



TALLINNA NOTAR PRIIDU PÄRNA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

1258

VÕLAÕIGUSLIK LEPING

KINNISTU JAGAMISEL TEKKIVA KINNISTU

TASUTA VÕÕRANDAMISE KOHTA

NING

SEONDUVAD KOKKULEPPED TEE JA RAJATISTE RAJAMISEKS

AVALDUSED EELMÄRGETE KINNISTAMISEKS

ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Priidu Pärna, notaribüroos asukohaga Rävalla pst 2 / Kivisilla tn 8, Tallinn, kahekümne neljandal märtsil kahe tuhande kuueteistkümnendal aastal (24.03.2016) ning selles notariaalaktis osalejad on

Renett Kinnisvara OÜ, registrikood 12649415, aadress Pärnu mnt 10, Tallinn, e-posti aadress motolux@hotmail.ee, edaspidi nimetatud **Võõrandaja 1**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Tiit Õun**, isikukood 36010205256, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

Rapido Trade OÜ, registrikood 11727952, aadress Merivälja tee 5-505D, Tallinn, e-posti aadress kristjanvarik@gmail.com, edaspidi nimetatud **Võõrandaja 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Kristjan Varik**, isikukood 37907010369, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

Võõrandaja 1 ja Võõrandaja 2 edaspidi koos käesolevas lepingus nimetatud ka
Võõrandaja(d),

Viimsi vald, kohaliku omavalitsuse registrikood 75021250, vallavalitsuse postiaadress Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, Harju maakond, e-posti aadress merit@viimsivv.ee, edaspidi nimetatud **Omandaja**, mille esindajana tegutseb käesolevale notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Merit Renlund**, isikukood 48106250317, kelle isikusamasus on tõestajale tuntud isik,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. KINNISTU, LEPINGU ESE, KINNISTUSRAAMATU SEIS JA OSAPOOLTE KINNITUSED

1.1. Kinnistuks on Vehema tee 5, Viimsi alevik, Viimsi vald, Harju maakond asuv kinnistu: katastritunnus 89001:010:2849, pindala 3263 m², aadress Vehema tee 5, Viimsi alevik, Viimsi vald, Harju maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Kinnistu**).

1.1.1. Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 11515702**. Teise jakku on kantud järgmised omanikud: Renett Kinnisvara OÜ (registrikood 12649415) 7/10 kaasomandist; Rapido Trade OÜ (registrikood 11727952) 3/10 kaasomandist. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole. Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded: 1) Hüpoteek summas 75 000,00 eurot Renett Kinnisvara OÜ (registrikood 12649415) kuuluvale mõttelisele osale Andres Pärn (isikukood 37405280241) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 12.11.2015 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 13.11.2015. Kohtunikuabi Hele Olli. 2) Hüpoteek summas 25 000,00 eurot Rapido Trade OÜ (registrikood 11727952) kuuluvale mõttelisele osale Andres Pärn (isikukood 37405280241) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Sisse kantud 8.01.2016. 20.01.2016 avalduse alusel parandus sisse kantud 22.01.2016. Kanne asendab eelmist kannet. Kohtunikuabi Elle Lumiste. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

1.1.2. Kinnistu kohta E-notari infosüsteemist tehtud päringust nähtub, et vastavalt Maa-ameti maakatastris registreeritud katastriüksuste andmetele kehtivad Kinnistu suhtes alljärgnevad kitsendused: Katastriüksuse 89001:010:2849 kitsendused: Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 67 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (); Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 36 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (). Maa-ameti maakatastrist ei nähtu Kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes käesolevas lepingus nimetatamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

1.1.3. **Lepingu esemeks on Kinnistu koosseisu jagamisel tekkiv iseseisev kinnistu sihtotstarbega transpordimaa, pindalaga ligikaudu 103 m², koos selle oluliste osadega ja päraldistega, mille ligilähedane asukoht on käesoleva lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud „eraldatav teemaa krunt 103 m²“. Lepingu eseme lõplik suurus ja asukoht kujuneb Detailplaneeringu menetlemise käigus.**

1.2. Võõrandaja esindaja kinnitab, et:

1.2.1. Kinnistu on Võõrandaja omand ning Kinnistu ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

1.2.2. Kinnistu suhtes ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetkel kinnistusosakonnale esitatud ega tehtud ühtegi kinnistamisavaldust.

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

ülevaatus teostamisel.

- 1.2.4. Lepingu ese on hoonestamata ning Võõrandajale teadaolevalt ei paikne lepingu esemel käesoleva lepingu sõlmimise päeva seisuga kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetatata maapealseid ega maa-aluseid tehnovõrke ega - rajatisi.
 - 1.2.5. Kinnistu suhtes kehtestatava detailplaneeringu kohaselt on võimalik Kinnistu jagamine selliselt, et Kinnistu koosseisu tekib lepingu esemele vastav katastriüksus.
 - 1.2.6. Ta on teadlik asjaolust, et lepingu eseme asukoht Kinnistul võib Detailplaneeringu käigus täpsustuda.
 - 1.2.7. Nende volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatuse liikme ametikohalt tagasi kutsutud, tema ametiaeg juhatuse liikmena ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud ning esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused, nõusolekud sõlmida käesolev leping, talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist ning esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.
- 1.3. Omandaja esindaja kinnitab, et:**
- 1.3.1. Käesoleva leping sõlmitakse kooskõlas Viimsi Vallavolikogu 18.02.2016.a. otsusega nr 16.
 - 1.3.2. Omandaja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluvad maaüksused, tutvunud plaanidega, millel on tähistatud lepingu eseme ligikaudne asukoht ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuste suurusest ja piiridest.
 - 1.3.3. Omandaja on teadlik asjaolust, et lepingu eseme omandiõiguse üleandmiseks Võõrandajalt Omandajale on Omandajal vaja Võõrandajaga sõlmida käesoleva lepingu alusel sõlmitav asjaõigusleping.
 - 1.3.4. Tema volitus on kehtiv, seda ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja see ei ole lõppenud, ta ei ületa volituste piire, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

2. VÕÕRANDAJA EHTUSKOHUSTUSED NING LEPINGU ESEME TASUTA ÜLEANDMINE

- 2.1. Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et Võõrandaja kohustub omal kulul välja ehitama planeeringualale detailplaneeringu kehtestamise järel ettenähtud avalikult kasutatava projekteeritava tee, mille asukoht on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil tähtedega A,B,C ja D tähistatud alana, tänavavalgustuse, kergliiklustee ja tee juurde kuuluva projektikohase haljastuse. Võõrandaja kohustub nimetatud kohustused täitma hiljemalt enne planeeringualale ehitatud hoonete kasutusloa taotluse esitamist, kuid mitte hiljem, kui nelja (4) aasta jooksul arvates Detailplaneeringu kehtestamisest.
- 2.2. Kõik käesolevas lepingus nimetatud ehitustööd tuleb teostada pädeva organi poolt välja antud ehitusloa alusel ning vastavalt pädeva organi poolt koostatud ehitusprojektile järgides ehitustööde teostamisel Eesti Vabariigis kehtivaid õigusakte (sealhulgas planeerimisseadust, ehitusseadustikust ja kohaliku omavalitsuse õigusakte) ning üldtunnustatud ehitusreegleid ja head ehitustava. Võõrandaja kohustub tagama, et käesolevas lepingus nimetatud ehitustööd teostab vastavat kehtivat registreeringut omav ehitusettevõtja.
- 2.3. Võõrandaja kohustub korraldama kõigi punktis 2.1. nimetatud taristu ehitamiseks ja

kasutuselevõtuks vajalike taotluste, s.h. ehitusloa ja kasutusloa taotlused, esitamise ning lubade ja kooskõlastuste väljastamise õigusaktides sätestatud vormis ja korras.

- 2.4.** Võõrandaja kohustub oma kulul ühe (1) aasta jooksul Detailplaneeringu kehtestamisest arvates korraldama Detailplaneeringu elluviimiseks vajalike maakorraldustoimingute teostamise, s.h. maakatastrisse uute Detailplaneeringule vastavate katastriüksuste kandmine koos uute maakasutuse sihtotstarvete määramisega ning vastavad kanded kinnistusraamatus. Seal hulgas on Võõrandaja kohustatud korraldama Detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud teede aluse maa, mis kuulub käesoleva lepingu sõlmimisel Omandajale, kohta eraldi katastriüksuse moodustamise ja kinnistamise.
- 2.5.** Võõrandaja võõrandab lepingu eseme koos selle oluliste osade ja päraldistega tasuta Omandajale. Omandaja ja Võõrandaja on kokku leppinud, et teede, rajatiste ja haljastuse rajamise kulused Omandaja Võõrandajale ei hüvita.
- 2.6.** Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et juhul kui lepingu eseme asukoht Kinnistul detailplaneeringu käigus muutub, vormistatakse hiljemalt koos asjaõiguslepingu sõlmimisega käesoleva lepingu muutmise leping.
- 2.7.** Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et enne asjaõiguslepingu sõlmimist on Võõrandajal õigus koormata Kinnistut tavalistel tingimustel servituutidega kolmandate isikute ja/või vajadusel Võõrandaja kasuks teiste kinnistute teenindamiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste omamiseks, nimetatud servituudid jäävad lepingu eseme suhtes kehtima vastavalt asjaõiguslepingus kokkulepitavale. Võõrandajal on õigus koormata Kinnistut muude piiratud asjaõigustega tingimusel, et nimetatud piiratud asjaõiguste alt vabastatakse lepingu esemeks olevad kinnistud enne asjaõiguslepingu sõlmimist.
- 2.8.** Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et käesolevale lepingule ei kohaldata võlaõigusseaduses kinklepingu kohta sätestatud ning Võõrandaja ega Omandaja ei saa käesolevast lepingust taganeda võlaõigusseaduses kinklepingust taganemiseks ette nähtud alustel.
- 2.9.** Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et lepingu eseme otsene valdus loetakse Võõrandaja poolt Omandajale üle antuks käesoleva lepingu alusel sõlmitava asjaõiguslepingu sõlmimisega ning Võõrandaja kohustub hiljemalt enne asjaõiguslepingu allkirjastamist andma Omandajale üle kõik lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid.
- 2.10.** Võõrandaja kohustub mitte halvendama lepingu eseme seisundit ajal, mil see on tema valduses, hoolitsema selle aja jooksul lepingu eseme eest ning andma lepingu eseme Omandajale üle käesolevas lepingus kokku lepitud seisundis. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Omandajale üle otsese valduse üleandmisel, kuid mitte hiljem, kui asjaõiguslepingu sõlmimisega.
- 2.11.** Võõrandaja kannab kõik lepingu esemega seotud kulud kuni otsese valduse üleandmiseni, kuid mitte hiljem, kui asjaõiguslepingu sõlmimiseni, tasudes need hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Omandaja nõudmisel esitab Omandajale maksedokumentid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.
- 2.12.** Lepingu eseme otsese valduse üleandmisel allkirjastavad Võõrandaja ja Omandaja lihtkirjaliku üleandmis-vastuvõtmise akti, mis loetakse Omandaja poolt antud täitmise kviitungiks ning milles märgitakse valduse üleandmise kuupäev.
- 2.13.** Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktides 2.1., ja 3.3. nimetatud kohustuste täitmisega viivitamisel on Omandajal õigus nõuda Võõrandajalt leppetrahvi kuni 5000 tuhat (viis tuhat) eurot kohustuste täitmisega viivitatud kalendrikuu eest.

2.14. Võõrandaja ja Omandaja hindavad käesoleva lepinguga Võõrandaja poolt võetavate ehitiskohustuste väärtuseks viiskümmend tuhat (50 000) eurot.

3. KINNISTU JAGAMISEGA SEOTUD KOHUSTUSED, OMANDI ÜLEANDMISE EELDUSED JA EELMÄRGETE KINNISTAMINE

- 3.1.** Võõrandaja kohustub hiljemalt 1 (ühe) aasta jooksul, arvates Detailplaneeringu kehtestamisest, teostama kõik toimingud Kinnistu iseseisvateks kinnistuteks või katastriüksusteks jagamiseks vajalike dokumentide saamiseks vastavalt käesolevas lepingus toodule. Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et käesolevas lepingupunktis nimetatud kohustuste täitmisega viivitamisel on Omandajal õigus nõuda Võõrandajalt leppetrahvi kuni 1000 (tuhat) eurot kohustuste täitmisega viivitatud kalendrikuu eest.
- 3.2.** Kinnistu jagamisega seotud kulud (sealhulgas maa mõõdistamise ning maakatastri dokumentide vormistamisega seotud kulud ning notaritasu ja riigilõivu jagamiseks) kannab Võõrandaja. Lepingu eseme väljamõõtmise ja registreerimisega seotud kulud kannavad Omandaja ja Võõrandaja võrdsetes osades.
- 3.3.** Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et asjaõigusleping lepingu eseme omandi üleandmiseks Võõrandajalt Omandajale vormistatakse mõistliku aja jooksul pärast seda, kui Kinnistu koosseisu on moodustatud iseseisvad katastriüksused, mis võimaldavad Kinnistu jagamist vastavalt käesolevas lepingus kokkulepitule, ning Võõrandaja on taganud lepingu eset koormavate hüpoteekide kustutamise kuid mitte hiljem kui kolme kuu jooksul katastriüksuste registreerimisest. Sealjuures lepivad Võõrandaja ja Omandaja kokku, et asjaõigusepingu sõlmimise hetkel ei pea olema punktis 2.1. nimetatud ehituskohustused täidetud.
- 3.4.** Asjaõigusleping vormistatakse notari juures ning notariaja broneerib Võõrandaja. Võõrandaja kohustub notariajast Omandajat taasesitamist võimaldavas vormis informeerima vähemalt viis (5) kalendripäeva ette.
- 3.5.** Kinnistu või selle osade võõrandamise korral on Võõrandajal õigus anda käesolevast lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste kogum üle Omandaja nõusolekul ning Võõrandaja kohustub teavitama võõrandamise kavatsusest Omandajat. Käesolevast lepingust tulenevaid kohustusi on lepinguosalistel õigus kolmandatele isikutele üle anda ainult teise lepingupoole kirjalikul nõusolekul.
- 3.6.** Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et Kinnistu kolmandasse jakku kantakse eelmärke, mis tagab Omandaja õigust saada käesoleva lepingu täitmisel lepingu eseme, mis on koormamata kolmandate isikute õigustega, omanikuks.
- 3.7.** Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et Võõrandajal on õigus taganeda käesolevast lepingust ja nõuda eelmärke kinnistusraamatust kustutamist taganemisest ühe kuu jooksul, kui Kinnistu suhtes ei ole detailplaneeringut kehtestatud hiljemalt kahe (2) aasta jooksul, arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.
- 3.8.** Võõrandaja ja Omandaja lepivad kokku, et Omandaja kohustub Võõrandaja nõudmisel tagasi astuma Omandaja kasuks seatava hüpoteegiga ja eelmärkega hüpoteegi järele, kui Võõrandaja soovib Kinnistut koormata hüpoteega Detailplaneeringu elluviimise finantseerimise eesmärgil.

4. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE KAUDSETE KULUDE HÜVITAMINE

- 4.1. Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et Võõrandaja on kohustatud tasuma Omandajale Kinnistu detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate kaudsete kulude katteks (sh võimalikud täiendavad investeeringud lasteaia- ja koolikohtade loomiseks ning Omaniku ülejäänud avalikus kasutuses oleva taristu sh teed, mänguväljakud, spordirajatised, rannad ja haljasalad, arendamiseks ja säilitamiseks) viis tuhat (5 000) eurot iga kehtestatud Detailplaneeringu kohaselt ehitada lubatud elamuühiku kohta (edaspidi **Sotsiaalse taristu tasu**), kokku summas eelduslikult ükssada seitsekümmend tuhat (170 000) eurot.
- 4.2. Omanik on kohustatud maksma Sotsiaalse taristu tasu Viimsi Vallavalitsuse pangakontole nr EE182200221010936477 Swedbankis hiljemalt kahe (2) aasta jooksul arvates Kinnistu suhtes detailplaneeringu kehtestamisest.
- 4.3. Pooled loevad käesoleva lepingu tähenduses elamuühikuks ehituslikult eristatavalt ühele leibkonnale elamiseks mõeldud hoonet või selle osa.

5. RAHALISTE KOHUSTUSTE TAGAMINE

- 5.1. Võõrandaja seab Omandaja kasuks Kinnistule esimesele vabale järjekohale hüpoteegi hüpoteegisummaga kakssada kolmkümmend tuhat (230 000) eurot igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.
- 5.2. Võõrandaja ja Omandaja on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktis 5.1. nimetatud hüpoteegiga on tagatud Võõrandaja käesolevast lepingust tulenevate rahaliste kohustuste (s.h. leppetrahvi tasumise kohustused) täitmine Omandaja ees.

Notar on selgitanud, et Omandaja kasuks tehtavad kanded võivad kustuda sundtäitmisel olemasolevast hüpoteegist.

6. MUUD KOKKULEPPED

- 6.1. Kinnistu või selle jagamise teel moodustatud uue kinnistu võõrandamisel enne käesolevast lepingust tulenevate Võõrandaja kohustuste täielikku täitmist kolmandale isikule, on Võõrandaja kohustatud tagama, et vastava Kinnistu uus omanik võtaks viivitamatult, hiljemalt aga ühe (1) kuu jooksul uue omaniku kinnistusraamatusse kandmisest üle kõik käesolevast lepingust tulenevad vastavad Võõrandaja kohustused või astuks käesolevasse lepingusse koos Võõrandajaga. Juhul kui Võõrandaja rikub oma käesoleva lepingu punktis sätestatud kohustust, on Omandajal õigus nõuda Võõrandajalt leppetrahvi kuni 2000 (kaks tuhat) eurot kohustuste täitmisega viivitatud kalendrikuu eest.
- 6.2. Võõrandaja on kohustatud hüvitama Omandajale käesoleva lepingu rikkumisega põhjustatud kahju seaduses sätestatud ulatuses.

7. LÕPPSÄTTED

- 7.1. Käesolev leping on kehtiv kuni lepinguosalised on täitnud oma lepingulised kohustused või kuni lepingust ei ole selleks ettenähtud korras taganatud.
- 7.2. Käesoleva lepingu ennetähtaegne lõpetamine toimub lepinguosaliste kokkuleppel, kusjuures selles kokkuleppes määratakse kindlaks ka käesoleva lepingu täitmise huvides

- lepinguosaliste poolt tehtud kulutuste jaotamine.
- 7.3. Käesoleva lepingu muutmine või täiendamine toimub lepinguosaliste vahelise notariaalselt tõestatud kokkuleppega, v.a ehituskohustusi puudutavad kokkulepped.
 - 7.4. Juhul, kui käesoleva lepingu täitmise käigus ilmneb vajadus teha toiminguid, mida ei ole käesolevas lepingus sätestatud, lasub selliste toimingute tegemise kohustus sellel lepinguosalisel, kelle lepingulise kohustusega on käesolevas lepingus sätestamata toiming kõige lähemalt seotud.
 - 7.5. Lepinguosalistel on õigus kontrollida kohustuste täitmist teise lepinguosalise poolt ja sellega seotud kulutuste kandmist ning nõuda sellekohaste dokumentide esitamist.
 - 7.6. Lepinguosalised kohustuvad ilma teiste lepinguosaliste nõusolekuta mitte avaldama kolmandatele isikutele informatsiooni, mida nad saavad käesoleva lepingu täitmise käigus, välja arvatud info avaldamine ametiisikutele, kellel on selle saamiseks õiguslik alus.
 - 7.7. Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenouetekohast täitmist ei loeta käesoleva lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mille saabumist lepinguosalised ei näinud ette ega võinud ette näha (vääramatud jõud).
 - 7.8. Lepinguosaline, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatud jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest kohe kirjalikult teatama teistele lepinguosalistele.

8. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 8.1. Võõrandaja lubab ja Omandaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 11515702 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale kinnistu jagamisel tekkiva kinnistu, sihtotstarbega transpordimaa, omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärge Viimsi vald kasuks, vastavalt 24.03.2016.a. sõlmitud lepingule ja eelnimetatud lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.
- 8.2. Võõrandaja ja Omandaja on Kinnistule hüpoteegi seadmises kokku leppinud. Võõrandaja lubab ja Omandaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 11515702 neljandasse jakku esimesele vabale järjekohale (punktis 8.1. nimetatud kande järele) hüpoteek Viimsi vald kasuks hüpoteegisummaga kakssada kolmkümmend tuhat (230 000) eurot igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

9. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 9.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 9.2. Notariaalakti tõestaja väljastab notariaalakti kinnitatud ärakirja lepinguosalise soovil paber kandjal või digitaalselt. Käesoleva notariaalakti digitaalne ära kiri on osalejatele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee (*e-teenused > kodanikule > õigusabi > notariaalsed dokumendid*).
- 9.3. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab ära kirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest.

10. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 10.1.** Riigilõivu hüpoteegi kinnistamisel tasub Võõrandaja 1, eelmärke kinnistamisel tasub Omandaja.
- 10.2.** Lepingu sõlmimisega seotud notari tasust tasub Võõrandaja 1 2/3 ja Omandaja 1/3.
- 10.3.** Osaleja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga. Notaril on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 on notari tasu maksmiseks kohustatud isikuteks isikud, kelle taotlusel või kelle huvides notar tegutses ning nimetatud isikud vastutavad sama notariaaltoimingu eest tasu maksmisel solidaarselt.
- 10.4.** Osaleja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitavad riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.

Notariaalakt ja sellele lisatud dokumendid on osalejatele akti tõestaja poolt suuliselt tõlgitud eesti keelest vene keelde, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 13 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu kinnistute jagamise ja jagamisel tekkiva kinnistu võõrandamise lepingu, ehitiskohustuste kokkuleppe tõestamise eest ja ja hüpoteegi seadmise lepingu tõestamise eest (tehinguväärtus võõrandamisel 6391 eurot; tehinguväärtus ehituskokkuleppe sõlmimisel 50 000 eurot; tehinguväärtus hüpoteegi seadmisel 153 333,33 eurot) 646.70 eurot (tehinguväärtus 209 724.33 eurot: Notari tasu seaduse § 3, § 5 lg 1, § 9 lg 1, § 22, § 23 p 2).

Notari tasu kokku	646.70 eurot.
Käibemaks	129.34 eurot.
Kokku	776.04 eurot.

Riigilõiv Kinnistule 1 Omandaja kasuks eelmärke kinnistamise eest 2.50 eurot (tehinguväärtus 6 391.00 eurot: Riigilõivuseaduse § 78 lg 1).
Riigilõiv hüpoteegi kinnistamisel 175.00 eurot (tehinguväärtus 153 333.33 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1).

^{kv}
Eelnimetatutele lisandub ära kirjjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Notar allkiri pitser

11. Notariaalakti tõestaja poolt osalejatele antud selgitused

- 11.1.** Krundi ehitusõigus (krundi sihtotstarve, lubatud ehitiste arv krundil jne) määratakse detailplaneeringuga ning kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele tiheasustuses ja detailplaneerimise kohustusega aladel hajaasustuses.
- 11.2.** Kinnistu jagamine ja lepingu eseme moodustamine toimub kande tegemisega kinnistusraamatusse kandmisega, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega ega jagamisavalduse vormistamisega.
- 11.3.** Lisaks käesolevale lepingule on Võõrandajal ja Omandajal vajalik sõlmida notariaalne asjaõigusleping lepingu eseme omandi üleandmiseks Omandajale ning Omandaja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte asjaõiguslepingu sõlmimisega.
- 11.4.** Lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme võõrandamise ja lepingu esemel ehitamisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste 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.
- 11.5.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 11.6.** Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab Võõrandaja Omandajale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui Võõrandajale on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Omandajale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- 11.7.** Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab Võõrandaja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal Omandajale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Võõrandaja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut Omandajale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Võõrandaja kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 11.8.** Võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab Omandaja asja lepingutingimustele mittevastavusest Võõrandajale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.
- 11.9.** Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Omandaja 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 Omandaja 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).

- 11.10.** Vastavalt maakatastriseaduse § 20¹ on notar kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale tehingu õiendi, kus kajastatakse järgmised andmed: 1) notariaalregistri number; 2) tehingu liik (müük, vahetus, kinge või muu); 3) tehinguobjekti kinnistu number (numbrid) ja katastritunnus(ed); 4) tehinguobjekti liik (kinnisasi, hoonestusõigus, korteriomand või korterihoonestusõigus); 5) tehinguobjekti omandiosa suurus; 6) tehingu sooritamise kuupäev; 7) tehingu hind, selle puudumisel tehinguväärtus; 8) andmed tehingu poolte kohta (isiku liik, tehingu osapoolte arv); 9) andmed koormatiste olemasolu kohta, välja arvatud juhul, kui kinnistusraamatu andmed koormatiste olemasolu kohta on katastripidajale elektrooniliselt kättesaadavad; 10) andmed kinnistu hoonestatuse kohta, välja arvatud juhul, kui need on katastripidajale elektrooniliselt kättesaadavad.
- 11.11.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 63 lg-le 3 on asjaõiguse käsutamine pärast eelmärke kandmist kinnistusraamatusse tühine osas, milles see eelmärkega tagatud nõuet kahjustab või piirab. See ei takista kannete tegemist kinnistusraamatusse.
- 11.12.** Hüpotek tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega ning hüpotek lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust, mitte tagatava nõude lõppemisega.
- 11.13.** Notariaalaktis nimetatud riikliku ehitisregistri andmetel on vaid informatiivne ja statistiline tähendus ning selles sisalduvad andmed ei oma õiguslikku tähendust.
- 11.14.** Võlaõigusseaduse § 499 lg 1 kohaselt peab ehitise kindlustanud kindlustusandjale viivitamatult teatama ehitise aluse kinnistu hüpoteegiga koormamisest.
- 11.15.** Ehitusseaduse § 13 kohaselt detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab kohalik omavalitsus, kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti.
- 11.16.** Halduskoostöö seaduse § 3 lg kohaselt, haldusülesande täitmiseks volitamise korral võib sõlmida tsiviilõigusliku lepingu, kui seadus ei näe ette üksnes halduslepingu sõlmimist, lepinguga ei reguleerita avaliku teenuse kasutaja või muu kolmanda isiku õigusi ega kohustusi, riiki või kohalikku omavalitsust ei vabastata tal lasuvatest kohustustest ja ülesande täitmisel ei kasutata täidesaatva riigivõimu volitusi. Kui lepingust selgelt ei nähtu poolte tahe sõlmida tsiviilõiguslik leping, eeldatakse, et tegemist on halduslepinguga.
- 11.17.** Planeerimisseaduse § 10 lg 1 kohaselt iga isik võib teha planeeringu koostamise algatamise ettepaneku. Planeeringu koostamise algatamise otsustamisel võib põhjendatud juhul planeeringu koostamise algatamisest keelduda. (2) Üleriigilise planeeringu koostamise algatab Vabariigi Valitsus ja selle koostamist korraldab Siseministerium. (3) Maakonnaplaneeringu koostamise algatab maavanem või Vabariigi Valitsus ja selle koostamist korraldab maavanem. (4) Üldplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus. (5) Detailplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus. (5¹) Vabariigi Valitsus võib avaliku veekogu ehitisega koormamiseks koostatava maakonnaplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise korraldamise osaliseks üleandmiseks käesoleva paragrahvi lõike 8 punktis 1 nimetatud tegevuse ulatuses. (6) Kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu planeeringu koostamise korraldamise osaliseks üleandmiseks käesoleva paragrahvi lõike 8 punktis 1 nimetatud tegevuse ulatuses. (6¹) Detailplaneeringu koostamist või detailplaneeringu koostamise tellimist ei tohi detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule üle anda

- juhul, kui: 1) planeeritava maa-ala kohta puudub kehtestatud üldplaneering; 2) planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut; 3) planeering koostatakse riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti kultuurimälestise kaitsevööndis või loodusobjekti kaitsevööndis oleval maa-alal; 4) planeering koostatakse ranna või kalda piiranguvööndis looduskaitse seaduse tähenduses; 5) planeeringuga kavandatakse linnaehituslikult olulisi muudatusi või planeeritav maa-ala asub linnaehituslikult olulises piirkonnas; 6) planeering koostatakse miljöövärtuslikule hoonestusalale või selle moodustamiseks; 7) planeering koostatakse olulise ruumilise mõjuga objekti kavandamiseks; 8) planeering koostatakse keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuse kavandamiseks. (6²) Kui esineb asjaolu, mis takistab planeeringu koostamisest huvitatud isikul lepingus ettenähtud ülesannet täita, on planeeringu koostamise korraldajal õigus haldusleping ühepoolselt lõpetada. Nimetatud juhul võib teha otsuse planeerimismenetluse lõpetamise kohta. (7) Käesoleva paragrahvi lõigetes 2–5 nimetatud planeeringu algatamine tähendab Vabariigi Valitsuse, maavanema või kohaliku omavalitsuse otsust selle kohta, et planeeringu koostamisele tuleb asuda. (8) Planeeringu koostamise korraldamine käesoleva seaduse tähenduses on: 1) planeeringu koostamine või planeeringu koostamise tellimine; 2) planeeringu koostamise juhtimine; 3) kõigi planeeringu koostamise käigus vajalike menetlustoimingute tegemine.
- 11.18.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puuduvad 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.
- 11.19.** Hüpoteebiga tagatud nõude rahuldamisel võib hüpoteebiga koormatud vara igakordne omanik nõuda hüpoteegi kustutamist või selle kandmist enda nimele, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Hüpoteebiga tagatud nõude osalisel rahuldamisel võib koormatud vara igakordne omanik nõuda rahuldatud nõude ulatuses enda kasuks osahüpoteegi kinnistusraamatusse kandmist või hüpoteegi kustutamist.
- 11.20.** Hüpoteebiga koormatud kinnistu omanikul on õigus koormatud kinnistut vallata, kasutada ja käsutada, kui ta sellega ei vähenda koormatud kinnistu väärtust ega kahjusta hüpoteegipidaja õigusi muul viisil.
- 11.21.** Täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 punkt 19 kohaselt on täitedokumendiks notariaalselt tõestatud kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja või laevakinnistusraamatusse kantud laeva omaniku või registerpandiga koormatud eseme omaja kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteebiga, laevahüpoteebiga või registerpandiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppe alusel võib võlausaldaja esitada nõude täitmiseks ilma kohtu poolse nõude tunnustamiseta.
- 11.22.** Kokkulepe, millega määratakse, milline nõue on hüpoteebiga tagatud, peab olema notariaalselt tõestatud. Tagatiskokkulepe kehtib hüpoteebiga koormatud kinnisasja omaniku vahetumisel ka uue omaniku suhtes ning hüpoteegipidaja vahetumisel uue hüpoteegipidaja suhtes.
- 11.23.** Võlaõigusseaduse § 162 lg 1 kohaselt kui tasumisele kuuluv leppetrahv on ebamõistlikult suur, võib kohus seda leppetrahvi maksmiseks kohustatud lepingupoole nõudmisel vähendada mõistliku suuruseni, arvestades eelkõige kohustuse täitmise ulatust tema poolt, teise lepingupoole õigustatud huvi ja lepingupoolte majanduslikku seisundit.
- 11.24.** Täitemenetluse seadustiku § 158 kohaselt (1) jäävad kinnisasja täitemenetluses müügi korral püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja

samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused (2) Kui kinnisasi müüakse mitme erineval järjekohal oleva nõude täitmiseks, lähtutakse õiguste püsijäämisel eespool olevast nõudest (3) Nõudest järjekohas tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega. Lõpenuks loetakse ka kinnistusraamatusse kantud, sissenõudjale kuuluv õigus, millest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue pöörati (4) Enampakkumisel ei lõpe servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.

11.25. Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui taotluse esitaja on jätnud taotletava kande eest seadusega ette nähtud riigilõivu tasumata, on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

11.26. Notar on osalejatele selgitanud, et vastavalt Viimsi vallavolikogu 11.11.2003.a. määruse nr 34 "Teede valla omandisse võtmise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord" punktile 13 otsustab tee valla omandisse võtmise vallavolikogu, ning et käesoleva lepingu sõlmimise hetkel ei ole Viimsi vallavolikogu poolt vastavat otsust vastu võetud, kuid eeltoodule vaatama soovivad osalejad sõlmida käesoleva lepingu selles tood tingimustel.

Allkiri, allkiri, allkiri