



TALLINNA NOTAR MERLE SAAR-JOHANSON

Notaribüroo Tallinn Rävåla pst 3 / Kuke tn 2

www.notarnet.ee

Tel 6996 300

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

2037

KINNISTU MITTERAHALISE SISSEMAKSENA ÜLEANDMISE LEPING NING ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Merle Saar-Johanson kahekümne üheksandal juulil kahe tuhande kahekümnendal aastal (29.07.2020.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, kui riigivara valitseja kaudu, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Piret Lilleväli**, isikukood 46008070377, 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, edaspidi nimetatud **Ühing**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Kati Kusmin**, isikukood 46803080296, 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,

kes sõlmivad käesoleva lepingu (edaspidi Leping) alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga **Pärnu tn 79, Kilingi-Nõmme linn, Saarde vald, Pärnu maakond** koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

1.2. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse

registriosa nr **17307650** all (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV86383).

- 1.2.1. Kinnistusregistriosa esimese jao andmete kohaselt on maa koosseis katastritunnus 71201:001:0366, pindala 5139,0 m², aadress Pärnu tn 79, Kilingi-Nõmme linn, Saarde vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve sihtotstarbeta maa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).
- 1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.2.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi (www.ehr.ee) kohaselt ei paikne maaüksusel, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, ehitisi (lepingu ese on hoonestamata) ning ehitisregistrist ei nähtu andmeid ehitusloa või –teatise ega kasutusloa või –teatise kohta.
- 1.4. Maa-ameti Maakatastri kitsenduste kaardi (www.maaamet.ee) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised: Katastriüksuse 71201:001:0366 kitsendused:
Piiiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 9 m²; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (Sauga tn).
- 1.5. Maa-ameti Maakatastri (www.maaamet.ee) andmete kohaselt on maaüksuse, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, kõlvikuline koosseis järgmine: rohumaa 4825 m², õuemaa 127 m², muu maa 187 m².
- 1.6. 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.
- 1.7. Käesoleva lepingu punktis 1 lepingu eseme kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (29.07.2020) infosüsteemi e-notar kaudu (kinnistusraamat, ehitisregister, maakataster, rahvastikuregister, äriregister).

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1. Vastavalt Ühingu ainuaktsionäri 13.07.2020.a otsusele ning siseministri ja rahvastikuminiistri 03.07.2020.a käskkirjale nr 1-3/69 on otsustatud suurendada Ühingu aktsiakapitali ning anda mitterahalise sissemaksena Ühingule üle riigivara, milleks on lepingu esemeks olev kinnistu.
- 2.1.2. Lepingu ese on Omaniku ainuomand ja Omanik ei ole lepingu eset kuni Lepingu sõlmimiseni kellelegi võõrandanud ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei kehti käsutamiskeelde, selle suhtes ei ole vaidlusi, s.h kohtulikke vaidlusi, lepingu eseme suhtes ei ole omandireformi käigus esitatud taotlusi lepingu eseme tagastamiseks ega ole takistusi lepingu eseme kasutamiseks, valdamiseks, kasutamiseks Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 18 lg 1 mõistes, lepingu eset ei ole koormatud käesolevas Lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi või muud kasutuslepingud.
- 2.1.3. Omanik on tasunud kõik lepingu esemega ja lepingu eseme kasutamisega seotud maksed ja maksud, mis on Lepingu sõlmimise kuupäeva seisuga sissenõutavaks muutunud.

- 2.1.4.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid Lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 2.1.5.** Lepingu eseme koosseisu kuuluvale maale on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või tänavalt.
- 2.1.6.** Lepingu eseme koosseisu kuuluval maal ei paikne Lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 2.2.Ühingu esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** 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.
- 2.2.2.** Ühing on teadlik lepingu eseme suhtes kitsendusi põhjustavatest objektidest ja lepingu eseme suhtes kehtivatest kitsendustest ega oma eeltoodu osas Omanikule mingeid pretensioone ning ei loe eelnimetatud kitsendusi lepingu eseme puuduseks.
- 2.2.3.** Ühingu põhikirja kohaselt on lubatud aktsiate eest tasumine mitterahalise sissemaksega ning Ühingu põhikirja kohaselt korraldab mitterahalise sissemakse väärtuse hindamist Ühingu juhatus kaasates selleks vajadusel eksperte. Sissemakse väärtuse hindamist kontrollib audiitor.
- 2.3.Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et nad on tutvunud Lepingus viidatud dokumentidega, nende sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud dokumentide ettelugemisest ja Lepingule lisamisest.**

3. MITTERAHALISE SISSEMAKSE ÜLEANDMINE

- 3.1.**Käesolevaga Omanik annab üle ja Ühing võtab vastu mitterahalise sissemaksena Lepingu punktis üks üks (1.1) nimetatud lepingu esemeks oleva kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega, s.h dokumentidega. Lepingupooled avaldavad lepingu eseme harilikuks väärtuseks üheksasada kaheksakümmend (980) eurot.
- 3.2.**Omanik ja Ühing lepivad kokku, et lepingu eseme otsene valdus loetakse üle antuks käesoleva Lepingu sõlmimisega.
- 3.3.**Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ühingule üle valduse üleandmisel.
- 3.4.**Omanik kannab kõik lepingu esemega seotud kulud kuni valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Ühingu nõudmisel esitab Ühingule maksedokumendid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.

4. SISSEMAKSE VÄÄRTUS JA OMANDATAV OSALUS

- 4.1.**Ühingu ainuaktsionär (Eesti Vabariik) on 13.07.2020.a vastu võtnud aktsiakapitali suurendamise otsuse, mille kohaselt antakse Ühingule üle mitterahaline sissemakse summas üheksasada kaheksakümmend (980) eurot ning mille arvelt suurendatakse Ühingu aktsiakapitali üheksasaja (900) euro võrra, lastes välja üheksa (9) uut aktsiat nimiväärtusega üks sada (100) eurot iga aktsia, ülekursiga kaheksakümmend (80)

eurot. Ainuaktsionäri üldkoosoleku protokoll sätestab, et aktsiate eest tasumine toimub mitterahalise sissemakse, mille esemeks on lepingu ese koos selle oluliste osadega ja päraldistega, üleandmisega Ühingule.

- 4.2.** Mitterahaline sissemakse (lepingu eseme) väärtus vastab vastavalt riigivaraseaduse § 46 lõike 2 punkti 3 alusel Siseministeeriumi poolt koostatud hindamisaruandele. Mitterahalise sissemakse väärtuse hindamist on kontrollinud audiitor. Omanik ja Ühing avaldavad, et nimetatud mitterahalise sissemakse väärtuse hinnangu ja audiitori arvamuse sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud dokumentide ettelugemisest ning Lepingule lisamisest.
- 4.3.** Lepingu alusel üle antava mitterahalise sissemakse eest omandatava osaluse omanikuks saab Omanik Ühingu aktsiakapitali suurendamise kohta kande tegemisel äriregistrisse.
- 4.4.** Notar on selgitanud, et äriseadustiku § 343 lg 4 kohaselt peab juhatus esitama avalduse aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmiseks kuue (6) kuu jooksul aktsiakapitali suurendamise otsuse vastuvõtmisest. Avalduse esitamise hetkeks peab Ühing olema kantud kinnistusraamatusse mitterahalise sissemakse esemeteks olevate kinnistute omanikuna.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 5.1.** Omanik ja Ühing on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Ühing avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 17307650 teises jaos senine kanne Omaniku kohta ning omanikuna sisse kanda Riigi Kinnisvara Aktsiaselts, registrikood 10788733.

6. NOTARI SELGITUSED

- 6.1. Omandi üleminek.** Ühing saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 6.2. Lepingu punktis 1 kajastatud andmete õiguslik tähendus.** (a) Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (b) Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus (c) Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste selgitamiseks tellib kitsendusi põhjustava objekti omanik vajadusel katastrimõõdistamise (d) Rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadress ei anna isikule õigust kasutada aadressijärgset ruumi elukohana, kui puudub ruumi kasutamise õigus seaduses sätestatud alustel (asjaõigusseadus § 56, ehitusseadustik § 61, maakatastriseaduse § 12 ja 19.1; rahvastikuregistri seaduse § 65).
- 6.3. Kokkulepete ammendavus.** Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped (sealhulgas ka võimalikud kõrvalkohustused, mille Ühing või Omanik on endale võtnud: nt kokkulepped lepingu esemesse jääva sisustuse kohta, võimalike Omaniku 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).

6.4. Lepingu eseme juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko Ühingule üleminek toimub koos lepingu eseme otsese valduse üleandmisega. Riisiko läheb Ühingule üle ka siis, kui Ühing satub viivitusse ja ei võta lepingu eset vastu. Kui lepingu ese hävib või kahjustub enne Ühingule otsese valduse üleandmist, siis vastutab lepingu eseme lepingule mittevastavuse (nt parandamise, taastamise või kahjude hüvitamise) eest Omanik (võlaõigusseadus § 214).

6.5. Lepingu eseme dokumentatsioon. Omanik peab lepingu eseme otsese valduse Ühingule üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad 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).

6.6. Mitterahaline sissemakse.

6.6.1. Lepingu alusel üle antava mitterahalise sissemakse eest omandatavate aktsiate omanikuks saab Omanik Ühingu kapitali suurendamise kohta kande tegemisel äriregistrisse.

6.6.2. Äriseadustik § 248 lg 1 kohaselt võib mitterahaliseks sissemaksiks olla mis tahes rahaliselt hinnatav ja aktsiaseltsile üleantav asi või varaline õigus, millele on võimalik sissenõuet pöörata. (2) Mitterahaliseks sissemaksiks ei või olla aktsiaseltsile osutatav teenus ega tehtav töö ega ka asutajate tegevus aktsiaseltsi asutamisel. (3) Aktsionär peab teatama kolmandate isikute õigustest mitterahalisele sissemaksile. (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 aktsionärielt 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.

6.6.3. Äriseadustiku § 248 lg 3 kohaselt peab aktsionär teatama kolmandate isikute õigustest mitterahalisele sissemaksile. (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 aktsionärielt 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.

6.6.4. Äriseadustik § 249 lg 1 kohaselt nähakse mitterahalise sissemakse hindamise kord 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 sissemaksiga tasutud aktsia nimiväärtuse ja ülekursi. (4)

Mitterahalise sissemakse ebaõige hindamisega tekitatud kahju eest vastutavad seda hinnanud isikud ja hindamist kontrollinud audiitor solidaarselt.

- 6.6.5.** Ühingu juhatus saab äriregistrile avalduse aktsiakapitali suurendamise registrisse kandmiseks esitada pärast seda, kui käesolevas lepingus taotletavad muudatused on kinnistusraamatusse kantud. Vastavalt äriseadustiku § 343 lg 3 tõendavad mitterahalise sissemakse üleandmist aktsiaseltsile juhatuse liikmed oma allkirjadega. Kui mitterahaliseks sissemakseks on kinnisasi, peab avaldusele lisama väljavõtte kinnistusraamatust. Äriseadustiku § 343 lg 4 kohaselt peab juhatus esitama avalduse aktsiakapitali suurendamise äriregistrisse kandmiseks kuue kuu jooksul aktsiakapitali suurendamise otsuse vastuvõtmisest. Äriseadustiku § 343 lg 5 kohaselt loetakse aktsiakapital suurendatuks ja uutest aktsiatest, aktsiate suurendatud nimiväärtustest või nimiväärtuseta aktsiate suurendatud arvestuslikust väärtusest tulenevad õigused tekkinuks kande tegemisega äriregistrisse.
- 6.6.6.** 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 sissemaksimise kohta; 5) fondiemissiooni korral - selle läbiviimise aluseks olnud majandusaasta aruanne või vahebilanss; 6) mitterahalise sissemaksega tasumisel - sissemakse väärtust ja selle üleandmist tõendavad dokumendid; 6¹) Eesti väärtpaberite keskregistri pidaja teatis selle kohta, et juhatus on teda teavitanud aktsiakapitali suurendamisest; 7) muud seaduses sätestatud dokumendid.
- 6.6.7.** Äriseadustiku § 343¹ lg 1 kohaselt vastutavad aktsiaseltsi juhatuse liikmed solidaarselt aktsiakapitali suurendamisel valeandmete või puudulike andmete esitamisega või sissemaksete ebaõige hindamisega aktsiaseltsile tekkinud kahju eest, kui juhatuse liige ei tõenda, et ta kahju tekitanud asjaolu ei teadnud ega pidanudki teadma. (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes 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. LEPINGU EDASTAMINE

- 7.1.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu kinnistusosakonnale kannete tegemiseks. Notar esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.
- 7.2.** Vastavalt maakatastriseaduse § 20¹ esitab notar kümne (10) päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist katastripidajale tehingu õiendi.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1. Notaritasud** ning nende jaotus osalejate vahel:

Ühing tasub kinnistu mitterahalise sissemaksena üleandmise lepingu ja asjaõiguslepingu notaritasu 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 6, 9 lg 1, 22, 23 p 2).

Eeltoodud summadele lisandub 20% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 49,80 eurot, käibemaks 9,96 eurot, koos käibemaksuga 59,76 eurot.

E-notari viide: kk

8.2. Riigilõivud ning nende jaotus osalejate vahel:

Ühing tasub omaniku kinnistamise riigilõivu 6,00 eurot (tehinguväärtus 980,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1).

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

8.4. Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud paber kandjal ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos. Digitaalne ärakiri on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee.

Kui osaleja soovib, on tal võimalik notaribüroost saada paber kandjal kinnitatud ärakiri (maksumus 0.23 EUR / lk) või digitaalne kinnitatud ärakiri e-posti teel (maksumus 0.23 EUR / lk). Sellise lepingu ärakirja notaritasu tasub iga osaleja enda ärakirja eest.

Kinnistusosakonnale esitatava digitaalärakirja maksumus on 15.30 EUR + 0.23 EUR / lk. Kinnistusosakonnale esitatava ärakirja notaritasu jagatakse sarnaselt lepingu notaritasuga.

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 dokumendis on 7 lehte, mis on köidetud nõöri ja reljeefpitseri abil.

ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega

allkiri

ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega

allkiri

Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser