



Notari ametitegevuse raamatu registri number 424

Tallinnas kahekümnendal veebruaril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (20.02.2025.a.).

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

**TALLINNA NOTAR PIRET PRESS,
kelle büroo asub Tallinnas Rotermanni tn 8,**

kelle juurde ilmusid kaugtõestuse toimingute raames videosilla vahendusel õigusvõimelise **Allstore Assets OÜ**, registrikood 12923359, asukoht Kadaka tee 181, Tallinn, e-post info@kookon.ee (e-post ära kirja edastamiseks mikk@kookon.ee), edaspidi **omanik 1**, seaduslik esindaja – juhatuse liige, teo- ja otsusevõimeline **Mikk Arakas**, isikukood 39103070273, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Saue vallas, Harju maakonnas ning kelle esindusõiguse ja äriühingu õigusvõime on notariaalakti tõestaja kontrollinud äriregistri elektroonilise keskandmebaasi väljatrüki alusel,

ja **Eesti Vabariigi** nimel **Siseministeerium**, registrikood 70000562, asukoht Pikk tn 61, Tallinn, e-post info@siseministeerium.ee (e-post ära kirja edastamiseks krista.pihlapuu@siseministeerium.ee), edaspidi **omanik 2** ja ka **võõrandaja**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Katrin Varik**, isikukood 47912040250, kelle isik on tõestajale tuntud, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Tallinnas, Harju maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud volikirja alusel, mille tõestas 14.02.2024.a. Tallinna notar Piret Press ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 498 all, omanik 1 ja omanik 2 edaspidi koos **omanikud**,

ja **Viimsi valla** nimel **Viimsi Vallavalitsus**, registrikood 75021250, asukoht Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, Harju maakond, e-post info@viimsi.ee (e-post ära kirja edastamiseks aslan.liivak@viimsi.ee), edaspidi **omandaja**, volitatud esindaja – teo- ja otsusevõimeline **Aslan Liivak**, isikukood 37807260256, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, kelle asukoht on notariaaltoimingu tõestamise ajal ütluste kohaselt Viimsi vallas, Harju maakonnas, kelle esindusõiguse on notariaalakti tõestaja kontrollinud volikirja alusel, mille tõestas 31.08.2023.a. Tallinna notar Priidu Pärna asendaja Karl-Eerik Jäetma ning mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatus reg nr 2872 all, kõik eeltoodud isikud edaspidi koos **lepinguosalised**.

Lepinguosalised taotleavad alljärgneva lepingu notariaalset tõestamist:

**VÕLAÕIGUSLIK KOKKULEPE KINNISTUTE PIIRIDE MUUTMISEKS,
JAGAMISEL TEKKIVA KINNISTU VÕLAÕIGUSLIK TASUTA VÕÕRANDAMISE LEPING,
KINNISTAMISAVALDUS EELMÄRKE KANDMISEKS**

1. Lepingu eesmärgid

Käesoleva lepingu sõlmimise eesmärgid on leppida kokku tingimused:

- 1) punktis 2.1 nimetatud Vanatoa heinamaa ja punktis 2.2 nimetatud Lubja tee 3 kinnistute piiride muutmiseks;
- 2) fikseerida eeltoodud piiride muutmise tulemusena tekkiva lepingu eseme suurus ja

- paiknemine; ja
- 3) leppida kokku jagamise teel tekkiva lepingu eseme tasuta võõrandamises Viimsi vallale.

2. Kinnistute ja lepingu eseme andmed

2.1. Vastavalt elektroonilise kinnistusregistri väljatrükile lepingu tõestamise päevast on kinnistusregistri **registriossa nr 2956902** sisse kantud kinnistu (edaspidi **Vanatoa heinamaa kinnistu**):

I jagu „Kinnistu koosseis” katastritunnus 89001:010:0003, pindala 4187,0 m², aadress Vanatoa heinamaa, Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

II jagu „Omanik” Teise jakku on omanikuna sisse kantud Allstore Assets OÜ (registrikood 12923359).

III jagu „Koormatiseid ja kitsendused” Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

IV jagu „Hüpoteegid” Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

2.1.1. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele kehtib Vanatoa heinamaa kinnistu suhtes järgmine kitsendus:

- piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 4186,73 m²; nähtus: Tiheasustusala (Viimsi valla mandriosa üldplaneering); seisund: kehtiv.

2.1.2. Vastavalt E-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi puuduvad katastripidajal märged Vanatoa heinamaa kinnistu koosseisu kuuluva katastriüksuse kohta.

2.1.3. Vastavalt ehitisregistri andmetele (www.ehr.ee) ei paikne ehitisi Vanatoa heinamaa kinnistul aadressiga Vanatoa heinamaa, Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond.

2.2. Vastavalt elektroonilise kinnistusregistri väljatrükile käesoleva lepingu tõestamise päevast kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 10195102** kantud kinnistu (edaspidi **Lubja tee 3 kinnistu**):

I jagu „Kinnistu koosseis” katastritunnus 89001:010:2532, pindala 3983,0 m², aadress Lubja tee 3, Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

II jagu „Omanik” Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

III jagu „Koormatiseid ja kitsendused” Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

2) Isiklik kasutusõigus AS Viimsi Vesi (registrikood 10461699) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja seatud ühisveevärgi torustiku valdamiseks, majandamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, omamiseks ja kasutamiseks vastavalt 21.05.2014 lepingu punktile neli (4) ja 21.05.2014 lepingu lisaks olevale plaanile. 21.05.2014 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 30.05.2014. Kohtunikuabi Mare Tomingas.

3) Isiklik kasutusõigus Imatra Elekter Aktiaselts (registrikood 10224137) kasuks. Isiklik kasutusõigus on tähtajatu ja seatud kinnistuga püsivalt ühendatud elektrivõrgu (liinirajatised) kasutamiseks vastavalt Tallinna notar Robert Kimmel'i poolt 27.05.2014 tõestatud lepingu punktidele kaks üks (2.1) kuni kaks kuus (2.6) ning 27.05.2014 lepingu lisaks olevale plaanile. 27.05.2014 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 2.06.2014. Kohtunikuabi Mare Tomingas.

IV jagu „Hüpoteegid” Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

2.2.1. Vastavalt E-notari infosüsteemi andmetele kehtivad Lubja tee 3 kinnistu suhtes järgmised kitsendused:

- piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 1,40 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;

- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 13,84 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x25); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 31,69 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXMK.4x120); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: planeeringu ala; ulatus: 3982,80 m²; nähtus: Tiheasustusala (Viimsi valla mandriosa üldplaneering); seisund: kehtiv.

2.2.2. Vastavalt E-notari infosüsteemi päringule katastripidaja märgete kohta katastritunnuse järgi puuduvad katastripidajal märged Lubja tee 3 kinnistu koosseisu kuuluva katastriüksuse kohta.

2.2.3. Vastavalt ehtisregistri andmetele (www.ehr.ee) ei paikne ehitisi Lubja tee 3 kinnistul aadressiga Lubja tee 3, Lubja küla, Viimsi vald, Harju maakond.

Vanatoa heinamaa kinnistu ja Lubja tee 3 kinnistu edaspidi koos **kinnistud**.

2.3. Lepingu eseme andmed

Lepingu ese on ligikaudu 714 m² suurune transpordimaa sihtotstarbega maaüksus, mis on piiritletud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil punase piirjoone ja numbriga „714“. Lepingu ese on vaba käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustest ja see moodustub Vanatoa heinamaa kinnistu ja Lubja tee 3 kinnistute piiride muutmise tulemusena tekkinud kinnistust.

3. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

3.1. Omanikud avaldavad ja kinnitavad, et:

3.1.1. nad ei ole kinnistuid kellelegi võõrandanud, nende suhtes pole vaidlusi, nendel ei lasu käsutamiskeelde, neid pole arestitud ja nende suhtes pole kinnistusosakonnale esitatud siiani menetluses olevaid kinnistamisavaldusi;

3.1.2. kinnistud ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega) ja puuduvad asjaolud, mis piiraksid või välistaksid nende õiguse sõlmida käesolev leping;

3.1.3. kinnistute valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes kehtivad neile teadaolevalt vaid vastavalt punktides 2.1.1 ja 2.2.1 toodud kitsendused. Nad kinnitavad, et neile teadaolevalt ei kehti kinnistute suhtes loodus- ega muinsuskaitsealaseid kitsendusi;

3.1.4. lepingu esemel ei ole mingeid neile teadaolevaid varjatud puudusi, millest omanik 1 pole omanikule 2/võõrandajale teatanud ja mida võõrandaja ei ole omandajale teatanud või mida omandaja ei saanud märgata lepingu eset üle vaadates;

3.1.5. lepingu sõlmimise hetkel ei ole omanikele teada kinnistute keskkonnareostust ega ole neile esitatud ühtegi sellesisulist ettekirjutust;

3.1.6. kinnistud ei ole hoonestatud. Kinnistute suhtes pole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid. Kinnistud ei ole ühendatud ega liidetud elektrivõrgu, gaasi-, vee- ega kanalisatsioonitrassidega;

3.1.7. Lubja tee 3 kinnistul paiknevad AS Viimsi Vesi ühisveevärk ja -kanalisatsiooni ning Imatra Elekter Aktsiaseltsi elektrivõrgu rajatised. Kinnistutel ei paikne omanikele teadaolevaid ja käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke- ega rajatisi;

3.1.8. lepingu esemele on olemas ligipääs avalikult ja valla omandisse kuuluvalt teelt.

3.2. Omaniku 1 esindaja avaldab ja kinnitab, et:

3.2.1. tal ei ole käesoleva lepingu sõlmimiseks vaja omaniku 1 osanike otsust;

3.2.2. tema poolt esindatav äriühing on õigusvõimeline äriühing, mille suhtes ei ole

alustatud pankrotimenetlust ja tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest (sh äriseadustikust) ja esindatava äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

3.3. Omaniku 2 / võõrandaja esindaja ja omandaja esindaja avaldavad ja kinnitavad, et nende volitused on kehtivad ega ole esindatavate poolt tagasi võetud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid nende õigust sõlmida käesolev leping ja et neil on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatavate isikute sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et nad omavad kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatavate nimel.

3.4. Omandaja esindaja avaldab ja kinnitab, et omandaja on üle vaadanud lepingu esemeks oleva maaüksuse, ostja on tutvunud lepingu eseme dokumentatsiooniga ning on teadlik lepingu eseme õiguslikust seisundist, suuruselt ja piiridest ega oma selles osas omanike (sh võõrandaja) vastu mingeid nõudeid ja soovib omandada lepingu eseme vabana käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustest.

3.5. Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:

3.5.1. nad on teadlikud käesoleva lepingu lahutamatuks lisadeks olevatest plaanidest ja nende sisust ning nad ei soovi nende ettelugemist;

3.5.2. nad on teadlikud Viimsi Vallavalitsuse 27.09.2024.a. korraldusest nr 423 „Moodustatava Paekaare transpordimaa omandamine ning eelmärke seadmine Lubja külas Vanatoa heinamaa ja Lubja tee 3 kinnistul“, nad on tutvunud selle sisuga, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

3.5.3. nad on teadlikud Siseministeeriumi varade asekancleri 04.02.2025.a. otsusest nr 1-24/26 „Piiride muutmine ja riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine“, nad on tutvunud selle sisuga, nad ei soovi selle ettelugemist ega käesolevale lepingule lisamist;

3.5.4. lepingus viidatud notariaalaktid on neile esitatud, nende sisud on neile teada, nad ei soovi nende ettelugemist ega lisamist käesolevale lepingule.

4. Võlaõiguslik kokkulepe kinnistute piiride muutmiseks, kinnisomandi üleandmine, omanike vastutus, kokkulepe eelmärke kinnistamiseks

4.1. Omanikud on kokku leppinud, et nad teostavad kõik vastavasisulised toimingud, et oleks võimalik läbi viia vastavasisulised maakorralduslikud toimingud (sh olemasolevate katastriüksuste lõpetamine ja uute katastriüksuste moodustamine), mille tulemusena muutuvad lepingus nimetatud kinnistute piirid selliselt, et:

- 1) omanikule 1, kellele kuulub käesoleva lepingu sõlmimise aja seisuga Vanatoa heinamaa kinnistu (suuruselga 4187,0 m²), kuulub pärast kinnistute piiride muutmist **ligikaudu 3470,0 m² suurusega kinnistu, mis on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil roheline piirjoonega ümbritsetud alana ja tähistusega „Kinnistu B“**, koos selle oluliste osade ja päraldistega;
- 2) omanikule 2, kellele kuulub käesoleva lepingu sõlmimise aja seisuga Lubja tee 3 kinnistu (suuruselga 3983,0 m²), kuulub pärast kinnistute piiride muutmist **ligikaudu (3983,0 + 714,0) 4697,0 m² suurusega kinnistu, mis on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil sinise piirjoonega ümbritsetud alana ja tähistusega „Kinnistu A“**, koos selle oluliste osade ja päraldistega.

4.2. Omanikud on kokku leppinud, et eelpool kirjeldatud piiride muutmise tulemusena kinnistusregistri registriosas nr 2956902 kantud Vanatoa heinamaa kinnistu pindala väheneb ligikaudu 717,0 m² võrra ja kinnistusregistri registriosas nr 10195102 kantud Lubja tee 3

kinnistu pindala suureneb ligikaudu 714,0 m² võrra. Riigi omandisse kuuluv ja registriossa nr 10195102 kantud kinnistu sisaldab piiride muutmise järgselt ka käesoleva lepingu punktis 2.3 fikseeritud lepingu eset.

Omanikud on avaldavad, et nad hindavad käesolevas lepingus sisalduva piiride muutmise tehingu väärtuseks 255,00 eurot tulenevalt Vanatoa heinamaa kinnistu maa maksustamishinnast (1496 €; s.o ~0,36 €/m²).

4.3. Omanikud on kokku leppinud, et nad on käesoleva lepingu alusel kokku lepitud piiride muutmisel saanud oma osa jagatavast varast nii väärtuseliselt kui koguseliselt kätte ning nad avaldavad, et ei soovi teineteiselt kompensatsiooni tasumist. Eeltoodust tulenevalt ei ole omanikel teineteise vastu mingeid nõudmisi (sh rahalisi) ega pretensioone teineteise vastu.

4.4. Omanikud on kokku leppinud, et nad loevad kinnistutest piiride muutmise käigus muutunud piiridega kinnistute osad teineteisele üleantuks omandi üleandmiseks vajaliku asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse sõlmimisest alates.

4.5. Kõigi kinnistutega seotud avalik-õiguslike koormatiste ja maksete tasumise kohustus, nendest saadav kasu, samuti juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko lähevad vastavale omanikule üle omandi üleandmiseks vajaliku asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse sõlmimisega.

4.6. **Kinnisomandi üleandmine, omanike vastutus**

4.6.1. Omanikud on kokku leppinud, et nad kohustuvad maakorralduslike toimingute tulemusel kinnistute piiride muutmise muudetud omandi üleandmiseks vajaliku asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse (edaspidi **asjaõigusleping 1**) sõlmima hiljemalt 20. juuni 2025. aastal.

4.6.2. Omanikud on kokku leppinud, et piiride muutmise seonduvad kulud (sh asjaõiguslepingu 1 sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu) tasub omanik 1.

4.6.3. Kõik toimingud asjaõiguslepingu sõlmimiseks kohustub tegema omanik 2, sealhulgas kokku leppima notari aja ning asjaõiguslepingu 1 sõlmimise ajast ja kohast omanikku 1 teavitama kirjalikult lepingus märgitud või omaniku 1 teatatud aadressil või e-posti aadressil vähemalt viis (5) kalendripäeva ette.

4.6.4. Lepinguosalised on kokku leppinud, et kuni piiride muutmise seonduva kinnisomandi üleandmiseni kohustuvad omanikud mitte tegema tehinguid kinnistute koormamiseks mistahes kolmandate isikute õigustega, samuti kohustuvad nad kinnistuid mitte võõrandama ega tegema muid tehinguid, mis võiksid takistada või ohustada kokkulepitud piiride muutmise kandmist kinnistusraamatusse.

4.6.5. **Kummalgi omanikul on õigus kuni asjaõiguslepingu 1 sõlmimiseni käesolevast lepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda ja leping üles öelda, kui:**

4.6.5.1. teine omanik ei ilmu kokkulepitud päeval notaribüroosse asjaõiguslepingu 1 sõlmimisele ega ole teist omanikku teavitanud seaduslikust takistusest või ei vii läbi vastavaid toiminguid, et oleks võimalik asjaõigusleping 1 sõlmida kaugtõestamise teel videosilla vahendusel, või

4.6.5.2. teine omanik koormab talle käesoleva lepingu sõlmimise ajal kuuluva ja piiride muutmise kokkuleppes osaleva kinnistu kolmandate isikute õigustega (v.a käesolevas lepingus sisalduva eelmärkega Viimsi valla kasuks), ja

4.6.5.3. teine omanik ei ole täitnud lepingu punkti(de)s 4.6.5.1 ja/või 4.6.5.2 nimetatud ühte või mitut kohustust ja teine omanik on andnud talle kohustuse või kohustuste täitmiseks täiendava tähtaja vähemalt viis (5) kalendripäeva ning ostja ei ole nimetatud tähtaja jooksul

lepingust tulenevat kohustust või kohustusi täitnud.

4.6.6. Lepinguosalisel on kokku leppinud, et eeltoodud piiride muutmise tulemuse saavutamise tagamiseks (st lepingu eseme omandajale võõrandamiseks) seavad omanikud kinnistusraamatusse kinnistutele lepingu eseme omandamist tagav eelmärke omandaja kasuks.

4.6.7. Lepinguosalisel on kokku leppinud, et käesolevas lepingus sisalduvast piiride muutmise kokkuleppes taganemisel on omandaja kohustatud andma omanikele nõusoleku omandaja kasuks lepingu punkti 4.7 alusel kinnistusraamatusse kantava eelmärgete kustutamiseks 2 nädala jooksul arvates lepingust taganemisest ja eeldusel, et on täidetud lepingu punktis 4.6.6 nimetatud kohustus.

4.7. Kokkulepe omandiõiguse üleandmise nõuet tagavate eelmärgete kandmiseks kinnistusraamatusse ja kinnistamisavaldus

Lepinguosalisel on eelmärgete kinnistusraamatusse kandmises kokku leppinud ja avaldavad soovi vastavate õigusmuudatuste kinnistusraamatusse kandmiseks.

4.7.1. Lepinguosalisel paluvad kanda kinnistusregistri registriossa nr 2956902 kantud Vanatoa heinamaa kinnistu III jakku lepingu eseme omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärke Viimsi valla kasuks.

4.7.2. Lepinguosalisel paluvad kanda kinnistusregistri registriossa nr 10195102 kantud Lubja tee 3 kinnistu III jakku lepingu eseme omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärke Viimsi valla kasuks.

5. Jagamisel tekkiva kinnistu tasuta võõrandamise leping

5.1. Võõrandaja ja omandaja on kokku leppinud, et võõrandaja võõrandab tasuta ja omandaja omandab tasuta lepingu esemeks oleva ligikaudu 714 m² suuruse transpordimaa sihtotstarbega maaüksuse, mis on piiritletud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil punase piirjoone ja numbriga „714“, koos selle oluliste osade ja päraldistega.

Võõrandaja ja omandaja on avaldavad, et nad hindavad lepingu eseme väärtuseks 255,00 eurot tulenevalt Vanatoa heinamaa kinnistu maa maksustamishinnast (1496 €; s.o ~0,36 €/m²).

5.2. Võõrandaja ja omandaja on kokku leppinud, et nad loevad lepingu eseme valduse omandajale üleantuks alates lepingu eseme omandi üleandmiseks vajaliku asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse sõlmimisest alates.

5.3. Kõigi lepingu esemega seotud avalik-õiguslike koormatiste ja maksete tasumise kohustus, nendest saadav kasu, samuti juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko lähevad omandajale üle omandi üleandmiseks vajaliku asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse sõlmimisega.

5.4. Kinnistu jagamine ning võõrandaja ja omandaja täiendavad kokkulepped

5.4.1. Võõrandaja ja omandaja on kokku leppinud, et võõrandaja kohustub tegema kõik toimingud, mis on vajalikud Lubja tee 3 või käesolevas lepingus sisalduva piiride muutmise kokkuleppe tulemusena omaniku 2 ainuomandisse jäänud muutunud piiridega kinnistu jagamiseks nii, et tekiks uus iseseisev ligikaudu 714 m² suurune kinnistu, mis on lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud punase piirjoone ja numbriga „714“ (lepingu ese).

5.4.2. Võõrandaja ja omandaja on kokku leppinud, et omaniku 2 omandisse kuuluva kinnistu jagamiseks seonduvad kulud (sh notari tasu ja riigilõivu) tasub omanik 1.

5.5. **Lepingu eseme üleandmine, võõrandaja ja omandaja vastutus**

5.5.1. Võõrandaja ja omandaja on kokku leppinud, et nad kohustuvad lepingu eseme omandi üleandmiseks vajaliku asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse (edaspidi **asjaõigusleping 2**) sõlmima hiljemalt 20. juunil 2025. aastal.

5.5.2. Võõrandaja ja omandaja on kokku leppinud, et asjaõiguslepingu 2 sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu tasub omandaja.

5.5.3. Kõik toimingud asjaõiguslepingu sõlmimiseks kohustub tegema võõrandaja, sealhulgas kokku leppima notari aja ning asjaõiguslepingu 2 sõlmimise ajast ja kohast omandajat teavitama kirjalikult lepingus märgitud või omandaja teatatud aadressil või e-posti aadressil vähemalt viis (5) kalendripäeva ette.

5.5.4. Lepinguosalised on kokku leppinud, et kuni lepingu eseme kinnisomandi üleandmiseni kohustub võõrandaja mitte tegema tehinguid lepingu eseme koormamiseks mistahes kolmandate isikute õigustega, samuti kohustub võõrandaja lepingu eset mitte võõrandama ega tegema muid tehinguid, mis võiksid takistada või ohustada omandaja kandmist kinnistusraamatusse lepingu eseme omanikuna.

5.5.5. **Võõrandajal on õigus kuni asjaõiguslepingu 2 sõlmimiseni käesolevast lepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda ja leping üles öelda, kui:**

5.5.5.1. omandaja ei ilmu kokkulepitud päeval notaribüroosse asjaõiguslepingu 2 sõlmimisele ega ole võõrandajat teavitanud seaduslikust takistusest või ei vii läbi vastavaid toiminguid, et oleks võimalik asjaõigusleping 2 sõlmida kaugtõestamise teel videosilla vahendusel, või

5.5.5.2. asjaõigusleping 2 ei ole omandaja süül sõlmitud lepingu punktis 5.5.1 nimetatud tähtaega arvestades, ja

5.5.5.3. omandaja ei ole täitnud lepingu punkti(de)s 5.5.5.1 ja/või 5.5.5.2 kohustust ja võõrandaja on andnud omandajale kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja vähemalt viis (5) kalendripäeva ning omandaja ei ole nimetatud tähtaja jooksul lepingust tulenevat kohustust täitnud.

5.5.6. **Omandajal on õigus kuni asjaõiguslepingu 2 sõlmimiseni käesolevast lepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda ja leping üles öelda, kui:**

5.5.6.1. võõrandaja ei ilmu talle vähemalt viis (5) kalendripäeva ette teatatud päeval notaribüroosse asjaõiguslepingu 2 sõlmimisele ja ei ole omandajat teavitanud seaduslikust takistusest või ei vii läbi vastavaid toiminguid, et oleks võimalik asjaõigusleping 2 sõlmida kaugtõestamise teel videosilla vahendusel, või

5.5.6.2. võõrandaja ei täida tähtaegselt käesoleva lepinguga võetud kohustusi, või

5.5.6.3. asjaõigusleping 2 ei ole võõrandaja süül sõlmitud lepingu punktis 5.5.1 nimetatud tähtaega arvestades, või

5.5.6.4. võõrandaja ei ole täitnud lepingu punkti(de)s 5.5.6.1 ja/või 5.5.6.2 ja/või 5.5.6.3 nimetatud ühte või mitut kohustust ja omandaja on andnud võõrandajale kohustuse või kohustuste täitmiseks täiendava tähtaja vähemalt viis (5) kalendripäeva ning võõrandaja ei ole nimetatud tähtaja jooksul lepingust tulenevat temal lasuvat kohustust või kohustusi täitnud.

5.5.7. Võõrandaja ja omandaja on kokku leppinud, et jagamisel tekkiva kinnistu tasuta võõrandamise võlaõiguslikust lepingust taganemisel on omandaja kohustatud andma omanikele nõusoleku omandaja kasuks lepingu punkti 4.7 alusel kinnistusraamatusse kantava eelmärgete kustutamiseks 2 nädala jooksul arvates lepingust taganemisest

6. Notariaalakti tõestaja selgitused

Notariaalakti tõestaja on selgitanud lepinguosalistele, et:

- 6.1. lisaks käesoleva lepingule on osapooltel pärast kokkulepitud tingimuste saabumist vajalik sõlmida notariaalselt tõestatud asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks ning omandaja saab kinnisasja omanikuks vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte lepingu sõlmimisega;
- 6.2. kinnisasja osade vahetamisel, jagamisel, liitmisel ja piiride muutmisel registreeritakse katastriüksused maakatastris maakorralduse läbiviija esitatud katastriüksuse moodustamise toimiku ja kinnisasja omaniku avalduse või kinnisasjade omanike vahelise kokkuleppe alusel (maakorraldusseaduse § 6²);
- 6.3. maamaksukohustus tekib jooksva aasta 01. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 01. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja või pärimisregistri andmete kohaselt kinnisasja pärija (maamaksuseaduse § 8 lg 1);
- 6.4. isikul, kelle omandit või piiratud asjaõigust eelmärke puudutab, on õigus nõuda isikult, kelle kasuks märke on tehtud, märke kustutamist, kui märkega tagatud õiguse maksmapanek on välistatud, eelkõige juhul, kui nõue, mille tagamiseks märke tehti, on lõppenud;
- 6.5. asjaõiguse käsutamine pärast märke kandmist kinnistusraamatusse on tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab;
- 6.6. kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud riigilõiv kinnistamise eest;
- 6.7. notari tasu seaduse § 38 kohaselt vastutavad tehinguosalised notari tasu maksmise eest solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu maksmise kohta kehtib nende omavahelise kokkuleppena, notariil on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.

7. Volitused notariaalakti tõestajale

- 7.1. Vastavalt tõestamiseseaduse § 53 lg 1 esitab notariaalakti tõestaja lepingu notariaalselt kinnitatud ära kirja koos teiste kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale.
- 7.2. Lepinguosalistel on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud lepingus toodud lepinguosaliste taotlusega.

8. Lõppsätted

- 8.1. Notari tasu arvutamise tehinguväärtus on notari tasu seadusest tulenevast minimaalsest tehinguväärtusest lähtudes piiride muutmise võlaõigusliku kokkuleppe sõlmimisel 6391,00 eurot ja lepingu eseme tasuta võõrandamise võlaõigusliku kokkuleppe sõlmimisel 6391,00 eurot, kokku 12 782,00 eurot. Eelmärgete kinnistamise riigilõivu arvutamise tehinguväärtus 2x 255,00 eurot.
- 8.2. Vastavalt notari tasu seaduse:
 - §-dele 3, 4, 22 ja 23 on notari tasu 52,40 eurot + käibemaks (22%) 11,53 eurot, kokku 63,93 eurot;
 - § 2 lg 2¹ on notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest 20,00 eurot + käibemaks (22%) 4,40 eurot, kokku 24,40 eurot.
- 8.3. Riigilõiv on eelmärgete kinnistamise eest (2x 1,00) 2,00 eurot.
- 8.4. Lepinguosalistel on kokku leppinud, et notari tasu ja riigilõivu tasub omanik 1.
- 8.5. Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on

kasutusel elektroonilises käibes ja millest notariaalakti tõestaja teeb paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Digitaalne ära kiri lepingust on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee. Lepinguosalise soovil on tal võimalik saada käesolevast lepingust paberkandjal kinnitatud ära kiri või digitaalne kinnitatud ära kiri e-posti teel.

8.6. Notariaalakti tõestaja on lepingu teksti lepinguosalistele videosilla vahendusel ette lugenud, lepingu teksti ja selle lisadeks olevad plaanid ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitanud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitanud, lepinguosalised on selle heaks kiitnud, see vastab nende tahtele ning see on notariaalakti tõestaja ja lepinguosaliste poolt digitaalselt allkirjastatud.

^{SK}

Omaniku 1 esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Omaniku 2 / võõrandaja esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Omandaja esindaja / allkirjastatud digitaalselt /

Tallinna notar Piret Press / allkirjastatud digitaalselt /