



TALLINNA NOTAR MARI-LIIS PARMAS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

1800

OSAÜHINGU OSA MÜÜGILEPING JA AVALDUS OSANIKE NIMEKIRJA MUUTMISEKS ÄRIREGISTRIS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Mari-Liis Parmas videosilla vahendusel notaribüroos Eesti Vabariigis Tallinnas Maakri tn 30 esimesel juulil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (01.07.2025.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Tarmo Kuusk, isikukood 37206150257, aadress Harju maakond, Saue vald, Laagri alevik, Udu tn 6-1 (e-posti aadress: kuuskt@gmail.com), edaspidi nimetatud **Müüja 1**, kes on Eesti Vabariigi kodanik ja kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn ning kes kinnitab, et käesolevas lepingus nimetatud temale kuuluv vara on omandatud abielu kestel ja moodustab ühisvara,

Anneli Kuusk, isikukood 47210040285, aadress Tallinn Pae tn 86-95 (e-posti aadress: anneli@qsys.ee), kui **Müüja 1 abikaasa**, kes on Eesti Vabariigi kodanik ja kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel, kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn ning kes kinnitab, et ta on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus,

Admetos OÜ, registrikood 11326526, aadress Tallinn Kotka tn 14 (e-posti aadress: kuuskt@gmail.com), edaspidi nimetatud **Müüja 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Tarmo Kuusk**, isikukood 37206150257, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel, ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn,

Müüja 1 ja **Müüja 2** edaspidi koos nimetatud **Müüja**,

Kristjan Kulu, isikukood 37508180231, aadress Tallinn Tondi tn 51-29 (e-posti aadress: kristjan.kulu@outlook.com), edaspidi nimetatud **Ostja**, kes on Eesti Vabariigi kodanik ja kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel, kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn ning kes kinnitab, et ta ei ole abielus,

CitySecurity OÜ, registrikood 11882061, aadress Tallinn Mustamäe tee 6b (e-posti aadress: info@citysecurity.ee), edaspidi nimetatud **Osaühing**, mille esindajana tegutseb registrikaardile

kantud juhatuse liige **Tarmo Kuusk**, isikukood 37206150257, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA elektroonilise andmebaasi alusel, ja kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tallinn.

Müüja 1, Müüja 1 abikaasa, Müüja 2, Ostja ja Osühing edaspidi ühiselt nimetatud pooled.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

- 1.1. 27.01.2010.a. on äriregistrisse kantud **CitySecurity OÜ** (registrikood 11882061, asukoht Tallinn, osakapital 3 200 eurot, juhatuse liige Tarmo Kuusk, majandusaasta 01.01.-31.12., põhikiri kinnitatud 23.09.2010.a., edaspidi nimetatud **Osühing**).
- 1.2. Äriregistri poolt peetav osanike nimekiri on notariaalakti tõestamise päeva seisuga alljärgnev:
 - **Tarmo Kuusk** (isikukood 37206150257) omab osa nimiväärtusega 832 eurot,
 - **Admetos OÜ** (registrikood 11326526) omab osa nimiväärtusega 352 eurot,
 - **Kristjan Kulu** (isikukood 37508180231) omab osa nimiväärtusega 352 eurot,
 - **Heikki Lind** (isikukood 36006010335) omab osa nimiväärtusega 832 eurot ja
 - **Nikolai Aron** (isikukood 37203252765) omab osa nimiväärtusega 832 eurot.Eelnimetatud osanike nimekirjas ei sisaldu Müüjale kuuluva osa suhtes marget pantimise ega muul viisil koormamise kohta.
- 1.3. Äriühingu ja osanike andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakondade elektroonilises keskandmebaasis käesoleva lepingu tõestamise päeval enne lepingu tõestamist.
- 1.4. Lepingu esemeks 1 on Müüjale 1 kuuluv Osühingu **osa, nimiväärtusega kaheksasada kolmkümmend kaks eurot (832 €)** mis moodustab 26 % Osühingu osakapitalist.
- 1.5. Lepingu esemeks 2 on Müüjale 2 kuuluv Osühingu **osa, nimiväärtusega kolmsada viiskümmend kaks eurot (352 €)** mis moodustab 11 % Osühingu osakapitalist.
- 1.6. Lepingu ese 1 ja lepingu ese 2 edaspidi ühiselt nimetatud **lepingu ese**.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Müüja kinnitab, et:

- 2.1.1. Käesolevas lepingus toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged, lepingu ese on Müüja omand ning kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eset kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi kolmandale isikule kuuluva õigusega, samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks. Lepingu ese ei ole arestitud, selle ei ole selle suhtes vaidlusi ega kehti mingeid keelde.
- 2.1.2. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole vastu võetud osanike otsust äriregistrisse kantud osakapitali suuruse muutmiseks.
- 2.1.3. Müüja poolt Ostjale esitatud Osühingu aruanded on koostatud lähtudes raamatupidamisseadusest ning heast raamatupidamistavast, esitatud dokumentatsioon kajastab kõiki Osühingu varasid ja kohustusi ning Osühingul ei ole kohustusi, samuti ei ole Osühingu poolt antud garantiisid ega tagatise, mis ei ole Ostjale esitatud dokumentides kajastatud.

2.2. Müüja 1 kinnitab, et

- 2.2.1. Tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega kehti ärikeeldu.
- 2.2.2. Kinnitan, et tehingu tegemisel olen ainus tegelik kasusaaja.
- 2.2.3. Kinnitan, et mina ega keegi pereliikmetest ega lähedastest kaastöötajatest ei ole praegu ega ole viimase 12 kuu jooksul olnud riikliku taustaga isik rahapesu ja terrorismi

rahastamise tõkestamise seaduse tähenduses.

2.3. Müüja 2 kinnitab, et:

- 2.3.1.** Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Müüja 2 majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
- 2.3.2.** Müüja 2 suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud Müüja 2 likvideerimismenetlust.
- 2.3.3.** Tema esindaja esindusõigus on kehtiv ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.
- 2.3.4.** Müüja 2 tegeliku kasusaaja andmed äriregistris vastavad tegelikkusele.
- 2.3.5.** Kinnitan, et osaleja tegelik kasusaaja / juhtorgani liige ega keegi tema pereliikmetest ega lähedastest kaastöötajatest ei ole praegu ega ole viimase 12 kuu jooksul olnud riikliku taustaga isik rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse tähenduses

2.4. Ostja kinnitab, et:

- 2.4.1.** Ostja on tutvunud Osauhingu põhikirjaga ning Müüja poolt talle esitatud Osauhingu puudutava dokumentatsiooniga ning omab tuginedes dokumentatsioonile ja Müüja käesolevas lepingus esitatud kinnitustele reaalselt ettekujutust Osauhingu majanduslikust olukorrast.
- 2.4.2.** Tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega kehti ärikeeldu.
- 2.4.3.** Kinnitan, et tehingu tegemisel olen ainus tegelik kasusaaja.
- 2.4.4.** Kinnitan, et mina ega keegi pereliikmetest ega lähedastest kaastöötajatest ei ole praegu ega ole viimase 12 kuu jooksul olnud riikliku taustaga isik rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse tähenduses.

3. LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHIND

- 3.1. Müüja 1 müüb lepingu eseme 1 Ostjale hinnaga ükssada kolmteist tuhat kakssada kakskümmend kuus eurot (113 226 €).**
 - 3.1.1.** ostuhinnast kolmkümmend kolm tuhat üheksasada kuuskümmend seitse eurot ja 80 senti (33 967,80 €) on Müüja 1 abikaasale ülekandega tasutud enne käesoleva lepingu sõlmimist;
 - 3.1.2.** ostuhinnast seitsekümmend üheksa tuhat kakssada viiskümmend kaheksa eurot ja 20 senti (79 258,20 €) on enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustatud notar Mari-Liis Parmas notarikontole ning osalejad lepivad kokku, et notar edastab hoiustatud raha Tarmo Kuusk (Müüja 1) kontole nr EE022200221045685269 kahe (2) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.
- 3.2. Müüja 2 müüb lepingu eseme 2 Ostjale hinnaga kolmkümmend üheksa tuhat kolmsada kuuskümmend neli eurot ja 96 senti (39 364,96 €).**
 - 3.2.1.** ostuhind on enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustatud notar Mari-Liis Parmas notarikontole ning osalejad lepivad kokku, et notar edastab hoiustatud raha Admetos OÜ (Müüja 2) kontole nr EE232200221033963508 kahe (2) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.

4. OSALUSE ÜLEMINEKU ASJAÕIGUSLEPING JA MUUD KOKKULEPPED

- 4.1.** Osalejad on kokku leppinud lepingu eseme omandiõiguse üleandmises Ostjale. Osa võõrandamine loetakse toimunuks alates kande tegemisest äriregistrisse osanike nimekirja. Osalejad lepivad kokku, et kõik lepingu esemeks oleva osaga seotud õigused ja kohustused lähevad Ostjale üle alates kande tegemisest äriregistrisse osanike nimekirja.
- 4.2.** Alates omandiõiguse üleminekust Ostjale kõik osaniku õigused (sh hääletusõigus, kasumi jaotamisõigus jne), välja arvatud õigus saada enne vastava osa omandiõiguse Ostjale üleminekut Müüjale 1 ning Müüjale 2 nii a) Ühingu jaotamata kasumise eest dividende kui

b) juba osanike otsusega määratud dividendide, need kuuluvad vastavalt Müüjale 1, Müüja 1 abikaasale ja Müüjale 2, kellele jääb õigus nõuda selliste dividendide väljamaksmist Ühingu endale. Kui eelmiste aastate jaotamata kasumit ei ole veel osanike otsusega dividendideks määratud, siis kui sellist kasumit tulevikus jaotatakse, kuuluvad dividendid väljamaksmisele vastavalt Müüjale 1, Müüja 1 abikaasale ja Müüjale 2. Ostja osaleb sellise Ühingu kasumi jaotamises, mis tekib alates müüdavate osade omandiõiguse tekkimisest.

- 4.3.** Pooled teevad koostööd kõigi vajalike toimingute tegemisel (sh e-äriregistrile teavitamine, osanike nimekirja muutmine, dokumentide edastamine, kui seda ei tee tehingut tõestav notar, jne). Pooled on kokku leppinud ja Ostja kinnitab, et ta on teadlik äritulist Müüja 1 ühelt poolt ja Ühingu teiste osanike Nikolai Aroni ja Heikki Linnu vahel teiselt poolt. Ostjal puuduvad nõuded Müüja 1 ja Müüja 2 vastu nii tulevikus kui ka eelneva aja kohta. Ostja kinnitab etteulatuvalt, et ta ei esita Müüja 1 ja/või Müüja 1 abikaasa ja/või Müüja 2 vastu enne müüdavate osade omandiõiguse Ostjale üleminekut tekkinud asjaoludega seoses või nende pinnalt teabenõudeid ega teisi täiendavaid nõudeid Ühinguga seoses.

5. AVALDUS OSANIKE NIMEKIRJA MUUTMISEKS ÄRIREGISTRIS

5.1. Osahing palub teha CitySecurity OÜ (registrikood 11882061) registrikaardil järgmised muudatused:

5.1.1. kustutada registrist osanik Tarmo Kuusk (isikukood 37206150257);

5.1.2. kustutada registrist osanik Admetos OÜ (registrikood 11326526);

5.1.3. kanda registrisse osaniku Kristjan Kulu (isikukood 37508180231) osa suuruseks 1536 eurot.

6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

6.1. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb käesolevasse lepingusse märkida kõik lepingu eseme võõrandamisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

Lepingutingimustele mittevastavus

6.2. Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt. Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma, samuti ei vastuta ta asjal avalike maksude ja muude avalike koormiste olemasolu eest.

6.3. Võlaõigusseaduse § 220 kohaselt peab ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Juhul, kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt, ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, võib ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada makstavat tasu või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.

6.4. Võlaõigusseaduse § 221 kohaselt võib ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, kas ta mittevastavusest õigeaegselt on teatanud siis, kui mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu või müüja asja mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda ostjale.

6.5. Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib ostja nõuda lepingu täitmisena asja

parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115 ja 225) või alandada ostuhinda (võlaõigusseadus § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib ostja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseadus § 112 lg 2 ja 188 lg 1).

- 6.6.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 222 lg 5 võib ostja juhul, kui ostja nõuab õigustatult parandamist ja müüja ei tee seda mõistliku aja jooksul, asja ise parandada või lasta seda teha ja nõuda müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist.

Juhatuse liikme vastutus

- 6.7.** Äriseadustiku § 187 kohaselt peab juhatuse liige peab oma kohustusi täitma korraliku ettevõtja hoolsusega (lg 1). Juhatuse liikmed, kes on oma kohustuste rikkumisega tekitanud kahju osaühingule, vastutavad tekitatud kahju hüvitamise eest solidaarselt. Juhatuse liige vabaneb vastutusest, kui ta tõendab, et on oma kohustusi täitnud korraliku ettevõtja hoolsusega (lg 2). Eelnimetatud kahju hüvitamist osaühingule võib nõuda ka osaühingu võlausaldaja, kui ta ei saa oma nõudeid rahuldada osaühingu vara arvel. Osaühingu pankroti väljakuulutamise korral võib nõude osaühingu nimel esitada üksnes pankrotihaldur (lg 4). Võlausaldajal või pankrotihalduril on õigus vastav nõue esitada ka juhul, kui osaühing on nõudest juhatuse liikme vastu loobunud või sõlminud temaga kompromissilepingu või nõuet või selle esitamist kokkuleppel juhatuse liikmega muul viisil piiranud või aegumistähtaega lühendanud (lg 5). Juhatuse liikme vastu esitatava nõude aegumistähtaeg on viis aastat, kui osaühingu põhikirjas või kokkuleppel juhatuse liikmega ei ole ette nähtud muud aegumistähtaega (lg 3).

Osaniku vastutus

- 6.8.** Äriseadustiku § 188 järgi vastutab osanik osanikuna osaühingule, teisele osanikule või kolmandale isikule süüliselt tekitatud kahju eest, välja arvatud kui ta ei ole võtnud osa kahju tekitamise aluseks olnud otsuse vastuvõtmisest või kui ta hääletas otsuse vastu.

Aegumine

- 6.9.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Juhul, kui kohustatud isik rikkus oma kohustust tahtlikult, on eelnimetatud nõuete aegumistähtaeg kümme aastat. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.

7. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 7.1.** Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning osalejatele kättesaadav riigiportaalis <https://www.eesti.ee> ja <https://www.notar.ee>. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osaleja soovil väljastatakse osalejale vajadusel paber kandjal ära kiri, mis asendab originaali.
- 7.2.** Osalejate soovil neile käesoleva akti koostamise päeval notariaalakti kinnitatud ära kirju ei väljastata.
- 7.3.** Äriseadustiku § 149 lg 4 kohaselt saadab kohaselt osa võõrandamise käsutustehingu tõestanud notar kahe (2) päeva jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest äriregistri pidajale justiitsministri kehtestatud vormis teate osa võõrandamise kohta.
- 7.4.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja ka registriosakonnale. Notar esitab ära kirja registriosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.

- 8.2.** Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva

jooksul arvates lepingu sõlmimisest pangaülekandega notari arveldusarvele. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate kokkulepe notari tasu maksmise kohta lepingu tõestamisel kehtiv vaid nende omavahelise kokkuleppena ning notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel osalejalt.

- 8.3.** Riigilõiv tasutakse ühe (1) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi arvele ning notarile tuleb kinnistusosakonnale edastamiseks esitada riigilõivu tasumist tõendav nõuetekohane maksedokument. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta käesolevas notariaalaktis sisalduv(ad) taotlus(ed) läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, esitatud enne heakskiitmist ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks, osalejate poolt heaks kiidetud ning seejärel notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas dokumendis on 6 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu võõrandamisel 474,20 eurot (tehinguväärtus 113 226 + 39 364,96 eurot, kokku 152 590,96 eurot, notari tasu seaduse § 3, 5, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu hoiustamisel 47,29 eurot (tehinguväärtus 118623,16 eurot, notari tasu seaduse § 29 lg 3 p 1).

Notari tasu registriosakonnale avalduse esitamisel 35,75 eurot (notari tasu seaduse § 31 p 9¹).

Notari tasu kaugtõestamisel 20 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

Notari tasu kokku 577,24 eurot.

Käibemaks 138,54 eurot.

Kokku 715,78 eurot.

Riigilõiv osanike nimekirja muutmisel 25 eurot (riigilõivuseaduse § 63 lg 2).

Eelnimetatutele lisandub ärakirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Tarmo Kuusk: *allkirjastatud digitaalselt*

Anneli Kuusk: *allkirjastatud digitaalselt*

Kristjan Kulu: *allkirjastatud digitaalselt*

Notar Mari-Liis Parmas: *allkirjastatud digitaalselt*