



TALLINNA NOTAR AIVAR MESIKÄPP

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

3598

KINNISTU MÜÜGILEPING

ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING

NING

ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Aivar Mesikäpp asendaja Mait Maiste, tegutsedes notari ülesannetes notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 viiendal novembril kahe tuhande kaheksateistkümnendal aastal (05.11.2018.a) ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Müüja**, tegutsedes **Keskkonnaministeeriumi**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodiga 70001231, aadress Narva mnt 7a, Tallinn 15172, e-posti aadress karin.silm@maaamet.ee, kui riigivara valitseja, kaudu, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Karin Silm**, isikukood 46208110227, 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,

Motogate osaühing, registrikood 11726591, aadress Madise tee 14, Kersalu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, e-posti aadress heiki.enok@gmail.com, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Heiki Enok**, isikukood 35112110272, 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,

kes sõlmivad käesoleva lepingu (edaspidi nimetatud **Leping**) alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. *Lepingu esemeks* on kinnistu asukohaga **Toropi, Kersalu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond** koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Lepingu Ese**). Lepingu Esemekoosseisu kuuluv maaüksus on registreeritud riigi kinnisvararegistris koodiga KV41499 ning nimetatud riigivara valitsejana on riigi kinnisvararegistrisse kantud Keskkonnaministeerium.

1.2. Lepingu Ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **13932802** all.

1.2.1. Maa koosseisus on katastritunnus 29501:009:0448, pindala 5,9500 ha, aadress Toropi, Kersalu küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

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 ole registreeritud maaüksusel, mis kuulub Lepingu Esemale koosseisu, ehitisi (Lepingu Ese on hoonestamata).

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

Katastriüksuse	29501:009:0448	kitsendused:
----------------	----------------	--------------

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 125 m²; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (Lepiku);

Piiranguvöönd: riigikaitselise ehitise piiranguvöönd; ulatus: 59465 m²; nähtus: riigikaitseline ehitis (Klooga harjutusväli);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 2957 m²; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Keila - Paldiski);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 1118 m²; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Keila - Paldiski);

Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 6682 m²; nähtus: riigimaantee (Põllküla - Madise);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 9 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (Lepiku);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 15 m²; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmitis või tugi ();

Piiranguvöönd: ulatus: 59465 m²; nähtus: tiheasustusala (Keila valla üldplaneering).

1.5. Maa-ameti **Maakatastri** (www.maaamet.ee) andmete kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Lepingu Esemale koosseisu, kõlvikuline koosseis järgmine: metsamaa 0,94 ha, haritav maa 3,58 ha, rohumaa 1,39 ha, muu maa 0,04 ha.

1.6. Käesoleva lepingu punktis 1 Lepingu Esemale kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (05.11.2018) infosüsteemi e-notar kaudu (kinnistusraamat, ehitisregister, maakataster) või internetiaadressil (ülejäänud andmebaasid).

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. Leping sõlmitakse keskkonnaministri 10.04.2018.a käskkirja nr 1-2/18/273 „Riigivara tasu eest võõrandamine“, millega on muuhulgas otsustatud võõrandada tasu eest avalikul enampakkumisel Lepingu Ese alghinnaga 14 280 eurot ning seada Eesti Vabariigi kasuks isiklik kasutusõigus, alusel ja keskkonnaministri 27.09.2018.a käskkirja nr 1-2/18/714 „Avaliku kirjaliku enampakkumise tulemuste kinnitamine“, millega on kinnitatud Lepingu Esemale müümiseks korraldatud avaliku kirjaliku enampakkumise võitjaks Ostja pakkumissummaga 18 200 eurot, alusel ning lähtudes riigivaraseadusest.

2.1.2. Lepingu Ese on Müüja ainuomand ja Müüja 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 Ese ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.3.** Lepingu Esemel suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
 - 2.1.4.** Müüjale ei ole teada enampakkumise teates ja käesolevas lepingus nimetamata ja kitsenduste kaardil kajastamata objekte, sh tehnovõrke, mis võiksid põhjustada lepingu eseme valdamisele, kasutamisele ja käsutamisele enampakkumise teates ja käesolevas lepingus nimetamata seadusest tulenevaid piiranguid.
 - 2.1.5.** Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ning kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Andmete kandmise eest kitsenduste kaardile vastutab kitsendusi põhjustava objekti omanik, kes on kohustatud tellima kitsenduste selgitamise kolme kuu jooksul kitsenduse tekkimisest või kitsendusi põhjustava objekti asukoha muutmisest arvates (maakatastriseaduse § 12 ja 19¹).
 - 2.1.6.** Lepingu Ese on moodustatud plaani- või kaardimaterjali alusel. Piir on katastriüksuse moodustamise käigus looduses tähistamata ja pindala on ligilähedane. Müüja ei ole kohustatud tagama piiride leitavust looduses.
 - 2.1.7.** Informatsiooni Lepingu Esemega piirnevalt riigimaanteelt mahasõidu rajamise võimalikkuse kohta on Müüja enampakkumise dokumentides kohustanud Ostjat küsima Maanteeametilt, müüjal vastav info puudub.
 - 2.1.8.** Lepingu Esemel paikneb võõrliigi Karuputk koloonia.
 - 2.1.9.** Lepingu Esemel piirile jääb Eesti Looduse Infosüsteemi andmetel pärandkultuuriobjekt nimetusega Madise-Põllküla vana maantee.
 - 2.1.10.** Lepingu Ese paikneb riigikaitselise ehitise piiranguvööndis. Lepingu Ese võõrandatakse tingimusel, et kinnisasja võõrandamislepingu sõlmimisel seatakse Eesti Vabariigi kasuks tähtajatu isiklik kasutusõigus. Isiklik kasutusõigus kantakse kinnistusraamatusse ja see kehtib kõigi kinnisasja tulevaste omanike suhtes.
 - 2.1.11.** Kasutusõigusega tekib Lepingu Esemel omanikul kohustus taluda riigikaitselise tegevuse eripärast (laskeharjutused, taktikalised harjutused, lõhkamised, sõidukite, k.a. lennuvahendite kasutamine jms) tulenevaid häiringuid, sealhulgas müra, põrutuste, vibratsiooni, suitsu ja muude mõjutuste levimist koormatud kinnisasjale ning kohustus loobuda eelnimetatud mõjutustest tulenevate nõuete esitamisest kasutaja vastu.
 - 2.1.12.** Lepingu Ese koormatakse kogu ulatuses ja riigikaitselistest eesmärkidest tulenevate häiringute talumise eest tasu ei maksta.
 - 2.1.13.** Lepingu Ese asub endise Keila valla territooriumil. Keila valla üldplaneering on kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr. 259/1005. Üldplaneeringu kohaselt asub Lepingu Ese tiheasustusalas koos võimaliku soovitusliku laiendusega ning Lepingu Esemel paikneb huviväärsus (Kersalu Suurkivi). Üldplaneeringu kohaselt läbib lepingu Eset perspektiivne kõrgepinge õhuliin.
 - 2.1.14.** Lepingu Ese asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kehtiv detailplaneering ja ehitusõigus puudub. Detailplaneeringu kohustuse korral määrab maaüksuse sihtotstarbe ja ehitusõiguse kehtiv detailplaneering.
 - 2.1.15.** Müüja on enampakkumise dokumentides kohustanud Ostjat tutvuma Keila valla üldplaneeringuga ja Harju maakonna maakonnaplaneeringutega.
 - 2.1.16.** Lepingu Esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel.

