Kultuuriministeeriumi Muinsuskaitseametile (aadress info@muinas.ee) digitaalse kinnitamata ära kirja.
- 6.5.2.** lepingu eseme asukohajärgsele kohalikule omavalitsusele: Narva Linnavalitsus (aadress narvalv@narva.ee) digitaalse kinnitamata ära kirja.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ühing.
- 7.2.** Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ära kirja notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 7.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Osalejad loobusid aktile lisatud dokumentide ettelugemisest, lisatud dokumendid esitati osalejatele tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt.

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

Kinnistute üleandmine ja asjaõigusleping 64.00 eurot (tehinguväärtus 15 600.00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 23 p 2).

Notari tasu kokku	64.00 eurot
Käibemaks	12.80 eurot
Kokku	76.80 eurot

Uue omaniku kinnistamise riigilõiv 20.70 eurot (tehinguväärtus 15 600.00 eurot: riigilõivuseadus § 72 lg 1).

Üürimärke kinnistamise riigilõiv (2x25,55 eurot) 51.10 eurot (riigilõivuseadus § 75).

kk

Notariaalakti ära kirjade maksumus (lisandub käibemaks):

Paber kandjal ära kiri osalejale	0.19 EUR / lk
Digitaal ära kiri osalejale	0.19 EUR / lk

Digitaalärakiri ametiasutusele 12.75 EUR + 0.19 EUR / lk

ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega allkiri

ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega allkiri

Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser

8. Notariaalakti tõestaja poolt osalejatele antud selgitused

- 8.1.** Kõik Lepingus taotletavad õigusmuudatused jõustuvad vastavate kannete tegemisega kinnistusraamatusse, mitte Lepingu sõlmimisega.
- 8.2.** Ühing saab Lepingu Esemeks omanikuks kannete tegemisega kinnistusraamatusse, mitte Lepingu sõlmimisega.
- 8.3.** Äriseadustiku § 248 lg 3 kohaselt peab aktsionär peab teatama kolmandate isikute õigustest mitterahalisele sissemaksele. (4) Kui mitterahalise sissemakse väärtus on aktsiaseltsi või aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmise ajal väiksem sissemakse arvel saadud aktsiate nimiväärtusest ja ülekursist, võib aktsiaselts nõuda aktsionärit sissemakse tasumist rahas selles ulatuses, mille võrra sissemakse väärtus on nimiväärtusest ja ülekursist väiksem. Nõude aegumistähtaeg on viis aastat, alates aktsiaseltsi või aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmisest.
- 8.4.** Äriseadustiku § 249 lg 1 kohaselt nähakse mitterahalise sissemakse hindamise kord nähakse ette põhikirjas. Kui eseme hindamiseks on olemas üldiselt tunnustatud ekspertid, tuleb mitterahalise sissemakse ese lasta hinnata neil.(2) Mitterahalise sissemakse väärtuse hindamisel tuleb aluseks võtta asja või õiguse harilik väärtus. (3) Audiitor kontrollib mitterahalise sissemakse väärtuse hindamist ja esitab arvamuse selle kohta, kas sissemakse vastab käesoleva seadustiku paragrahvis 248 nimetatud nõuetele. Audiitori arvamus peab sisaldama mitterahalise sissemakse kirjeldust ning selles tuleb märkida, millist meetodit kasutati mitterahalise sissemakse hindamisel ja kas mitterahalise sissemakse väärtus vastab mitterahalise sissemaksega tasutud aktsia nimiväärtusele ja ülekursile. (4) Mitterahalise sissemakse ebaõige hindamisega tekitatud kahju eest vastutavad seda hinnanud isikud ja hindamist kontrollinud audiitor solidaarselt.
- 8.5.** Ühingu juhatus saab äriregistrile avalduse aktsiakapitali suurendamise registrisse kandmiseks esitada pärast seda, kui käesolevas lepingus taotletavad muudatused on kinnistusraamatusse kantud. Vastavalt äriseadustiku § 343 lg 3 tõendavad mitterahalise sissemakse üleandmist aktsiaseltsile juhatuse liikmed oma allkirjadega. Kui mitterahaliseks sissemakseks on kinnisasi, peab avaldusele lisama väljavõtte kinnistusraamatust. Äriseadustiku § 343 lg 4 kohaselt peab juhatus esitama avalduse aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmiseks kuue kuu jooksul aktsiakapitali suurendamise otsuse vastuvõtmisest. Äriseadustiku § 343 lg 5 kohaselt loetakse aktsiakapital suurendatuks ja uuest või suurendatud nimiväärtusega aktsiatest tulenevad õigused tekkinuks alates kande tegemisest äriregistrisse.
- 8.6.** Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab müüja ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- 8.7.** Äriseadustiku § 343 lg 1 kohaselt esitab juhatus äriregistrile avalduse aktsiakapital suurendamise äriregistrisse kandmiseks kui aktsiakapital on täielikult sisse makstud. Avaldusele lisatakse: 1) üldkoosoleku otsus; 2) üldkoosoleku protokoll; 3) põhikirja uus tekst, kui põhikirja muudetakse; 4) aktsiakapitali suurendamisel uute sissemaksetega - panga teatis aktsiakapitali sissemaksmise kohta; 5) fondi emissiooni korral - selle läbiviimise aluseks olnud majandusaasta aruanne või vahebilanss; 6) mitterahalise sissemaksega tasumisel - sissemakse väärtust ja selle üleandmist tõendavad dokumendid; 61) Eesti väärtpaberite keskreistri pidaja teatis selle kohta, et juhatus on teda teavitanud aktsiakapitali

suurendamisest; 7) muud seaduses sätestatud dokumendid. (2) Mitterahalise sissemaksega tasumisel lisatakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud avaldusele sissemakse eseme väärtust ja selle üleandmist tõendavad dokumendid. (3) Mitterahalise sissemakse üleandmist tõendavad juhatuse liikmed oma allkirjaga. Kui mitterahaliseks sissemakseks on kinnisasi, peab avaldusele lisama väljavõtte kinnistusraamatust. (4) Juhatus peab esitama avalduse aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmiseks kuue kuu jooksul aktsiakapitali suurendamise otsuse vastuvõtmisest.

- 8.8.** Äriseadustiku § 343¹ lg 1 kohaselt vastutavad aktsiaseltsi juhatuse liikmed solidaarselt aktsiakapitali suurendamisel valeandmete või puudulike andmete esitamisega või sissemaksete ebaõige hindamisega aktsiaseltsile tekkinud kahju eest, kui juhatuse liige ei tõenda, et ta kahju tekitanud asjaolu ei teadnud ega pidanudki teadma. (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud erinev kokkulepe kehtib aktsiaseltsi võlausaldajate suhtes üksnes juhul, kui kokkulepe sõlmiti aktsiaseltsi pankrotimenetluses. (3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud nõue aegub viie aasta möödumisel aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmisest.
- 8.9.** Kui üürileandja võõrandab kinnisasja pärast üürniku valdusesse andmist, lähevad vastavalt võlaõigusseaduse § 291 üürilepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused üle asja omandajale.
- 8.10.** Võlaõigusseaduse § 291 lg 4 kohaselt juhul, kui uus üürileandja rikub üürilepingust tulenevad kohustused, vastutab eelmine üürileandja kolme aasta jooksul, alates üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekust, kohustuse rikkumisega üürnikule tekitatud kahju eest nagu käendaja. Vastavalt võlaõigusseaduse § 145 vastutavad käendusega tagatud kohustuse rikkumise korral põhivõlgnik ja käendaja võlausaldaja ees solidaarselt ning käendaja vastutab käendatava kohustuse eest täies ulatuses. Kui käendus kehtib kohustuse tagamiseks, mis ei seisne raha maksmises, siis loetakse, et käendatud on kahjuhüvitise maksmise kohustust kohustuse rikkumise juhuks.
- 8.11.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 244 lg 3 võib asja suhtes ostueesõigust omav isik ostueesõigust teostada, kui müüja on sõlminud ostjaga müügilepingu. Ostueesõigust saab teostada ka muu tasulise võõrandamise korral.
- 8.12.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 244 lg 6 on eseme käsutamine, mille suhtes kehtib seaduse alusel tekkinud ostueesõigus, tühine, kui käsutustehing tehakse pärast ostueesõiguse teostamise õiguse tekkimist ning see kahjustab või piirab ostueesõiguse teostamist. Seda ei kohaldata seaduse alusel tekkinud kinnisasja või selle osa ostueesõigusele.
- 8.13.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 249 peab Müüja ostueesõigust omavale isikule viivitamata teatama ostjaga sõlmitud müügilepingust ja selle sisust ning ostueesõigust omava isiku nõudmisel esitama talle lepingu. Müüja teatamiskohustus loetakse täidetuks ka siis, kui lepingust ja selle sisust teatab või lepingu esitab ostueesõigust omavale isikule Ostja. Võlaõigusseaduse § 250 kohaselt võib ostueesõigust teostada kahe kuu jooksul pärast teate saamist.
- 8.14.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 244 toimub ostueesõiguse teostamine ostueesõigust omava isiku notariaalselt tõestatud avalduse tegemisega Müüjale. Ostueesõiguse teostamisel loetakse ostueesõigust omava isiku ja Müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles Müüja Ostjaga kokku leppis. Ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks Ostjaga sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi.
- 8.15.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 248 juhul, kui Ostja ei pea müügilepingu kohaselt tasuma ostuhinda lepingu sõlmimisel, on ostueesõigust omaval isikul sama õigus üksnes juhul, kui ta annab ajatatava summa eest tagatise niivõrd, kui võrd ajatatud ostuhinna tasumise tagamiseks ei ole kokku lepitud pandi seadmist müügilepingu esemele või üle võetud kohustust, mille tagamiseks on müügilepingu esemele seatud pant.

- 8.16.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 257 lg 3 omab kinnistusraamatusse kantud ostueesõigus, samuti seaduse alusel tekkinud ostueesõigus, mille kohta on kinnistusraamatusse kantud märkus, ja kinnisasja kaasomaniku ostueesõigus kolmandate isikute suhtes samasugust tähendust nagu eelmärge omandi üleandmise nõude tagamiseks. Asjaõigusseaduse § 63 lg 3 ja 4 kohaselt on asjaõiguse käsutamine pärast omandi üleandmise nõude kandmist kinnistusraamatusse tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab, ning kui käsutamine on tühine, on omandajal õigus nõuda tähtpäeva saabumisel kolmandalt isikult enda kandmist kinnistusraamatusse kinnistu omanikuna.
- 8.17.** Notariaalakti tõestaja on ostueesõigusega seoses juhtinud osalejate tähelepanu sellele, et Müüjal ja Ostjal oleks võimalik esmalt sõlmida kokkulepitud tingimustel võlaõiguslik notariaalselt tõestatud müügileping, millega veel lepingu eseme omandit Ostjale üle ei anta, vaid tehakse lepingu esemele Ostja kasuks eelmärge, mis tagab hilisemat omandi üleandmist. Selliselt sõlmitud leping esitatakse ostueesõiguse teostamise otsustamiseks ostueesõigust omavale isikule. Ostueesõiguse teostamise tähtaja möödumisel saaks Müüja ja Ostja olla kindlad, kas ostueesõigust kasutatakse või mitte ning ostueesõiguse mittekasutamisel sõlmida asjaõiguslepingu omandi üleandmiseks Ostjale, ostueesõiguse kasutamisel aga oleks Müüjal võimalik Ostjaga sõlmitud müügileping lõpetada ning anda lepingu eseme omand üle ostueesõigust kasutanud isikule.
- 8.18.** Vastavalt muinsuskaitseaduse § 16 (1) Mälestise omanik või valdaja vastutab mälestise säilimise eest. Mälestise omanik või valdaja on kohustatud: 1) mälestist hooldama; 1.1) mälestist remontima, kui see on vajalik mälestise säilimise tagamiseks; 2) järgima käesolevast seadusest tulenevaid kitsendusi niivõrd, kuivõrd Muinsuskaitseamet ei ole andnud konkreetseteks tegevusteks luba; 3) viivitamata teatama Muinsuskaitseametile ja valla- või linnavalitsusele mälestist kahjustavatest muutustest ning mälestise valduse kaotamisest tema tahte vastaselt; 4) võimaldama muinsuskaitset korraldava organi ametnikul või muinsuskaitseameti volitatud isikul mälestist üle vaadata; 5) säilitama ja korras hoidma mälestise tähist; 6) teatama Muinsuskaitseametile vallasmälestise pärimisest või hoiuleandmisest. (2) Kui muinsuskaitsealal on ehitis, mis ei ole mälestis (edaspidi muinsuskaitsealal paiknev ehitis), tagab selle korrashoiu ja säilimise omanik või valdaja, kellel on käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 3 ja 4 sätestatud kohustused. (2.1) Remontimine käesoleva seaduse tähenduses on mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise seisundi, sealhulgas tehnilise seisundi korrashoid, millega ei muudeta mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise ilmet ega detaile.
- 8.19.** Vastavalt muinsuskaitseaduse § 24 (1) Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal keelatud: 1) konserveerimine ja restaureerimine; 2) ehitamine, sealhulgas katusealuse väljaehitamine ning kangialuse ja õue kinni- ja täisehitamine; 3) ajalooliselt väljakujunenud tänavatevõrgu, ehitusjoone ja kinnistute piiride muutmine; 4) kinnistu, millel paikneb arheoloogiamälestis, või muinsuskaitsealal paikneva kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine; 5) katusemaastiku ja ehitise fassaadi, sealhulgas uste, akende, treppide, väravate jms muutmine; 6) mälestise või ehitise ilme muutmine, sealhulgas värvilahenduse muutmine, samuti ehitusdetailide ümberpaigutamine; 7) mälestisele, ehitisele või muinsuskaitsealale mis tahes seda kahjustava või selle ilmet muutva objekti, sealhulgas teisaldatava objekti, näiteks kioski, müügipaviljoni või välikohviku, valgustus- ja muu seadme, tehnovõrgu ja -rajatise, teabekandja ning reklaami paigaldamine; 8) alapärasest erinevate ja alapäraseid matkivate ehitismaterjalide kasutamine; 9) haljastus-, raie-, kaeve- ja maaparandustööd. (2) Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestisel lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule keelatud: 1) mullatööd ja maaharimine; 2) siseruumis avatud arhitektuursete ja konstruktiivsete elementide ja detailide eemaldamine ja rikkumine ning konstruktsioonide algsest asukohast eemaldamine, katmine või nende muul viisil rikkumine; 3) teede, trasside ja võrkude rajamine. (3) Konserveerimine on tööde kompleks, millega

tõkestatakse mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise edasine hävimine, kindlustades tehniliselt selle konstruktiivseid ja dekoratiivseid elemente, jättes need muutmata ning säilitades ajaloolise kihistuse. (4) Restaureerimine on tööde kompleks, millega tagatakse mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise autentne ajaloolis-arhitektuurse seisundi fikseerimine, eemaldades vajaduse korral väheväärtuslikke ja ilmet rikkuvaid elemente ning kihistusi ja taastades puuduvaid osi teaduslikult põhjendatud kujul, tuginedes originaaldokumentidele ning uuringutele. (5) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud lubade väljaandmise korra ja lubade vormid kehtestab kultuuriminister määrusega. (6) Muinsuskaitsealal ehitades, konserveerides, restaureerides ning selleks ehitusmaterjale valides tuleb arvestada nii ehitise kui ka muinsuskaitseala arhitektuurilist ja ajaloolist väärtust. (7) Muinsuskaitsealale ja seal paiknevatele ehitistele, mis ei ole mälestised, laienevates kitsendustes tehtavad võimalikud leevendused määratakse kindlaks muinsuskaitseala põhimääruses.

8.20. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 25 (1) Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd. (2) Kaitsevööndi ülesanded on: 1) tagada kinnismälestise ja muinsuskaitseala vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus; 2) kinnismälestise, muinsuskaitseala ja neid ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis. (3) Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Kinnismälestise kaitsevööndi ulatust võib muuta. (4) Ajaloolise terviku moodustavatele või lähestikku asuvatele kinnismälestistele võib kehtestada ühise kaitsevööndi. (5) Kinnismälestise kaitsevööndi kehtestamise ja muutmise menetlusele ning kultuuriministri käskkirja avaldamisele kohaldatakse käesoleva seaduse § 12. (6) Kaitsevööndit ei kehtestata: 1) muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele, kui muinsuskaitseala põhimääruses ei ole sätestatud teisiti; 2) kalmistul paiknevale kinnismälestisele. (7) Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud: 1) ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd; 2) kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine. (8) Käesoleva paragrahvi lõikes 7 nimetatud loa väljaandmise korra ja loa vormi kehtestab kultuuriminister määrusega. (9) Muinsuskaitseala kaitsevööndi ulatus, selles kehtivad nõuded ja kitsendused määratakse muinsuskaitseala põhimääruses. Muinsuskaitseala kaitsevööndi võib jaotada erinevas mahus kitsendustega osadeks.

8.21. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 26 (1) on avalik-õigusliku juriidilise isiku omandis oleval kinnisasjal asuva kinnismälestise juurde igapähele vaba juurdepääs. (2) Eraõiguslik isik, kelle kinnisasjal mälestis asub või kelle kinnisasja tavakohane juurdepääsutee mälestiseni viib, peab tagama igapähele vaba läbipääsu mälestiseni päikesetõusust loojanguni. (3) Mälestiseks olevasse ehitisse või selle õue pääseb omaniku või valdaja lubatud ajal ja korras. (4) Muinsuskaitseamet võib juurdepääsu kinnismälestisele piirata, kui vaba juurdepääsuga ohustatakse mälestist.

8.22. Vastavalt muinsuskaitseaduse § 35 (1) Kinnismälestist ja muinsuskaitsealal paiknevat ehitist võib konserveerida, restaureerida ja ehitada ainult muinsuskaitse eritingimusi järgiva konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise projekti alusel. Kooskõlastatult Muinsuskaitseametiga võib muinsuskaitsealal paikneva ehitise hoonesisese ehitamise põhiprojekti koostada muinsuskaitse eritingimusteta. (2) Kinnismälestist ja muinsuskaitsealal paiknevat ehitist võib konserveerida ja restaureerida ainult vastutava spetsialisti või konserveerimise ja restaureerimise projekti koostaja muinsuskaitse järelevalve all. Muinsuskaitse järelevalve korra kehtestab kultuuriminister määrusega. (3) Muinsuskaitse eritingimustes nähakse ette kinnismälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise uuringu, säilitamise, konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise nõuded. Muinsuskaitse eritingimuste koostamise korra kehtestab kultuuriminister määrusega. (4) Kinnismälestise ja muinsuskaitsealal paikneva ehitise konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise projektid ning

muinsuskaitse eritingimused, välja arvatud Muinsuskaitseameti poolt koostatud muinsuskaitse eritingimused, ning kinnismälestise ja muinsuskaitsealal paikneva kinnisasjaga seotud mulla- ja ehitustööde projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. (5) Muinsuskaitseamet annab tööde alustamise loa pärast käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud tööde projekti kooskõlastamist, välja arvatud kui nimetatud tööde tegemiseks on ehitusseaduse kohaselt nõutav kohaliku omavalitsuse või Tehnilise Järelevalve Ameti kirjalik nõusolek või ehitusluba. Kohalik omavalitsus või Tehnilise Järelevalve Amet annab kirjaliku nõusoleku või ehitusloa pärast Muinsuskaitseametiga kooskõlastamist. (6) Päästeameti, Tehnilise Järelevalve Ameti ja Terviseameti nõuded mälestiste ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste kohta kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga. (7) Enne käesoleva paragrahvi lõikes 4 loetletud tööde alustamist kinnismälestisel ja muinsuskaitsealal paikneval kinnisasjal või ehitisel tuleb teha uuringud tööde tellija kulul. (8) Kinnismälestiste ja muinsuskaitsealal paiknevate ehitiste konserveerimise, restaureerimise ja ehitamise projektide koostamise ning neis eelnevate uuringute tegemise tingimused ja korra kehtestab kultuuriminister määrusega. (9) Vallasmälestist võib konserveerida ja restaureerida ainult konserveerimis- või restaureerimistöode tegevuskava alusel. Sellele eelneva uuringu, uuringu tegevuskava koostamise ning muinsuskaitsealase järelevalve vajaduse otsustab Muinsuskaitseamet igal üksikjuhul eraldi. (10) Vallasmälestise konserveerimis- ja restaureerimistöode tegevuskavad ning vallasmälestise säilitus- ja kasutustingimuste muutustega seotud projektid tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.