



TALLINNA NOTAR TARVO PURI

Notaribüroo Tallinn Maakri 19/1

www.enotar.ee

Tel 6 77 00 99

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

466

HOONESTUSÕIGUSE TASUTA VÕÕRANDAMINE

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Tarvo Puri kahekümne teisel märtsil kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (22.03.2024.a.) Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osalejad on

Alutaguse vald, Alutaguse Vallavalitsuse kaudu, registrikood 77000281, aadress Tartu mnt 56, Iisaku alevik, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, e-posti aadress info@alutagusevald.ee, edaspidi nimetatud **Võõrandaja**, mille esindajana tegutseb vallavanem **Tauno Võhmar**, isikukood 37110202749, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ning kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud,

Mittetulundusühing EstoniaElamuspark, registrikood 80634670, aadress Remondi, Mäetaguse alevik, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, e-posti aadress elamuspark@gmail.com, edaspidi nimetatud **Omandaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Risto Paesalu**, isikukood 37805192226, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, 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,

Eesti Vabariik, tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikood 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, kui riigivara valitseja, kaudu, edaspidi nimetatud **Kinnistu omanik**,

mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kes on tõestajale tuntud isik, ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on **hoonestusõigus** tähtajaga 50 aastat, asukohaga **Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **4594208** all (edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

1.1.1. Kinnistusregistriosa esimese jao andmete kohaselt on maa koosseisus katastritunnus 49802:002:0402, pindala 19,12 ha, aadress Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve üldkasutatav maa (100%). Esimesse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 4566108 registriosa 3. jakku. Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud Eesti Vabariik.

Hoonestusõigus on tasuline vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 5.1. Hoonestusõiguse sisu: kinnistu korrashoid vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 4.3.1; hüvitus ja ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 8; hoonestusõiguse piiratud asjaõigusega koormamiseks on vajalik kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 7.1; hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku nõusolek ja hoonestusõiguse võõrandamisel on hoonestaja kohustatud uuele hoonestajale üle andma kõik omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile seitse kaks 7.2;.

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Alutaguse vald.

1.1.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

1) Reaalkoormatis kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise rahaline väärtus on 191.00 krooni. Reaalkoormatis hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 5.1. 25.05.2009 asjaõiguskokkuleppe alusel sisse kantud 16.06.2009. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.

1) Eelmärge reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise muutmine vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 5.1.2. 25.05.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.06.2009. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.

2) Ostueesõigus kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku kasuks. 25.05.2009 asjaõiguskokkuleppe alusel sisse kantud 16.06.2009. Kohtunikuabi Tiina Kullamä.

3) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Enefit Power AS (registrikood 10579981) kasuks. Tasuta isiklik kasutusõigus tähtajaga kuni hoonestusõiguse lõppemiseni, tehnorajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 29.11.2023.a lepingu punktile 4 ning lepingu lisadeks nr 1, 2 ja 3 olevatele plaanidele.

29.11.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.12.2023. Kohtunikuabi Anneli Luur.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.1.5. Eelnimetatud III jao kanded **jäävad kehtima** ka Omandaja suhtes ning Võõrandaja ei pea neid kandeid kõrvaldama.

1.2. Ülalnimetatud aadressil asuvate ehitiste/rajatiste kohta on **riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi** (www.ehr.ee) kantud järgmised andmed:

1.2.1. rajatis Motopark, ehitisregistri koodiga 220603735, esmane kasutus 2023.a, ehitusalune pind 220170,0 m² ja ehitise staatus olemas; on 25.10.2023 väljastanud kasutusloa nr 2312371/05919; Alutaguse vald on 09.10.2023 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2311371/12981; Alutaguse vald on 09.10.2023 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2311371/12979; Alutaguse vald on 03.05.2023 väljastanud ehitamise alustamise teatise nr 2311581/04100; Alutaguse vald on 24.05.2022 väljastanud ehitusloa nr 2212271/16667; Alutaguse vald on 28.04.2022 väljastanud ehitusloa taotluse nr 2211271/12641; Mäetaguse vald on 06.07.2010 väljastanud ehitusloa ehitise püstitamiseks nr 2206; Mäetaguse vald on 28.06.2010 väljastanud ehitusloa taotluse ehitise püstitamiseks nr 2204

1.2.2. rajatis Päikesepark, ehitisregistri koodiga 221445305, esmane kasutus 2023.a, ehitusalune pind 328,4 m² ja ehitise staatus olemas; on 25.10.2023 väljastanud kasutusloa nr 2312371/05920; Alutaguse vald on 09.10.2023 väljastanud kasutusloa taotluse nr 2311371/12979

1.3. Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** (www.maaamet.ee) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised:

Katastriüksuse 49802:002:0402 kitsendused:

Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 11684,61 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

1.4. Lepingu esemeks olev hoonestusõigus koormab kinnistut asukohaga **Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **4566108** all (edaspidi nimetatud **Kinnistu**).

