



TALLINNA NOTAR ROBERT KIMMEL

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

6991

KINNISTU MÜÜGILEPING

REAALSERVITUUTIDE SEADMISE LEPINGUD

REAALKOORMATISTE SEADMISE LEPINGUD

HÜPOTEEKIDE SEADMISE LEPINGUD

JA

ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Robert Kimmel notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kahekümne kuuendal novembril kahe tuhande kahekümnendal aastal (26.11.2020.a.) ning selles notariaalaktilis osalejad on

Eesti Vabariik, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, mille esindajana tegutseb **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuste registris registrikoodiga 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktilis lisatud volikirja alusel **Ere Kaaristu**, isikukood 47207260330, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ning kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad,

KIVIAIA KODU OÜ, registrikood 14238389, aadress Laboratooriumi tn 21, Tallinn, e-posti aadress jaan.kurm@urbanmanagement.ee, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Jaan Kurm**, isikukood 37206230369, kes on tõestajale tuntud isik ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

Osaühing STRATEGIUS, registrikood 10906486, aadress Roosikrantsi tn 2, Tallinn, e-posti aadress sarapuu.elar@gmail.com, edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja I**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Elar Sarapuu**, isikukood 36403070298, kes on tõestajale tuntud isik ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

OÜ Urban Management, registrikood 11114853, aadress Väike-Ringtee 11, Rohuneeme küla, Viimsi vald, Harju maakond, e-posti aadress jaan.kurm@urbanmanagement.ee, edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja II**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Jaan Kurm**, isikukood 37206230369, kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

Hüpoteegipidaja I ja Hüpoteegipidaja II edaspidi koos nimetatud **Hüpoteegipidajad**,
kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1. Lepingu esemeks on Harju maakonnas Tallinnas Pirita linnaosas Miku tee 7 asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu eseme riigi kinnisvararegistri objekti kood on KV12821.**
- 1.2. Lepingu ese on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 9810901 all järgmises koosseisus:**
 - 1.2.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Tallinn, Miku tee 7, katastritunnus 78401:101:2678, pindala 8567 m², sihtotstarve tootmismaa (100%).**
 - 1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna Eesti Vabariik.**
 - 1.2.3. Kolmandas ja neljandas jaos Müüjale kuuluva vara suhtes kehtivaid kandeid ei ole.**
- 1.3. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.**
- 1.4. Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise päeval E-notari andmesüsteemi kaudu tehtud katastriüksuse kitsenduste päringule asub lepingu ese sideehitiste kaitsevööndis ning Pirita jõeoru maastikukaitseala piiranguvööndis, registrikood KLO1000216, mille valitseja on Keskkonnaameti Põhja regioon ja loodusobjekt on kaitse alla võetud ENSV MN 11.07.1957.a. määrusega nr 242.**
- 1.5. Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise päeval E-notari andmesüsteemi kaudu tehtud ehitisregistri päringule asub lepingu esemeks oleval kinnistul selle oluliseks osaks olev aiandihooned-kauplus (ehitisregistri kood 120656822, kasutamisetarve muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone, muu kaubandushoone, garaaž, büroohoone, staatuse kasutuse, esmane kasutuselevõtu aasta 1977, ehitiselune pind 1 444,6 m², suletud netopind 1 331,8 m², mitteilurumi pind 1 331,8 m², korruste arv 1, energiamärgis puudub).**
- 1.6. Müüja esindaja kinnitab, et:**
 - 1.6.1. Lepingu ese on Müüja omandis ja Riigimetsa Majandamise Keskuse kasutuses ja valduses ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.**
 - 1.6.2. Lepingu eseme suhtes on 22.11.2012.a. sõlmitud üürileping nr 9-28/26 Martti Vaidla'ga ning 09.10.2017.a. on sõlmitud üürileping nr 9-28/26 muutmise kokkulepe. Üürilepingu alusel on üürnikul õigus kasutada lepingu punktis üks viis (1.5.) toodud hoones ca 300 m² suurust pinda. Üürileping on tasuline ja tähtajatu ja vastavalt üürilepingule on see võimalik üles öelda teatades sellest ette vähemalt üks (1) kuu.**

- 1.6.3.** Käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on RMK nõukogu 29.06.2017.a. nõukogu koosoleku protokoll nr 1-11/4, RMK nõukogu 12.12.2019.a. koosoleku protokoll nr 1-11/4, RMK nõukogu 29.09.2020.a. koosoleku protokoll nr 1-11/6 ning keskkonnaministri 24.05.2017.a. kinnisvara võõrandamise kooskõlastus, millega on kinnitatud lepingu esemeks oleva kinnistu võõrandamine käesolevas lepingus toodud tingimustel.
- 1.6.4.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetamata, muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 1.6.5.** Käesoleva lepingu punktis üks viis (1.5.) nimetatud aiandihooone-kaupluse põhikonstruktsioonide seisukord on rahuldav, kohati halb. Hoonet ei ole jooksvalt hooldatud. Hoone siseviimistlus on amortiseerunud. Ruumid on saanud niiskus- ja külmakahjustusi ning on üldiselt halvas seisukorras.
- 1.6.6.** Lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel.
- 1.6.7.** Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed.
- 1.6.8.** Lepingu esemel ei paikne käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 1.6.9.** Lepingu eseme suhtes ei ole kehtestatud detailplaneeringut, mille kohaselt läbiks lepingu eset avalikuks kasutamiseks määratav olemasolev või kavandatav tee.
- 1.6.10.** Lepingu esemele on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
- 1.7. Ostja esindaja kinnitab, et:**
- 1.7.1.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.
- 1.7.2.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva ehitise ning talle Müüja poolt selle kohta esitatud dokumentatsiooni ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitise seisukorrast.
- 1.7.3.** Ostja on teadlik lepingu eseme hoonestamise võimalustest ja õigustest.

2. LEPINGU ESEME MÜÜK, OSTUHIND JA VALDUSE ÜLEANDMINE

- 2.1.** Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga kolmsada kakskümmend kaheksa tuhat (328 000) eurot, milline summa on enne käesoleva lepingu sõlmimist Müüjale tasumata. Ostuhind sisaldab käibemaksu summas viiskümmend neli tuhat kuussada kuuskümmend kuus eurot ja kuuskümmend seitse senti (54 666,67). Kuivõrd Ostja on käibemaksukohustuslane, siis tasub Ostja vastavalt käesolevale lepingule lepingu eseme käibemaksuta ostuhinna. Ostja arvestab lepingu eseme kohta Müüja poolt väljastatud arvel märgitud käibemaksusumma enda poolt tasumisele kuuluva käibemaksusummana Müüja asemel.
- 2.2.** Ostuhinnast kolmkümmend kaks tuhat (32 000) eurot on Ostja poolt tasutud ettemaksuna ning Müüja esindaja kinnitab nimetatud summa laekumist Riigimetsa Majandamise Keskuse kontole oma allkirjaga käesoleval lepingul.
- 2.3.** Ostuhinnast kakssada nelikümmend üks tuhat kolmsada kolmkümmend kolm eurot ja kolmkümmend kolm senti (241 333,33) on enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustatud Tallinna notar Robert Kimmel'i notarikontole ning lepingupooled lepivad kokku, et notar edastab hoiustatud raha Riigimetsa Majandamise Keskuse kontole nr EE881010002021370008 kahe (2) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu

kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole lepingu esemeks oleva kinnistu registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas lepingus ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.

2.4. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et:

- 2.4.1.** Müüja ja Ostja allkirjastavad kolmekümnendal novembril käesoleval aastal (30.11.2020.a.) lihtkirjaliku üleandmis-vastuvõtmise akti, milles märgitakse valduse üleandmise kuupäev ning mõõdikute näidud nimetatud kuupäeva seisuga ning Müüja loovutab nimetatud kuupäevaga Ostjale otsese valduse väljanõudeõiguse.
- 2.4.2.** Lepingu punktis üks kuus kaks (1.6.2.) nimetatud üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused ning õigus üürile läheb Müüjalt Ostjale üle 30.11.2020.a. seisuga.
- 2.4.3.** Ostja ostab lepingu eseme sellises seisundis nagu see on käesoleva lepingu sõlmimise hetkel ning Müüja ei vastuta lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma või kui ilmnevad lepingu eseme suhtes kehtivad muinsuskaitsekselised, looduskaitsekselised või muud seadusest tulenevad kitsendused või muud varjatud puudused, mis ei ole kantud kitsenduste kaardile ja millest Müüja ei ole käesoleva lepingu sõlmimise ajal teadlik.
- 2.4.4.** Kitsenduste kaardil ning käesolevas lepingus kajastamata tehnovõrkude või muude objektide ilmsikstulekul, pärast käesoleva lepingu sõlmimist, ei ole Müüja kohustatud kandma nende ümbertõstmise ja/või likvideerimisega seonduvaid kulusid ega mis tahes muud kahju.
- 2.4.5.** Ostja kohustub teatama puudustest Müüjale hiljemalt kolme (3) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest ning Ostja nõuded aeguvad kolme (3) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.
- 2.5.** Notariaalakti tõestaja on allakirjutanutele selgitanud, et vastavalt looduskaitseseaduse §-le 16 on kinnisasja võõrandamisel riigil ostueesõigus kui kinnisasi asub tervenisti või osaliselt ranna (Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve kalda) ehituskeeluvööndis [(i) mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit, (ii) mererannal, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 100 meetrit, (iii) linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktse asustusega alal 50 meetrit], I kaitsekategooria liigi püsielupaigas, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis, kaitsealal või hoiualal.

3. REAALSERVITUUTIDE JA REAALKOORMATISTE SEADMINE

3.1. Valitsevaks kinnistuks I on lepingu ese.

3.2. Valitsevaks kinnistuks II on Ostjale kuuluv Harju maakonnas Tallinnas Pirita linnaosas Miku tee 11 asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 17729401 all järgmises koosseisus:

- 3.2.1.** Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Miku tee 11, katastritunnus 78402:207:0250, pindala 20859,0 m², sihtotstarve tootmismaa (100%).
- 3.2.2.** Teise jakku on kantud omanikuna Ostja.
- 3.2.3.** Kolmandasse jakku on Ostjale kuuluva vara suhtes tehtud järgmine kanne: kinnistu on koormatud looduskaitseseaduse § 16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti

Vabariigi kasuks. Kanne asendab III jao kannet nr 1. 7.12.2006 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.05.2008.

3.2.4. Neljandasse jakku on Ostjale kuuluva vara suhtes tehtud järgmised kanded:

3.2.4.1. Hüpoteek summas 180 000 eurot OÜ Urban Management (registrikood 11114853) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 9810801; 9863401. 15.01.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.01.2019.

3.2.4.2. Hüpoteek summas 360 000 eurot Osühing STRATEGIUS (registrikood 10906486) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 9810801; 9863401. Kanne asub IV jao kandega nr 1 samal järjekohal. 15.01.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.01.2019.

3.3. Teenivaks kinnistuks I on Harju maakonnas Tallinnas Pirita linnaosas Miku tee 5 asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Teeniva kinnistu I riigi kinnisvararegistri objekti kood on KV61844 ning mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 18520801 all järgmises koosseisus:

3.3.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Miku tee 5, katastritunnus 78402:207:0002, pindala 21358,0 m², sihtotstarve üldkasutatav maa (100%).

3.3.2. Teise jakku on kantud omanikuna Eesti Vabariik.

3.3.3. Kolmandas ja neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

3.4. Teenivaks kinnistuks II on Harju maakonnas Tallinnas Pirita linnaosas Miku tee 6 asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Teeniva kinnistu II riigi kinnisvararegistri objekti kood on KV15167 ning mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 18523001 all järgmises koosseisus:

3.4.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Miku tee 6, katastritunnus 78402:206:0004, pindala 48167,0 m², sihtotstarve üldkasutatav maa (100%).

3.4.2. Teise jakku on kantud omanikuna Eesti Vabariik.

3.4.3. Kolmandas ja neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

3.5. Teenivaks kinnistuks III on Harju maakonnas Tallinnas Pirita linnaosas Miku tee 9 asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Teeniva kinnistu III riigi kinnisvararegistri objekti kood on KV72279 ning mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 7178750 all järgmises koosseisus:

3.5.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Miku tee 9, katastritunnus 78401:101:2681, pindala 53521,0 m², sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

3.5.2. Teise jakku on kantud omanikuna Eesti Vabariik.

3.5.3. Kolmandas ja neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

3.6. Teenivaks kinnistuks IV on Harju maakonnas Tallinnas Pirita linnaosas Miku tee 15 asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Teeniva kinnistu IV riigi kinnisvararegistri objekti kood on KV15169 ning mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 18525801 all järgmises koosseisus:

3.6.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Miku tee 15, katastritunnus 78402:207:0003, pindala 93429,0 m², sihtotstarve üldkasutatav maa (100%).

3.6.2. Teise jakku on kantud omanikuna Eesti Vabariik.

- 3.6.3.** Kolmandasse jakku on tehtud järgmine kanne: isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat AKTSIASELTS TALLINNA VESI (registrikood 10257326) kasuks. Isiklik kasutusõigus ühiskanalisatsiooni võrgu ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks, kasutamiseks ning muul viisil eksploateerimiseks tehnorajatise talituse tagamise eesmärgil vastavalt 08.11.2010 sõlmitud lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 8.11.2010 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.11.2010.
- 3.6.4.** Neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 3.7. Teenivaks kinnistuks V on Harju maakonnas Tallinnas Pirita linnaosas Miku tee 17 asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Teeniva kinnistu V riigi kinnisvararegistri objekti kood on KV12050 ning mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 9930801 all järgmises koosseisus:**
- 3.7.1.** Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Tallinn, Pirita linnaosa, Miku tee 17, katastritunnus 78402:207:0190, pindala 6303,0 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa (100%).
- 3.7.2.** Teise jakku on kantud omanikuna Eesti Vabariik.
- 3.7.3.** Kolmandas ja neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 3.8.** Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise päeval E-notari andmesüsteemi kaudu tehtud katastriüksuse kitsenduste päringule asub:
- 3.8.1.** Teeniv kinnistu I kalda piiranguvööndis (Pirita jõgi), geodeetilise märgi kaitsevööndis, kaitseala piiranguvööndis (Pirita jõeoru maastikukaitseala), sideehitise kaitsevööndis, III kategooria kaitsealuste liikide – *Cottus gobio* (võldas) ja *Cobitis taenia* (hink) elupaiga kaitsevööndis ning II kategooria kaitsealuste liikide – *Unio crassus* (jõekarp, paksukojaline) ja *Vespertilionidae sp.* (nahkhiirlane) – elupaiga kaitsevööndis.
- 3.8.2.** Teeniv kinnistu II kalda piiranguvööndis (Pirita jõgi), veehaarde sanitaarkaitsealal, elektripaigaldise kaitsevööndis, kaitseala piiranguvööndis (Pirita jõeoru maastikukaitseala) ja III kategooria kaitsealuse liigi – *Dryocopus martius* (musträhn) elupaiga kaitsevööndis.
- 3.8.3.** Teeniv kinnistu III kalda piiranguvööndis (Pirita jõgi), kaitseala piiranguvööndis (Pirita jõeoru maastikukaitseala), sideehitise kaitsevööndis, kalda ehituskeeluvööndis ja geodeetilise märgi kaitsevööndis.
- 3.8.4.** Teeniv kinnistu IV kalda piiranguvööndis (Pirita jõgi), kaitseala piiranguvööndis (Pirita jõeoru maastikukaitseala), ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndis, kalda veekaitsevööndis, III kategooria kaitsealuste liikide – *Cottus gobio* (võldas) ja *Cobitis taenia* (hink) – elupaiga kaitsevööndis ning II kategooria kaitsealuste liikide – *Unio crassus* (jõekarp, paksukojaline), *Eptesicus nilssonii* (põhja-nahkhiir), *Myotis daubentonii* (veelendlane), *Alyssum montanum subsp. gmelinii* (Gmelini kilbirohi), *Vespertilionidae sp.* (nahkhiirlane) – elupaiga ja kasvukoha kaitsevööndis.
- 3.8.5.** Teeniv kinnistu V kalda piiranguvööndis (Pirita jõgi), kalda ehituskeeluvööndis, kaitseala piiranguvööndis (Pirita jõeoru maastikukaitseala), II kategooria kaitsealuste liikide – *Eptesicus nilssonii* (põhja-nahkhiir) ja *Myotis daubentonii* (veelendlane) – elupaiga kaitsevööndis.
- 3.9.** Valitsev kinnistu I ja Valitsev kinnistu II edaspidi koos nimetatud **Valitsev kinnistu** ning Teeniv kinnistu I, Teeniv kinnistu II, Teeniv kinnistu III, Teeniv kinnistu IV ja Teeniv kinnistu V edaspidi koos nimetatud **Teeniv kinnistu**.
- 3.10. Müüja esindaja kinnitab, et:**

- 3.10.1.** Käesoleva servituutide lepingu sõlmimise aluseks on 23.11.2020.a. Riigimetsa Majandamise Keskuse peametsaülema käskkiri nr 3-1.56/198 „Reaalservituudi seadmine Miku tee 5, Miku tee 6, Miku tee 9, Miku tee 15 ja Miku tee 17 kinnisasjadele”.
- 3.10.2.** Servituutide alal ei paikne ehitisi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel seatavate servituutide teostamist.
- 3.11. Ostja esindaja kinnitab, et** Ostja on vaadanud üle servituutide alad, mida Ostja on õigustatud käesoleva lepingu alusel kasutama.
- 3.12.** Müüja ja Ostja lepivad kokku koormata Teeniva kinnistu tähtajatu reaalservituudiga (edaspidi nimetatud **servituudiga**) Valitseva kinnistu igakordse omaniku kasuks Valitseva kinnistu toimimiseks vajalike tehnorajatis(t)e (sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimise kraavid; kastmis- ja vihmutusveesüsteemi rajatised ja torustik; elektri maakaabelliin ja keskpingeakaablid; kanalisatsioonitorustik ja kogumiskaevud; veetorustik; hooldustee) seadustamiseks, ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnorajatis talitluse tagamise eesmärgil. Müüja ei vastuta kasutusse antava kinnisasja puuduste ja tegevuseks vajalike lubade saamise eest ning tehtud kulutusi Valitseva kinnistu omanikule ei hüvitata.
- 3.13.** Servituudi ala on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil ning servituudi ala pindala on kokku ligikaudu 10 694 m², seejuures:
- 3.13.1.** Teenival kinnistul I kokku ligikaudu 2 333 m², millest 2 047 m² on kraav (sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimiseks); 196 m² on kastmisveesüsteem (pumpla, kaevud, torustik); 90 m² elektri maakaabelliin (kastmisvee pumpla toiteks);
- 3.13.2.** Teenival kinnistul II kokku ligikaudu 1 341 m², millest 116 m² on elektri maakaabelliin (valgustuse ja signalisatsiooni toiteks); 192 m² + 292 m² on maa-alune veetorustik; 116 m² on maa-alune kanalisatsioonitorustik ja kogumiskaevud; 41 m² on elektri maakaabelliin ja keskpingeakaablid; 584 m² on hooldustee Miku tee 8 teenindamiseks;
- 3.13.3.** Teenival kinnistul III kokku ligikaudu 4 694 m², millest 1 254 m² on kastmisveesüsteem (pumpla, kaevud, torustik); 1 745 m² on maa-alune sademevee torustik, kaevud ja imbväljak; 306 m² on elektri maakaabelliin kastmisvee pumpla toiteks; 1 389 m² on elektri maakaabelliin (valgustuse ja signalisatsiooni toiteks);
- 3.13.4.** Teenival kinnistul IV kokku ligikaudu 1 966 m² kraav (sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimiseks);
- 3.13.5.** Teenival kinnistul V kokku ligikaudu 360 m² kraav (sademevee, drenaaživee ning muu pinnase- ja pinnavee ärajuhtimiseks).
- 3.14. Valitseva kinnistu omanikul on kohustus:**
- 3.14.1.** kasutada tehnovõrke ja rajatisi sihipäraselt, teostada omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud nende ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks;
- 3.14.2.** tasuta koormatava ala kasutamisega seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised Riigimetsa Majandamise Keskuse vastava arve alusel, selles ettenähtud summas ja korras;
- 3.14.3.** järgida koormataval alal kõiki seadusest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi ning täita koormataval alal kõiki keskkonnanõudeid;
- 3.14.4.** teavitada kinnisasja valdajat tehnorajatis plaanilistest ehitus-, hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm päeva enne tööde alustamist. Tehnorajatis

avariiremondi korral alustab õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest kasutusse andjat või kinnisasja valdajat ühe päeva jooksul alates avariiremondi alustamisest;

3.14.5. pärast kasutusõiguse alal teostatud tehnoarajatise ehitus-, hooldus-, remont- või likvideerimistööde lõpetamist taastada oma kulul kinnisasjade endine seisund;

3.14.6. teavitada kinnisasja valdajat metsa raie vajadusest kasutusõiguse alal vähemalt kaks (2) kuud enne soovitud tööde alustamist kirjalikult või elektrooniliselt;

3.14.7. hüvitada kinnisasja valdajale kasutusõiguse alal kasvava metsa raiega seonduvad kulud (raie, kokkuvedu, ladustamine);

3.14.8. sõlmida Teeniva kinnistu omanikuga kokkuleppe, mille kohaselt võib Teeniva kinnistu omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste sarnaste reaalservituutidega või tehnovõrkudega seotud isiklike kasutusõigustega;

3.14.9. anda tagasivõetamatu nõusolek Teeniva kinnistu jagamise korral reaalservituudi ülekandmiseks selliselt, et reaalservituut jääb koormama vaid kinnisasja, kus asuvad tehnovõrgud ning rajatised ja teistele kinnisasjadele reaalservituuti üle ei kanta.

3.15. Teeniva kinnistu igakordsel omanikul on kohustus:

3.15.1. hoiduda igasugusest tegevusest, mis takistab Valitseva kinnistu igakordsel omanikul kasutusala sihipärast kasutamist;

3.15.2. järgida koormataval alal seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid kitsendusi.

3.16. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et servituut seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse lõpetada leping erakorraliselt olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.

3.17. Servituut on tasuline. Valitseva kinnistu igakordne omanik kohustub Teeniva kinnistu koormamise eest maksma perioodilist tasu null koma null kolm (0,03) eurot aastas ühe ruutmeetri kohta (mis vastab varasemalt sarnasel eesmärgil kasutatava kinnisasja eest tasutavale aastatasu suurusele), mis on kokku ümardatult kolmsada kakskümmend üks (321) eurot aastas, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suurusel, millest:

3.17.1. Teeniva kinnistu I kasutamise tasuks kuuskümmend üheksa eurot ja üheksakümmend üheksa senti (69,99) aastas;

3.17.2. Teeniva kinnistu II kasutamise tasuks nelikümmend eurot ja kakskümmend kolm senti (40,23) aastas;

3.17.3. Teeniva kinnistu III kasutamise tasuks ükssada nelikümmend eurot ja kaheksakümmend kaks senti (140,82) aastas;

3.17.4. Teeniva kinnistu IV kasutamise tasuks viiskümmend kaheksa eurot ja üheksakümmend kaheksa senti (58,98) aastas;

3.17.5. Teeniva kinnistu V kasutamise tasuks kümme eurot ja kaheksakümmend senti (10,80) aastas.

3.18. Tasu maksmise kohustus algab servituudi kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamisega. Tasu makstakse Riigimetsa Majandamise Keskuse poolt esitatud arve alusel üks kord aastas kahekümnendaks jaanuariks (20.01) järgneva perioodi eest ette. Tähtjaks tasu mittemaksmise korral on Valitseva kinnistu omanik kohustatud maksma viivist null koma viisteist protsenti (0,15%) tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni. Teeniva kinnistu igakordsel omanikul on õigus nõuda tasu muutmist kolme (3) aasta möödudes piiratud asjaõiguse tekkimisest ning uuesti kolm (3) aastat pärast viimase tasu muutmist vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi

muutusele, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Tasu muutmisega seotud kulud tasub Valitseva kinnistu omanik.

- 3.19.** Müüja ja Ostja lepivad kokku kanda käesoleva lepingu punktides kolm seitseteist (3.17.) ja kolm kaheksateist (3.18.) nimetatud kohustus reaalkoormatistena Valitseva kinnistu I ja Valitseva kinnistu II registriosade kolmandatesse jagudesse esimesele vabale järjekohale Teeniva kinnistu igakordse omaniku kasuks tähtajaga kuni reaalservituudi lõppemiseni. Tasu muutmise nõude tagamiseks kanda märke reaalkoormatisega samale järjekohale.
- 3.20.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et kui Valitsev kinnistu I ja/või Valitsev kinnistu II võõrandatakse, teatab sellest endine omanik Riigimetsa Majandamise Keskust viivitamata.

4. HÜPOTEEKIDE SEADMINE

- 4.1.** Ostja seab Hüpoteegipidaja I kasuks lepingu esemele esimesele vabale järjekohale hüpoteegi hüpoteegisummaga nelisada seitse tuhat kakssada kuuskümmend viis (407 265) eurot igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.
- 4.2.** Käesoleva lepingu punktis neli üks (4.1.) nimetatud hüpoteegiga on tagatud kõik Hüpoteegipidaja I nõuded KIVIAIA KODU OÜ, registrikood 14238389, vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja I ja KIVIAIA KODU OÜ vahel 18.11.2020.a. sõlmitud laenulepingust ja selle võimalikest lisadest.
- 4.3.** Ostja seab Hüpoteegipidaja II kasuks lepingu esemele esimesele vabale järjekohale hüpoteegi hüpoteegisummaga ükssada kakskümmend seitse tuhat viissada (127 500) eurot igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.
- 4.4.** Käesoleva lepingu punktis neli kolm (4.3.) nimetatud hüpoteegiga on tagatud kõik Hüpoteegipidaja II nõuded KIVIAIA KODU OÜ, registrikood 14238389, vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja II ja KIVIAIA KODU OÜ vahel 17.11.2020.a. sõlmitud laenulepingust ja selle võimalikest lisadest.
- 4.5.** Hüpoteekidega (edaspidi käesolevas peatükis nimetatud hüpoteegiga) koormatud vara suhtes üüri-, rendi- ja muude kasutuslepingute sõlmimiseks, kui sellega väheneb hüpoteegiga koormatud vara väärtus või kahjustatakse Hüpoteegipidajate huve muul viisil, on vajalik Hüpoteegipidajate eelnev nõusolek, välja arvatud juhul, kui see toimub korrapärase majandamise tulemusena.

5. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 5.1.** Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja ja Ostja lubavad ning avaldavad soovi kustutada kinnistusregistri registriosa number 9810901 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda KIVIAIA KODU OÜ, registrikood 14238389.
- 5.2.** Müüja ja Ostja on otsustanud koormata Teeniva kinnistu I reaalservituudiga ning paluvad kanda kinnistusregistri registriosa number 18520801 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu reaalservituut tehnoarajatis(t)e seadustamiseks, ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil

- ekspluateerimiseks tehnoarajatise talitluse tagamise eesmärgil kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 all kantud kinnistute igakordse omaniku kasuks vastavalt 26.11.2020.a. tõestatud lepingu punktidele kolm kaksteist (3.12.), kolm kolmteist üks (3.13.1.), kolm neliteist (3.14.) kuni kolm kuusteist (3.16.) ning 26.11.2020.a. tõestatud lepingu lisaks olevale plaanile.
- 5.3. Ostja palub kanda kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 esimestesse jaguesse märke tähtajatu reaalservituudi kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa number 18520801 kolmandasse jakku.
- 5.4. Müüja ja Ostja on reaalkoormatiste seadmisel kokku leppinud. Ostja lubab ning Müüja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 kolmandatesse jagudesse esimesele vabale järjekohale reaalkoormatiseid kinnistusregistri registriosa number 18520801 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks tähtajaga kuni kinnistut koormava reaalservituudi tähtaja lõppemiseni vastavalt 26.11.2020.a. tõestatud lepingu punktidele kolm seitseteist (3.17.) ja kolm kaheksateist (3.18.).
- 5.4.1. Ühtlasi palume kanda reaalkoormatise kandega samale järjekohale kinnisturaamatuse märke reaalkoormatise aastatasu muutmise tagamiseks kinnistu nr 18520801 igakordse omaniku kasuks.
- 5.5. Müüja ja Ostja on otsustanud koormata Teeniva kinnistu II reaalservituudiga ning paluvad kanda kinnistusregistri registriosa number 18523001 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu reaalservituut tehnoarajatis(t)e seadustamiseks, ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnoarajatise talitluse tagamise eesmärgil kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 all kantud kinnistute igakordse omaniku kasuks vastavalt 26.11.2020.a. tõestatud lepingu punktidele kolm kaksteist (3.12.), kolm kolmteist kaks (3.13.2.), kolm neliteist (3.14.) kuni kolm kuusteist (3.16.) ning 26.11.2020.a. tõestatud lepingu lisaks olevale plaanile.
- 5.6. Ostja palub kanda kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 esimestesse jaguesse märke tähtajatu reaalservituudi kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa number 18523001 kolmandasse jakku.
- 5.7. Müüja ja Ostja on reaalkoormatiste seadmisel kokku leppinud. Ostja lubab ning Müüja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 kolmandatesse jagudesse esimesele vabale järjekohale reaalkoormatiseid kinnistusregistri registriosa number 18523001 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks tähtajaga kuni kinnistut koormava reaalservituudi tähtaja lõppemiseni vastavalt 26.11.2020.a. tõestatud lepingu punktidele kolm seitseteist (3.17.) ja kolm kaheksateist (3.18.).
- 5.7.1. Ühtlasi palume kanda reaalkoormatise kandega samale järjekohale kinnisturaamatuse märke reaalkoormatise aastatasu muutmise tagamiseks kinnistu nr 18523001 igakordse omaniku kasuks.
- 5.8. Müüja ja Ostja on otsustanud koormata Teeniva kinnistu III reaalservituudiga ning paluvad kanda kinnistusregistri registriosa number 7178750 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu reaalservituut tehnoarajatis(t)e seadustamiseks, ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil

- ekspluateerimiseks tehnoarajatise talitluse tagamise eesmärgil kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 all kantud kinnistute igakordse omaniku kasuks vastavalt 26.11.2020.a. tõestatud lepingu punktidele kolm kaksteist (3.12.), kolm kolmteist kolm (3.13.3.), kolm neliteist (3.14.) kuni kolm kuusteist (3.16.) ning 26.11.2020.a. tõestatud lepingu lisaks olevale plaanile.
- 5.9. Ostja palub kanda kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 esimestesse jaguesse märke tähtajatu reaalservituudi kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa number 7178750 kolmandasse jakku.
- 5.10. Müüja ja Ostja on reaalkoormatiste seadmisel kokku leppinud. Ostja lubab ning Müüja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 kolmandatesse jagudesse esimesele vabale järjekohale reaalkoormatiseid kinnistusregistri registriosa number 7178750 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks tähtajaga kuni kinnistut koormava reaalservituudi tähtaja lõppemiseni vastavalt 26.11.2020.a. tõestatud lepingu punktidele kolm seitseteist (3.17.) ja kolm kaheksateist (3.18.).
- 5.10.1. Ühtlasi palume kanda reaalkoormatise kandega samale järjekohale kinnisturaamatuse märke reaalkoormatise aastatasu muutmise tagamiseks kinnistu nr 7178750 igakordse omaniku kasuks.
- 5.11. Müüja ja Ostja on otsustanud koormata Teeniva kinnistu IV reaalservituudiga ning paluvad kanda kinnistusregistri registriosa number 18525801 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu reaalservituut tehnoarajatis(t)e seadustamiseks, ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil ekspluateerimiseks tehnoarajatise talitluse tagamise eesmärgil kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 all kantud kinnistute igakordse omaniku kasuks vastavalt 26.11.2020.a. tõestatud lepingu punktidele kolm kaksteist (3.12.), kolm kolmteist neli (3.13.4.), kolm neliteist (3.14.) kuni kolm kuusteist (3.16.) ning 26.11.2020.a. tõestatud lepingu lisaks olevale plaanile.
- 5.12. Ostja palub kanda kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 esimestesse jaguesse märke tähtajatu reaalservituudi kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa number 18525801 kolmandasse jakku.
- 5.13. Müüja ja Ostja on reaalkoormatiste seadmisel kokku leppinud. Ostja lubab ning Müüja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 kolmandatesse jagudesse esimesele vabale järjekohale reaalkoormatiseid kinnistusregistri registriosa number 18525801 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks tähtajaga kuni kinnistut koormava reaalservituudi tähtaja lõppemiseni vastavalt 26.11.2020.a. tõestatud lepingu punktidele kolm seitseteist (3.17.) ja kolm kaheksateist (3.18.).
- 5.13.1. Ühtlasi palume kanda reaalkoormatise kandega samale järjekohale kinnisturaamatuse märke reaalkoormatise aastatasu muutmise tagamiseks kinnistu nr 18525801 igakordse omaniku kasuks.
- 5.14. Müüja ja Ostja on otsustanud koormata Teeniva kinnistu V reaalservituudiga ning paluvad kanda kinnistusregistri registriosa number 9930801 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu reaalservituut tehnoarajatis(t)e seadustamiseks, ehitamiseks, omamiseks, majandamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil

- ekspluateerimiseks tehnoarajatise talitluse tagamise eesmärgil kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 all kantud kinnistute igakordse omaniku kasuks vastavalt 26.11.2020.a. tõestatud lepingu punktidele kolm kaksteist (3.12.), kolm kolmteist viis (3.13.5.), kolm neliteist (3.14.) kuni kolm kuusteist (3.16.) ning 26.11.2020.a. tõestatud lepingu lisaks olevale plaanile.
- 5.15. Ostja palub kanda kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 esimestesse jaguesse märke tähtajatu reaalservituudi kohta, mis on kantud kinnistusregistri registriosa number 9930801 kolmandasse jakku.
- 5.16. Müüja ja Ostja on reaalkoormatiste seadmisel kokku leppinud. Ostja lubab ning Müüja avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosade number 9810901 ja 17729401 kolmandatesse jagudesse esimesele vabale järjekohale reaalkoormatiseid kinnistusregistri registriosa number 9930801 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks tähtajaga kuni kinnistut koormava reaalservituudi tähtaja lõppemiseni vastavalt 26.11.2020.a. tõestatud lepingu punktidele kolm seitseteist (3.17.) ja kolm kaheksateist (3.18.).
- 5.16.1. Ühtlasi palume kanda reaalkoormatise kandega samale järjekohale kinnisturaamatuse märke reaalkoormatise aastatasu muutmise tagamiseks kinnistu nr 9930801 igakordse omaniku kasuks.
- 5.17. Ostja ja Hüpoteegepidaja I on hüpoteege seadmisel kokku leppinud ning Müüja annab selleks käesolevaga oma nõusoleku. Müüja ja Ostja lubavad ja Hüpoteegepidaja I avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa number 9810901 neljandasse jakku esimesele vabale järjekohale hüpoteege Osühing STRATEGIUS, registrikood 10906486, kasuks hüpoteege summaga nelisada seitse tuhat kakssada kuuskümmend viis (407 265) eurot igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.
- 5.18. Ostja ja Hüpoteegepidaja II on hüpoteege seadmisel kokku leppinud ning Müüja annab selleks käesolevaga oma nõusoleku. Müüja ja Ostja lubavad ja Hüpoteegepidaja II avaldab soovi kanda kinnistusregistri registriosa number 9810901 neljandasse jakku esimesele vabale järjekohale hüpoteege OÜ Urban Management, registrikood 11114853, kasuks hüpoteege summaga ükssada kakskümmend seitse tuhat viissada (127 500) eurot igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.
- 5.19. Seejuures on Müüja, Ostja ja Hüpoteegepidajad kokku leppinud, et Hüpoteegepidaja I kasuks käesoleva lepingu punkti viis seitseteist (5.17.) alusel seatav hüpoteege ja Hüpoteegepidaja II kasuks käesoleva lepingu punkti viis kaheksateist (5.18.) alusel seatav hüpoteege asuvad järjekohalt tagapool käesoleva lepingu punktides viis neli (5.4.), viis seitse (5.7.), viis kümme (5.10.), viis kolmteist (5.13.) ja viis kuusteist (5.16.) seatavatest reaalkoormatistest ja nende juurde kinnistavatest aastatasu muutmise tagamise märkustest. Eelnimetatud hüpoteegeid asuvad teineteise suhtes ühel ja samal järjekohal ning osapooled paluvad teha vastavasisulised märkused kinnisturaamatusse.
6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED
- 6.1. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnisturaamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.

- 6.2.** Müüjale on riskantne asjaõiguslepingu sõlmimine enne ostuhinna täielikku tasumist ning Ostjale on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud või kui kinnistu otsene valdus on Ostjale üle antud.
- 6.3.** Notari hoiukontot on võimalik kasutada selliselt, et enne notariaalakti tõestamist notari hoiukontole hoiustatud rahasumma või selle osa väljastatakse alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud, kinnistu otsene valdus on Ostjale üle antud või pärast muude kokkulepitud tingimuste saabumist.
- 6.4.** Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped (sealhulgas ka võimalikud kõrvalkohustused, mille Müüja või Ostja on endale võtnud: nt kokkulepped lepingu esemesse jääva sisustuse kohta, võimalike Müüja poolt enne üleandmist tehtavate puuduste parendamise kohta jms). 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.
- 6.5.** 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.
- 6.6.** Vastavalt võlaõigusseaduse rakendamise praktikale ja vastavalt Riigikohtu lahenditele on Müüja poolt otstarbekas, vajalik ning aus avaldada müügilepingus temale teadaolevad lepingu eseme puudused. Kinnistu puuduste alla kuuluvad samuti puudused lähiümbruse elukeskkonnas. Kui Müüja lepingus temale teadaolevaid puuduseid välja ei too, riskib ta sellega, et Ostja võib kasutada tema vastu seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendeid.
- 6.7.** Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal Ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut Ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 6.8.** Lepingu eseme juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko Ostjale ülemineku toimub koos lepingu eseme otsese valduse üleandmisega. Riisiko läheb Ostjale üle ka siis, kui Ostja satub viivitusse ja ei võta lepingu eset vastu. Ostja peab ostuhinna tasuma ka siis, kui ostetud asi on juhuslikult hävinud või kahjustunud pärast asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut temale. Kui lepingu ese hävib või kahjustub enne Ostjale otsese valduse üleandmist, siis vastutab lepingu eseme lepingule mittevastavuse (nt parandamise, taastamise või kahjude hüvitamise) eest Müüja (võlaõigusseaduse § 214).
- 6.9.** Võlaõigusseaduse lepingulise vastutuse süsteem ei näe vastutuse eeldusena ette kohustuse rikkuja teadmist oma kohustuse rikkumisest ega asja puudusest. Müüja vastutust on võimalik lepinguga erinevate puuduste eest piirata ja vastutuse ka välistada. Müüja vastutus müügieseme lepingutingimustele mittevastavuse eest on piiratud seda rohkem, mida rohkem on Müüja müügieset puudutavat olulist

negatiivset teavet lepingueelsetel läbirääkimistel ostjale avaldanud. Samas seadus keelab kohustust rikkunud poole vastutust ebamõistlikult välistavad või piiravad kokkulepped ning samuti ei või Müüja tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse Ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui Müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest Ostjale ei teatanud. Müüjal ei ole küll kohustust kontrollida, kas ja millised puudused müügiesemel on, kui aga puudused ilmnevad, siis tuleb Müüjal arvestada sellega, et eelkõige vastutab puuduste eest võlaõigusseaduse § 218 lg 1 järgi tema, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti või Müüja ei ole sõnaselgelt avalikustanud, et tal puudub informatsioon asja seisundi kohta. Ostja ei pea eeldama, et talle antakse üle lepingutingimustele mittevastav asi, ega üldjuhul palkama asjatundjat. Kui ostjaks oli füüsiline isik, siis temal ei ole kohustust asja üle vaadata. Varjatud puuduste tuvastamisel tuleb lähtuda eriteadmisteta isiku, mitte asjatundja, mõistlikest ja põhjendatud järeldustest.

- 6.10.** Vastavalt Riigikohtu lahenditele võib ka kinnisvara müügikuulutuses esitatud teave kujutada endast müügieseme kokkulepitud omadusi võlaõigusseaduse § 217 lg 2 p 1 mõttes. Kui müügikuulutuses esitatu ei vasta tõele, tuleb sellele lepingus tähelepanu juhtida või vähemalt sellest selgelt Ostjale teatada. Kui käesolevas notariaalaktis ei ole kokkulepet lepingu eseme mingite omaduste kohta, võivad asjaõigusseaduse § 119 lg 2 kohaselt saada müügilepingu osaks ka tingimused, mis notariaalsest lepingust välja jäid, kuid milles siiski kokku lepit. Asjaõigusseaduse § 119 lg 2 järgi muutub notariaalselt tõestamata kinnisasja võõrandamise kohustustehing kehtivaks, kui tehingu täitmiseks on sõlmitud asjaõigusleping ja tehtud vastav kanne kinnistusraamatusse.
- 6.11.** Võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.
- 6.12.** Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115 ja 225) või alandada ostuhinda (võlaõigusseadus § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja 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).
- 6.13.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest. Müüdnud asja lepingutingimustele mittevastavusest tuleneva nõude aegumistähtaeg algab asja üleandmisest ostjale. Asja asendamisel müüja poolt algab aegumistähtaeg asendatud asja üleandmisest ostjale. Asja parandamisel müüja poolt algab aegumistähtaeg kõrvaldatud puuduse suhtes uuesti parandamisest arvates (võlaõigusseaduse § 227). Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 6.14.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 494 lähevad kindlustatud asja võõrandamisel asja omandajale üle kõik kindlustusvõtja kindlustuslepingust tulenevad õigused ja kohustused ning vastavalt võlaõigusseaduse § 496 peab asja võõrandaja või omandaja asja võõrandamisest kindlustusandjale viivitamata teatama. Kui kindlustusandjale asja võõrandamisest õigeaegselt ei teatata, vabaneb kindlustusandja oma täitmise

kohustusest, kui kindlustusjuhtum toimub hiljem kui ühe kuu möödumisel ajast, mil kindlustusandja oleks pidanud vastava teate saama. Vastavalt võlaõigusseaduse § 495 võib kindlustusandja kindlustuslepingu üles öelda ühe kuu jooksul arvates asja võõrandamisest teadasaamisest ning asja omandaja võib kindlustuslepingu üles öelda ühe kuu jooksul arvates asja omandamisest, sellistel juhtudel ei vastuta omandaja kindlustusmaksete tasumise eest.

- 6.15.** Ehitusseadustiku § 47 lg 2 kohaselt tuleb kasutusteatis esitada, kui ehitis on valmis ja soovitakse asuda kasutama ehitist või selle osa ning sellega seondult on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded. Kasutusluba antakse, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 2 kirjeldatud ehitiste ja nende kasutamise otstarbe muutmise korral (ehitusseadustiku § 50 lg 1). Kasutusloata kasutamise eest, kui ehitusluba oli nõutav karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik karistatakse rahatrahviga kuni 32 000 eurot (ehitusseadustiku § 139).
- 6.16.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg-le 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.
- 6.17.** Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega. Energiamärgis annab infot projekteeritava või olemasoleva hoone projekteeritud energiavajaduse või tegeliku energiatarbimise kohta (ehitusseadustiku § 66).
- 6.18.** Krundi ehitusõigus (krundi sihtotstarve, lubatud ehitiste arv krundil jne) määratakse detailplaneeringuga ning kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele tiheasustuses ja detailplaneerimise kohustusega aladel hajaasustuses.
- 6.19.** Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja.
- 6.20.** Reaalservituut tekib selle kandmisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva notariaalakti allkirjastamisega.
- 6.21.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 172 koormab reaalservituut 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. Reaalservituut ei või teeniva kinnisasja omanikku kohustada mingiteks tegudeks, välja arvatud teod, mis on reaalservituudi teostamisel abistava tähendusega.
- 6.22.** Tulenevalt asjaõigusseaduse §-st 176 kui reaalservituudi lõpetamise kokkulepet ei saavutata, on valitseva kinnisasja omanikul olulisel põhjusel õigus nõuda teeniva kinnisasja omanikult nõusolekut reaalservituudi lõpetamiseks tingimusel, et ta hüvitab teeniva kinnisasja omanikule servituudi lõpetamise tõttu tekkiva kahju. Valitseva kinnisasja omanik peab teeniva kinnisasja omanikule teatama tähtajatu reaalservituudi lõpetamisest või tähtajalise reaalservituudi ennetähtaegsest lõpetamisest kuus kuud ette.
- 6.23.** Vastavalt asjaõigusseaduse §-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. 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 kümne (10) aasta jooksul reaalservituuti kasutanud või kui ta on sama aja jooksul lubanud teeniva kinnisasja kasutamist viisil, mis on vastuolus reaalservituudiga.

- 6.24.** Reaalservituuti tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav.
- 6.25.** Hüpoteek tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega ning hüpoteek lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust, mitte tagatava nõude lõppemisega.
- 6.26.** Võlaõigusseaduse § 499 lg 1 kohaselt peab ehitise kindlustanud kindlustusandjale viivitamatult teatama ehitise aluse kinnistu hüpoteegiga koormamisest.
- 6.27.** Hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisel võib hüpoteegiga koormatud vara igakordne omanik nõuda hüpoteegi kustutamist või selle kandmist enda nimele, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Hüpoteegiga tagatud nõude osalisel rahuldamisel võib koormatud vara igakordne omanik nõuda rahuldatud nõude ulatuses enda kasuks osahüpoteegi kinnistusraamatusse kandmist või hüpoteegi kustutamist.
- 6.28.** Hüpoteegiga koormatud kinnistu omanikul on õigus koormatud kinnistut vallata, kasutada ja käsutada, kui ta sellega ei vähenda koormatud kinnistu väärtust ega kahjusta hüpoteegipidaja õigusi muul viisil.
- 6.29.** Kokkulepe, millega määratakse, milline nõue on hüpoteegiga tagatud, peab olema notariaalselt tõestatud. Tagatiskokkulepe kehtib hüpoteegiga koormatud kinnisasja omaniku vahetumisel ka uue omaniku suhtes ning hüpoteegipidaja vahetumisel uue hüpoteegipidaja suhtes.
- 6.30.** Kui hüpoteegiga tagatud nõudeid ei täideta (laenu nõuetekohaselt ei tagastata), ei pea hüpoteegipidaja pöörduma kohtusse laenu sissenõudmiseks ja hüpoteegiga koormatud vara müümiseks, vaid saab käesolevas lepingus sisalduva kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppe alusel esitada lepingu vahetult kohtutäiturile sundenampakkumise läbiviimiseks.

7. NOTARIAALAKTI ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 7.1.** Notariaalakkt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 7.2.** Osalejatele väljastatakse notariaalakkti ära kirjad osaleja valikul digitaalselt või paber kandjal. Digitaalne ära kiri on osalejale kättesaadav ka riigiportaalil www.eesti.ee.
- 7.3.** Osalejad paluvad notariaalakkti tõestajal esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale. Notariaalakkti tõestaja esitab ära kirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu tõestamise eest ette nähtud notaritasu tasumisest.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.
- 8.2.** Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakkti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2

vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

8.3. 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.

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud plaan on esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 18 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu tehingu tõestamisel 2 006 eurot (tehinguväärtus müügilepingu tõestamisel 218 666,67 eurot, tehinguväärtus hüpoteekide seadmisel 271 510 + 85 000 eurot, tehinguväärtus servituutide seadmisel $6\,375 \times 5 = 31\,875$ eurot, tehinguväärtus reaalkoormatiste seadmisel $6\,375 \times 10 = 63\,750$ eurot, tehinguväärtus kokku 670 801,67 eurot, notari tasu seaduse § 3, 5, 9 lg 1, 10, 13, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu hoiustamisel 92,83 eurot (tehinguväärtus 241 333,33 eurot, notari tasu seaduse § 29 lg 3 p 1).

Notari tasu kokku 2 098,83 eurot.

Käibemaks 419,77 eurot.

Kokku 2 518,6 eurot.

MT

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 400 eurot (riigilõivuseadus § 76 lg 1).

Riigilõiv reaalservituutide kinnistamisel $4 + 4 + 4 + 4 + 4 = 20$ eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1, 354).

Riigilõiv reaalkoormatiste kinnistamisel Valitseval kinnistul I $3 + 3 + 4 + 3 + 2 = 15$ eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 2, 357).

Riigilõiv reaalkoormatiste kinnistamisel Valitseval kinnistul II $6 + 6 + 8 + 6 + 4 = 30$ eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 1, 357).

Riigilõiv hüpoteekide kinnistamisel $160 + 47,50 = 207,50$ eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 2).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri