



## TARTU NOTAR TRIIN TEIN

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU NUMBER

1478

### KINNISASJADE MÜÜGILEPINGUD, ÜHISHÜPOTEEGI SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tartu notar Triin Tein notaribüroos asukohaga Riia tn 2, Tartu linn, 24.10.2022 ning selles notariaalaktis osalejad on**

**Tartu linn**, linnavalitsus registreeritud riigi ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodiga 75006546, linnavalitsuse aadress Raekoja plats 1a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-posti aadress [Urmah.Ahven@tartu.ee](mailto:Urmah.Ahven@tartu.ee), edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Urmah Ahven**, isikukood 36103172724, kes on tõestajale tuntud isik,

**Dorpat Lääne OÜ**, registrikood 16584380, aadress Riia tn 142, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-posti aadress [kaarel@dorpatehitus.ee](mailto:kaarel@dorpatehitus.ee), edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutsevad juhatuse liikmed **Kaarel Kiidron**, isikukood 39004306516, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, ja **Mihkel Raudmäe**, isikukood 37502184233, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel.

**Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

#### 1. LEPINGU ESEMED

**1.1. Lepingu esemeks 1 on kinnisasi asukohaga Lääne tn 12, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond** koos selle oluliste osade ja päraldistega. Lepingu ese 1 on kantud Tartu Maakohu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 15717450**, mille:

**1.1.1.** Esimesse jakku on kantud katastritunnus 79301:001:1126, pindala 3416,0 m<sup>2</sup>, aadress Lääne tn 12, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%).

**1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Tartu linn.

**1.1.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

**1.1.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.1.5.** Lepingu eseme 1 suhtes ei ole kinnistusosakonnas registreeritud kinnistamisavaldusi.

**1.1.6.** Lepingu eseme 1 kohta kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja

kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist.

**1.1.7.** E-notari infosüsteemi kaudu Maa-ameti elektroonilisse andmebaasi tehtud päringu andmetel maaüksusel katastritunnusega 79301:001:1126 kitsendused puuduvad.

**1.1.8.** Riikliku ehitisregistri elektroonilises andmebaasis ei ole katastriüksusel katastritunnusega 79301:001:1126 registreeritud ehitisi.

**1.1.9.** E-Notari infosüsteemi kaudu kultuurimälestiste riikliku registri andmebaasi tehtud päringu kohaselt ei kuulu lepingu ese 1 vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealal.

**1.1.10.** Eelnimetatud asjaolud lepingu eseme 1 kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval enne notariaalakti tõestamist.

**1.2. Lepingu esemeks 2 on kinnisasi asukohaga Lääne tn 14, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond** koos selle oluliste osade ja päraldistega. Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 21196050**, mille:

**1.2.1.** Esimesse jakku on kantud katastritunnus 79301:001:1127, pindala 3438,0 m<sup>2</sup>, aadress Lääne tn 14, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%).

**1.2.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Tartu linn.

**1.2.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

**1.2.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.2.5.** Lepingu eseme 2 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

**1.2.6.** Lepingu eseme 2 kohta kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist.

**1.2.7.** E-notari infosüsteemi kaudu Maa-ameti andmebaasi tehtud päringu kohaselt maaüksusel katastritunnusega 79301:001:1127 kitsendused puuduvad.

**1.2.8.** Riikliku ehitisregistri elektroonilises andmebaasis ei ole katastriüksusel katastritunnusega 79301:001:1127 registreeritud ehitisi.

**1.2.9.** E-notari infosüsteemi kaudu kultuurimälestiste riiklikku registrisse tehtud päringu andmete kohaselt ei kuulu lepingu esemeks 2 olev kinnisasi vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealal.

**1.2.10.** Eelnimetatud asjaolud lepingu eseme 2 kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval enne notariaalakti tõestamist.

**1.3. Lepingu esemeks 3 on kinnisasi asukohaga Lääne tn 16, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond** koos selle oluliste osade ja päraldistega. Lepingu ese 3 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 21196150**, mille:

**1.3.1.** Esimesse jakku on kantud katastritunnus 79301:001:1128, pindala 2661,0 m<sup>2</sup>, aadress Lääne tn 16, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%).

**1.3.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Tartu linn.

**1.3.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

**1.3.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.3.5.** Lepingu eseme 3 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

**1.3.6.** Lepingu eseme 3 kohta kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist.

**1.3.7.** E-notari infosüsteemi kaudu Maa-ameti andmebaasi tehtud päringu kohaselt maaüksusel katastritunnusega 79301:001:1128 kitsendused puuduvad.

**1.3.8.** Riikliku ehitisregistri elektroonilises andmebaasis ei ole katastriüksusel katastritunnusega 79301:001:1128 registreeritud ehitisi.

**1.3.9.** E-notari infosüsteemi kaudu kultuurimälestiste riiklikku registrisse tehtud päringu andmete kohaselt ei kuulu lepingu esemeks 3 olev kinnisasi vallas- või kinnismälestise koosseisu ega asu muinsuskaitsealal.

**1.3.10.** Eelnimetatud asjaolud lepingu eseme 3 kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval enne notariaalakti tõestamist.

Edaspidi kõik lepingu esemed koos nimetatud ka **lepingu ese** või **lepingu esemed**.

**1.4. Müüja esindaja kinnitab, et:**

**1.4.1.** Lepingu esemete kohta kinnistusraamatus toodud andmed on tõesed ja õiged ning lepingu esemete suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

**1.4.2.** Lepingu esemed on Müüja omandis ning need ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlusi, neid ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas üüri, rendi- ega muude kasutuslepingutega. Lepingu esemel paiknevad aiamajad, mis on ebaseaduslikud ehitised ja lepingu eseme kasutajatel puudub õiguslik alus lepingu eseme kasutamiseks.

**1.4.3.** Lepingu esemete valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

**1.4.4.** Lepingu esemetel ei paikne ehitisi, va eelnimetatud aiamajad.

**1.4.5.** Müüja on tasunud kõik lepingu esemete kasutamisega seotud maksed.

**1.4.6.** Lepingu esemetel ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid maaapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega –rajatise.

**1.4.7.** Lepingu esemetel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.

**1.4.8.** Lepingu esemetele on otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

**1.4.9.** Esindatav on teinud kõik seaduses ettenähtud toimingud, mis on vajalikud käesoleva lepingu sõlmimiseks.

**1.4.10.** Esindatav soovib lepingut sõlmida kõigil selles toodud tingimustel, ei esine asjaolusid, mis keelaksid, piiraksid või välistaksid õigust käesolevat lepingut sõlmida ja esindajal on kõik vajalikud otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks.

**1.4.11.** Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tühistatud, muudetud ega lõppenud ning esindatav soovib käesolevat lepingut sõlmida kõigil lepingus toodud tingimustel.

**1.4.12.** Ta tegutseb kooskõlas Tartu Linnavalitsuse 05.07.2022 korraldusega nr 720 „Tartu linnale kuuluvate kinnisasjade Lääne tn 12, Lääne tn 14 ja Lääne tn 16 võõrandamine enampakkumise korras“, Tartu Linnavalitsuse 13.09.2022 korraldusega nr 969 „Kinnisasjade Lääne tn 12, Lääne tn 14 ja Lääne tn 16 enampakkumise võitjaga lepingu sõlmimine“ ja Tartu Linnavalitsuse 11.10.2022 korraldusega nr 1113 „Tartu Linnavalitsuse 13. septembri 2022.a korralduse nr 969 muutmine“ ning nimetatud korraldusi ei ole muudetud, vaidlustatud ega tühistatud.

**1.5. Ostja esindajad kinnitavad, et:**

**1.5.1.** Ostja on üle vaadanud lepingu esemete koosseisu kuuluvad maaüksused, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuste plaanidega ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuste suurusest ja piiridest.

**1.5.2.** Nende volitused Ostja juhatuse liikmetena on kehtivad, sealhulgas ei ole nende ametiaeg lõppenud ning neid ei ole tagasi kutsutud ja nende suhtes ei ole kohaldatud ärikelde.

**1.5.3.** Ostja on teinud kõik seaduses ja põhikirjas ettenähtud toimingud, mis on vajalikud käesoleva lepingu sõlmimiseks ja tal on kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks Ostja nimel.

**1.5.4.** Ostja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud Ostja saneerimis- ega likvideerimismenetlust.

**1.5.5.** Lepingu sõlmimine ei kahjusta Ostja majanduslikku seisundit ega tema võlausaldajate huve.

**1.5.6.** Ostja on teadlik, et Müüjal on õigus hüpoteegiga tagatud nõude täielikule või osalisele rahuldamisele hüpoteegiga koormatud vara arvel.

**1.6. Osalejad kinnitavad, et** nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt, samuti ei soovi osalejad aktis viidatud teise notariaalakti (Müüja esindaja volikirja) ette lugemist ega selle lisamist käesolevale aktile, kuna selle sisu on osalejatele teada.

**1.7. Notariaalakti tõestaja on lepingu tõestamisel kontrollinud:**

**1.7.1.** Müüja esindaja esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud digitaalse volikirja originaaldokumendi alusel, mis on tõestatud 20.12.2021 Võru notar Triin Tein'i poolt notari ametitoimingute raamatu registri nr 2090 all, Tartu Linnavalitsuse 05.07.2022 korralduse nr 720, Tartu Linnavalitsuse 13.09.2022 korralduse nr 969 ja Tartu Linnavalitsuse 11.10.2022 korralduse nr 1113 alusel.

**1.7.2.** Ostja õigusvõimet ja esindajate esindusõigust äriregistri elektroonilise andmebaasi alusel.

## **2. AVALDUS NOTARIKONTO KASUTAMISEKS**

**2.1.** Ostja Dorpat Lääne OÜ soovib hoiustada notari Triin Tein notarikontole lepingu esemete ostuhinna osa summas 860 000 eurot käesoleva lepingu täitmise tagamiseks ja edastamiseks käesolevas lepingus kokkulepitud tingimustel ja korras.

**2.2.** Notariaalakti tõestaja kinnitab, et Ostja Dorpat Lääne OÜ poolt on notari Triin Tein notarikontole LHV Pangas laekunud 860 000 eurot.

## **3. LEPINGU ESEMETE MÜÜK JA OSTUHIND**

**3.1.** Müüja müüb ja Ostja ostab lepingu eseme 1, lepingu eseme 2 ja lepingu eseme 3 hinnaga kokku **910 000 eurot**.

**3.2.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu esemeks olevad kinnistud müüakse ja ostetakse tervikvarana ning kõik kinnistud koos. Osalejad avaldavad riigilõivu arvestamise eesmärgil tulenevalt lepingu eseme ühe ruutmeetri hinnast lepingu eseme 1 väärtuseks **327 000 eurot**, lepingu eseme 2 väärtuseks **329 000 eurot** ja lepingu eseme 3 väärtuseks **254 000 eurot**.

**3.3.** Müüja ja Ostja esindajad avaldavad, et ostuhinnast **50 000 eurot** on Müüjale tasutud ülekandega enne käesoleva lepingu sõlmimist ja selle summa saamist tõendab Müüja esindaja oma allkirjaga käesoleval lepingul.

**3.4.** Ostuhinnast **860 000 eurot** on enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustatud notarikontole ning Müüja ja Ostja lepivad kokku, et notariaalakti tõestaja edastab hoiustatud raha 3 pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu kinnistusosakonnas registreerimisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnas registreerimise päeva seisuga ei ole lepingu esemeks oleva kinnistu registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas lepingus ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks **Tartu Linnavalitsuse kontole nr EE422200001120140111, viitenumbri 0510132334000008, selgitusega „Arve nr 051K00225-2“**.

## **4. LEPINGU ESEMETE VALDUSE ÜLEANDMINE**

**4.1.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu esemete otsene valdus loetakse Ostjale üle

antuks käesoleva lepingu sõlmimisega 24.10.2022.

**4.2.** Müüja ja Ostja esindajad avaldavad, et lepingu esemete osas kehtiva detailplaneeringu lahendus näeb elamukruntidele juurdepääsu ette Lääne tänavalt: kruntidele nr 1 ja 2 ühise mahasõiduga ja krundile nr 3 eraldi mahasõiduga. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et vastavalt kehtestatud detailplaneeringule on Tartu linnal kohustus omal kulul ehitada välja Lääne tänav ning Ostjal on kohustus tagada omal kulul lepingu esemete tehnovõrkudega liitumine vastavalt liitumistingimustele. Nimetatud kohustus tuleb Ostjal täita hiljemalt käesolevas lepingus kokkulepitud lepingu esemete hoonestamise tähtaja jooksul (so 5 aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest). Nimetatud täna ehitamise kohustus tuleb Müüjal täita esimesel võimalusel pärast Ostja poolt tehnovõrkude väljaehitamist, kuid mitte hiljem kui 5 aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest. Krunti nr 1 (so Lääne tn 12 kinnistut) läbiv kraav likvideeritakse pärast sademevee pealevoolude torustikesse juhtimist ja enne krundi hoonestamist, arvestades OÜ Tinter Projekt tööd nr 47-19-VK.

## **5. OSTJA KOHUSTUSED SEOSES LEPINGU ESEMETE HOONESTAMISEGA**

**5.1.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Ostja kohustub lepingu esemeks olevad kinnisasjad **hoonestama viie (5) aasta jooksul** arvates käesoleva lepingu sõlmimise päevast.

**5.2.** Lepingu esemete tähtaegse hoonestamise kohustus loetakse nõuetekohaselt täidetuks, kui kõigile püstitatud ehitistele on väljastatud kasutusload.

**5.3.** Käesoleva lepingu punktides 5.1. ja 5.2. kokkulepitud kohustuste rikkumisel ühe või mitme lepingu eseme suhtes on Müüjal õigus nõuda Ostjalt leppetrahvi summas 250 000 eurot.

**5.4.** Käesoleva lepingu punktis 5.3 kokkulepitud leppetrahvi tasumise kohustuse tagamiseks seatakse käesoleva lepinguga Tartu linna kasuks lepingu esemetele esimesele järjekohale ühishüpotek kinnistu omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele ühishüpotekiga tagatud nõude rahuldamiseks.

## **6. ÜHISHÜPOTEEGI SEADMINE**

**6.1.** Ostja seab Müüja kui hüpotekipidaja kasuks käesoleva lepingu punktis 5.3 kokkulepitud leppetrahvide nõude tagamiseks lepingu esemetele 1, 2 ja 3 esimesele järjekohale ühishüpoteki summas **280 000 eurot**. Ostja ja Müüja lepivad kokku, et lepingu esemete igakordne omanik kohustub alluma kohesele sundtäitmisele ühishüpotekiga tagatud nõuete rahuldamiseks.

**6.2.** Ostja ja Müüja lepivad kokku, et ühishüpotekiga on tagatud kõik Müüja Tartu linna nõuded **Dorpat Lääne OÜ**, registrikood 16584380, vastu, mis tulenevad käesoleva lepingu punktis 5.3 kokkulepitud leppetrahvi tasumise kokkulepetest, samuti sellega seotud kõrvalnõuded (sh täitemenetluse kulud ja muud nõude sissenõudmisega seotud kulud).

**6.3.** Käesolevas lepingus kokkulepitud leppetrahvi tasumise kohustuse rikkumisel on Tartu linnal õigus pöörduda kohtutäituri poole ja nõuda leppetrahvi tasumise nõude täitmiseks ühe või mitme lepingu eseme sundmüüki täitemenetluses.

**6.4.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Müüja kohustub andma nõusoleku ühishüpoteki kinnistusraamatust kustutamiseks 21 kalendripäeva jooksul arvates Ostja poolt vastava nõudmise esitamisest eeldusel, et käesolevast lepingust tulenevad Ostja kohustused ja ühishüpotekiga tagatud kohustused on täidetud ja ühishüpotekiga tagavad nõuded on lõppenud.

## **7. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED**

**7.1.** Müüja ja Ostja lepivad kokku lepingu esemete 1, 2 ja 3 omandi üleandmises Müüjalt Ostjale. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosade number 15717450, 21196050 ja 21196150 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning nimetatud registriosade teise jakku kanda ainuomanikuna Dorpat Lääne OÜ, registrikood 16584380.

**7.2.** Müüja ja Ostja lepivad kokku lepingu esemetele 1, 2 ja 3 ühishüpoteegi seadmisel Müüja kasuks. Ostja lubab ja Müüja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosade number 15717450, 21196050 ja 21196150 neljandatesse jagudesse esimesele järjekohale ühishüpoteek Tartu linna kasuks hüpoteegisummaga 280 000 eurot igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

## **8. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED**

**8.1.** Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.

**8.2.** Müüjale on ohtlik omandi üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimine enne ostuhinna täielikku tasumist ning Ostjale on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.

**8.3.** Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud. Vaatamata sellele soovivad Müüja ja Ostja sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel.

**8.4.** Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügi ja hüpoteegi seadmisega seotud kokkulepped (sealhulgas ka võimalikud kõrvalkohustused, mille Müüja või Ostja on endale võtnud: nt kokkulepped võimalike puuduste kohta või Müüja poolt enne üleandmist tehtavate puuduste kõrvaldamise kohta jne). Lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis tuleb sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta (võlaõiguseadus § 11 lg 3).

**8.5.** Lepingus lepingu eseme kohta kajastatud andmetel on järgmine õiguslik tähendus: (a) Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (b) Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus (c) Maa-ameti kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu. Lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Täpsemat teavet kitsenduste kohta saab vastavast riigiasutusest või ettevõttest.

**8.6.** Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõiguseaduse § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid).

**8.7.** Lepingu eseme juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko Ostjale ülemineku 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 (võlaõiguseadus § 214).

**8.8.** Müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse (edaspidi nimetatud puudused) eest, kui puudused on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku (otsese valduse üleandmise) ajal Ostjale ning Ostja puudustest lepingu sõlmimisel ei teadnud ega pidanud teadma. Seejuures ei välista Müüja vastutust see, kui Müüja ise lepingu eseme puudustest 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). Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.

**8.9.** Riigikohus on leidnud, et ka kinnisvara müügikuulutuses esitatud teave võib kujutada endast müügieseme kokkulepitud omadusi. Kui müügikuulutuses esitatu ei vasta tõele, tuleb sellele lepingus tähelepanu juhtida või vähemalt sellest selgelt ostjale teatada. AÕS § 119 lg 2 kohaselt võivad saada müügilepingu osaks ka tingimused, mis notariaalsest lepingust välja jäid, kuid milles siiski kokku lepidi.

**8.10.** Ostja peab avastatud puudustest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta sellest teada sai või pidi teada saama. Asja puuduste ilmnemise korral võib Ostja nõuda asja parandamist, kahju hüvitamist, alandada ostuhinda või ostuhinna tasumisest keelduda. Kui asja puudus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 101 jj).

**8.11.** Vastavalt maamaksuseadusele tasutakse kuni 64-eurone maamaks hiljemalt 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. Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksumaksja on alla 5 euro. Maksumaksja, kes ei ole maksustamisaasta maamaksuteadet 25. veebruariks kätte saanud, on kohustatud sellest 30 päeva jooksul teavitama maa asukohajärgset Maksu- ja Tolliameti piirkondlikku struktuuriüksust.

**8.12.** Vastavalt maamaksuseaduse §-le 8 tekib maamaksukohustus jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja.

**8.13.** Hüpoteek tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Hüpoteek lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust, mitte tagatava nõude lõppemisega.

**8.14.** Hüpoteegi lõpetamiseks on nõutav hüpoteegipidaja notariaalselt kinnitatud avaldus hüpoteegi lõpetamise kohta ning kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud nõusolek, mis tuleb avaldada kinnistusosakonnale või hüpoteegipidajale ning mis ei ole tagasivõetav.

**8.15.** Kokkulepe, millega määratakse, milline nõue on hüpoteegiga tagatud, peab olema notariaalselt tõestatud. Heade kommetega võib olla vastuolus ja tühine tagatiskokkulepe osas, mis ei määratle tagatavaid tulevikus tekkivaid nõudeid piisavalt või millega tagatakse kõikvõimalikke hüpoteegipidaja nõudeid kinnisasja omaniku vastu ja piiratakse sellega ebamõistlikult kinnisasja omaniku majandusvabadust või edasist toimetulekut.

**8.16.** Hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisel võib hüpoteegiga koormatud vara igakordne omanik nõuda hüpoteegi kustutamist või selle kandmist enda nimele, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Hüpoteegiga tagatud nõude osalisel rahuldamisel võib koormatud vara igakordne omanik nõuda rahuldatud nõude ulatuses enda kasuks osahüpoteegi kinnistusraamatusse kandmist või hüpoteegi kustutamist.

**8.17.** Hüpoteegiga 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.

**8.18.** Koormatud kinnistu või hüpoteegi võõrandamise korral kehtivad uue omaniku või hüpoteegipidaja suhtes käesoleva lepingu sätted vaid ulatuses, milles need on kinnistusraamatusse kantud.

**8.19.** Kui hüpoteegiga tagatud nõudeid ei täideta (laenu nõuetekohaselt ei tagastata), ei pea hüpoteegipidaja pöörduma kohtusse laenu sissenõudmiseks ja vara müümiseks, vaid saab käesolevas lepingus sisalduva kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppe alusel esitada

lepingu vahetult kohtutäiturile sundenampakkumise läbiviimiseks (täitemenetluse seadustik § 2 lg 1 p 19). Müügist saadud rahast kantakse täitemenetluse kulud ja tagastatakse laen, intressid, viivised jm kõrvalnõuded hüpoteegipidajale.

**8.20.** Võlaõigusseaduse § 159 lg 2 kohaselt kaotab kahjustatud pool õiguse nõuda leppetrahvi, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab.

**8.21.** Ühe hüpoteegiga võib koormata mitut kinnisasja. Sellisel juhul vastutab iga kinnisasi kogu hüpoteegiga tagatud nõude eest. Hüpoteegipidajal on õigus nõude täielikule või osalisele rahuldamisele iga ühishüpoteegiga koormatud kinnisasja arvel. Hüpoteegipidaja võib hüpoteegi summa jaotada koormatud kinnisasjade vahel, määrates kindlaks, millises ulatuses iga kinnisasi hüpoteegi eest vastutab. Nimetatud juhul kohaldatakse hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamise kohta käivaid sätteid.

**8.22.** Ehitada tuleb ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid. Õigusaktis sätestatud juhul tuleb ehitamine dokumenteerida ning taotleda ehitusteatis või ehitusluba. Ehitusluba kehtib viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Ehitusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud juhul, sh juhul kui ehitatakse üle 5 meetri kõrgune ehitis. Kui ehitisealune pind on 20-60 m<sup>2</sup> ning ehitise kõrgus alla 5 meetri, on ehitamiseks vajalik ehitusteatis ja ehitusprojekt. Muude ehitustööde puhul tuleb järgida ehitusseadustikus ja selle lisas toodud muid nõudeid.

**8.23.** Kasutusluba antakse, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 2 kirjeldatud ehitiste ja nende kasutamise otstarbe muutmise korral. Kasutusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti. Kasutusluba antakse, kui ehitist vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige ehitisele esitatud nõuetele, ja ehitusloale. Ehitise kasutusloata kasutamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, karistatakse rahatrahviga kuni 32 000 eurot.

**8.24.** 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. LÕPPSÄTTED**

**9.1.** Notariaalakto on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mida säilitatakse notaribüroos.

**9.2.** Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse Müüjale ja Ostjale nende soovil notariaalakto ära kirjad paberkandjal või digitaalselt. Vastavalt notariaadimäärustiku § 23<sup>1</sup> on tehinguosalis(t)el pärast käesoleva notariaalakto koostamist võimalik tutvuda lepinguga riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) ning E-Notari iseteenindusportaalis [www.notar.ee](http://www.notar.ee).

**9.3.** Osalejad paluvad notariaalakto tõestajal esitada lepingu kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul.

**9.4.** Müüja esindaja palub lepingu kinnitatud ära kirja saata e-posti aadressile [lpmko@tartu.ee](mailto:lpmko@tartu.ee).

**9.5.** Vastavalt maakatastriseaduse § 20<sup>1</sup> esitab notariaalakto tõestaja andmed käesoleva lepingu kohta elektrooniliselt kümne (10) päeva jooksul Maa-ametile.

**9.6.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud (notari tasu ja riigilõivu) tasub Ostja.

**9.7.** Ostja tasub notari tasu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole.



**9.8.** Ostja tasub riigilõivu ülekandega Rahandusministeeriumi arveldusarvele. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.

Käesolevas dokumendis on 9 nööri ja reljeefpitseriga köidetud lehte.

Notari tasu kinnistute müügilepingute, ühishüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingute tõestamisel kokku 2 675,76 eurot (tehinguväärtus 910 000,00 eurot: NotTS § 3, § 5 lg 1 ja 2, § 9 lg 1 ja 3, § 22, 23 p 2).

Tasu hoiustamise eest 316,97 eurot (tehinguväärtus 860 000,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 29 lg 3 p 1).

Notari tasu kokku      2 992,73 eurot.

Käibemaks              598,55 eurot.

Kokku                    3 591,28 eurot

Riigilõiv uue omaniku kandmisel kinnistusraamatusse 400,00 eurot (tehinguväärtus 327 000,00 eurot: RLS § 76 lg 1).

Riigilõiv uue omaniku kandmisel kinnistusraamatusse 400,00 eurot (tehinguväärtus 329 000,00 eurot: RLS § 76 lg 1).

Riigilõiv uue omaniku kandmisel kinnistusraamatusse 295,00 eurot (tehinguväärtus 254 000,00 eurot: RLS § 76 lg 1).

Riigilõiv ühishüpoteegi kandmisel kinnistusraamatusse 110,00 eurot (tehinguväärtus 186 666,67 eurot: RLS § 77 lg 2, § 347 lg 1).

Eelnimetatud tasule lisandub ära kirja valmistamise ja väljastamise tasu notari tasu seaduse § 35 ja § 31 p 15 kohaselt.

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.

*Osalejate ees- ja perekonnanimed*

*Osalejate allkirjad*

---

---

---

*Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser*