



**TARTU NOTAR TIINA TOMBERG
BÜROO ASUKOHT TARTU KALURI 2**

Notariaalakto ametitegevuse raamatus 2024.a. nr 2429

Täna, neljateistkümnendal oktoobril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal
(14.10.2024.a.) pöördusid

Tiit Pikma, isikukood 38907124219, aadress 51011 A. Vabbe tn 16, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-posti aadress tiit@pikma.ee, edaspidi nimetatud **MÜÜJA**,

Marko Pungar, isikukood 38207290014, aadress 65502 Andsumäe tn 3-10, Puiga küla, Võru vald, Võru maakond, e-posti aadress mpungar@gmail.com, edaspidi nimetatud **OSTJA**,

Karin Graf-Raiesmaa, isikukood 47711082729, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakto tõestamise ajal on Tartu linnas, tegutsedes **Luminor Bank AS**, registrikood 11315936, aadress 10145 Liivalaia tn 45, Tallinn, e-posti aadress info@luminor.ee, edaspidi nimetatud **HÜPOTEEGIPIDAJA**, esindajana,

Siivi Raup, isikukood 46801096525, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakto tõestamise ajal on Tartumaal, Kambja vallas, tegutsedes **Swedbank AS**, registrikood 10060701, aadress 15040 Liivalaia tn 8, Tallinn, e-posti aadress otsusera@swedbank.ee, esindajana, ja

Triin Pikma, isikukood 49010205228, aadress 51011 A. Vabbe tn 16, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-posti aadress triin.pikma@gmail.com,

kõik koos LEPINGUOSALISED,

kusjuures Tiit Pikma, Marko Pungar ja Triin Pikma viibivad tõestamise ajal notaribüroos ning Karin Graf-Raiesmaa ja Siivi Raup osalevad e-notari kaudu videosilla vahendusel,

**Tartu notar Tiina Tombergi poole, et sõlmida ja notariaalselt tõestada
alljärgnevad lepingud ja esitada kinnistamisavaldused**

**HÜPOTEEKIDE VÕÖRANDAMINE,
MÜÜK JA HÜPOTEEGIGA KOORMAMINE,
HÜPOTEEKIDE TAGATISKOKKULEPPED
(edaspidi LEPING)**

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESE

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu andmetele on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusraamatusse kantud registriosas number **4405303** alljärgnevad kehtivad kanded:

Korteriühistu reg.kood 80304180

I jagu:

Katastritunnus 79508:056:0015, sihtotstarve elamumaa (100%), aadress **Sõbra tn 31, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond**, pindala 2281,0 m². Esimesse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud 860/23157 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 8, mille üldpind on 86,00 m² ja mille tähistus plaanil on VIII. Kandes on näidatud teised sama kinnisasja korteriomandid. Eriomand loodud vastavalt 13.08.2004 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.

II jagu:

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Tiit Pikma (isikukood 38907124219).

III jagu

Kolmandasse jakku on kantud 28 isiklikku kasutusõigust parkimiskohtadele, sh kande nr 16 all isiklik kasutusõigus Tiit Pikma (isikukood 38907124219) kasuks. Tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus rajatisele, parkimiskohale nr 16, mille sisu kohta kehtib 13.08.2004 lepingu punkt 2.2. Kandel on sama järjekoht III jao kannetega nr 1-15 ja 17-28. Registriosas nr 4356603 sisse kantud 01.09.2004, siia üle kantud. Sisse kantud 2.09.2004. 30.04.2015 kinnistamisavalduse alusel muudetud 4.05.2015. Kohtunikuabi Astrid Perv.

IV jagu

Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded:

1) Hüpoteek summas 812 000,00 krooni Marko Pastak (isikukood 37211182730), Piret Mitt (isikukood 47406075213) kuuluvatele mõttelistele osadele Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kaasomandiosad. Kanne nr 2 kustutatud, ümber kirjutatud kandes nr 1. Sisse kantud 10.11.2004. 14.10.2013 äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 14.10.2013. Kanne asendab eelmist kannet. Kohtunikuabi Hele Olli.

3) Hüpoteek summas 50 350,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 11.10.2013 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 14.10.2013. Kohtunikuabi Hele Olli.

4) Hüpoteek summas 15 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 30.04.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 4.05.2015. Kohtunikuabi Astrid Perv.

Vastavalt ehitisregistri andmebaasile on eelnimetatud katastriüksusega seotud:

- aadressiga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31 hoone kortermaja, ehitisregistri koodiga 120257780, esmane kasutus 2005.a, korruste arv 3, ehitisealune pind 837,5 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass C; registrisse

kantud 22.02.2005 kasutusluba ehitise püstitamisel nr 371/05; 24.05.2004 ehitusluba ehitise laiendamiseks nr 2870; 13.05.2004 ettekirjutus nr 2768; 29.12.2003 ehitusluba ehitise püstitamiseks nr 1149;

reaalosaks oleva ehitise osa nr 8 (korter) üldandmetest nähtub: sissepääsu korrus 2, toalisuse liik 3-toaline, eluruumi pind 74,6 m²

- aadressiga Tartu maakond, Tartu linn, Sõbra tn 33 hoone KORTERMAJA, ehtisregistri koodiga 120257792, esmane kasutus määramata, korruste arv 3, ehitisealune pind 281,5 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata; registrisse kantud 24.05.2004 ehitise teatis ehitise likvideerimise kohta nr 2882; 13.05.2004 ettekirjutus nr 2767; 29.12.2003 ehitusluba ehitise püstitamiseks nr 1153;

- aadressiga Tartu maakond, Tartu linn, Sõbra tn 31 hoone elamu, ehtisregistri koodiga 104041704, ehitise staatus lammutatud; registrisse kantud 29.01.2014 ehitise teatis ehitise likvideerimise kohta nr 310/05;

- aadressiga Tartu maakond, Tartu linn, Sõbra tn 33 hoone elamu, ehtisregistri koodiga 104041706, ehitise staatus lammutatud; registrisse kantud 29.01.2014 ehitise teatis ehitise likvideerimise kohta nr 312/05.

Muu ehitusloa või -teatise, kasutusloa või -teatise või ettekirjutuste kohta andmed puuduvad.

Ehtisregistri andmete kohaselt ei ole eelnimetatud kortermaja aadressiga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Sõbra tn 31 korter nr 8 koormatud pandiõiguse või muu kolmanda isiku õigusega.

1.2. Käesolevas notariaalaktis sisalduva:

1.2.1. müügilepingu esemeks (MÜÜGILEPINGU ESE) ja hüpoteegi seadmise lepingu esemeks (HÜPOTEEGI ESE) on LEPINGU punktis 1.1. nimetatud kinnistu;

1.2.2. hüpoteekide võõrandamise lepingu esemeks on HÜPOTEEGI ESET koormavad registriosa IV jakku kannete nr 1, 3 ja 4 all kantud hüpoteegid;

1.2.3 hüpoteekide tagatiskokkulepete esemeks on HÜPOTEEGI ESET koormavad registriosa IV jakku kannete nr 1, 3 ja 4 all kantud hüpoteegid ning LEPINGUGA seatav hüpoteek.

MÜÜJA ja OSTJA lepivad kokku, et MÜÜGILEPINGU ESEME koosseisu kuuluvad kööginõuad koos tehnikaga, kohtkindel mööbel tualetis ja pesuruumis; magamistoas garderoobikapp, voodiraam; elutoas diivan ja diivanilaud.

2. NOTARI POOLT KONTROLLITUD ASJAOLUD JA KOGUTUD TEAVE. LEPINGULE ALLAKIRJUTANUTE AVALDUSED

2.1. Notar kontrollis notariaalakti tõestamisel:

2.1.1. LEPINGU punktis 1 märgitud registrite andmeid ja notariarvete seisu.
Marko Pungar poolt on kantud notariarvele Swedbankis 23'350 eurot.

2.1.2. Tiit Pikma, Marko Pungar ja Triin Pikma isikuid Politsei- ja Piirivalveameti andmebaasi abil. Karin Graf-Raiesmaa ja Siivi Raup isikuid videosilla vahendusel, nad on notarile tuntud.

2.1.3. MÜÜJA ja OSTJA Eesti kodakondsust rahvastikuregistri andmete alusel.

2.1.4. MÜÜJA ja Triin Pikma on abielus, nende avalduse ning rahvastikuregistri andmete alusel. Abieluvararegistri andmetel MÜÜJA ja Triin Pikma kohta abieluvararegistri kaarti avatud ei ole.

MÜÜGILEPINGU ESE on omandatud enne MÜÜJA ja Triin Pikma abielu sõlmimist, kuid pärast 01.01.2015, MÜÜJA ja Triin Pikma avalduse, rahvastikuregistri andmete ja kinnistusraamatu andmete alusel.

2.1.5. OSTJA on lahutatud, tema avalduse ning rahvastikuregistri andmete alusel.

2.1.6. E-notari kaudu tehtud päringu alusel on MÜÜGILEPINGU ESEMEL alljärgnevad kitsendused: sideehitise kaitsevöönd; elektripaigaldiste kaitsevööndid; ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd; surveseadmete kaitsevööndid; planeeringu ala (kohustuslik detailplaneeringu ala).

2.1.7. Vahetult enne LEPINGU tõestamist kohtu registriosakonna keskandmebaasi andmeid, mille kohaselt on

- äriregistris registreeritud:

** **Luminor Bank AS**, registrikood 11315936, aadress Liivalaia tn 45, Tallinn.*

** **Swedbank AS**, registrikood 10060701, aadress Liivalaia tn 8, Tallinn.*

*- korteriühistute registris registreeritud **Tartu linn, Sõbra tn 31 korteriühistu**, registrikood 80304180, juhatuse liikmed*

Kaja Pühvel, isikukood 46603082719

Kalmer Kase, isikukood 38107132716

Kuido Külm, isikukood 36909100294

Piret Tisler, isikukood 46507192738

Signe Rätsep, isikukood 48112202762.

2.1.8. LEPINGUS märgitud esindajate esindusõigust volikirjade originaalide ja volikirjade tekstist tulenevate volituste ulatuse alusel.

2.2. Notariaalakti ettevalmistamise käigus on ilmnenu alljärgnevad asjaolud:

2.2.1. E-notari kaudu tehtud päringu alusel tegi notar kindlaks, et LEPINGU punktis 1.1. nimetatud korteri aadressil:

- on oma elukoha registreerinud 1 füüsiline isik;

- oma asukoha registreerinud juriidilised isikud puuduvad.

Notar on osalejatele selgitanud, et MÜÜJAL on võimalik rahvastikuregistris MÜÜGILEPINGU ESEME oma elukohana registreerinud isikute andmeid täpsustada. Notaril ei ole pädevust väljastada ruumi registreeritud isikute andmeid.

2.2.2. Vastavalt kinnistusraamatu andmebaasi lisatud 13.08.2004 notariaalaktile (kinnistu korteriomanditeks jagamise avaldus ja kasutusõiguse seadmise leping),

milline on tõestatud notar Mati Allik poolt notari ametitoimingute raamatu registri nr 10941 all, ja plaanidele on:

- kokku lepitud tähtajatu ja üleantava isikliku kasutusõiguse seadmises, mille sisuks on rajatise 28-kohalise autoparkla, vastavalt lepingule lisaks olevale plaanile nr 1, parkimiskohtade kasutusõigus sõiduautode ja väikebusside parkimiseks;
- MÜÜGILEPINGU ESEMEKS oleva korteri eriomandi esemeks teisel korrusel asuv kolmetoaline korter nr 8 pindalaga 74,6 m² ja keldrikorrusel asuv panipaik pindalaga 11,4 m².

Notar on osalejatele selgitanud, et asjaõigusseaduse § 226 kohaselt võib isikliku kasutusõiguse teisele isikule üle anda kinnisasja omaniku nõusolekul. Üleantavat isiklikku kasutusõigust seaduses ette nähtud ei ole ning isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kinnistusosakonnale esitada kõigi katastriüksuse 79508:056:0015 kaasomanike notariaalselt tõestatud nõusolekud.

Osalejad kinnitavad, et nad on eelnimetatud asjaolust teadlikud, samuti seda, et neile teadaolevalt on kinnistusosakonna praktika teistsugune, ning soovivad LEPINGU kohest tõestamist.

2.2.3. Vastavalt kinnistusraamatu andmebaasi lisatud lepingute kinnitatud ärakirjadele on HÜPOTEEGI ESET:

- kande nr 4 all koormava hüpoteegi kande aluseks notar Kairi Aariku poolt 30.04.2015 notari ametitoimingu number 1027 all tõestatud leping;
- kande nr 1 all koormava hüpoteegi kande aluseks notar Mati Allik poolt 02.11.2004 notari ametitoimingute raamatu registri number 14732 all tõestatud leping ja kande nr 3 all koormava hüpoteegi kande aluseks notar Andres Ott poolt 11.10.2013 notari ametitoimingu number 2507 all tõestatud leping, mis kehtivad eelnimetatud 30.04.2015 lepingu redaktsioonis.

Osalejad kinnitavad, et nad loobuvad punktides 2.2.2. ja 2.2.3. nimetatud lepingute ettelugemisest ja lisamisest käesolevale notariaalaktile.

2.3. LEPINGUOSALISED kinnitavad, et

2.3.1. Neile teadaolevalt on punktides 2.1. ja 2.2. kirja pandud asjaolud õiged.

2.3.2. Nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

2.4. MÜÜJA kinnitab, et:

2.4.1. Kuni LEPINGU sõlmimiseni ei ole MÜÜGILEPINGU ESET ja MÜÜGILEPINGU ESEME registriosa 3. jakku MÜÜJA kasuks kande nr 16 all kantud isiklikku kasutusõigust kellelegi võõrandatud, MÜÜGILEPINGU ESET ei ole peale kinnistusraamatusse kantud isiklike kasutusõiguste ja hüpoteekide rohkem koormatud (sh kolmandate isikute selliste õigustega, mida kinnistusraamatusse ei kanta), nende käsutusõigust ei ole piiratud ega keelatud ning nende suhtes pole vaidlusi.

2.4.2. MÜÜGILEPINGU ESEME ja isikliku kasutusõiguse kohta ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.4.3. MÜÜGILEPINGU ESEMEKS oleval korteril mingeid varjatud puudusi ega vigu, mida ei oleks võimalik märgata selle tavapärasel viisil ülevaatamise käigus.

Magamistoa seina nurgas on mõra ning põrandas poldid. Muus osas on korter samasuguses seisukorras, nagu antud elamu tavapärased korterid.

Korteri ei ole teostatud õigusliku aluseta ümberehitusi.

Korter on ühendatud tsentraalse kütte-, elektri-, vee- ja kanalisatsioonivõrguga. Korterrisse paigaldatud tehnovõrgud on töökorras.

Korteri suhtes on sõlmitud kindlustusleping, mille MÜÜJA lõpetab.

Talle teadaolevalt korteriühistul laenukohustust ei ole, raha kogutakse remondifondi ja reservfondi.

Korteriühistu on toimiv: korraldatakse üldkoosolekuid, koostatakse majandustegevuse aastakava, lahendatakse jooksvaid probleeme.

Korteriomanikud arvestavad üksteisega, ühiste ruumide ja alade kasutamisel ning ühiste kulude kandmisel ei ole probleeme tekkinud.

Tal ei ole korteri kohta mingeid dokumente.

2.4.4. Kuni LEPINGU sõlmimise päevani on tasutud kõik MÜÜGILEPINGU ESEMEGA seonduvad kulud.

2.4.5. MÜÜGILEPINGU ESEME on oma elukohana registreerinud tema, Tiit Pikma.

2.4.6. Puuduvad muud eritunnused või puudused, mille fikseerimist LEPINGUS ta peaks vajalikuks.

2.5. OSTJA kinnitab, et

2.5.1. Ta peab eelnimetatud asjaolusid ja kinnitusi LEPINGU sõlmimiseks piisavaks ja sõlmib LEPINGU eeldusel, et need on tõesed. Ta ei pea eelnimetatud piiranguid ja kitsendusi MÜÜGILEPINGU ESEME puudusteks.

2.5.2. Ta ostab MÜÜGILEPINGU ESEME eesmärgiga kasutada seda eluruumina ja peab MÜÜJA poolt antud kinnitusi eeltoodud eesmärki arvestades piisavaks.

2.5.3. Ta on MÜÜGILEPINGU ESEME MÜÜJA poolt antud kinnitustele ja MÜÜGILEPINGU ESEME kohta kinnisvarabüroo poolt koostatud hindamisaktile tuginedes üle vaadanud ning selle seisukorrast teadlik.

2.5.4. Talle ei ole teada kolmandate isikute õigusi MÜÜGILEPINGU ESEMELE ning ta ei ole sõlminud kokkuleppeid selliste õiguste tekitamiseks.

2.6. Swedbank AS esindaja kinnitab, et:

2.6.1. Kuni LEPINGU sõlmimiseni ei ole HÜPOTEEGI ESET kannete nr 1, 3 ja 4 all koormavaid hüpoteeke võõrandatud ega koormatud, nende võõrandamist ei ole keelatud, neid pole arestitud ja nende suhtes ei ole vaidlusi.

2.6.2. HÜPOTEEGI ESET kannete nr 1, 3 ja 4 all koormavate hüpoteekidega on tagatud Swedbank AS nõuded MÜÜJA vastu. LEPINGU sõlmimise päeva seisuga on hüpoteekidega tagatud nõuete jääk 53'263,20 eurot.

2.6.3. HÜPOTEEGI ESET kande nr 1 all koormava hüpoteegi kandes olev märkus HÜPOTEEGI ESEME eelmiste omanike kaasomandiosade kohta on jäänud kohtunikuabi poolt muutmata.

3. MÜÜK, OSTUHIND JA SELLE TASUMISE KORD

3.1. MÜÜJA müüb ja OSTJA ostab MÜÜGILEPINGU ESEME.

MÜÜJA annab üle ja OSTJA võtab vastu kõik punktis 1.1. nimetatud kinnistu registriosa 3. jakku MÜÜJA kasuks kande nr 16 all kantud isiklikust kasutusõigusest tulenevad õigused ja kohustused.

Triin Pikma annab MÜÜJALE nõusoleku MÜÜGILEPINGU ESEME müümiseks.

3.2. MÜÜGILEPINGU ESEME ostuhind on **169'000 eurot**, millisest summast **2'000 eurot** on OSTJA poolt tasutud enne LEPINGULE allakirjutamist Merdeka Kinnisvara OÜ arvele. MÜÜJA kiidab heaks eelnimetatud summa tasumise Merdeka Kinnisvara OÜ-le ning loeb selle LEPINGU kohaselt enesele osana ostuhinnast tasutuks.

3.3. Ostuhinnana tasumisele kuuluvast summast **143'650 eurot** kohustub OSTJA tasuma isikutele ja arvetele alljärgnevalt:

3.3.1. 53'263,20 eurot Swedbank AS arvele nr EE722200221011367058 selgitusega „Laenulepingu nr 15-031777-EL lõpetamine; Tartu Sõbra 31-8“ kolme pangapäeva jooksul arvates LEPINGU tõestamisest;

3.3.2. 90'386,80 eurot Tiit Pikma arvele nr EE362200001100788331 selgitusega „Tartu Sõbra 31-8“ kolme pangapäeva jooksul arvates punktis 1 nimetatud kinnistu registriosas käesolevas notariaalaktilis sisalduvate kinnistamisavalduste kinnistusosakonnale esitamist kajastava viite tegemise päevast, eeldusel, et MÜÜGILEPINGU ESEME suhtes ei ole esitatud mingeid muid kinnistamisavaldusi, va maakatastri poolt registriosade 1. jagu puudutavaid muudatusi sisaldavad avaldused.

3.4. OSTJA ja HÜPOTEEGIPIDAJA kinnitavad, et HÜPOTEEGIPIDAJAGA on sõlmitud krediidileping, mille arvel saab OSTJA täita lepingu punktides 3.3.1. ja 3.3.2. võetud kohustused. OSTJA annab käsundiandjana HÜPOTEEGIPIDAJALE kui makseteenuse pakkuja tagasivõtmatu maksejuhise OSTJA krediidilepingus märgitud konto(de)lt lepingu punktides 3.3.1. ja 3.3.2. nimetatud summade ülekandmiseks LEPINGUS näidatud viisil. HÜPOTEEGIPIDAJA on kohustatud alustama maksejuhise täitmist 3 pangapäeva jooksul arvates LEPINGU sõlmimisest. Maksejuhise täitmise eest kohustub OSTJA tasuma HÜPOTEEGIPIDAJALE teenustasu vastavalt makse teostamise hetkel kehtivale HÜPOTEEGIPIDAJA hinnakirjale.

3.5. MÜÜJA on teadlik, et ostuhinna tasumise kohustus lasub OSTJAL ja HÜPOTEEGIPIDAJA teeb kokkulepitud ülekanded tulenevalt OSTJAGA sõlmitud laenulepingust ja vastavalt OSTJA poolt LEPINGUS antud tagasivõtmatule maksejuhisele.

3.6. Marko Pungar hoiustab punktis 2.1.1. nimetatud summa **23'350 eurot**

tagasivõtmata LEPINGU täitmiseks.

Hoiustatud summa kuulub väljamaksmisele pärast LEPINGU kinnistusosakonnale esitamist tingimusel, et kinnistusraamatusse on tehtud notariaalaktilis sisalduvate kinnistamisavalduste kinnistusosakonnale esitamist kajastav viide, eeldusel, et MÜÜGILEPINGU ESEME suhtes ei ole esitatud mingeid muid kinnistamisavaldusi, va maakatastri poolt registriosade 1. jagu puudutavaid muudatusi sisaldavad avaldused, alljärgnevatele isikutele ja arvetele:

3.6.1. 440 eurot Merdeka Kinnisvara OÜ arvele nr EE287700771009761158 selgitusega Sõbra 31-8;

3.6.2. 22'910 eurot Tiit Pikma arvele nr EE362200001100788331.

Kui MÜÜGILEPINGU ESEME suhtes on tehtud MÜÜGILEPINGU ESET koormavaid LEPINGUS sätestamata kandeid või esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks, maksab notar hoiustatud summa välja vaid isikute, kelle õigusi võivad nimetatud kanded või avaldused puudutada, kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolekul.

Raha saamiseks õigustatud isikul on õigus talle väljamaksmisele kuuluvat summat ühepoolse kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldusega käsutada.

Notariarvele kantud summa on ette nähtud vaid OSTJA ostuhinna tasumise põhikohustuse täitmiseks ning selle arvel ei tehta tasaarvestusi muude LEPINGUST tulenevate nõuete osas.

3.7. MÜÜJA kinnitab, et eelnimetatud summade tähtaegse laekumisega näidatud isikutele ja arvetele on kogu ostuhind LEPINGU kohaselt tasutud.

4. MÜÜGILEPINGU ESEME SEISUKORD

4.1. MÜÜGILEPINGU ESE peab vastama MÜÜJA poolt LEPINGUS antud kinnitustele ning ei tohi olla halvemas seisukorras, kui OSTJA poolse ülevaatamise ajal.

4.2. OSTJA ei nõua MÜÜGILEPINGU ESET koormavate hüpoteekide kustutamist MÜÜJA poolt tingimusel, et hüpoteegid võõrandatakse HÜPOTEEGIPIDAJALE ja muudetakse hüpoteekide tagatiskokkulepe. Selleks vajalikud kokkulepped ja kandeavaldused sisalduvad LEPINGUS.

4.3. OSTJA ei nõua MÜÜGILEPINGU ESET koormavate isiklike kasutusõiguste kustutamist MÜÜJA poolt. OSTJA on teadlik isiklike kasutusõiguste sisust.

5. VALDUSE ÜLEANDMINE

5.1. MÜÜJA kohustub MÜÜGILEPINGU ESEME vabastama ja OSTJALE üle andma ning OSTJA kohustub valduse vastu võtma LEPINGU sõlmimise päeva jooksul.

5.2. OSTJA ei nõua MÜÜGILEPINGU ESET puudutavate dokumentide üleandmist. Korterühistu tegevust puudutav dokumentatsioon on haldusfirmal (Kvatro).

5.3. MÜÜJA kohustub kandma kõik MÜÜGILEPINGU ESEMEGA seotud kulud kuni otsese valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt 1 kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning OSTJA nõudmisel esitama OSTJALE nimetatud kohustuse täitmist tõendavad dokumendid.

Maamaksu maksavad MÜÜJA ja OSTJA vastavalt maamaksuseadusele.

MÜÜJA ja OSTJA kohustuvad koostama akti valduse üleandmise ja kommunaalteenuste tarbimist kajastavate arvestite näitude kohta ning korraldama ümber kommunaalteenuste tarbimiseks vajalikud lepingulised suhted.

5.4. MÜÜJA ja OSTJA lepivad kokku, et MÜÜGILEPINGU ESEME juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb OSTJALE üle valduse üleandmisega.

5.5. MÜÜJA kohustub esitama avalduse oma aadressiandmete muutmiseks LEPINGU sõlmimise päeval.

6. MÜÜGILEPINGU TÄITMISE TAGATISED

MÜÜJA ja OSTJA usaldavad teineteist ega soovi LEPINGUST tulenevate kohustuste täitmist lisaks LEPINGUS sätestatule rohkem tagada.

7. HÜPOTEEKIDE VÕÕRANDAMINE. HÜPOTEEGI SEADMINE

7.1. Swedbank AS võõrandab ja HÜPOTEEGIPIDAJA omandab HÜPOTEEGI ESET kannete nr 1, 3 ja 4 all koormavad hüpoteegid.

7.2. Swedbank AS annab HÜPOTEEGIPIDAJALE üle kõik hüpoteekide kannete aluseks olevatest lepingutest tulenevad hüpoteegipidaja õigused ja kohustused ning MÜÜJA ja OSTJA annavad selleks oma nõusoleku.

7.3. Swedbank AS võõrandab hüpoteegid ning hüpoteekide kannete aluseks olevatest lepingutest tulenevad hüpoteegipidaja õigused ja kohustused tasuta.

7.4. LEPINGUOSALISED, eelkõige OSTJA ja HÜPOTEEGIPIDAJA lepivad kokku HÜPOTEEGI ESEME hüpoteegiga koormamises HÜPOTEEGIPIDAJA kasuks hüpoteegisummaga 69'500 eurot.

8. HÜPOTEEKIDEGA TAGATAVAD NÕUDED JA ALLUMINE KOHESELE SUNDTÄITMISELE

LEPINGUOSALISED, eelkõige HÜPOTEEGIPIDAJA ja OSTJA lepivad kokku, et:

8.1. Kuni punktis 3.3.1. nimetatud rahasumma samas märgitud arvele laekumiseni on HÜPOTEEGI ESET kannete nr 1, 3 ja 4 all koormavate hüpoteekidega tagatud punktis 2.6.2. nimetatud Swedbank AS nõuded MÜÜJA vastu.

8.2. Alates HÜPOTEEGIPIDAJA HÜPOTEEGI ESET kannete nr 1, 3 ja 4 all koormavate hüpoteekide hüpoteegipidajana kinnistusraamatusse kandmise hetkest

on nimetatud hüpoteekidega ja LEPINGUGA seatava punktis 7.4. nimetatud hüpoteegiga on tagatud HÜPOTEEGIPIDAJA nõuded alljärgnevalt:

8.2.1. Kõik nõuded **Marko Pungar**, isikukood 38207290014, vastu, mis tulenevad HÜPOTEEGIPIDAJA ja **Marko Pungar**, isikukood 38207290014, vahelisest laenulepingust nr **MLF3353301** ning selle võimalikest lisadest ja muudatustest. Tagatud on muuhulgas nendest lisadest ja muudatustest tulenevad nõuded, millega HÜPOTEEGIPIDAJA annab **Marko Pungar**ile, isikukood 38207290014, täiendavat laenu või pikendab laenu tagastamise tähtaega.

8.2.2. Kõik nõuded **Marko Pungar**, isikukood 38207290014, vastu, mis tulenevad HÜPOTEEGIPIDAJA ja **Marko Pungar**, isikukood 38207290014, vahel tulevikus sõlmitavatest ülaltoodud nõuete täitmise asendamise eesmärgil võetud uutest kohustustest, mh võlatunnistusest või kompromissist tagatud nõude kohta.

8.2.3. Kõik LEPINGUST tulenevad HÜPOTEEGIPIDAJA nõuded **Marko Pungar**, isikukood 38207290014, ja/või hüpoteegiga koormatud vara igakordse omaniku vastu, sh leppetrahvinõuded ja teatamiskohustuste või pandiesemega ümberkäimise kohustuste rikkumisest tulenevad nõuded.

8.2.4. Kõik ülaltoodud nõuetega seoses tekkinud lepinguvälised nõuded (sh tagatava nõude tühisusest, tühistamisest või kehtetusest tulenevad tagasitäitmisnõuded ja seadusest tulenevad kahju hüvitamise või alusetu rikastumise nõuded) **Marko Pungar**, isikukood 38207290014, vastu.

8.2.5. Kõik HÜPOTEEGIPIDAJA nõuded hüpoteegiga koormatud vara igakordse omaniku vastu, mis HÜPOTEEGIPIDAJAL tekivad seoses hüpoteegiga koormatud vara (korteriomandi) igakordse omaniku eest korteriühistule korteriomandiga seotud kulude tasumisega.

8.2.6. Lisaks on tagatud ka ülaltoodud nõuete sissenõudmisest või hüpoteegi kinnisasja omanikule tagasiloovutamisest tekkivad kulutused, kaasa arvatud sundtäitmise kulutused, kulud notarile ja kinnistusosakonnale.

8.3. OSTJA kohustub alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteekidega tagatud nõuete rahuldamiseks ning tagama nimetatud kohustuse kehtimajäämise oma õigusjärglase suhtes sellekohase märke kinnistusraamatusse kandmisega. HÜPOTEEGI ESET kannete nr 1, 3 ja 4 all kantud hüpoteekidel on vastavasisuline märges juba kinnistusraamatusse kantud.

8.4. MÜÜJA, OSTJA ja HÜPOTEEGIPIDAJA lepivad kokku, et kui HÜPOTEEGIPIDAJA ei maksa OSTJALE välja LEPINGUS nimetatud hüpoteekidega tagatavat laenu, millest tulenevalt jääb üle kandmata laenu arvel tasumisele kuuluv osa ostuhinnast, on HÜPOTEEGIPIDAJA kohustatud:

8.4.1. HÜPOTEEGI ESET kande nr 1 all koormava hüpoteegi loovutama tasuta tagasi Swedbank AS-le.

8.4.2. Jagama HÜPOTEEGI ESET kande nr 3 all koormava hüpoteegi vastavalt LEPINGUST tulenevate rahuldamata nõuete suurusele proportsionaalselt osahüpoteekideks ning ühe osahüpoteegi, mis vastab Swedbank AS LEPINGUST tulenevate rahuldamata nõuete suurusele, loovutama tasuta Swedbank AS-le ja

teise osahüpoteegi, mis vastab MÜÜJA LEPINGUST tulenevate rahuldamata nõuete suurusele, loovutama tasuta MÜÜJALE.

8.4.3. HÜPOTEEGI ESET kande nr 4 all koormava hüpoteegi ja LEPINGUGA seatava hüpoteegi loovutama tasuta MÜÜJALE.

8.4.4. Nimetatud juhul tagavad Swedbank AS loovutatud hüpoteek ja osahüpoteek Swedbank AS LEPINGUST tulenevaid nõudeid MÜÜJA vastu ning MÜÜJALE loovutatud osahüpoteek ja hüpoteegid tagavad LEPINGUST tulenevaid MÜÜJA nõudeid OSTJA vastu. MÜÜJA kohustub Swedbank AS-ga kokku leppima, et Swedbank AS-le loovutatud osahüpoteek saab MÜÜJALE loovutatud osahüpoteegist eespool asuva järjekoha.

OSTJA kohustub alluma kohesele sundtäitmisele eelnimetatud nõuete rahuldamiseks.

Hüpoteekide loovutamist MÜÜJALE ei toimu, kui MÜÜJA on vastuvõtuviivituses.

9. OSTJA KOHUSTUSED

9.1. OSTJA kohustub hüpoteegiga koormatud vara kindlustama 7 kalendripäeva jooksul LEPINGU sõlmimisest HÜPOTEEGIPIDAJA poolt eelnevalt aktsepteeritud kindlustusandja juures HÜPOTEEGIPIDAJAT rahuldavatel tingimustel ning määrama HÜPOTEEGIPIDAJA kindlustuslepingu järgseks soodustatud isikuks hüpoteegiga tagatud nõuete ulatuses. Kindlustuslepingu kehtivus tuleb säilitada kuni hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseni. Kindlustuslepingu muutmiseks, kui selle tulemusel kindlustuskaitse mis tahes viisil väheneb, on vajalik HÜPOTEEGIPIDAJA eelnev kirjalik nõusolek.

9.2. Kui OSTJA ei ole LEPINGU punktis 9.1 toodud tähtaja jooksul esitanud HÜPOTEEGIPIDAJALE kehtivat kindlustuspoliisi, on HÜPOTEEGIPIDAJAL õigus sõlmida kindlustusleping OSTJA eest ja OSTJA arvel ning sellisel juhul märgitakse kindlustuslepingusse kindlustusvõtjaks HÜPOTEEGIPIDAJA.

9.3. Kindlustamiskulude summa on HÜPOTEEGIPIDAJAL sellisel juhul õigus maha arvestada OSTJA arvelduskontodelt pangas OSTJAT eelnevalt informeerides.

9.4. OSTJA kohustub HÜPOTEEGIPIDAJAT koheselt, kuid mitte hiljem kui 5 pangapäeva jooksul, informeerima kindlustusjuhtumi saabumisest. Nimetatud juhul on HÜPOTEEGIPIDAJAL õigus saada rahuldust kindlustushüvitisest.

9.5. OSTJA on kohustatud eelnevalt kirjalikult informeerima HÜPOTEEGIPIDAJAT hüpoteegiga koormatud vara suhtes sõlmitava(te)st lepingu(te)st nagu ostu-müügilepingud, hüpoteegi seadmise lepingud, vahetus- ja kinkilepingud ning eelnevalt kirjalikult kooskõlastama HÜPOTEEGIPIDAJAGA hüpoteegiga koormatud vara suhtes sõlmitavad kasutuslepingud nagu rendi- või üürilepingud. HÜPOTEEGIPIDAJA kohustub andma kooskõlastuse või teatama keeldumisest hiljemalt 10 pangapäeva jooksul pärast seda, kui on saanud vastavate lepingute projektid, mida sõlmida soovitakse.

9.6. OSTJA kohustub hüpoteegiga koormatud vara võõrandamisel sõlmima omandajaga kokkuleppe ja omandajale üle andma LEPINGUS kokkulepitud OSTJA kohustused hüpoteegiga koormatud vara kindlustamise, koormamise ja informeerimise kohta. HÜPOTEEGIPIDAJA annab siinkohal LEPINGU sõlmimisega tagasivõetava nõusoleku nende kohustuste igakordseks üleandmiseks.

9.7. OSTJA kohustub HÜPOTEEGIPIDAJAT viivitamatult informeerima oma kontaktandmete muutumisest.

9.8. OSTJA kohustub maksma HÜPOTEEGIPIDAJALE viimase nõudmisel leppetrahvi 5% ulatuses tagatava nõude summast juhul, kui OSTJA on esitanud LEPINGUS valeandmeid või kui OSTJA jätab täitmata ükskõik millise käesolevas punktis võetud kohustustest (välja arvatud OSTJA kontaktandmete muutumise teavitamine).

10. MUUD KOKKULEPPED

10.1. OSTJA ja HÜPOTEEGIPIDAJA lepivad kokku, et OSTJA kui hüpoteegiga koormatud kinnistu omaniku LEPINGUS sätestatud kohustused kehtivad vaid juhul, kui hüpoteek tagab HÜPOTEEGIPIDAJA nõudeid.

10.2. Käesolevas notariaalaktis sisalduvas müügilepingus on ette nähtud selle kõik tingimused ning MÜÜJA ja OSTJA ei loe LEPINGU osaks oma varasemaid tahteavaldusi ega kokkuleppeid, mis ei sisaldu LEPINGUS.

10.3. LEPINGU muutmisele või lõpetamisele suunatud avaldused ja kokkulepped peavad olema notariaalses vormis.

11. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

11.1. Swedbank AS, registrikood 10060701, ja Tiit Pikma, isikukood 38907124219 paluvad parandada registriosa number 4405303 neljandasse jakku kande nr 1 all kantud hüpoteegi kannet ning kustutada viide eelmiste omanike mõttelistele osadele vastavalt kohtu kinnistusosakonna kodukorra § 148 lg 6 ja 7.

11.2. Tiit Pikma annab üle registriosa number 4405303 all registreeritud kinnistu omandiõiguse ning Marko Pungar võtab omandi vastu.

Tiit Pikma annab üle registriosa number 4405303 III jakku kande nr 16 all kantud isikliku kasutusõiguse ja kõik sellest tulenevad õigused ja kohustused ning Marko Pungar võtab isikliku kasutusõiguse ning kõik sellest tulenevad õigused ja kohustused vastu.

Triin Pikma, isikukood 49010205228, annab nõusoleku registriosa number 4405303 all registreeritud kinnistu käsutamiseks.

Tiit Pikma, isikukood 38907124219, LUBAB JA Marko Pungar, isikukood 38207290014, AVALDAB SOOVI järgmiste kannete tegemiseks kinnistusraamatusse:

11.2.1. kustutada registriosa number 4405303 teise jakku kantud ainuomanik Tiit Pikma ja kanda kinnistu ainuomanikuna kinnistusraamatusse Marko Pungar, isikukood 38207290014;

11.2.2. muuta kinnistute number 4405303 ja 4404603, 4404703, 4404803, 4404903, 4405003, 4405103, 4405203, 4405403, 4405503, 4405603, 4405703,

4405803, 4405903, 4406003, 4406103, 4406203, 4406303, 4406403, 4406503, 4406603, 4406703, 4406803, 4406903, 4407003, 4407103, 4407203, 4407303, 4407403, 4407503, 4407603, 4407703, 4407803, 4407903, 4408003, 4408103 registriosade kolmandatesse jagudesse Tiit Pikma kasuks kantud isikliku kasutusõiguse kannet ning kanda nimetatud kannetesse õigustatud isikuna Tiit Pikma asemel Marko Pungar, isikukood 38207290014.

Kanded ei ole omavahel seotud.

11.3. Swedbank AS annab üle registriosa number 4405303 neljandasse jakku kannete nr 1, 3 ja 4 all kantud hüpoteegid ning Luminor Bank AS võtab hüpoteegid vastu.

Swedbank AS, registrikood 10060701, ja Luminor Bank AS, registrikood 11315936, LUBAVAD JA AVALDAVAD SOOVI kustutada registriosa number 4405303 neljandasse jakku kannete nr 1, 3 ja 4 all kantud hüpoteekide hüpoteegipidaja Swedbank AS ning kanda kinnistusraamatusse kõigi nimetatud hüpoteekide hüpoteegipidajana Luminor Bank AS, registrikood 11315936. Hüpoteegikannetes märgitud igakordse omaniku kohustused alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks jäävad kehtima.

11.4. Marko Pungar ja Luminor Bank AS lepivad kokku registriosa number 4405303 all registreeritud kinnistu hüpoteegiga koormamises vastavalt 14.10.2024 lepingule ning Tiit Pikma kiidab hüpoteegi seadmise heaks.

Marko Pungar, isikukood 38207290014, LUBAB ja Luminor Bank AS, registrikood 11315936, AVALDAB SOOVI kanda registriosa number 4405303 neljandasse jakku HÜPOTEK Luminor Bank AS, registrikood 11315936, kasuks SUMMAGA 69'500 eurot ning igakordse omaniku kohustus alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.

12. NOTARI SELGITUSED

Notar on LEPINGULE allakirjutanutele selgitanud, et:

* Paberandjal notariaalakt säilitatakse paberarhiivis ning digitaalne originaaldokument säilitatakse digitaalses notariaalarhiivis. Kinnitatud ja kinnitamata ära kirja võivad nõuda tehingu tõestamisel tehtud notariaalakti puhul igaüks, kelle tahteavaldus või kelle nimel esitatud tahteavaldus notariaalaktis sisaldub. Notariaalakti ära kirja valdamine asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali valdamist.

* Kohtu kinnistusosakonna kodukorra § 148 lg 6 kohaselt tuleb kaasomandi osa võõrandamisel enne kinnistusraamatusse kande tegemist üle kontrollida ka registriosas kantud piiratud asjaõiguse andmete vastavus toimunud muudatusele ning vajaduse korral teha muudatused registriosa 3. või 4. jaos ametiülesande korras. Lg 7 sätestab, et kui kinnistusregistriosa teises jaos muudatusi tehes ei ole tehtud muudatusi registriosa 3. või 4. jaos, kuigi seda oleks tulnud teha, parandab nende jagude kanded ametiülesande korras see, kes vea avastas.

* Asjaõigusseaduse § 226 kohaselt on isikliku kasutusõiguse üleandmine võimalik vaid kinnisasja omaniku nõusolekul, kusjuures isiklikust kasutusõigusest tekkivate kohustuste täitmise eest vastutavad kinnisasja omaniku ees isikliku kasutusõiguse omandaja ja esialgne omaja solidaarselt. Asjaõigusseaduse § 1 kohaselt sätestatakse asjaõigused, nende sisu,

tekkimine ja lõppemine seadusega ning üleantavat isiklikku kasutusõigust seaduses ette nähtud ei ole.

* Kinnisomandi üleandmiseks, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.

* Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 111 sätestab, et kui tehingu jaoks on seaduses ette nähtud teatud vorm, peab nõusolek tehingu tegemiseks olema samas vormis.

* Eeltoodust tulenevalt on notar seisukohal, et isikliku kasutusõiguse üleandmiseks on vajalik kinnistusosakonnale esitada kõigi katastriüksuse 79514:007:0015 kaasomanike notariaalselt tõestatud nõusolekud.

* Abikaasa võib ainult teise abikaasa nõusolekul käsutada või kohustada käsutama abikaasa lahusvaraks olevat perekonna eluasemena kasutatavat või omanikuks mitteoleva abikaasa poolt eraldi kasutatavat eluruumi ning anda selle kolmanda isiku kasutusse või lõpetada selle kasutamise aluseks oleva õigussuhte. Eelnimetatud lahusvara valitsemise korda varaühisuse varasuhtes kohaldatakse alates 01.01.2015 omandatud vara suhtes.

* Lepingu täitmise tagamiseks oleks otstarbekas maksta ostuhinnana tasumisele kuuluv summa notariarvele ning leppida kokku, et omandiõiguse üleandmise kokkulepe sõlmitakse pärast raha laekumist ning hoiustatud rahasumma makstakse müüjale välja pärast ostja omanikuna kinnistusraamatusse kandmist. Järelmaksukohustuse täitmise tagamiseks on võimalik seada müügilepingu esemele MÜÜJA kasuks hüpoteek.

* LEPINGUGA on välistatud kõik lepingupoolte varasemad müügilepingu eset puudutavad tahteavaldused ja kokkulepped, mistõttu peavad kõik osalejate jaoks olulised kokkulepped sisalduma LEPINGUS.

* LEPINGUST tuleneva kohustuse täitmise kohta on kohustuse täitnud poolel õigus nõuda teiselt poolelt täitmise vastuvõtmist kinnitavat kirjalikku tõendit.

* LEPINGUST tuleneva kohustuse täitmata jätmise või mittekohase täitmise, sh täitmisega viivitamise puhul kohustatud poole poolt on õigustatud poolel õigus nõuda kohustuse täitmist, keelduda oma võlgnetava kohustuse täitmisest, nõuda kahju hüvitamist, müügilepingu eseme parandamist, LEPINGUST taganeda, alandada hinda, rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda viivist kuni seaduses sätestatud suuruseni (LEPINGU sõlmimise ajal on viivise suurus 12,25 % aastas). Eelnimetatud õiguskaitsevahendeid, mis üksteist ei välista, võib kasutada kas eraldi või üheaegselt. Tehingust tuleneva nõude aegumise tähtaeg on 3 aastat, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult, siis 10 aastat. LEPINGUS võib eelnimetatud õiguskaitsevahendite kasutamise ja nõuete aegumistähtaaja osas seadusest erinevaid kokkuleppeid sõlmida.

* Müüja vastutab müüdü asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Müüja vabaneb vastutusest asja lepingutingimustele mittevastavuste eest, millest ostja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma.

* Ostja peab teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Kui OSTJA ei teata MÜÜJALE asja lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt, ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda, va juhul, kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandata või kui asja lepingutingimustele mittevastavus on tingitud MÜÜJA tahtluse või raske hooletuse tõttu või kui MÜÜJA teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest ja ei avaldanud seda OSTJALE.

* Lepingupool, kes peab oma kohustuse täitma enne teist lepingupoolt, võib keelduda lepingu täitmisest, kui talle pärast lepingu sõlmimist teatavaks saanud asjaolud annavad piisavalt alust arvata, et teine lepingupool omapoolset kohustust ei täida.

* Vastavalt Maamaksuseaduse §-le 8 tekib maamaksu tasumise kohustus jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik.

* Korteriomaniikud teostavad oma korteriomandist tulenevaid õigusi ja täidavad kohustusi korteriühistu kaudu vastavalt korteriomandi- ja korteriühistuseaduse sätetele. Korteriomaniikud peavad omavahelistes suhetes, samuti suhetes korteriühistuga järgima hea usu põhimõtet ja arvestama üksteise õigustatud huve. Korteriomaniikud võivad kokkuleppel korraldada korteriomandist ja korteriühistust tulenevaid õigussuhteid seaduses sätestatust erinevalt, selline kokkulepe kehtib korteriomaniiku eriõigusjärglase suhtes vaid juhul, kui see on kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna.

* Korteriomaniike kokkulepped, sh kokkulepped erikasutusõiguste andmise kohta, kehtivad korteriomaniiku eriõigusjärglase suhtes vaid juhul, kui need on kantud kinnistusraamatusse eriomandi sisuna.

* Kõik korteriomaniiku õigused ja kohustused, sh korteriühistu poolt võetud laenu tagastamise kohustus, lähevad omandajale üle alates omandi ülemineku hetkest ning omandaja vastutab korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega.

* Korteriyühistul võib olla kehtiv laenukohustus ka juhul, kui see registrist ei nähtu.

* Korteriomaniikul on õigus saada juhatusest teavet korteriühistu tegevuse kohta ja tutvuda korteriühistu dokumentidega.

* Korteriomaniik on kohustatud korteriühistule teatama enda olemasolevate sidevahendite andmed (telefoninumber või elektronposti aadress) ning elu- või asukoha postiaadressi, kui see erineb korteriomandi asukohast, vastasel juhul võib korteriühistu lugeda tema elu- või asukohaks korteriomandi asukoha.

* Kommunaalteenuste (valgustus, vesi, ehitise korrashoid, telefoniühendus, elekter, prügiveedu jms) tarbimiseks või tarbimise lõpetamiseks tuleb sõlmida teenuste pakkujatega sellekohased kokkulepped.

* Kui kindlustusvõtja võõrandab kindlustatud asja, lähevad asja omandajale üle kõik kindlustusvõtja kindlustuslepingust tulenevad õigused ja kohustused. Asja võõrandaja ja omandaja vastutavad võõrandamise aja jooksva kindlustusperioodi kindlustusmakse tasumise eest kindlustusandja ees solidaarselt. Kindlustusandja suhtes ei loeta kindlustusvõtja kindlustuslepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi üle läinuks enne kindlustatud asja võõrandamisest teadasaamist.

* Kindlustusandja võib kindlustatud asja võõrandamise korral öelda kindlustuslepingu asja omandaja suhtes üles ühe kuu jooksul asja võõrandamisest teadasaamisest, kui ta teatab ülesütlemisest ette vähemalt üks kuu. Kindlustatud asja omandaja võib kindlustuslepingu üles öelda jooksva kindlustusperioodi lõpuks ühe kuu jooksul asja omandamisest. Kindlustuslepingu ülesütlemisel eeltoodud alusel peab asja võõrandaja tasuma kindlustusandjale kindlustusmakseid, kuid mitte rohkem kui kindlustuslepingu lõppemise aja jooksva kindlustusperioodi eest. Sel juhul ei vastuta omandaja kindlustusmaksete tasumise eest.

* Kindlustatud asja võõrandamisest peab asja võõrandaja või omandaja kindlustusandjale viivitamata teatama. Kui kindlustusandjale asja võõrandamisest õigeaegselt ei teatata,

vabaneb kindlustusandja oma täitmise kohustusest, kui kindlustusjuhtum toimub hiljem kui ühe kuu möödumisel ajast, mil kindlustusandja oleks pidanud vastava teate saama.

* Tehnovõrkudel ja –rajatistel on kaitsevööndid, mille suhtes kehtivad eriseadustest tulenevad piirangud ja kitsendused.

* Kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevaid tehnovõrke või -rajatisi, mis:

- on püstitatud enne maa esmakinnistamist, kui esmakinnistamine toimus enne 1999. aasta 1. aprilli;
- on vajalikud avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus või muu talumiskohustus;
- kuuluvad võrguettevõtjale, kellele laieneb eriseadustes sätestatud teenuste osutamise kohustus, on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning mida kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides.

* Kui isik, tema alaealised lapsed ja eestkostetavad asuvad püsivalt elama teise elukohta, esitab isik uude elukohta elama asumisest alates 14 päeva jooksul uue elukoha aadressi rahvastikuregistrisse kandmiseks.

* Rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadress ei anna isikule õigust kasutada aadressijärgset ruumi elukohana, kui puudub ruumi kasutamise õigus seaduses sätestatud alustel.

* Ruumi omanikul on õigus taotleda kohaliku omavalitsusüksuse pädevalt asutuselt isiku rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadressi andmete muutmist, kui:

- isiku elukohaks on märgitud omanikule kuuluv ruum ja
- isikul ei ole õigust kasutada omaniku ruumi oma elukohana ja
- isik ei kasuta omaniku ruumi elukohana.

* **Tulumaks.** Kinnisasja müügist saadav kasu maksustatakse tulumaksuga. Tulumaksu määr 2024. aastal on 20 %. Kasu vara müügist on müüdud vara soetamismaksumuse ja ostuhinna vahe. Soetamismaksumus on kõik maksumaksja poolt vara omandamiseks ning selle parendamiseks ja täiendamiseks tehtud dokumentaalselt tõendatud kulud, sealhulgas makstud vahendustasud ja lõivud. Maksumaksjal on õigus kasust maha arvata vara müügiga otseselt seotud dokumentaalselt tõendatud kulud.

* Tulumaksuga ei maksustata kinnisasja võõrandamisest saadud kasu, kui kinnisasja oluliseks osaks või korteriomandi või -hoonestusõiguse esemeks on eluruum, mida maksumaksja kuni võõrandamiseni kasutas oma elukohana.

* Kui maksuvabastuse aluseks on eluruumi kasutamine maksumaksja elukohana, ei rakendata maksuvabastust rohkem kui ühe võõrandamise suhtes kahe aasta jooksul. Kui kinnisasja, ehitist või korterit kasutati samaaegselt selle elukohana kasutamisega ka muul otstarbel, rakendatakse maksuvabastust proportsionaalselt elukohana ja muul otstarbel kasutatud ruumide pindala suhtele.

* **Energiamärgis.** Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega. Energiamärgis annab infot projekteeritava või olemasoleva hoone projekteeritud energiasäästlikkuse või tegeliku energiatarbimise kohta.

* Hoone või selle eraldi kasutatava osa tasu eest võõrandamisest või kasutusse võtmisest huvitatud isikule peab võimaldama energiamärgisega tutvuda. Energiamärgis või selle koopia antakse lepingu sõlmimisel üle hoone või selle eraldi kasutatava osa omandajale või kasutusse võtjale. See nõue on täidetud, kui energiamärgisega on võimalik tutvuda ehitisregistris.

* **Hüpoteek.** Hüpoteegiga on hüpoteegisumma ulatuses tagatud nõue, intressid (muu hulgas

viivis) kuni kolme aasta eest enne kinnisasja müümist täitemenetluses, samuti võla sissenõudmise kulutused, sealhulgas täitemenetluse kulud ja täituri tasud ning hüpoteegipidaja poolt kinnisasja omaniku eest tasutud kindlustusmaksed.

* Kui nõue, mille tagamiseks hüpoteek on seatud, ei teki või lõpeb või kui hüpoteegipidaja hüpoteegist loobub, võib hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik nõuda hüpoteegi kandmist kinnistusraamatusse enda nimele.

