



## TALLINNA NOTAR MERLE SAAR-JOHANSON

Notaribüroo Tallinn Maakri 19/1

[www.enotar.ee](http://www.enotar.ee)

Tel 6 77 00 99

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

752

### KINNISTU ÜLEANDMISE LEPING KINNISTU MITTERAHALISE SISSEMAKSENA ÜLEANDMISE LEPING NING ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Merle Saar-Johanson asendaja Riina Toss, tegutsedes notari ülesannetes kuueteistkümnendal aprillil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (16.04.2025.a.) Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osalejad on

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Omanik**, tegutsedes **Siseministeeriumi**, registrikood 70000562, aadress Pikk tn 61, Tallinn, e-posti aadress [info@siseministeerium.ee](mailto:info@siseministeerium.ee), kui riigivara valitseja kaudu, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Krista Aas**, isikukood 47607275214, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud, ning tegutsedes **Rahandusministeeriumi**, registrikood 70000272, aadress Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, e-posti aadress [info@fin.ee](mailto:info@fin.ee), kui riigivara valitseja kaudu, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Kaur Kajak**, isikukood 37411040284, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

**Riigi Kinnisvara Aktsiaselts**, registrikood 10788733, aadress Tartu mnt 85, Tallinn, e-posti aadress [info@rkas.ee](mailto:info@rkas.ee), edaspidi nimetatud **Ühing**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Janek Lepp**, isikukood 37408292213, kes on tõestajale tuntud isik, ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud,

**Osalejad sõlmivad lepingu (eelnevalt ja edaspidi ka Leping) alljärgnevas:**

## **1. OMANIKULE KUULUV KINNISTU**

**1.1.** Omanikule kuulub **HOBUJAAMA tn 8** kinnistu asukohaga **Hobujaama tn 8, Tallinn**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, edaspidi nimetatud *lepingu ese*, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **276801** all (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV70618).

**1.1.1.** Kinnistusregistriosa esimese jao andmete kohaselt on maa koosseisus katastritunnus 78401:114:0540, pindala 289 m<sup>2</sup>, aadress Hobujaama tn 8, Tallinn, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%).

**1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud EESTI VABARIIK.

**1.1.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

**1.1.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.2.** Ülalnimetatud punktis 1.1 nimetatud aadressil asuvate ehitiste kohta on **riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi** ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kantud järgmised andmed:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Hoone/Rajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Staatus	Dokumentide andmed
220400773	garaaz	rajatis	-	-	-	olemas	-
101038773	elamu	hoone	1994	4	172,0	olemas	19.08.2014 Ehitise teatis nr 181905

**1.3. Rahvastikuregistri elektroonilise andmebaasi** kohaselt ei ole lepingu ese registreeritud ühegi isiku elukohana. **Äriregistri elektroonilise andmebaasi** kohaselt ei ole lepingu ese registreeritud ühegi juriidilise isiku asukohana.

**1.4.** Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised: Katastriüksuse 78401:114:0540 kitsendused:

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 1,34 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 8,89 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 12kV); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 8,89 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 12kV); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: muinsuskaitseala või kinnismälestise kv; ulatus: 288,57 m<sup>2</sup>; nähtus: Muinsuskaitseala (Tallinna vanalinna MKA vaatesektor); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: muinsuskaitseala või kinnismälestise kv; ulatus: 288,57 m<sup>2</sup>; nähtus: Muinsuskaitseala (Tallinna vanalinna MKA kaitsevöönd); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 1,92 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 7,77 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 14,18 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 4,44 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin

(AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 10,75 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AHXAMK-W.3x240+35Cu 24kV); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: muinsuskaitseala või kinnismälestise ala; ulatus: 288,57 m<sup>2</sup>; nähtus: Kinnismälestis (Asulakoht 13.-16. saj.); seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: surveseadme kaitsevöönd; ulatus: 9,20 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa- alune soojatorustik alla 200 mm; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: surveseadme kaitsevöönd; ulatus: 31,55 m<sup>2</sup>; nähtus: Maa- alune soojatorustik alla 200 mm; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 8,06 m<sup>2</sup>; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 1,38 m<sup>2</sup>; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik; seisund: kehtiv;  
Piiranguvöönd: gaasipaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 1,39 m<sup>2</sup>; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik; seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 288,57 m<sup>2</sup>; nähtus: kinnismälestis (Asulakoht 13.-16. saj.); seisund: kehtiv.

**1.5. Kultuurimälestiste riikliku registri ([www.muinas.ee](http://www.muinas.ee)) kohaselt kehtivad lepingu eseme suhtes piirangud seoses sellega, et:**

- 1.5.1.** lepingu esemel paikneb muinsuskaitsemälestiseks tunnistatud Asulakoht, 13. - 16. saj. (mälestise kood 2599; alus: "Kultuurimälestiseks tunnistamine" Kultuuriministri 30.08.1996 a. määrus nr.10, (RTL 1997, 5, 27)).
- 1.5.2.** lepingu ese asub muinsuskaitseala, UNESCO maailmapärandi objekti – Tallinna vanalinna muinsuskaitseala – kaitsevööndis (mälestise kood 2589; alus: "Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus" Vabariigi Valitsuse 27.02.1995. a määrus nr 81; "Tallinna vanalinna muinsuskaitseala põhimäärus" Vabariigi Valitsuse 20.05.2003. a määrus nr 155, muudetud Vabariigi Valitsuse 23.08.2004 määrusega nr 281).

**1.6.** Käesoleva lepingu punktis 1 lepingu eseme kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (16.04.2025) infosüsteemi e-notar kaudu või internetiaadressil.

## **2. ÜHINGULE KUULUV KINNISTU**

**2.1. Ühingule kuulub kinnistu asukohaga Pargi tn 1a, Kilingi-Nõmme linn, Saarde vald, Pärnu maakond ja Pargi tn 4, Kilingi-Nõmme linn, Saarde vald, Pärnu maakond, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, edaspidi nimetatud *Kinnistu*, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 3250706 all.**

- 2.1.1.** Maa koosseisus on katastritunnus 30601:001:0109, pindala 895 m<sup>2</sup>, aadress Pargi tn 1a, Kilingi-Nõmme linn, Saarde vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%); katastritunnus 30601:001:0108, pindala 594 m<sup>2</sup>, aadress Pargi tn 4, Kilingi-Nõmme linn, Saarde vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve riigikaitsemaa (100%).
- 2.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood 10788733).

**2.1.3.** Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

2) Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 21.04.1998 määrus nr 13. Sisse kantud 28.09.2009. 2.11.2021 kinnistamisavalduse alusel muudetud 15.11.2021.

3) Märkus üürilepingu (üürilepingu pool: Eesti Vabariik) kohta tähtajaga 1.09.2017 . nr Ü4148/12 mis on sõlmitud Eesti Vabariigiga (Politsei- ja Piirivalveamet). 19.09.2012 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 27.09.2012.

**2.1.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**2.2.** Ülalnimetatud punktis 2.1 nimetatud aadressil asuvate ehitiste kohta on **riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi** ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) kantud järgmised andmed:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Esmase kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind m <sup>2</sup>	Staatus
103035257	Tuletõrjedepoo	Pärnu maakond, Saarde vald, Kilingi-Nõmme linn, <u>Pargi tn 1a</u>	hoone	1921	1	167,0	olemas
103035264	Kuur	Pärnu maakond, Saarde vald, Kilingi-Nõmme linn, <u>Pargi tn 4</u>	hoone	-	1	38,0	olemas
103035263	Asutusehoone	Pärnu maakond, Saarde vald, Kilingi-Nõmme linn, <u>Pargi tn 4</u>	hoone	-	1	187,0	olemas

Ehitisregistrist ei nähtu andmeid ehituslubade või –teatiste, kasutuslubade või –teatiste kohta ega ettekirjutuste kohta.

**2.3.** Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** ([www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee)) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Kinnistu koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised:

Katastriüksuse 30601:001:0109 kitsendused:

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 5,43 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 16,01 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELV); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 2,01 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 33,74 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 10,31 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektrimaakaabelliin; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 23,88 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x16+25); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 3,35 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal (ELA087); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 894,56 m<sup>2</sup>; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: nähtus: Kinnismälestis (Kilingi-Nõmme tuletõrjedepoo); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 894,56 m<sup>2</sup>; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

Katastriüksuse 30601:001:0108 kitsendused:

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 3,19 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 1,42 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 2,01 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 2,24 m<sup>2</sup>; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 594,01 m<sup>2</sup>; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

Kitsendusi põhjustava objekti andmed:

ulatus: 594,01 m<sup>2</sup>; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

**2.4. Kultuurimälestiste riikliku registri** ([www.muinas.ee](http://www.muinas.ee)) kohaselt kehtivad Kinnistu suhtes piirangud seoses sellega, et Kinnistul (katastriüksusel 30601:001:0109) paikneb muinsuskaitsemälestiseks tunnistatud Kilingi-Nõmme tuletõrjedepoo (mälestise kood 16649; alus: "Kultuurimälestiseks tunnistamine" kultuuriministri 21.04.1998 määrus nr. 13, (RTL 1998, 179/180, 697)).

**2.5.** Käesoleva lepingu punktis 2 Kinnistu kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (16.04.2025) infosüsteemi e-notar kaudu või internetiaadressil.

### **3. OSALEJATE KINNITUSED**

#### **3.1. Ühing avaldab ja kinnitab, et:**

**3.1.1.** Kinnistu on Ühingu omand ning Kinnistu ei ole arestitud, selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi, seda ei ole koormatud Lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

**3.1.2.** Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

**3.1.3.** Kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Ühingle teadaolevaid Lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

**3.1.4.** Kinnistul ei ole mingeid Ühingle teadaolevaid varjatud puudusi, millest Ühing ei ole Omanikule teatanud või mida Omanik ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.

**3.1.5.** Ühing on tasunud kõik Kinnistuga ning selle kasutamisega seotud maksed, mille maksetähtaeg on saabunud ning Kinnistuga seoses ei ole Ühingu poolt tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.

**3.1.6.** Kinnistul (Saarde vald, Kilingi-Nõmme linn, Pargi tn 4 katastriüksusel) asub lisaks Lepingu punktis 2.2 nimetatud ehitistele ka metallist mast, mida ehitisregistrisse kantud ei ole.

- 3.1.7.** Kinnistu on ühendatud ning liitunud järgmiste tehnovõrkudega: elektrivarustus (mõlematel katastriüksustel), veevarustus ja kanalisatsioon (Saarde vald, Kilingi-Nõmme linn, Pargi tn 4 katastriüksusel). Küte on kõikides Kinnistul asuvates hoonetes lokaalne. Elektriküte, soojuspumbad ja küttekolded on teadmata seisukorras.
- 3.1.8.** Kinnistu koosseisu kuuluvale maale on otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või tänavalt.
- 3.1.9.** Kinnistu koosseisu kuuluval maal ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid Ühingule teadaolevaid Lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 3.1.10.** Ühing on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud Maa-Ameti elektroonilise kaardiserveri rakenduse vahendusel lepingu eseme katastriandmetega ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurustest ja piiridest ega oma selles osas Omanikule mingeid pretensioone.
- 3.1.11.** Ühing on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluvad ehitised ning Ühingule Omaniku poolt nende kohta esitatud dokumentatsiooni ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitise seisukorrast.
- 3.1.12.** Ühing on teadlik lepingu esemete suhtes kehtivatest Lepingus nimetatud seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust lepingu eseme kasutamisel ega oma eeltoodu osas Omanikule mingeid pretensioone ning ei loe eelnimetatud kitsendusi lepingu esemete puuduseks.
- 3.1.13.** Ühingu põhikirja kohaselt on lubatud aktsiate eest tasumine mitterahalise sissemaksega ning Ühingu põhikirja kohaselt korraldab mitterahalise sissemakse väärtuse hindamist Ühingu juhatus kaasates selleks vajadusel eksperte. Sissemakse väärtuse hindamist kontrollib audiitor.
- 3.2. Omanik avaldab ja kinnitab, et:**
- 3.2.1.** Vastavalt Vabariigi Valitsuse 13.03.2025.a korraldusele nr 63 „Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendamine, riigivara üleandmine ja varasema sellekohase otsuse muutmise”, kooskõlas Ühingu ainuaktsionäri 24.03.2025.a otsusega ja siseministri 26.03.2025.a käskkirjaga nr 1-3/27, on otsustatud asendada Vabariigi Valitsuse 19.07.2012.a korralduse nr 331 „Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendamine ja riigivara üleandmine“ punkti 2 alapunktis 37 mitterahalise sissemaksena Ühingule üleantud kinnistu, milleks on Lepingu punktis 2.1 nimetatud Kinnistu, lepingu esemeks oleva kinnistuga 85 000 euro väärtuses ning suurendada Ühingu aktsiakapitali ja anda mitterahalise sissemaksena Ühingule üle riigivara, milleks on lepingu esemeks olev kinnistu.
- 3.2.2.** Lepingu ese on Omaniku ainuomand ja Omanik ei ole lepingu eset kuni Lepingu sõlmimiseni kellelegi võõrandanud ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei kehti käsutamiskeelde, selle suhtes ei ole vaidlusi, s.h kohtulikke vaidlusi, lepingu eseme suhtes ei ole omandireformi käigus esitatud taotlusi lepingu eseme tagastamiseks ega ole takistusi lepingu eseme käsutamiseks, valdamiseks, kasutamiseks Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 18 lg 1 mõistes, lepingu ese ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi või muud kasutuslepingud.
- 3.2.3.** Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

- 3.2.4.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid Lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 3.2.5.** Omanik on tasunud kõik lepingu esemega ja lepingu eseme kasutamisega seotud maksed ja maksud, mis on Lepingu sõlmimise kuupäeva seisuga sissenõutavaks muutunud.
- 3.2.6.** Lepingu ese on ühendatud ning liitunud järgmiste tehnovõrkudega: elektrivarustus, veevarustus, kanalisatsioon. Lepingu eseme küteliigiks on kaugküte.
- 3.2.7.** Lepingu eseme koosseisu kuuluvale maale on otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või tänavalt.
- 3.2.8.** Lepingu eseme koosseisu kuuluvale maal ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid Omanikule teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 3.2.9.** Omanik on üle vaadanud Kinnistu koosseisu kuuluva maaüksused, tutvunud maaüksuste plaanidega ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuste suurusest ja piiridest.
- 3.2.10.** Omanik on teadlik Kinnistu suhtes kehtivatest käesolevas lepingus nimetatud seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust Kinnistu kasutamisel.
- 3.2.11.** Omanik on üle vaadanud Kinnistu oluliseks osaks olevad ehitised ning talle Ühingu poolt nende kohta esitatud dokumentatsiooni ning on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitiste seisukorrast.
- 3.3. Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad**, et nad on tutvunud Lepingus viidatud dokumentidega ja lepingutega, nende sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud dokumentide ja lepingute ettelugemisest ja Lepingule lisamisest.

#### **4. KINNISTU ÜLEANDMINE, MITTERAHALISE SISSEMAKSE ÜLEANDMINE JA TÄIENDAVALD KOKKULEPPED**

- 4.1.** Vastavalt Vabariigi Valitsuse 13.03.2025.a korraldusele nr 63 „Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendamine, riigivara üleandmine, varasema sellekohase otsuse muutmine”, otsustati asendada Vabariigi Valitsuse 19.07.2012.a korralduse nr 331 punkti 2 alapunktis 37 üle antud kinnistu lepingu esemeks oleva kinnistuga (so tagastada Omanikule Kinnistu ning nimetatud tagastatud Kinnistu asendada lepingu esemeks oleva kinnistuga).
- 4.2.** Käesolevaga Ühing annab üle ja Omanik võtab vastu Kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega, s.h dokumentidega. Lepingupooled avaldavad Kinnistu harilikuks väärtuseks 85 000 eurot.
- 4.3.** Omanikule tagastatud Kinnistu asendamiseks ja Ühingu ainuaktsionäri 24.03.2025.a otsuses (vastu võetud kooskõlas Vabariigi Valitsuse 13.03.2025.a korraldusele nr 63) sätestatud Ühingu kapitali suurendamiseks annab käesolevaga Omanik üle ja Ühing võtab vastu mitterahalise sissemaksena lepingu esemeks oleva kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega, s.h dokumentidega. Lepingupooled avaldavad lepingu eseme harilikuks väärtuseks 980 000 eurot.
- 4.4.** Ühing ja Omanik lepivad kokku, et Kinnistu otsene valdus antakse Omanikule üle hiljemalt 1 kuu jooksul arvates Lepingu sõlmimisest. Nimetatud tähtpäeval on Ühing kohustatud Kinnistu valduse ja kõik nimetatud Kinnistu päraldisteks olevad

dokumendid Omanikule üle andma ning Omanik on kohustatud valduse vastu võtma. Valduse üleandmise kohustuse või vastuvõtmise kohustuse täitmisega viivitamisel on viivitanud poolel kohustus maksta teisele poolele leppetrahvi 0,03% vastava eseme väärtusest iga viivitatud päeva eest.

- 4.5. Ühing kohustub mitte halvendama Kinnistu seisundit ajal, mil see on tema valduses, hoolitsema selle aja jooksul Kinnistu eest ning andma selle üle seisundis, millises see oli Omaniku poolt selle ülevaatamise momendil. Kinnistul ja ehitistes asuvad asjad (s.o kogu vallasvara, sh mööbel, muud esemed, prügi jm) ei kuulu Ühingu poolt ära vedamisele ega utiliseerimisele. Kinnistu juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Omanikule üle valduse üleandmisel.
- 4.6. Ühing kannab kõik Kinnistuga seotud kulud kuni valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt 1 kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Omaniku nõudmisel esitab Omanikule maksedokumendid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.
- 4.7. Kinnistu valduse üleandmisel allkirjastavad Ühing ja Omaniku esindaja lihtkirjaliku üleandmis-vastuvõtmise akti, milles märgitakse valduse üleandmise kuupäev.
- 4.8. Omanik ja Ühing lepivad kokku, et lepingu eseme otsene valdus antakse Ühingule üle hiljemalt 1 kuu jooksul arvates Lepingu sõlmimisest. Nimetatud tähtpäeval on Omanik kohustatud lepingu eseme valduse ja kõik nimetatud esemete päraldisteks olevad dokumendid Ühingule üle andma ning Ühing on kohustatud valduse vastu võtma. Valduse üleandmise kohustuse või vastuvõtmise kohustuse täitmisega viivitamisel on viivitanud poolel kohustus maksta teisele poolele leppetrahvi 0,03% vastava eseme väärtusest iga viivitatud päeva eest.
- 4.9. Omanik kohustub mitte halvendama lepingu eseme seisundit ajal, mil see on tema valduses, hoolitsema selle aja jooksul lepingu eseme eest ning andma see Ühingule üle seisundis, millises see oli Ühingu poolt ülevaatamise momendil. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ühingule üle valduse üleandmisel.
- 4.10. Omanik kannab kõik lepingu esemega seotud kulud kuni valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt 1 kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Ühingu nõudmisel esitab Ühingule maksedokumendid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.
- 4.11. Lepingu eseme valduse üleandmisel allkirjastavad Omaniku esindaja ja Ühing lihtkirjaliku üleandmis-vastuvõtmise akti, milles märgitakse valduse üleandmise kuupäev.

## **5. SISSEMAKSE VÄÄRTUS JA OMANDATAV OSALUS**

- 5.1. Ühingu ainuaktsionär (Eesti Vabariik) on 24.03.2025.a (kooskõlas Vabariigi Valitsuse 13.03.2025.a korraldusele nr 63) vastu võtnud aktsiakapitali suurendamise otsuse, mille kohaselt antakse Ühingule üle mitterahaline sissemakse väärtuses 895 000 eurot ning mille arvelt suurendatakse Ühingu aktsiakapitali 895 000 euro võrra, lastes välja 8 950 uut aktsiat nimiväärtusega 100 eurot iga aktsia. Ainuaktsionäri üldkoosoleku protokoll sätestab, et aktsiate eest tasumine toimub mitterahalise sissemakse, mille esemeks on lepingu esemeks olev kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega, üleandmisega Ühingule.
- 5.2. Pindi Kinnisvara OÜ on koostatud eksperthinnangu, mille kohaselt vastab mitterahalise sissemakse (lepingu eseme) väärtus Vabariigi Valitsuse 13.03.2025.a

korralduses nr 63 toodule. Mitterahalise sissemakse väärtuse hindamist on kontrollinud audiitor. Omanik ja Ühing avaldavad, et nimetatud mitterahalise sissemakse väärtuse hinnangute ja audiitori arvamuse sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud dokumentide ettelugemisest ning Lepingule lisamisest.

- 5.3.** Lepingu alusel üle antava mitterahalise sissemakse eest omandatava osaluse omanikuks saab Omanik Ühingu aktsiakapitali suurendamise kohta kande tegemisel äriregistrisse.

*Notar on selgitanud, et äriseadustiku § 343 lg 4 kohaselt peab juhatus esitama avalduse aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmiseks 6 kuu jooksul aktsiakapitali suurendamise otsuse vastuvõtmisest. Avalduse esitamise hetkeks peab Ühing olema kantud kinnistusraamatusse mitterahalise sissemakse esemeteks olevate kinnistute omanikuna.*

## **6. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED**

- 6.1.** Ühing ja Omanik on Kinnistu omandi üleandmises kokku leppinud. Ühing lubab ja Omanik avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 3250706 teises jaos senine kanne Ühingu kohta ning omanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.
- 6.2.** Omanik ja Ühing on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Ühing avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 276801 teises jaos senine kanne Omaniku kohta ning omanikuna sisse kanda Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, registrikood 10788733.
- 6.3.** Käesolevaga Omanik palub seoses õigusliku aluse kaotamisega kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 3250706 kolmandast jaost jooksva kande nr 2 alt muinsuskaitseaduse § 27 lg 2 alusel sisse kantud alljärgneva märkuse: - *Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 21.04.1998 määrus nr 13.*
- 6.4.** Käesolevaga Omanik palub kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 3250706 kolmandasse jakku jooksva kande nr 3 all sisse kantud järgmine kanne: - *Märkus üürilepingu (üürilepingu pool: Eesti Vabariik) kohta tähtajaga 1.09.2017. nr Ü4148/12 mis on sõlmitud Eesti Vabariigiga (Politsei- ja Piirivalveamet).*

## **7. NOTARI SELGITUSED**

- 7.1.** Kõik Lepingus taotletavad õigusmuudatused jõustuvad vastavate kannete tegemisega kinnistusraamatusse, mitte Lepingu sõlmimisega.
- 7.2.** Omanik saab Kinnistu omanikuks ning Ühing saab lepingu eseme omanikuks kannete tegemisega kinnistusraamatusse, mitte Lepingu sõlmimisega.
- 7.3.** Äriseadustiku § 248 lg 3 kohaselt peab aktsionär teatama kolmandate isikute õigustest mitterahalisele sissemaksele. (4) Kui mitterahalise sissemakse väärtus on aktsiaseltsi või aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmise ajal väiksem

sissemakse arvel saadud aktsiate nimiväärtusest või arvestuslikust väärtusest ja ülekursist, võib aktsiaselts nõuda aktsionärit sissemakse tasumist rahas selles ulatuses, mille võrra sissemakse väärtus on nimiväärtusest või arvestuslikust väärtusest ja ülekursist väiksem. Nõude aegumistähtaeg on viis aastat, alates aktsiaseltsi või aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmisest.

- 7.4.** Äriseadustiku § 249 lg 1 kohaselt mitterahalise sissemakse hindamise kord nähakse ette põhikirjas. Kui eseme hindamiseks on olemas üldiselt tunnustatud eksperdid, tuleb mitterahalise sissemakse ese lasta hinnata neil. (2) Mitterahalise sissemakse väärtuse hindamisel tuleb aluseks võtta asja või õiguse harilik väärtus. (3) Audiitor kontrollib mitterahalise sissemakse väärtuse hindamist ja esitab arvamuse selle kohta, kas sissemakse vastab käesoleva seadustiku §-s 248 nimetatud nõuetele. Vandeaudiitori aruanne peab sisaldama mitterahalise sissemakse kirjeldust ning selles tuleb märkida, millist meetodit kasutati mitterahalise sissemakse hindamisel ja kas mitterahalise sissemakse väärtus katab mitterahalise sissemaksega tasutud aktsia nimiväärtuse ja ülekursi. (4) Mitterahalise sissemakse ebaõige hindamisega tekitatud kahju eest vastutavad seda hinnanud isikud ja hindamist kontrollinud audiitor solidaarselt.
- 7.5.** Ühingu juhatus saab äriregistrile avalduse aktsiakapitali suurendamise registrisse kandmiseks esitada pärast seda, kui käesolevas lepingus taotletavad muudatused on kinnistusraamatusse kantud. Vastavalt äriseadustiku § 343 lg 3 tõendavad mitterahalise sissemakse üleandmist aktsiaseltsile juhatuse liikmed oma allkirjadega. Kui mitterahaliseks sissemakseks on kinnisasi, peab avaldusele lisama väljavõtte kinnistusraamatust. Äriseadustiku § 343 lg 4 kohaselt peab juhatus esitama avalduse aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmiseks 6 kuu jooksul aktsiakapitali suurendamise otsuse vastuvõtmisest. Äriseadustiku § 343 lg 5 kohaselt loetakse aktsiakapital suurendatuks ja uutest aktsiatest, aktsiate suurendatud nimiväärtustest või nimiväärtuseta aktsiate suurendatud arvestuslikust väärtusest tulenevad õigused tekkinuks kande tegemisega äriregistrisse.
- 7.6.** Äriseadustiku § 343 lg 1 kohaselt esitab juhatus äriregistrile avalduse aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmiseks kui aktsiakapital on täielikult sisse makstud. Avaldusele lisatakse: 1) üldkoosoleku otsus; 2) üldkoosoleku protokoll; 3) põhikirja uus tekst, kui põhikirja muudetakse; 4) aktsiakapitali suurendamisel uute sissemaksetega - panga teatis aktsiakapitali sissemaksmise kohta; 5) fondiemissiooni korral - selle läbiviimise aluseks olnud majandusaasta aruanne või vahebilanss; 6) mitterahalise sissemaksega tasumisel - sissemakse väärtust ja selle üleandmist tõendavad dokumendid; 6<sup>1</sup>) Eesti väärtpaberite keskregistri pidaja teatis selle kohta, et juhatus on teda teavitanud aktsiakapitali suurendamisest; 7) muud seaduses sätestatud dokumendid.
- 7.7.** Äriseadustiku § 343<sup>1</sup> lg 1 kohaselt vastutavad aktsiaseltsi juhatuse liikmed solidaarselt aktsiakapitali suurendamisel valeandmete või puudulike andmete esitamisega või sissemaksete ebaõige hindamisega aktsiaseltsile tekkinud kahju eest, kui juhatuse liige ei tõenda, et ta kahju tekitanud asjaolu ei teadnud ega pidanudki teadma. (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatust erinev kokkulepe kehtib aktsiaseltsi võlausaldajate suhtes üksnes juhul, kui kokkulepe sõlmiti aktsiaseltsi pankrotimenetluses. (3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud nõue aegub viie aasta möödumisel aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmisest.

**7.8. Kokkulepete ammendavus.** Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped (sealhulgas ka võimalikud kõrvalkohustused, mille Omanik või Ühing on endale võtnud: nt kokkulepped lepingu esemesse jääva sisustuse kohta, võimalike Omaniku või Ühingu poolt enne üleandmist tehtavate puuduste parendamise kohta jne). Lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis tuleb sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta (võlaõigusseadus § 11 lg 3).

**7.9. Lepingu eseme dokumentatsioon.** Lepingu eseme omanik peab otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka vastava lepingu eseme päraldisteks olevad vastava lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid ning lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (tsiviilseadustiku üldosa seadus § 58 ja võlaõigusseadus § 211).

## **8. LEPINGU EDASTAMINE**

**8.1.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu kinnistusosakonnale kannete tegemiseks. Notar esitab lepingu kinnistusosakonnale 3 tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

**8.2.** Vastavalt maakatastriseaduse § 20<sup>1</sup> esitab notar 10 päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist katastripidajale tehingu õiendi.

## **9. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

**9.1. Notaritasud** ning nende jaotus osalejate vahel:

Ühing tasub kinnistu üleandmise lepingu ja kinnistu mitterahalise sissemaksena üleandmise lepingu tõestamise notaritasu 2 871,76 eurot (tehinguväärtus 980 000,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 17, 22, 23 p 2).

Ühing tasub kaugtõestamise notaritasu 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2 1).

Eeltoodud summadele lisandub 22% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 2 891,76 eurot, käibemaks 636,19 eurot, koos käibemaksuga 3 527,95 eurot.

*E-notari viide: kk*

**9.2. Riigilõivud** ning nende jaotus osalejate vahel:

Ühing tasub lepingu eseme omaniku kinnistamise riigilõivu 1 568,00 eurot (tehinguväärtus 980 000,00 eurot: riigilõivuseadus §76 lg 1).

Eesti Vabariigi kinnistamine omanikuna ja üürimärke kustutamise eest riigilõivu tasumisest vabastatud riigilõivuseaduse § 25 lg 2 alusel.

**9.3.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või 3 tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

**9.4.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja riigilõivu 3 tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Kaugtõestamise korral on kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele tasuta kättesaadav [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ja [www.notar.ee](http://www.notar.ee).

Notar teeb käesolevast digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari arhiivi hoiule. Kui osaleja soovib, on tal võimalik notaribüroost saada paberkandjal kinnitatud ära kiri (maksumus 0.23 EUR / lk).

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud.

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

Osalejate digitaalallkirjad:

Asukoht kaugtõestamisel  
(tema enda ütluste kohaselt)

Kaur Kajak  
Krista Aas  
Janek Lepp

Tallinnas  
Tallinnas  
Tallinnas

*Notariaalakti tõestaja digitaalallkiri:*