TALLINNA NOTAR LIINA VAIDLA
NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER
1718

KINNISTU TASUTA VÕÕRANDAMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja videosilla vahendusel tõestanud Tallinna notar Liina Vaidla notaribüroos Tallinnas, Maakri tn 23a seitsmeteistkümnendal novembril kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (17.11.2026) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Võõrandaja**, mille nimel tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus **Transpordiamet**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registris, registrikood 70001490, aadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress ene.koiv@transpordiamet.ee, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Ene Kõiv**, isikukood 46406232738, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Rakvere linn *(Võõrandaja esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud temale esitatud volikirja digitaalse originaaleksemplari alusel ja käesolevas lepingus viidatud käskkirjade alusel ning registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval e-notari teabesüsteemi kaudu registriandmete väljatrüki alusel)*,

Hiiumaa vald, mis tegutseb läbi **Hiiumaa Vallavalitsus**e, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris, registrikood 77000424, aadress Keskväljak 5a, Kärdla linn, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, e-posti aadress valitsus@hiiumaa.ee, edaspidi nimetatud **Omandaja**, mille esindajana tegutseb vallavanem **Hergo Tasuja**, isikukood 38610200282, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestamise hetkel on Hiiumaa vald *(Omandaja esindaja esindusõiguse on notariaalakti tõestaja tuvastanud ja Omandaja registriandmed on kontrollitud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registri kaudu registriandmete väljatrüki alusel)*,

kes sõlmivad käesoleva lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on aadressil Ülevaataja, Kalana küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega.

1.2. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 26384550** ja selle koosseisu kuulub järgmine maaüksus: katastritunnus 20501:001:2088, pindala 6901 m², aadress Ülevaataja, Kalana küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa (100%). Registriosas on tehtud alljärgnevad kanded:

1.2.1. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.2.2. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
1) Reaalservituut kinnistu nr 956633 igakordse omaniku kasuks. Tähtajatu ja tasuta reaalservituut kruusakattega juurdepääsutee rajamiseks ja kasutamiseks nii jalgsi kui sõidukiga, hooldamiseks ja sihipäraseks kasutamiseks vastavalt 19.09.2023.a. sõlmitud lepingu punktidele kolm (3), neli üks (4.1) kuni neli üheksa (4.9) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistu nr 24765150. Sisse kantud registriossa 795833 02.10.2023; siia üle kantud. 26.06.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.09.2025.
2) Märge alusel: Kinnistu on koormatud kinnistusraamatu registriossa nr 926333 kantud kinnistu (Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ristna) igakordse omaniku kasuks tähtajatu, ööpäevaringse juurdepääsuõigusega vastavalt tsiviilasjas nr 2 20 11494 tehtud Pärnu Maakohtu 31.05.2023 kohtumäärusele lisatud asendiplaanile. Juurdepääsuteed võib kasutada jalgsi või mootorsõidukiga. Kinnistusraamatu registriossa nr 926333 kantud kinnistu (Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Kalana küla, Ristna) igakordne omanik on kohustatud maksma juurdepääsu kasutamise eest tasu 10 eurot aastas ja kandma juurdepääsutee korrashoiukulud. Sisse kantud registriossa 795833 09.07.2024; siia üle kantud. 26.06.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.09.2025.

1.2.3. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.3. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (17.11.2026).

1.4. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi kohaselt on lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud alltoodud tabelis nimetatud ehitised, millised ei ole arestitud ega panditud ning milliste suhtes ei ole piiranguid ega muid probleeme riiklikusse ehitisregistrisse kantud. Nimetatud andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

EHR kood	Nimetus	Ehitisealune pind m^2	Staatus	Liik	Dokumendid
121303590	Ristna tuletorni kelder	64,3	olemas	kinnisasi	28.05.2022 Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks nr 2111529/101057819; 06.09.2019 Andmete esitamise teatis nr 1911525/12560
221372688	biopuhasti		olemas	kinnisasi	28.05.2022 Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks nr 2111529/101093218; 28.07.2021 Ehitusteatis nr 2111201/27470
221430989	Teed	1650,0	olemas	kinnisasi	21.01.2025 Kasutusluba nr 2512371/00312; 07.06.2023 Ehitusluba nr 2312271/04652
221486442	Puurkaev		olemas	kinnisasi	05.06.2025 Andmete esitamise teatis nr 2511525/36733
121270402	Elamu	237,5	olemas	kinnisasi	28.05.2022 Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks nr 2111529/101031090; 15.12.2018 Andmete esitamise teatis nr 1811525/10594
121303562	Ristna tuletorni tehnohoone	221,0	olemas	kinnisasi	28.05.2022 Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks nr 2111529/101057497;

					06.09.2019 Andmete esitamise teatis nr 1911525/12542
121303565	Ristna tuletorni kütteladu	70,0	olemas	kinnisasi	28.05.2022 Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks nr 2111529/101046300; 06.09.2019 Andmete esitamise teatis nr 1911525/12543
121303584	Ristna tuletorni ehitusmaterjalide ladu	71,0	olemas	kinnisasi	28.05.2022 Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks nr 2111529/101062617; 06.09.2019 Andmete esitamise teatis nr 1911525/12555
121303585	Ristna tuletorni saun	40,0	olemas	kinnisasi	28.05.2022 Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks nr 2111529/101046117; 06.09.2019 Andmete esitamise teatis nr 1911525/12557
121303586	Ristna tuletorni tehnilise varustuse ladu	41,0	olemas	kinnisasi	28.05.2022 Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks nr 2111529/101062087; 06.09.2019 Andmete esitamise teatis nr 1911525/12558

1.5. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt ei ole lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel käesolevas lepingus nimetamata looduskaitseseadusest tulenevaid piiranguid (sealhulgas projekteeritavaid looduskaitseobjekte) registreeritud. Lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse kohta ei ole tehtud katastripidaja märkeid.

1.6. E-notari teabesüsteemi andmete kohaselt on lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel registreeritud järgmised kitsendused:

1.6.1. avalikult kasutatava tee kaitsevöönd:
ulatus: 345,52 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

1.6.2. elektripaigaldise kaitsevöönd:
ulatus: 4,16 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x50); seisund: kehtiv;
ulatus: 3,42 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x35); seisund: kehtiv;
ulatus: 2,53 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x120); seisund: kehtiv.

1.6.3. hooldusala:
ulatus: 222,19 m²; nähtus: Puurkaev; seisund: kehtiv.

1.6.4. muinsuskaitseala või kinnismälestise ala:
ulatus: 259,24 m²; nähtus: kinnismälestis (Ristna tuletorni ülevaataja elamu); seisund: kehtiv;
ulatus: 56,29 m²; nähtus: kinnismälestis (Ristna tuletorni saun); seisund: kehtiv.

1.6.5. navigatsioonimärk kaitsevöönd:
ulatus: 3489,96 m²; nähtus: Navigatsioonimärk (Ristna tuletorn); seisund: kehtiv.

1.6.6. planeeringu ala:
ulatus: 6901,13 m²; nähtus: Tiheasustusala (Kõrgessaare valla teemaplaneering Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine); seisund: kehtiv.

1.6.7. piiranguvöönd määratlemata:
ulatus: 6901,13 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Pulsatilla pratensis (aas-karukell)); seisund: kehtiv.

1.7. E-notari teabesüsteemi andmete ja kultuurimälestiste riikliku elektroonilise andmebaasi kohaselt asub lepingu eseme koosseisu kuuluv maaüksus järgmiste mälestiste alal ja kaitsevööndites:

1.7.1. 19.10.1999.a. arvele võetud ehitismälestis: Ristna tuletorni ülevaataja elamu (registri nr 23380) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 10.09.1999 määrus nr 20 (RTL 1999, 129, 1797);

1.7.2. 19.10.1999.a. arvele võetud ehitismälestis: Ristna tuletorni ait (registri nr 23381) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 10.09.1999 määrus nr 20 (RTL 1999, 129, 1797);

1.7.3. 19.10.1999.a. arvele võetud ehitismälestis: Ristna tuletorni kütuseladu 1 (registri nr 23382) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 10.09.1999 määrus nr 20 (RTL 1999, 129, 1797);

1.7.4. 19.10.1999.a. arvele võetud ehitismälestis: Ristna tuletorni kütuseladu 2 (registri nr 23383) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 10.09.1999 määrus nr 20 (RTL 1999, 129, 1797);

1.7.5. 19.10.1999.a. arvele võetud ehitismälestis: Ristna tuletorni saun (registri nr 23384) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 10.09.1999 määrus nr 20 (RTL 1999, 129, 1797);

1.7.6. 19.10.1999.a. arvele võetud ehitismälestis: Ristna tuletorni masinahoone (registri nr 23387) – „Kultuurimälestiseks tunnistamine“ Kultuuriministri 10.09.1999 määrus nr 20 (RTL 1999, 129, 1797).

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Võõrandaja esindaja kinnitab, et:

2.1.1. Lepingu ese on Võõrandaja omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sh kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud suulised või kirjalikud kasutuslepingud, samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid lepingu eseme võõrandamiseks ja/või koormamiseks ning Võõrandaja kohustub kuni Omandaja lepingu eseme omanikuna kinnistusraamatusse kandmiseni selliseid kokkuleppeid mitte sõlmima.

2.1.2. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.1.3. Lepingu ese on registreeritud riigi kinnisvararegistris (objekti kood KV117742) ning selle suhtes on riigi kinnisvararegistrisse kantud üks (1) kasutusleping.

2.1.4. Lepingu esemel on elektrivarustus, teisi kommunikatsioone ei ole. Lepingu esemel asub küll puurkaev, aga puudub veesüsteemiga varustatus, samuti puudub kanalisatsioonisüsteem, lepingu esemel asub kuivkäimla.

2.1.5. Võõrandajale teadaolevalt ei ole lepingu esemel keskkonnakahjustust ja Võõrandajale ei ole esitatud sellesisulisi ettekirjutusi.

2.1.6. Lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Võõrandajale teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, käesolevas lepingus nimetamata looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid.

2.1.7. Lepingu esemel ei ole mingeid Võõrandajale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Võõrandaja ei ole Omandajale teatanud või mida Omandaja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.

2.1.8. Lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel paiknevad punktis üks neli (1.4) nimetatud ehitised. Lepingu esemel asuval Ristna tuletorni tehnohoones (EHR kood 121303562) asuvad Riigilaevastikule kuuluvad seadmed, mis teenindavad piirneval kinnisasjal (Riigilaevastiku valduses olev Ristna tugijaam, katastritunnusega 20501:001:2090) paiknevat tugimasti.

2.1.9. Võõrandaja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed.

2.1.10. Lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel ei paikne Võõrandajale teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või

maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.

2.1.11. Lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa (100%).

2.1.12. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhindub Võõrandaja riigivaraseaduse § 37 lõikest 1 ja § 48 lõikest 1 ja tugineb riigivaraseaduse § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ja lõigetele 3^1, 3^2 , 4, 5 ja 7, § 37 lõike 2 punktile 1 ja lõike 4 punktile 7, ja kooskõlas kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikega 1.

2.1.13. Lepingu eseme otsustuskorras tasuta võõrandamine Võõrandaja poolt käesolevas lepingus toodud tingimustel on otsustatud Transpordiameti lennundusteenistuse direktori peadirektori ülesannetes 04.11.2026.a. käskkirjaga nr 1.1-1/26/146, sh mille kohaselt Võõrandaja teavitas Riigilaevastikku lepingu eseme võimalikust võõrandamisest Hiiumaa vallale ja Riigilaevastik tegi 05.06.2025 ettepaneku seada nimetatud tehnohoones paiknevate Riigilaevastiku tugimasti teenindavate seadmete ja tehnorajatiste tarbeks tasuta isiklik kasutusõigus Riigilaevastiku kasuks kümne (10) aastase tähtajaga. Transpordiamet ja ka Hiiumaa Vallavalitsus soostusid ettepanekuga tingimusel, et Riigilaevastik hoolitseb isikliku kasutusõiguse perioodil kogu hoone seiskorra eest ning kannab hoone püsikulud (s.h teostab avariiremondid, nt katuse ilmastiku kindlus, aknad ja uksed suletud ning veekindlad).

2.1.14. Käesolevat lepingut sõlmides tegutseb ta kooskõlas taristuministri 24.12.2024.a. käskkirjaga nr 1-2/24/533 ja Transpordiameti peadirektori ülesannetes strateegilise planeerimise teenistuse direktori 02.01.2025.a. käskkirjaga nr 1.1-1/25/2. Tema volitused Võõrandaja esindajana on kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud. Tal on kõik õigused ja piisavad volitused sõlmida käesolev leping Võõrandaja nimel kooskõlas õigusaktidega ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva, kuid sellele vaatamata soovivad osalejad käesoleva lepingu tõestamist.

2.2. Omandaja esindaja kinnitab, et:

2.2.1. Omandaja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse ja ehitised, on tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on nimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest ning ehitiste seisukorrast ja dokumentatsioonist.

2.2.2. Omandaja on teadlik lepingu eset koormavatest reaalservituudist ja märkest, punktis üks kaks kaks (1.2.2) nimetatud kannete aluseks olevate kokkulepete sisust ning nende kehtivusest lepingu eseme igakordse omaniku suhtes.

2.2.3. Hiiumaa Vallavolikogu on teinud 19.06.2025.a. otsuse nr 261 *(allkirjastatud digitaalselt 25.06.2025)*, millisega on otsustatud Võõrandaja omandis oleva, ühiskondlike ehitiste maa (100%) sihtotstarbega lepingu eseme tasuta omandamine Omandaja poolt. Omandaja on teadlik, et sealhulgas käesoleva lepingu punktis kaks üks kolmteist (2.1.13) nimetatud Riigilaevastiku soovist koormata lepingu ese isikliku kasutusõigusega.

2.2.4. Tal on kõik õigused ja piisavad volitused sõlmida käesolev leping Omandaja nimel kooskõlas õigusaktidega ja ta ei tea ühtegi takistust käesoleva lepinguga võetud ja selles sätestatud kohustuste täitmiseks.

2.3. Osalejad kinnitavad, et:

2.3.1. Notariaalakti projekt oli neile eelnevalt notariaalakti tõestaja poolt kooskõlastamiseks

saadetud ja nad on jõudnud notariaalakti projektiga põhjalikult tutvuda.

2.3.2. Punktis üks kaks kaks (1.2.2) nimetatud kannete aluseks olevate kokkulepete sisu on neile teada, nad ei soovi nimetatud dokumentide ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist.

2.3.3. Nad on tutvunud käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, nad ei soovi täiendavate dokumentide hankimist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

3. LEPINGU ESEME TASUTA VÕÕRANDAMINE

3.1. Tuginedes Transpordiameti lennundusteenistuse direktori peadirektori ülesannetes 04.11.2026.a. käskkirjale nr 1.1-1/26/146 ja Hiiumaa Vallavolikogu 19.06.2025.a. otsusele nr 261 *(allkirjastatud digitaalselt 25.06.2025)* võõrandab käesoleva lepingu sõlmimisega Võõrandaja tasuta lepingu eseme Omandajale.

3.2. Vastavalt punktis kaks üks kolmteist (2.1.13) nimetatud, käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevale Transpordiameti lennundusteenistuse direktori peadirektori ülesannetes 04.11.2026.a. käskkirjale nr 1.1-1/26/146 on lepingu eseme maa bilansilise maksumuse jääkväärtus 31.10.2026 seisuga kolmkümmend koma kaheksakümmend neli (30,84) eurot ja kinnisasjal asuvate rajatiste bilansilise maksumuse jääkväärtus on kuusteist tuhat viissada kakskümmend viis koma seitsekümmend viis (16 525,75) eurot, kokku on **kuusteist tuhat viissada viiskümmend kuus koma viiskümmend üheksa (16 556,59) eurot**. Osaühing DOMUS KINNISVARA 15.07.2026 eksperthinnangu nr 0105-26-SA alusel on lepingu eseme (elamu ja abihooned) harilik väärtus harilik väärtus **ükssada kuus tuhat (106 000) eurot**.

3.3. Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevale Transpordiameti lennundusteenistuse direktori peadirektori ülesannetes 04.11.2026.a. käskkirjale nr 1.1-1/26/146 lepivad Võõrandaja ja Omandaja kokku, et:

3.3.1. Omandaja on kohustatud lepingu eset kasutama sihtotstarbeliselt; mittesihtotstarbelise kasutamise korral on Võõrandajal õigus nõuda lepingu eseme omandanud isikult leppetrahvi, mille suurus on vähemalt kakskümmend viis (25) protsenti, kuid mitte rohkem kui ükssada (100) protsenti vara väärtusest selle võõrandamise hetkel.

3.3.2. Juhul kui Omandaja võõrandab või koormab hoonestusõigusega lepingu eseme, peab ta hüvitama Võõrandajale viiskümmend (50) protsenti vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel, välja arvatud riigivaraseaduse § 33 lõikes 10 sätestatud juhul. Riigivaraseaduse § 33 lõike 3^2 alusel Võõrandaja arvab riigivaraseaduse § 33 lõikes 3^1 nimetatud hüvitise suurusest maha Omandaja poolt lepingu esemele tehtud kulutused, kui nendega on lepingu eset oluliselt parendatud. Hüvitist ei pea tasuma, kui kohaliku omavalitsuse üksus on oma eelarvevahenditega püstitanud võõrandatavale lepingu esemele hoone, mis oli vajalik ülesande täitmiseks, milleks Võõrandaja lepingu eseme talle üle andis.

3.3.3. Juhul kui Omandaja võõrandab Võõrandajalt tasuta või alla hariliku väärtuse omandatud lepingu eseme või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis riigivaraseaduse § 33 lõiget 3^1 ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud lepingu eseme või hoonestusõiguse või seab omandatud lepingu esemele hoonestusõiguse.

3.3.4. Omandajal on kohustus koheselt teatada Võõrandajale omandatava lepingu eseme

võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest.

3.3.5. Käesoleva lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi (Võõrandaja) kui lepingupoole huve.

3.4. Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et lepingu eseme suhtes kehtivad, punktis üks kaks kaks (1.2.2) nimetatud reaalservituut ja märge jäävad lepingu eseme suhtes kehtima ka pärast käesoleva lepingu sõlmimist ja Omandaja kandmist lepingu eseme omanikuna kinnistusraamatusse ning Võõrandaja ei pea neid kõrvaldama.

3.5. Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et käesoleva lepingu sõlmimisega lõpetatakse 04.06.2007.a. Veeteede Ameti (praegune Transpordiamet) ja Kõrgessaare Vallavalitsuse (praegune Hiiumaa Vallavalitsus) poolt sõlmitud lihtkirjalik riigivara tasuta kasutamise leping nr 01060712 (riigi kinnisvararegistris lepingu kood nr LL25-3993).

4. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE JA TÄIENDAV KOKKULEPE

4.1. Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et Transpordiameti teehoiuteenistuse lõuna osakonna ja Hiiumaa valla volitatud isikud vormistavad lepingujärgselt digitaalselt allkirjastatud riigivara valduse üleandmise-vastuvõtmise akti. Lepingu ese antakse üle 31.10.2026.a. seisuga. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Omandajale üle otsese valduse üleandmisel.

4.2. Transpordiameti maade osakond korraldab võõrandamislepingust teatamise riigivaraseaduse § 50 lõike 1 kohaselt ja vastavad toimingud riigi kinnisvararegistris vastavalt riigivaraseadusele.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

5.1. Võõrandaja ja Omandaja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Võõrandaja lubab ja Omandaja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 26384550 teises jaos senine kanne Võõrandaja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Hiiumaa vald.

6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

6.1. Riigivaraseaduse § 37 lg 1 kohaselt otsustab riigivara võõrandamise riigivara valitseja või tema volitatud asutus. (2) Üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul võib minister või riigisekretär otsustada kinnisasja või piiratud asjaõiguse võõrandamise järgmistel juhtudel: 1) otsustuskorras või valikpakkumisel.

6.2. Riigivaraseaduse § 37 lg 4 p 7 kohaselt Vabariigi Valitsuse nõusolekut ei pea taotlema, kui kinnisasi võõrandatakse kohaliku omavalitsuse üksusele.

6.3. Riigivaraseaduse § 33 lg 1 p 1 kohaselt riigivara, välja arvatud väärtpaberi võib tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, sealhulgas kogukonna ühistegevuseks.

6.4. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 kohaselt omavalitsusüksuse ülesanne on korraldada vallas või linnas sotsiaalteenuste osutamist, sotsiaaltoetuste ja muu sotsiaalabi andmist, eakate hoolekannet, kultuuri-, spordi- ja noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita.

6.5. Omandaja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.

6.6. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme võõrandamisega 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.

6.7. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab Võõrandaja Omandajale 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 Võõrandajal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Omandajale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ärakirja või väljavõtte.

6.8. Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab Võõrandaja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal Omandajale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Võõrandaja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut Omandajale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Võõrandaja kohustuste rikkumisest tulenevalt.

6.9. Võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab Omandaja asja lepingutingimustele mittevastavusest Võõrandajale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.

6.10. Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Omandaja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja § 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110) või nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115 ja § 225). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Omandaja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 116 kuni § 118 ja § 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseadus § 112 lg 2 ja § 188 lg 1).

6.11. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.

6.12. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 ei ole teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) kinnisasja oluline osa.

6.13. Vastavalt maakatastriseaduse § 20^1 on notar kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale tehingu õiendi, kus kajastatakse järgmised andmed: 1) notariaalregistri number; 2) tehingu liik (müümine, vahetus, kinge või muu); 3) tehinguobjekti kinnistu number ja katastritunnus; 4) tehinguobjekti liik (kinnisasi, hoonestusõigus, korteriomand või korterihoonestusõigus); 5) tehinguobjekti omandiosa suurus; 6) tehingu sooritamise kuupäev; 7) tehingu hind, sealhulgas andmed käibemaksu sisaldumise kohta, hinna puudumisel tehinguväärtus; 8) andmed iga võõrandaja ja omandaja kohta tehingus (juriidilise isiku puhul registreerimisriigi tunnus, füüsilise isiku puhul alalise elukohariigi tunnus), samuti andmed nende poolt võõrandatud või omandatud kinnistu mõtteliste osade kohta; 9) andmed koormatiste olemasolu kohta,

välja arvatud juhul, kui kinnistusraamatu andmed koormatiste olemasolu kohta on katastripidajale elektrooniliselt kättesaadavad; 10) andmed kinnistu hoonestatuse kohta, välja arvatud juhul, kui need on katastripidajale elektrooniliselt kättesaadavad.

6.14. Maakatastriseaduse § 9 lg 23 ja lg 24 järgi teeb katastripidaja katastriüksuse kohta katastrisse märked: 1) „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha" juhul, kui naaberkatastriüksuste piiriandmed on vastuolulised või kui on tuvastatud, et piiripunktide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piiriandmetega; 2) „Pindala on ebatäpne" juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.

6.15. Vastavalt muinsuskaitseseaduse § 37 lg 1 lisatakse mälestise, muinsuskaitsealal asuva ehitise või nende kaitsevööndi piiresse jääva kinnisasja võõrandamise lepingusse või asjaõigusega koormamise lepingusse viide kaitse kehtestamise õigusaktile.

7. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

7.1. Notariaalakt on koostatud **ühes (1) digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Vajaduse korral väljastab osalejatele notariaalakti tõestaja notariaalakti kinnitatud ärakirja, mis asendab originaali, paberkandjal.

7.2. Kaugtõestamise puhul säilitatakse digitaalset originaaldokumenti digitaalses notariaalarhiivis. Kaugtõestamise korral säilitatakse digitaalsest originaaldokumendist tehtud kinnitatud ärakirja paberkandjal, mille pealdis sisaldab kinnitust, et ärakiri asendab tõestamisseaduse § 47 lõikes 1 ettenähtud juhtudel notariaalakti originaali.

7.3. Pärast notariaalakti tõestamist luuakse tehinguosalistele riigiportaalis www.eesti.ee *(www.eesti.ee/est/teenused › ettevõtjale › õigusabi › notariaalsed dokumendid)* juurdepääsuõigus notariaalakti digitaalsele ärakirjale. Juurdepääsuõigus luuakse tehinguosalisest juriidilisele või füüsilisele isikule, mitte tema esindajale. Nimetatud ärakirja valmistamise eest notari tasu ei võeta.

7.4. Notariaalakti tõestaja esitab käesoleva lepingu digitaalse originaaleksemplari kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

8.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Omandaja.

8.2. Osaleja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või ülekandega notariaalakti tõestaja arvelduskontole. Notaril tekib õigus nõuda sisse notari tasu notariaaltoimingu lõpuleviimise päeval ning tehniliste teenuste osutamise tasu ja muude kulude hüvitamist kohe pärast teenuse osutamist või kulu tekkimist. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.

8.3. Osaleja tasub riigilõivu vastavalt eeltäidetud maksekorraldusele viie (5) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notari tasu kinnistu tasuta võõrandamise lepingu ja asjaõiguslepingu tõestamisel 397,50 eurot (tehinguväärtus 122 556,59 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 23 p 2).
Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu tõestamisel 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2.1).

Notari tasu netosumma kokku 417,50 eurot.
Käibemaks 100,20 eurot.
Notari tasu kokku 517,70 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ärakirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Riigilõiv lepingu eseme uue omaniku kinnistamisel 145,00 eurot (tehinguväärtus 122 556,59 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1).

Notariaalakt on tõestatud kaugtõestamise teel

Võõrandaja esindaja Ene Kõiv	*allkirjastatud digitaalselt*
Õigustatud isiku esindaja Hergo Tasuja	*allkirjastatud digitaalselt*
Tallinna notar Liina Vaidla asendaja	*allkirjastatud digitaalselt*