* Hüpoteegi lõpetamiseks ja kinnistusraamatust kustutamiseks tuleb kinnistusosakonnale esitada omaniku ja hüpoteegipidaja vormikohased avaldused ja nõusolekud.

* Kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei täideta, on hüpoteegipidajal õigus nõuda sundtäitmist täitemenetluse seadustikus sätestatud korras.

* Notariaalselt tõestatud kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks, täidetakse kohtutäituri poolt eelnimetatud kokkuleppe alusel. Kui kokkuleppe kohta on tehtud märke kinnistusraamatusse, kehtib see ka kinnisasja omaniku õigusjärglase suhtes.

* Rahalise nõude kohta notariaalselt tõestatud kokkulepe täidetakse eeltoodud korras vaid juhul, kui võlgnik on pärast nõude sissenõutavaks muutumist andnud nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele.

* Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohaselt on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile, millele kohaldatakse esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. Korteriühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Korteriühistu pandiõigust ei kanta kinnistusraamatusse.

* Kindlustusvõtja peab ehitise kindlustanud kindlustusandjale viivitamata teatama ehitise aluse kinnistu hüpoteegiga koormamisest.

* Kui üks lepingupool on rikkunud lepingust tulenevat kohustust vääramatü jõu tõttu, ei või teine pool vastavalt võlaõigusseadusele nõuda rikkumise eest sätestatud leppetrahvi. Lepingus võib ka teisiti kokku leppida.

* Kahjustatud pool kaotab õiguse leppetrahvi nõuda, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab.

* Kui tasumisele kuuluv leppetrahv on ebamõistlikult suur, võib kohus seda leppetrahvi maksmiseks kohustatud poole nõudmisel vähendada. Leppetrahvi vähendamist saab nõuda kuni leppetrahvi tasumiseni.

* Kui LEPING peaks sisaldama ühe lepingupoole tüüptingimusi, mis lepingu olemust, sisu, sõlmimise viisi, lepingupoolte huvisid ja teisi olulisi asjaolusid arvestades kahjustavad teist lepingupoolt ebamõistlikult, eelkõige siis, kui tüüptingimusega on lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaalu teise lepingupoole kahjuks oluliselt rikutud, või kui tüüptingimus ei vasta headele kommetele (näiteks ebamõistlikke leppetrahve; kokkuleppeid oma õiguste kohtus kaitsmise välistamise või raskendamise kohta, kokkuleppeid ebamõistlikult suure tagatise nõudmise õiguse kohta jne), on need vastavalt võlaõigusseadusele tühised.

* Notar ei pea selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.

LEPINGUOSALISED kinnitavad, et nad ei soovi täiendavat nõustamist notari poolt.

13. LEPINGU SÕLMIMISEGA KAASNEVAD KULUD

13.1. Notari tasu vastavalt notari tasu seadusele:

Lepingu tõestamine 665,90 eurot (tehinguväärtus 216 233,50 eurot: §-d 3, 4 lg 2, 5, 6, 9, 22, 23 p 2).

Tasu hoiustamise eest 10,88 eurot (tehinguväärtus 23 350,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 29 lg 3 p 1).

Kaugtõestamise teel tehtav ametitoiming 20,00 eurot (§ 2 lg 2').

Notari tasu kokku 696,78 eurot.

Käibemaks kokku 153,29 eurot.

Eelnimetatutele lisandub notari tasu

* ärakirjade valmistamise eest § 35 lg 1 p 2 kohaselt iga A4 formaadis lehekülje eest 0,19 eurot, millele lisandub käibemaks 0,04 eurot.

* kinnistusosakonnale digitaalse ärakirja väljastamise eest § 31 p 15 kohaselt 12,75 eurot, millele lisandub käibemaks 2,81 eurot.

13.2. Riigilõiv vastavalt riigilõivuseadusele:

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel (registriosa 4405303) 195,00 eurot (tehinguväärtus 169 000,00 eurot: §-d 76, 347).

riigilõiv isikliku kasutusõiguse kande muutmisel (registriosa 4405303) 1,50 eurot (tehinguväärtus 63,91 eurot: §-d 77 lg 3, 362).

riigilõiv hüpoteegipidaja vahetumisel (registriosa 4405303) 20,00 eurot (tehinguväärtus 34 597,51 eurot: §-d 77 lg 3, 359, 362).

riigilõiv hüpoteegipidaja vahetumisel (registriosa 4405303) 20,00 eurot (tehinguväärtus 33 566,67 eurot: §-d 77 lg 3, 359, 362).

riigilõiv hüpoteegipidaja vahetumisel (registriosa 4405303) 7,50 eurot (tehinguväärtus 10 000,00 eurot: §-d 77 lg 3, 359, 362).

riigilõiv hüpoteegi kinnistamisel (registriosa 4405303) 25,00 eurot (tehinguväärtus 46 333,33 eurot: §-d 77 lg 2, 359).

Notar on osalejatele selgitanud, et LEPINGUS sätestatud riigilõivu summa kuvatakse e-maksuametis täisulatuses igale maksjaks määratud isikule. Osalejatel tuleb riigilõivu tasuda vastavalt LEPINGULE, mitte e-maksuametis kuvatavatele andmetele. E-maksuametis kuvatav nõue kaob e-maksuameti keskkonnast pärast riigilõivu täies mahus tasumist.

13.3. Nimetatud kuludest kannab MÜÜJA pool müügilepingu tõestamisega seotud notari tasust. Ülejäänud kulud kannab OSTJA.

Riigilõivuks ette nähtud summa tasutakse notarile kohustusega see Rahandusministeeriumile üle kanda. Notar on juhtinud osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

14. LÕPPSÄTTED

Kinnitatud ärakirjad.

* Osalejad soovivad käesoleva notariaalakti notariaalselt kinnitatud ärakirja ja esindusõigust tõendavate volikirjade originaalide kinnistusosakonnale edastamist notari poolt.

Lepingu andmete edastamine.

* Notar esitab LEPINGU andmed maakatastri pidajale.

Notariaalakt on notari poolt osalejatele notaribüroos ja videosilla vahendusel ette loetud. Notariaalakt on esitatud notaribüroos viibivatele osalejatele tutvumiseks paber kandjal ja videosilla vahendusel osalevatele osalejatele ekraanil. Notariaalakt on osalejate poolt läbi vaadatud ja heaks kiidetud. Notariaalakti paber kandjal eksemplar on notari juures olevate osalejate poolt allkirjastatud ning notariaalakti digitaalne eksemplar on videosilla vahendusel osalevate osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Notar on allkirjastanud notariaalakti mõlemad eksemplari pärast kõigi osalejate allkirjade andmist.

Pärast notariaalakti tõestamist ja sellest kinnitatud digitaalse ära kirja valmistamist märgib notar e-notaris tehinguosalised, kes saavad infosüsteemide andmevahetuskihi (X-tee) kaudu aadressil <https://www.eesti.ee/est/teemad> ja e-Notari iseteeninduse kaudu aadressil www.notar.ee õiguse juurdepääsuks nimetatud ära kirjale. Juurdepääsuõiguse märke tehakse tehinguosalisest juriidilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde.

Osalejad ei soovi LEPINGU tõestamise päeval endale käesolevast notariaalaktist ära kirjade väljastamist.

Notar on juhtinud osalejate tähelepanu asjaolule, et vastavalt justiitsministri poolt vastu võetud notariaadimäärustiku §-le 16 peavad lepinguosalised notariaalaktile notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutama, märkides allkirja juurde kirjatähtedega oma ees- ja perekonnanime.

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Karin Graf-Raiesmaa /allkirjastatud digitaalselt/

Siivi Raup /allkirjastatud digitaalselt/

Tartu notar Tiina Tomberg /allkirjastatud digitaalselt/