- 2.1.17.** Müüja on tasunud kõik Lepingu Esemega ja Lepingu Esemega kasutamisega seotud sissenõutavaks muutunud maksed ja maksud ning Lepingu Esemega seoses ei ole Müüja poolt tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.
- 2.1.18.** Lepingu Ese ei ole Müüjale teadaolevalt liitunud tehnovõrkudega.
- 2.1.19.** Ta omab kõiki vajalikke esindatava isiku nõusolekuid ja kooskõlastusi ning kõiki õigusi Lepingus sõlmimiseks.
- 2.2. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** Ostja on tähelepanelikult üle vaadanud Lepingu Esemega koosseisu kuuluva maaüksuse ja tutvunud Ostjale Müüja poolt esitatud maakatastris registreeritud katastriüksuse plaaniga ja on teadlik maaüksuse suurusest, piiridest, sihtotstarbest ja seisukorrast ega oma selles osas Müüjale mingeid pretensioone.
- 2.2.2.** Ostja on teadlik Lepingu Esemega suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust, ei pea neid Lepingu Esemega puudusteks ega oma selles osas Müüjale mingeid pretensioone.
- 2.2.3.** Ostja on tutvunud kõigi käesolevas lepingus nimetatud Lepingu Eset puudutavate asjaoludega ning on muuhulgas teadlik lepingu punktides 2.1.5 kuni 2.1.15. nimetatud asjaoludest, ei pea neid Lepingu Esemega puudusteks ning ei oma selles osas Müüja suhtes mingeid pretensioone, nõudmisi ega täiendavaid küsimusi.
- 2.2.4.** Tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.
- 2.3. Müüja esindaja ja Ostja esindaja avaldavad ja kinnitavad, et:**
- 2.3.1.** Leping vastab Lepingu punktis 2.1.1 nimetatud dokumentides sätestatud tingimustele ning nimetatud haldusaktid on kehtivad ning neid ei ole vaidlustatud ega muudetud.
- 2.3.2.** Nad on tutvunud Lepingus viidatud dokumentidega, nende sisu on neile teada, nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning nad loobuvad nimetatud dokumentide ettelugemisest ja Lepingule lisamisest.
- 2.3.3.** Müüja on enampakkumise dokumentides kohustanud Ostjat küsima teavet detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise võimaluste kohta kohalikult omavalitsuselt. Müüja ei saa tagada Lepingu Esemega senise sihtotstarbe säilimist, detailplaneeringu kehtestamist ega projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmist. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise otsustab kohalik omavalitsus.

3. LEPINGU ESEME MÜÜK, OSTUHIND JA OSTUHINGU TASUMINE

- 3.1.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Müüja müüb ja Ostja ostab Lepingu Esemega.
- 3.2.** Müüja müüb Lepingu Esemega Ostjale hinnaga **kaheksateist tuhat kakssada (18 200) eurot**. Müüja ja Ostja avaldavad, et Lepingu Esemega ostuhind ei sisalda ja ostuhinnale ei lisandu käibemaksu.
- 3.3.** Lepingu Esemega ostuhinnast **üks tuhat nelisada kakskümmend (1 420) eurot** on Ostja poolt tasutud pangaülekandega Müüja soovil Rahandusministeeriumi kontole enne Lepingus sõlmimist ning Müüja esindaja kinnitab nimetatud rahasumma laekumist oma allkirjaga Lepingul, seejuures on eelnimetatud summa Ostja poolt tasutud Lepingu Esemega müümiseks korraldatud Lepingu punktis 2.1.1 nimetatud enampakkumise tagatisrahana.
- 3.4.** Lepingu Esemega ostuhinnast **kuusteist tuhat seitsesada kaheksakümmend (16 780) eurot** on enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustatud notarikontole ning lepingupooled lepivad kokku, et notar edastab hoiustatud raha Müüja palvel Rahandusministeeriumi kontole nr

EE932200221023778606, viitenumber 10937310091228, kahe (2) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole Lepingu Esemel registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas lepingus ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud käesolevas lepingus nimetatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks. Ostja palub tema poolt notarikontole enamhoiustatud **kakskümmend (20) eurot** kanda tagasi kontole, millelt see notarikontole kanti.

4. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE JA MUUD KOKKULEPPED

- 4.1.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et loevad Lepingu Esemel otsese valduse ning Lepingu Esemel päraldisteks olevad dokumendid (katastriüksuse plaani koopia, kitsenduste kaardirakenduse väljatrükk 05.11.2018 seisuga) Müüja poolt Ostjale üle antuks Lepingu sõlmimisega.
- 4.2.** Lepingu Esemel juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle Lepingu Esemel otsese valduse Ostjale üleandmisel (Lepingu sõlmimise hetkest).
- 4.3.** Lepingu Esemel eest tasumisele kuuluva maamaksu tasub see osapool, kes vastava kalendriaasta 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatusse kantud omanik (maamaksuseaduse § 8).
- 4.4.** Ostja ostab Lepingu Esemel sellises seisundis nagu see on käesoleva lepingu tõestamise hetkel. Müüja ei vastuta Lepingu Esemel lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel Lepingu Esemel lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma või kui ilmnevad sellised varjatud puudused, mis ei ole kantud kitsenduste kaardile ja millest Müüja ei olnud lepingu sõlmimise ajal teadlik.
- 4.5.** Ostja kohustub teatama puudustest hiljemalt kolme (3) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest, Ostja nõuded aeguvad kolme (3) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.
- 4.6.** Osalejad lepivad kokku, et kitsenduste kaardil, enampakkumise teates ning käesolevas lepingus kajastamata tehnoorkude või muude objektide ilmsikstulekul pärast müügilepingu sõlmimist ei ole Müüja kohustatud kandma nende ümbertõstmise ja/või likvideerimisega seonduvaid kulusid ega mis tahes muud kahju.

5. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

- 5.1.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud seada Lepingu Esemel esimesele vabale järjekohale Eesti Vabariigi kasuks avalikes huvides tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus.
- 5.2.** Isikliku kasutusõiguse sisuks on Lepingu Esemeks oleva kinnistu igakordse omaniku kohustus taluda riigikaitse tegevuse eripärast tulenevaid häiringuid, sealhulgas müra, põrutuste, vibratsiooni, suitsu ja muude mõjutuste levimist koormatud kinnisasjale ning kohustus loobuda eelnimetatud mõjutustest tulenevate nõuete esitamisest Eesti Vabariigi kui õigustatud isiku vastu.
- 5.3.** Isiklik kasutusõigus koormab Lepingu Eset kogu ulatuses.
- 5.4.** Isiklik kasutusõigus seatakse tähtajatult, jättes riigile õiguse igal ajal leping lõpetada seadusest tulenevatel põhjustel.
- 5.5.** Lepingu Esemel käesoleva lepingu alusel seatud isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi kasuks kehtib Lepingu Esemel igakordse omaniku suhtes.

6. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 6.1.** Müüja ja Ostja on Lepingu Esemel omandi üleandmisel kokku leppinud. Müüja lubab

ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 13932802 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning omanikuna sisse kanda Motogate osaühing, registrikood 11726591.

- 6.2.** Lepinguosalised on isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Ostja lubab ja Müüja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 13932802 kolmandasse jakku esimesele järjekohale tähtajatu isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi kasuks riigikaitse tegevuse eripärast tulenevate häiringute talumiseks vastavalt 05.11.2018.a sõlmitud lepingu punktile 5.

7. ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 7.1.** Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 7.2.** Osalejatele väljastatakse notariaalakti ärakirjad osaleja valikul digitaalselt või paberkandjal.
- 7.3.** Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale. Notar esitab notariaalakti digitaalse ärakirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.
- 7.4.** 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.** Lepinguosalised ei avaldanud isikliku kasutusõiguse seadmisel tehinguväärtust, seega notari tasu seaduse § 10 lg 3 kohaselt on Lepingul alusel seatava isikliku kasutusõiguse väärtuseks kuussada kolmkümmend üheksa (639) eurot.
- 8.2.** Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 8.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava maksedokumendi notaribüroosse. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.
- 8.4.** Ostja tasub Müüjale väljastatava digitaalärakirja eest.

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. Osalejad loobusid aktile lisatud dokumentide ettelugemisest, lisatud dokumendid esitati osalejatele tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt.

Käesolevas dokumendis on 10 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Ostja tasub 100% notari tasu kinnistu müügilepingu (tehinguväärtus 18 200 EUR) ja Müüja tasub 100% isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu (tehinguväärtus 639 EUR) ja asjaõiguslepingu tõestamisel, seega tasub Müüja 2,43 eurot ja Ostja 69,07 eurot notaritasu kogusummast 71,50 eurot (tehinguväärtus 18 839,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 10 lg 3, 22, 23 p 2). Ostja tasub 100% tasu hoiustamise eest 8,46 eurot (tehinguväärtus 16 780,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 29 lg 3 p 1).

Notari tasu kokku	79,96 eurot
Käibemaks	15,99 eurot
Kokku	95,95 eurot

Uue omaniku kinnistamise riigilõiv 24,00 eurot (tehinguväärtus 18 200,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1).

Müüjal on riigilõivuvabastus isikliku kasutusõiguse seadmisel riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 3 alusel.

KO

Notariaalakti ära kirjade maksumus (sh käibemaks):

Paberkandjal ära kiri osalejale	0.23 EUR / lk
Digitaalära kiri osalejale	0.23 EUR / lk
Digitaalära kiri ametiasutusele	15.30 EUR + 0.23 EUR / lk

ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega

allkiri

ees- ja perekonnanimi kirjatähtedega

allkiri

Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser

9. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 9.1. Omandi ja valduse üleminek ning ostuhinna tasumine.** Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 9.1.1.** Ostjale on riskantne ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on lepingu eseme omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud ja/või lepingu eseme otsene valdus on Ostjale üle antud.
- 9.1.2.** Notari deposiitkontot oleks võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale siis, kui käesolev leping on kinnistusosakonnale esitatud ja on kontrollitud, et teisi kinnistamisavaldusi esitatud ei ole (või alles pärast Ostja omanikuna kinnistamist).
- 9.2. Lepingu punktis 1 kajastatud andmete õiguslik tähendus.** (a) Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (b) Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus (asjaõigusseadus § 56, ehitusseadustik § 61)
- 9.3. Kokkulepete ammendavus.** Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped (sealhulgas ka võimalikud kõrvalkohustused, mille Müüja või Ostja on endale võtnud: nt kokkulepped lepingu esemesse jääva sisustuse kohta, võimalike Müüja 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).
- 9.4. Lepingu eseme juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko** Ostjale üleminek toimub koos lepingu eseme otsese valduse üleandmisega. Riisiko läheb Ostjale üle ka siis, kui Ostja satub viivitusse ja ei võta lepingu eset vastu. Kui lepingu ese hävib või kahjustub enne Ostjale otsese valduse üleandmist, siis vastutab lepingu eseme lepingule mittevastavuse (nt parandamise, taastamise või kahjude hüvitamise) eest Müüja (võlaõigusseadus § 214).
- 9.5. Lepingu eseme dokumentatsioon.** Müüja peab lepingu eseme otsese valduse Ostjale 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).
- 9.6. Müüja vastutus lepingu eseme puuduste eest ja vastutuse tähtaeg.** Müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse (edaspidi nimetatud defektid) eest, kui defektid on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku (otsese valduse üleandmise) ajal Ostjale ning Ostja nendest defektidest lepingu sõlmimisel ei teadnud ega pidanud teadma. Seejuures ei välista Müüja vastutust see, kui Müüja ise lepingu eseme defektidest ei teadnud. Ostja 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).
- 9.7. Ostja teatamiskohustus ja õiguskaitsevahendid.** Ostja peab avastatud defektidest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja defektist teada sai või pidi teada saama. Asja defektide ilmnemise korral võib Ostja nõuda asja parandamist, kahju hüvitamist, alandada ostuhinda või ostuhinna tasumisest keelduda. Kui asja defekt on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 101 jj).
- 9.8. Krundi ehitusõigus** (krundi sihtotstarve, lubatud ehitiste arv krundil jne) määratakse detailplaneeringuga ning kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele tiheasustuses ja detailplaneerimise kohustusega aladel hajaasustuses.

- 9.9.** Vastavalt maamaksuseaduse § 7 (1) Kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks. (2) Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maamaksuteade on haldusakt, millele rakendatakse maksukorralduse seaduses maksuotsuse kohta sätestatud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Maksuteadet ei pea allkirjastama.
- 9.10.** Vastavalt TsÜS § 145 „Kokkulepe aegumise kohta“ (1) Tehinguga võib nõude aegumise tingimusi kergendada, eelkõige aegumistähtaega lühendada. Aegumise kergendatud tingimusi ei kohaldata, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult. (2) Poolte kokkuleppel võib aegumistähtaega, mis on lühem kui kümme aastat, pikendada, kuid mitte enam kui kümne aastani. (3) Loobumine õigusest nõuda aegumise kohaldamist on tühine.
- 9.11.** Vastavalt VÕS § 106 „Vastutusest vabastamise või vastutuse piiramise kokkulepe“ (1) Võlgnik ja võlausaldaja võivad eelnevalt kokku leppida kohustuse rikkumise eest vastutuse välistamises või piiramises. (2) Tühine on kokkulepe, millega välistatakse vastutus või piiratakse seda kohustuse tahtliku rikkumise puhuks, samuti kokkulepe, mis võimaldab võlgnikul täita kohustuse oluliselt erinevana võlausaldaja poolt mõistlikult eeldatust või mis muul viisil ebamõistlikult välistab vastutuse või piirab seda.
- 9.12.** Vastavalt VÕS § 221 (2) Müüja ei või tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud.
- 9.13.** Vastavalt VÕS § 35. „Tüüptingimuse mõiste“ (1) Tüüptingimuseks loetakse lepingutingimust, mis on eelnevalt välja töötatud tüüplepingutes kasutamiseks või mida lepingupooled muul põhjusel ei ole eraldi läbi rääkinud ja mida tüüptingimust kasutav lepingupool (tingimuse kasutaja) kasutab teise lepingupoole suhtes, kes ei ole seepärast võimeline mõjutama tingimuse sisu.
- 9.14.** Vastavalt VÕS § 42. Tüüptingimuse tühisus (1) Tüüptingimus on tühine, kui see lepingu olemust, sisu, sõlmimise viisi, lepingupoolte huvisid ja teisi olulisi asjaolusid arvestades kahjustab teist lepingupoolt ebamõistlikult, eelkõige siis, kui tüüptingimusega on lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaalu teise lepingupoole kahjuks oluliselt rikutud. Ebamõistlikku kahjustamist eeldatakse, kui tüüptingimusega kaldutakse kõrvale seaduse olulisest põhimõttest või kui tüüptingimus piirab teise lepingupoole lepingu olemusest tulenevaid õiguseid ja kohustusi selliselt, et lepingu eesmärgi saavutamine muutub küsitavaks. Tüüptingimuse tühisust ja sellega seotud asjaolusid hinnatakse lepingu sõlmimise aja seisuga. Samuti on notar selgitanud § 42 lg 3 toodud näitlikku loetelu.
- 9.15.** Vastavalt VÕS § 44 „Majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingud“ Kui käesoleva seaduse § 42 lõikes 3 nimetatud tüüptingimust kasutatakse lepingus, mille teiseks pooleks on isik, kes sõlmis lepingu oma majandus- või kutsetegevuses, siis eeldatakse, et see tingimus on ebamõistlikult kahjustav.
- 9.16.** Vastavalt VÕS § 218. Müüja vastutus asja lepingutingimustele mittevastavuse puhul (4) Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.
- 9.17.** Vaatamata eeltoodud selgitustele soovivad pooled sõlmida vastutust piirava kokkuleppe lepingus toodud tingimustel.
- 9.18.** Isiklik kasutusõigus tekib vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte lepingu sõlmimisega ning lõpeb vastava kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 9.19.** Isiklik kasutusõigus kehtib kinnistu igakordse omaniku suhtes ja koormab kinnisaja

selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust.

- 9.20.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped. Kokkulepped, mida kinnistusraamatusse ei kanta või mille kohta märget kinnistusraamatusse ei tehta, on võlaõiguslikud kokkulepped ja ei kehti kolmandate isikute suhtes. Võlaõiguslikud kokkulepped lähevad kinnisasja võõrandamise korral uuele omanikule üle vaid juhul kui kinnisasja omanik ja uus omandaja on selles kokku leppinud.