1.4.1. Maa koosseisus on katastritunnus 49802:002:0402, pindala 19,12 ha, aadress Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, maa sihtotstarve üldkasutatav maa (100%).

1.4.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.4.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

2) Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat Alutaguse vald kasuks. Hoonestusõigus on tasuline vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 5.1. Hoonestusõiguse sisu:

kinnistu korrashoid vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 4.3.1; hüvitus ja ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 8; hoonestusõiguse piiratud asjaõigusega koormamiseks on vajalik kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile 7.1; hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnistu nr 4566108 igakordse omaniku nõusolek ja hoonestusõiguse võõrandamisel on hoonestaja kohustatud uuele hoonestajale üle andma kõik omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped vastavalt 25.05.2009.a. lepingu punktile seitse kaks 7.2; Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 4594208.

Sisse kantud 16.06.2009. 29.11.2023 kinnistamisavalduse alusel muudetud 4.12.2023. Kohtunikuabi Anneli Luur.

3) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Enefit Power AS (registrikood 10579981) kasuks. Tähtajatu ja tasuline isiklik kasutusõigus tehnorajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks vastavalt 29.11.2023.a lepingu punktile 5 ning lepingu lisadeks nr 1, 2 ja 3 olevatele plaanidele.

29.11.2023 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.12.2023. Kohtunikuabi Anneli Luur.

1.4.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.5. Käesoleva lepingu punktis 1 toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (22.03.2024) infosüsteemi e-notar kaudu või internetiaadressil.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Võõrandaja kinnitab, et:

2.1.1. Käesolev leping sõlmitakse vastavalt Alutaguse Vallavolikogu 28.12.2023.a otsusele nr 154.

2.1.2. Lepingu ese on Võõrandaja omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

2.1.3. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetamata kinnistamisavaldusi.

2.1.4. Lepingu eseme suhtes ei kehti Võõrandajale teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

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

2.1.6. Võõrandaja on tasunud kõik lepingu eseme ja selle kasutamisega seotud maksed, mille maksetähtaeg on saabunud, ning lepingu esemega seoses ei ole Võõrandaja poolt tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.

2.1.7. Lepingu ese ei ole ühendatud ning liitunud tehnovõrkudega.

2.1.8. Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond koosseisu kuuluvale maale on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

2.1.9. Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond koosseisu kuulaval maal ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid Võõrandajale teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.

2.2. Omandaja kinnitab, et:

2.2.1. Omandaja on üle vaadanud Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest, maaüksusel paiknevatest rajatistest ning nende seisukorrast.

2.2.2. Omandaja on teadlik Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond asuva maaüksuse suhtes kehtivatest käesolevas lepingus nimetatud seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust lepingu eseme kasutamisel.

2.2.3. Omandaja on teadlik lepingu eset koormavatest käesoleva lepingu punktis 1.1.3 nimetatud reaalkoormatisest, eelmärkest ja ostueesõigusest ning nende sisust, samuti asjaolust, et need jäävad lepingu eseme suhtes kehtima ka pärast Omandaja kandmist kinnistusraamatusse lepingu eseme omanikuna ja Omandaja ei oma selles osas Võõrandajale mingeid pretensioone. Käesolevas lepingupunktis viidatud kannete aluseks oleva lepingu sisu on Omandajale teada ning Omandaja loobub selle ettelugemisest ja käesolevale notariaalaktile lisamisest.

2.3. Kinnistu omanik kinnitab, et:

2.3.1. Kinnistu omanikule kuulub kinnistu aadressiga Aheraine, Väike-Pungerja küla, Alutaguse vald, Ida-Viru maakond, mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr 4566108 all, selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega.

2.3.2. Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetamata kinnistamisavaldusi.

2.4. Pooled avaldavad ja kinnitavad, et:

2.4.1. Lepingu punktis 2.1.1 nimetatud haldusakti sisu on neile teada, nad loobuvad nimetatud dokumendi ettelugemisest ning käesolevale notariaalaktile lisamisest.

3. LEPINGU ESEME TASUTA VÕÕRANDAMINE NING KOKKULEPE

3.1. Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et Võõrandaja võõrandab lepingu esemeks oleva hoonestusõiguse, koos punktides 1.2.1 ja 1.2.2. nimetatud rajatiste ning nende oluliste osadega, tasuta Omandajale. Kinnistu omanik annab nõusoleku hoonestusõiguse võõrandamiseks käesolevas lepingus toodud tingimustel.

3.2. Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et käesolevas lepingupunktis sisalduvale lepingule ei kohaldata võlaõigusseaduses kinkelepingu kohta sätestatud ning nimetatud lepingu pooled ei saa lepingust taganeda kinkelepingust taganemiseks võlaõigusseaduses ette nähtud alustel.

3.3. Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et lepingu eseme otsene valdus, hoonestusõiguse osaks olevad rajatised ning kõik lepingu esemele juurdepääsu võimaldavad võtmed antakse Võõrandaja poolt Omandajale üle käesoleva lepingu

sõlmimisel. Juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Omandajale üle otsese valduse üleandmisel.

- 3.4. Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et** käesoleva lepingu allakirjutamisega võtab Omandaja üle kõik Võõrandajale kuuluvad lepingu esemeks oleva hoonestusõiguse aluseks olevast lepingust tulenevad Võõrandaja õigused ja kohustused ning võlaõiguslikud kokkulepped. Kinnistu omanik annab eeltoodud kokkuleppe sõlmimiseks oma nõusoleku. Osalejad kinnitavad, et nimetatud lepingute sisu on neile teada ning nad loobuvad nende ettelugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 4.1. Võõrandaja ja Omandaja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud ning Kinnistu omanik annab nimetatud käsutuseks käesolevaga nõusoleku.** Võõrandaja ja Kinnistu omanik lubavad ning Omandaja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4594208 teises jaos senine kanne Võõrandaja kohta ning omanikuna sisse kanda Mittetulundusühing EstoniaElamuspark, registrikood 80634670.

- 4.1.1. Seoses p 4.1 toodud kandega, palume parandada ka Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4566108 kolmanda jao kannet nr 2 (hoonestusõiguse omaniku andmed).**

5. NOTARI SELGITUSED

- 5.1. Omandi ja valduse üleminek.** Omandaja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.

- 5.2. Kokkulepete lepingus kajastamine ja välistav tingimus.** Käesolevasse lepingusse tuleks märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped (sealhulgas ka võimalikud kõrvalkohustused, mille Võõrandaja või Omandaja on endale võtnud: nt kokkulepped lepingu esemesse jääva sisustuse kohta, võimalike Võõrandaja poolt enne üleandmist tehtavate puuduste parendamise kohta jne). Notar on juhtinud tähelepanu võimalusele lisada lepingusse välistav tingimus (VÕS § 31), millega loetakse mittekehtivaks kõik siin lepingus kajastamata kokkulepped (nt need, mis kajastuvad poolte varasemas elektroonilises suhtluses, müügikuulutuses vms). Kui välistavat tingimust lepingus ei sisaldu, jäävad ka need lepingus kajastamata kokkulepped kehtima (asjaõigusseaduse § 119 lg 2).

- 5.3. Võõrandaja vastutus lepingu eseme puuduste eest ja vastutuse tähtaeg.** Võõrandaja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse (edaspidi nimetatud defektid) eest, kui defektid on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku (otsese valduse üleandmise) ajal Omandajale ning Omandaja nendest defektidest lepingu sõlmimisel ei teadnud ega pidanud teadma. Seejuures ei välista Võõrandaja vastutust see, kui Võõrandaja ise lepingu eseme defektidest ei teadnud. Omandaja nõuded lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse osas aeguvad kolme aasta jooksul arvates lepingu eseme otsese valduse üleandmisest ning uue ehitise puhul viie aasta möödumisel ehitise valmimisest (tsiviilseadustiku üldosa seadus § 146, võlaõigusseadus § 218 ja § 227).

5.4. Omandaja teatamiskohustus ja õiguskaitsevahendid. Omandaja peab avastatud defektidest Võõrandajale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja defektist teada sai või pidi teada saama. Asja defektide ilmnemise korral võib Omandaja nõuda asja parandamist, kahju hüvitamist, alandada ostuhinda või ostuhinna tasumisest keelduda. Kui asja defekt on oluline lepingurikkumine, võib Omandaja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 101 jj).

6. LEPINGU EDASTAMINE

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

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

Pooled avaldavad hoonestusõiguse väärtuseks 102 000 eurot.

7.1. Notaritasud ning nende jaotus osalejate vahel:

Omandaja tasub võõrandamislepingu notaritasu 320,80 eurot (tehinguväärtus 102 000,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 22, 23 p 2).

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

Eeltoodud summadele lisandub 22% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 340,80 eurot, käibemaks 74,98 eurot, koos käibemaksuga 415,78 eurot.

E-notari viide: MVe

7.2. Riigilõivud ning nende jaotus osalejate vahel:

Omandaja tasub omaniku kinnistamise riigilõivu 110,00 eurot (tehinguväärtus 102 000,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1).

- 7.3.** 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.
- 7.4.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja riigilõivu kolme (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 ja 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)
Tauno Võhmar	Alutaguse vald
Risto Paesalu	Alutaguse vald
Urve Jõgi	Pärnu linn

Notariaalakti tõestaja digitaalallkiri: