



JÕHVI NOTAR ÜLLE MESI

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
2024. AASTA REGISTRI NUMBER

1989

RIIGIVARA MÜÜGILEPING ASJAÕIGUSLEPING, KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Jõhvi notar Ülle Mesi, kelle büroo asub aadressil Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Jõhvi linn, Keskväljak 7, büroos kaheteistkümnendal septembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (12.09.2024) ning selles notariaalaktis osalejad on:

Eesti Vabariigi esindajana Rahandusministeerium, registrikood 70000272 riigi ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris, aadress Tallinn, Suur-Ameerika tn 1, 10122, e-posti aadress info@fin.ee (edaspidi lepingus **Müüja**), mida esindab tehingujärgse esindajana volikirja (tõestatud 10.02.2021.a. Tallinna notar Piret Pressi poolt, registreeritud notari ametitegevuse raamatu registri nr 311 all) alusel **Kaidi Rand**, isikukood 47112160246 (edaspidi lepingus Müüja esindaja), kes on notarile tuntud isik, ja

Osaühing FLUK TEHNIK, registrikood 10580866, asukoht ja aadress Kohtla-Järve linn, Ahtme linnaosa, Estonia pst 21-19, e-posti aadress FLUKTEHNIK@MAIL.RU (edaspidi lepingus **Ostja**), mida esindab seadusejärgse esindajana juhatuse liige **Dmitri Olimpov**, isikukood 39306032227 (edaspidi lepingus Ostja esindaja), kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse AC0775788 alusel,

Müüja ja Ostja edaspidi koos lepingus nimetatud Lepingupooled, kes avaldasid soovi tõestada käesolev leping (edaspidi Leping) alljärgnevas:

1. Kinnistusraamatu seis, lepingu ese

- 1.1. Lepingu esemeks on korteriomand **asukohaga Kohtla-Järve linn, Ahtme linnaosa, Altserva tn 14, korter nr 4**, mis on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 1992807 (edaspidi **Korteriomand**) koos oluliste osade ja päraldistega.
- 1.2. Korteriomandi kohta on kinnistusraamatusse tehtud järgnevad kanded:

esimesse jakku on kinnistu koosseisuna kantud katastritunnus 32205:002:0037, pindala 1443,0 m², aadress Altserva tn 14, Ahtme linnaosa, Kohtla-Järve linn, maa sihtotstarve elumumaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).

Esimesse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud 535/9524 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 4, mille üldpind on 53,50 m² ja mille tähistus plaanil on nr 4. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 1992507, 1992607, 1992707, 1992907, 1993007, 1993107, 1993207, 1993307, 1993407, 1993507, 1993607, 1993707, 1993807, 1993907, 1994007, 1994107, 1994207. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 28.12.2005 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.3. Riigi kinnisvara **objekti kood KV78957**.

1.4. Ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmetel paikneb katastritunnusega 32205:002:0037 kinnisasjalhoone elamu 18krt, ehitisregistri koodiga 102011179, esmane kasutus 1963.a, korruste arv 3, ehitisealune pind 482,0 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass F; reaalosaks oleva ehitise osa nr 4 (korter) üldandmetest nähtub: sissepääsu korrus 2, toalisuse liik 2-toaline, eluruumi pind 53,5 m².

1.5. Maa-ameti elektroonilise maakitsenduste registri (<http://xgis.maaamet.ee>) andmetel puuduvad katastritunnusega 32205:002:0037 kinnisasjal looduskaitseadusest tulenevad kitsendused. Katastritunnusega 32205:002:0037 kinnisasja kitsendused leheküljel <https://kitsendused.kataster.ee/official?code=32205:002:0037>.

1.6. Muinsuskaitseameti kodulehel oleva kultuurimälestiste registri (www.muinas.ee) andmete alusel puuduvad katastritunnusega 32205:002:0037 kinnisasjal muinsuskaitseadusest tulenevad kitsendused.

1.7. Kinnistusregistriosa andmete kohaselt on elamu majandamiseks moodustatud **korteriühistu** registrikoodiga 80170414.

Elektroonilise korteriühistute registri andmebaasi andmetel on elamu majandamiseks moodustatud Kohtla-Järve linn, Altserva tn 14 korteriühistu **kontaktandmeteks** telefon +372 55506389, e-posti aadress olgaluk20@gmail.com.

1.8. Rahvastikuregistri andmebaasi andmetel puuduvad aadressil Altserva tn 14-4, Ahtme linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond oma elukoha registreerinud isikud.

2. **Notari poolt tehingu tõestamiseks tuvastatud asjaolud ja kontrollitud andmed**

2.1. Lepingu tõestanud notar on 12. septembril 2024.a. e-notari infosüsteemi kaudu kontrollinud alljärgnevaid andmeid:

2.1.1. kinnistusraamatu seisu kinnistusraamatu õigusliku tähendust omava elektroonilise kinnistusregistriosa alusel, registriosa ei sisalda märkusi kinnistusosakonnale laekunud avalduste kohta;

- 2.1.2. Lepingu eseme kuulumist Müüjale Müüja esindaja avalduste ja kinnistusraamatu andmete alusel;
- 2.1.3. Ostja suhtes pankrotimenetluse ja likvideerimismenetluse puudumist Ametlike Teadaannete (www.ametlikudteadaanded.ee) alusel;
- 2.1.4. Lepingu esemega seotud hoonel tavapärase kommunikatsioonide (liitumine vee- ja kanalisatsioonivõrku, gaasivõrku, kaugküttesüsteemi, elektrivõrku) olemasolu ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete alusel;
- 2.1.5. Müüja tehingujärgse esindaja volituste olemasolu ja kehtivust esindaja avalduse, esindaja poolt esitatud volikirja originaali ja Ametlike Teadaannete (www.ametlikudteadaanded.ee) alusel;
- 2.1.6. Ostja õigusvõimet, kapitali jaotust, juhatuse liikme volituste kehtivus elektroonilise äriregistri andmebaasi andmete alusel;
- 2.1.7. Ostja esindaja isikut tõendava dokumendi kehtivust Politsei- ja Piirivalveameti elektroonilise andmebaasi andmete alusel.

3. Lepingupoolte avaldused

3.1. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 3.1.1. tema tehingujärgne esindusõigus on kehtiv, tema volitused ei ole tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud, tal on piisavalt volitusi käesoleva lepingu sõlmimiseks Müüja nimel;
- 3.1.2. Lepingu ese on müüdud enampakkumise korras ning tehingu teostab ta kooskõlas Rahandusministeeriumi kantsleri 14.08.2024.a. käskkirjaga nr 47 „Riigivara avalike enampakkumiste tulemuste kinnitamine ja kinnitamata jätmine;“
- 3.1.3. Lepingu ese on Müüja omandis, valduses ja kasutuses ning Müüjal on õigus seda müüa ja selle suhtes omandit üle anda;
- 3.1.4. Lepingu ese ei ole koormatud hüpoteegi ega ostueesõigusega, sellel ei ole käsutamise keelde, areste, selle suhtes ei ole vaidlusi;
- 3.1.5. Lepingu ese ei ole koormatud üüri-, rendi- ega muude kasutuslepingutega;
- 3.1.6. Müüja müüb Lepingu eseme seisukorras „nagu on“; korteri: tubades on plastraamid klaspakettaknad, köögis 2xkordsetel puitraamid lihtaken; uksed: metallist välisuks, lihtsad puitsiseuksed; sanitaartechnika vannitoas rahuldavas seisukorras, wc-s ja köögis puudub; veevarustus: tsentraalne külm vesi, endine torustik, vahetatud on veepüstak; kanalisatsioon tsentraalne, endine torustik, vahetatud on kanalisatsiooni püstak; küttesüsteem: kaugküte, endised malmradiaatorid; gaasivarustus hoones ja korteris tsentraalne; endine elektrijuhtmestik; ruumide üldine seisukord on remonti vajav. Korterite elektritarbimise ja gaasitarbimise lepingud peatatud;
- 3.1.7. Müüja ei oma võlgnevusi kommunaalmaksete tasumise osas ning elamu majandamiseks moodustatud korteriühistu ees sissenõutavaks muutunud täitmata kohustused puuduvad;
- 3.1.8. Müüja ei ole Lepingu eseme kohta kinnistusosakonnale esitanud avaldusi, mille alusel kinnistamislahendid on tegemata.

3.2. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 3.2.1. tema seadusejärgne esindusõigus on kehtiv, tema volitused juhatuse liikmena tegutsemisel ei ole lõppenud ega tagasi kutsutud, tehing on ühingusiseselt põhikirjaga vastavuses kooskõlastatud ning tal on piisavalt volitusi Lepingu sõlmimiseks Ostja nimel;

- 3.2.2. Ostja suhtes ei ole käimas pankrotimenetlust ega täitemenetlust, samuti likvideerimismenetlust;
- 3.2.3. Ostja on Lepingu eseme seisukorraga tutvunud enampakkumise teates avaldatud fotode alusel ning sellele tuginedes teadlik Lepingu eseme seisukorrast;
- 3.2.4. Ostjal ei ole Lepingu eseme kvaliteedi suhtes pretensioone ning ostab Lepingu eseme seisundis nagu see on Lepingu tõestamise päeval.
- 3.3. **Lepingupooled avaldavad ja kinnitavad, et:**
 - 3.3.1. nad on kokku leppinud, et Müüja ei vastuta Lepingu esemel (sh selle olulised osad) esinevate võimalike varjatud puuduste eest, millest Müüja ei olnud ega pidanud olema teadlik müügilepingu sõlmimise hetkel, ning tulenevalt eeltoodust, ei ole Ostjal õigust esitada Müüja vastu nõudeid müüdava vara puudustega seoses ning kasutada mistahes õiguskaitsevahendeid;
 - 3.3.2. nad omavad kõiki õigusi sõlmida käesolevat lepingut selles toodud tingimustel;
 - 3.3.3. nad on notarile tehingu tõestamiseks avaldanud kõik nendevahelised Lepingu eseme müüki puudutavad kokkulepped;
 - 3.3.4. nad on tutvunud kinnistusraamatu andmetega ning Lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, aktsepteerivad nimetatud dokumente täielikult ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

4. **Korteriomandi müük**

- 4.1. Müüja müüb ja Ostja ostab terve Lepingu eseme.

5. **Hind ja selle tasumine**

- 5.1. Müüja müüb Lepingu eseme Ostjale **hinnaga kolm tuhat kakssada (3200) eurot**.
- 5.2. Hinna summas kolm tuhat kakssada (3200) eurot on Ostja tasunud ülekandega Rahandusministeeriumi kontole enne Lepingu tõestamise päeva.

6. **Valduse üleandmine**

- 6.1. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Müüja annab Lepingu eseme otsese valduse Ostjale üle Lepingu eseme koosseisus olevale korterile juurdepääsu võimaldavate võtmete üleandmise teel Lepingu tõestamise päeval, mille kohta Müüja ja Ostja koostavad kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise akti, millega fikseerivad Lepingu eseme valduse üleandmise kuupäeva ning Lepingu eseme koosseisus olevasse korterisse paigaldatud mõõturite näidud valduse üleandmise päeva seisuga.
- 6.2. Valduse üleandmisega läheb Ostjale üle Lepingu eseme juhusliku hävimise riisiko või juhusliku halvenemise oht.

7. **Müüja ja Ostja kohustused seoses müügiga**

7.1. **Müüja kohustub:**

- 7.1.1. kuni kinnistusraamatu kannete muutmiseni mitte teostama tehinguid Lepingu eseme võõrandamiseks ega koormamiseks;
- 7.1.2. andma Lepingu eseme Ostjale üle Lepingus kokkulepitud tähtpäeval;

7.1.3. kandma kulud, mis on seotud Lepingu eseme valdamise ja kasutamisega, Lepingu eseme valduse üleandmise päeva seisuga.

7.2. Ostja kohustub:

7.2.1. Tasuma kokkulepitud korras hinna;

7.2.2. Lepingus toodud tähtajal Lepingu eseme valduse vastu võtma;

7.2.3. kandma Lepingu eseme kasutamise ja valdamisega seotud kulud alates valduse saamise päevale järgnevast päevast.

8. Asjaõigusleping, kinnistamisavaldus

8.1. Müüja (Eesti Vabariik) annab Ostjale (Osühing FLUK TEHNIK, registrikood 10580866) üle Lepingu esemeks oleva Korteriomandi omandi. Müüja ja Ostja on omandi üleminekus kokku leppinud, käsitlevad kokkulepet asjaõiguslepinguna asjaõigusseaduse § 120 tähenduses.

8.2. Müüja lubab ning Ostja palub:

8.2.1. kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 1992807 teisest jaost omanik Eesti Vabariik;

8.2.2. kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistriosa nr 1992807 teise jakku omanikuna Osühing FLUK TEHNIK (registrikood 10580866).

9. Notari selgitused

Notar on Lepingupooltele selgitanud, et:

9.1. lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis tuleb sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta (võlaõigusseaduse (VÕS) §11 lg3). seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral on tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti (tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TSÜS) §83 lg1).

9.2. Müüja peab 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 (TSÜS §58 ja VÕS §211).

9.3. Müüja vastutab 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 (VÕS §218).

9.4. Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma (VÕS 218 lg 4).

9.5. Ostja peab asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama (VÕS §220 lg 1).

9.6. Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena

asja parandamist (VÕS §108, 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (VÕS §110), nõuda kahju hüvitamist (VÕS §115, 225) (VÕS § 112, 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (VÕS §116-118, 223). Lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (VÕS §112 lg2, 188 lg1). Enampakkumisega müügil ei saa nõuda hinna alandamist.

- 9.7. korteriomandi võõrandamisel lähevad korteriomaniku õigused ja kohustused omandajale üle alates omandi ülemineku hetkest. Korteriomandi võõrandamisel, välja arvatud täite- ja pankrotimenetluses, vastutab selle omandaja korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega (Korteriomandi ja korteriühistuseaduse § 43).
- 9.8. Käesoleva lepingu peatükis üks (1) nimetatud elektrooniline ehtisregistri ning Maaameti kodulehel olevad andmed kitsenduste kohta on informatiivse iseloomuga ega oma õiguslikku tähendust;
- 9.9. Notar töötleb nende isikuandmeid käesoleva lepingu tõestamiseks vajalike asjaolude tuvastamiseks ning lepingu koostamiseks ning tõestamiseks;
- 9.10. Kinnistusraamatu kannete muutmiseks tuleb tasuda riigilõiv riigilõivu seadusega ettenähtud suuruses, riigilõiv tasutakse Rahandusministeeriumi kontole unikaalse, tehinguga seotud viitenumbriga, riigilõivu laekumist kontrollib kinnistusosakond;
- 9.11. Notari tasu arve on täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 17 kohaselt täitedokument.

10. Lõppsätted

- 10.1. Lepingupooled kohustuvad vastastikku teatama kõigist asjaoludest, mis võiksid mõjutada Lepingu täitmist.
- 10.2. Lepingu täitmisel tekkinud erimeelsused lahendatakse eelkõige läbirääkimiste teel, konsensuse mittesaavutamisel lahendab vaidluse kohus.
- 10.3. Teated Lepingupoolte vahel, millistel võib olla õiguslikke tagajärgi, peavad olema taasesitamist võimaldavas vormis ja kehtivad alates kättesaamisest. Informatiivse iseloomuga teated võivad olla suulised ning edastatud muude sidevahendite kaudu.
- 10.4. Leping on koostatud ja alla kirjutatud ühes (1) originaaleksemplaris, milline säilitatakse notar Ülle Mesi büroos. Lepingupooltele väljastatakse Lepingu tõestamise päeval Lepingu ära kiri vastavalt soovile digitaalsel kujul või paberkandjal ning Lepingupooled saavad juurdepääsuõiguse Lepingu digitaalsele ära kirjale riigiportaali (eesti.ee) ja e-notari iseteeninduse portaali (notar.ee) kaudu.
- 10.5. Lepingu kinnitatud ära kirja esitab notar digitaalsel kujul Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnale kinnistusraamatu kannete muutmise eesmärgil.
- 10.6. Lepingu tõestamisega seotud kulud (notari tasu) ja kinnistamise kulud (riigilõiv) kannab Ostja.

Lepingu tõestamisega seotud kulud: alltoodud notari tasule lisandub ära kirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 35 alusel iga A4 formaadis leht 0.19 eurot ning kinniastusosakonnale esitatava kinnitatud ära kirja tasu § 31 p. 15 alusel 12.75 eurot, lisandub käibemaks 22%.

Notari tasu lepingu tõestamise eest tehinguväärtustelt 3800 eurot on notari tasu seaduse § 3 lg2, 4, 22, 23 p 2 alusel 44,70 eurot, käibemaks 22% – 9,83 eurot, notari tasu koos käibemaksuga 54,53 eurot.

Riigilõiv kinnistusraamatus omaniku kande muutmise eest tehinguväärtuselt 3200 eurot on riigilõivuseaduse § 76 lg 1 alusel 7,00 eurot.

Notariaalakt on notari poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist läbivaatamiseks, on seejärel Lepingupoolte poolt heaks kiidetud ja notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Kaidi Rand

allkiri

(Ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Dmitri Olimpov

allkiri

(Ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Jõhvi notar Ülle Mesi allkiri, pitsat
