



NARVA NOTAR TATJANA BOITSOVA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

2459

**KINNISTU TAGASIOSTUÕIGUSEGA MÜÜGILEPING
ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

Käesoleva notariaalakti koostas ja tõestas Narva notar Tatjana Boitsova **17.08.2015** (seitsmeteistkümnendal augustil kahe tuhande viieteistkümnendal) aastal enda büroos Eesti Vabariigis Narva linnas Aleksander Puškini tn 17 ning selles notariaalaktis osalejad on

Narva linn, asukohaga Eesti Vabariik, Ida-Viru Maakond, e-posti aadress narvalv@narva.ee, mille esindajana tegutseb linnapea **Eduard East**, isikukood 36812112724, kes on akti tõestajale tuntud,

Aktsiaselts AQUA MARINA, registrikood 10120426, asukoht Sõbra tn 56, Tartu linn, Tartu maakond, e-posti aadress antti@olorex.ee, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Antti Moppel**, isikukood 36812252714, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel.

Narva linn edaspidi nimetatud **Müüja**,
Aktsiaselts AQUA MARINA edaspidi nimetatud **Ostja**,
Müüja ja Ostja edaspidi koos nimetatud **Lepingupooled**.

Eraõigusliku juriidilise isiku Aktsiaseltsi AQUA MARINA andmed ja õigusvõime, sh juhatuse liikme esindusõigus, on akti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval Tartu Maakohtu registriosakonna keskandmebaasi andmete alusel (vastav päring on tehtud e-notari infosüsteemi kaudu).

Lepingupooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA KINNISTUSRAAMATU SEIS

1.1. **Lepingu Esemeks** on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 3836809** kantud **kinnistu** ilma nimetuseta, koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosa andmed on:

I jagu

Katastritunnus:

51103:005:0007

Sihtotstarve:

Ärimaa 100%

Asukoht:

Ida-Virumaa, Narva linn, Tallinna mnt 73

Pindala: 4033 m²
II jagu
Omanik: Narva linn
III jagu
Koormatiseid ja kitsendused: kehtivad kanded puuduvad
IV jagu
Hüpoteegid: kehtivad kanded puuduvad

- 1.2. Ülalnimetatud aadressil asuva ehitise kohta on **riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi** (www.ehr.ee) kantud järgmised andmed: asfaltkattega plats (ehitisregistri kood 220263456) ehitisaluse pindalaga 3699 m², ehitise staatus kasutusel; ehitise esmase kasutuselevõtu aasta 1989.
- 1.3. Maa-ameti Maakatastri kitsenduste kaardi (www.maaamet.ee) kohaselt katastriüksusel 51103:005:0007 puuduvad kitsendused.
- 1.4. Käesoleva lepingu punktis 1 Lepingu Esemega kohta toodud andmed on akti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (17.08.2015) infosüsteemi e-notar kaudu (kinnistusraamat, ehitisregister, maakataster) või internetiaadressil (ülejäanud andmebaasid).

2. LEPINGUPOOLTE KINNITUSED

Lepingupooled kinnitavad, et

- 2.1. nad omavad kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks lepingus toodud tingimustel ning et lepingu sõlmimist takistavad asjaolud puuduvad; lepingu sõlmimisel ja täitmisel juhinevad nad Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest;
- 2.2. nad on akti tõestajale teatavaks teinud kõik Lepingu Esemega seotud nendevahelised kokkulepped ning käesoleva lepingu sõlmimisega lõpetavad nad kõik nende vahel varem sõlmitud Lepingu Esemega müüki puudutavad kokkulepped, mis on vastuolus käesoleva lepinguga;
- 2.3. nad on tutvunud kinnistusraamatu seisuga ning käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentide sisuga ja aktsepteerivad neid täielikult ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist akti tõestaja poolt;
- 2.4. nad annavad nõusoleku viia käesoleva lepingu kooskõlla kinnistuskohatuniku ettekirjutusega ning volitavad akti tõestajat tegema käesolevas lepingus hilisemad vajalikud täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda Lepingupoolte kokkuleppeid ega too enesega kaasa Lepingupoolte jaoks tahtevastaseid tagajärgi.

Müüja esindaja kinnitab, et

- 2.5. Lepingu Esemega on Müüja seaduslikus omandis, valduses ja kasutuses;
- 2.6. lepingu punktis 1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Lepingu Esemega suhtes ei ole kinnistusosakonnale kinnistamisavaldusi esitatud;

- 2.7. Lepingu Ese võõrandatakse eelläbirääkimiste pakkumise võitjale hinnaga **151 001** (ükssada viiskümmend üks tuhat üks) eurot. Pakkumise võitja ja Lepingu Esemehind on kinnitatud Narva Linnavalitsuse 17.06.2015.a. korraldusega nr 667-k;
- 2.8. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Lepingu Eset kellelegi võõrandatud ega koormatud piiratud asjaõigustega, Lepingu Eset pole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi (sh kohtulikke vaidlusi) tekkinud, samuti puuduvad asjaolud, millega kaasneks Lepingu Esemehindamise keeld (kohtu- või muu riigiasutuse otsuse tagajärjel), samuti ei ole lepinguid Lepingu Esemehindamiseks ega koormamiseks sõlmitud;
- 2.9. Lepingu Eset ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud;
- 2.10. Müüjale teadaolevalt ei kehti Lepingu Esemehindamise, kasutamise ega hindamise suhtes looduskaitsealaseid, muinsuskaitsealaseid ega muid piiranguid või kitsendusi;
- 2.11. Lepingu Esemel ei ole Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud ja mida viimane ei saanud märgata ülevaatuseteostamisel;
- 2.12. Müüja on tasunud kõik Lepingu Esemehindamisega seotud maksed;
- 2.13. lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud on saadud (Narva Linnavolikogu 14.08.2014.a. otsus nr 104 ja Narva Linnavalitsuse 17.06.2015.a. korraldus nr 667-k on jõustunud ning ei ole vaidlustatud);
- 2.14. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud käesoleva lepingu sõlmimiseks Müüja nimel ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

Ostja esindaja kinnitab, et

- 2.15. Ostja on Lepingu Esemehindamise üle vaadanud, samas on Müüja Ostjale esitanud ka sellekohase dokumentatsiooni, sealhulgas Riigi Maa-Ameti Maakatastris registreeritud kinnistu plaani, ning eelnimetatud andmetele tuginedes, on Ostja teadlik Lepingu Esemehindamisest, suurusest ja piiridest;
- 2.16. Ostja on üle vaadanud Lepingu Esemehindamise koosseisu kuuluva rajatise ning Ostjale Müüja poolt selle kohta esitatud dokumentatsiooni ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik selle seisukorrast;
- 2.17. Ostja on Lepingu Esemehindamise ülevaatuseteostanud ning ostab Lepingu Esemehindamise, tuginedes tema isiklikult teostatud ülevaatuseteostamisele ning Müüja poolt käesolevas lepingus esitatud andmetele;
- 2.18. Ostja on õigusvõimeline äriühing ning Ostja suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust, samuti ei ole algatatud Ostja likvideerimismenetlust, ei ole teda maksevõimetuks kuulutatud;
- 2.19. tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused ja

nõusolekud sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

3. LEPINGU ESEME MÜÜGIHIND JA SELLE TASUMINE

- 3.1. Müüja müüb Lepingu Esemega Ostjale tagasiostuõigusega hinnaga **151 001 (üks sada viiskümmend üks tuhat üks) eurot** (edaspidi nimetatud **Müügihind**).
- 3.2. Müügihinna on Ostja Müüjale täielikult tasunud enne käesoleva lepingu sõlmimist, mille saamist tõendab Müüja esindaja oma allkirjaga käesoleval lepingul.

4. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE

Müüja ja Ostja avaldavad, et Lepingu Esemega otsene valdus antakse Ostjale üle käesoleva lepingu sõlmimise päeva jooksul. Nimetatud tähtpäevaks on Müüja kohustatud Lepingu Esemega otsese valduse ja kõik Lepingu Esemega juurdepääsu võimaldavad võtmed ning Lepingu Esemega päraldisteks olevad dokumendid Ostjale üle andma ning Ostja on kohustatud otsese valduse vastu võtma.

5. TAGASIOSTUÕIGUSE SISU JA TINGIMUSED

- 5.1. Tagasiostuõigust võib Müüja teostada ainult Ostja poolt endale käesoleva lepingu punktis 6. sätestatud kohustuste mittetäitmisel või mittenouetekohasel täitmisel (sh lisatingimuste täitmise tähtajad, heakorrastamise kohustus).
- 5.2. Juhul, kui Müüja soovib teostada tagasiostuõigust, siis on Müüja kohustatud sellest Ostjale teatama hiljemalt 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul pärast Ostjapoolse lepingu punktis 6. sätestatud kohustuste mittetäitmist, esitades Ostjale vastavasisulise notariaalselt tõestatud avalduse. Nimetatud avaldus edastatakse Lepingus nimetatud Ostja postiaadressile ja loetakse igal juhul Ostja poolt kätte saaduks hiljemalt viidatud avalduse postitamisele järgneval kolmandal päeval. Juhul, kui Müüja teatab Ostjale tagasiostu teostamise soovist, siis on Ostja pärast Lepingu eseme omandi üleandmist Müüjale vabastatud lepingu punktis 6. sätestatud kohustuste täitmisest.
- 5.3. Tagasiostuhinnaks on hind, mille eest Lepingu Esemega müüdi (vt. lepingu p. 3.1.).
- 5.4. Lepingupooled on kokku leppinud, et tagasiostuõiguse tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse esimesele (I) vabale järjekohale eelmärke. Müüja kohustub andma eelmärke kustutamiseks nõusoleku ühe (1) kuu jooksul arvates punktis 6. märgitud kohustuste täitmisest.
- 5.5. Juhul kui Ostja on enne Müüja poolt tagasiostuõiguse teostamist ostetud asja käsutanud või kui asja on käsutatud sundtäitmisel või pankrotimenetluses, on Ostja kohustatud käsutamisest tekkinud kolmandate isikute õigused kõrvaldama.

6. ERITINGIMUSED

Lepingupooled on kokku leppinud, et Lepingu Esemega võõrandatakse Ostjale alljärgnevatel

lisatingimustel:

- 6.1. Ostja rajab Lepingu Esemeks olevale kinnistule tankla (koos veokite parkla ja kauplusega, kust on võimalik osta mootorkütuseid, autokaupu, esmatarbekaupu ja lisateenuseid) ja sel eesmärgil investeerib omandavasse varasse **400 000** (nelisada tuhat) eurot, ehituse tähtaeg 2017.aasta IV kvartal.
- 6.2. detailplaneeringuga seotud riskid jäävad Ostja kanda;
- 6.3. investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel rakendatakse leppetrahvi 10% ulatuses tähtajaks tegemata investeeringute summalt;
- 6.4. trahvi tasumine ei vabasta Ostjat endale võetud kohustuse täitmisest;
- 6.5. Lepingu Esemee võõrandamine või koormamine võib toimuda ainult Narva linna kirjalikul nõusolekul.

7. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 7.1. Müüja ja Ostja on Lepingu Esemee omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa nr 3836809** teises (II) jaos senine kanne Müüja kohta ning omanikuna sisse kanda **Aktsiaselts AQUA MARINA (registrikood 10120426)**.
- 7.2. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi **kanda** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse kantud **registriosa nr 3836809** kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärga **Narva linn kasuks**.

8. AKTI TÕESTAJA SELGITUSED

Akti tõestaja on Lepingupooltele selgitanud, et

- 8.1. *Ostja saab Lepingu Esemee omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.*
- 8.2. *Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui toimingute tegemise taotlus esitatakse notari kaudu, kontrollib notar enne dokumentide edastamist riigilõivu võtjale ka riigilõivu tasumist. Kui taotluse esitaja on jätnud riigilõivu tasumata, juhivad notari isiku tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.*

Müügihinna tasumise osas

- 8.3. *Ostjale on ohtlik müügihinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnisomandi omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.*
- 8.4. *Müüjale on ohtlik omandi üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimine enne müügihinna täielikku tasumist, samuti seda, et Lepingu Esemee oleks võimalik müügihinna tasumata osa tasumise tagamiseks seada hüpoteek Müüja kasuks.*
- 8.5. *Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse müügihind notarikontole ning notari väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kantud kinnistusraamatusse; on ohtusid, mis kaasnevad sellega, et müügihind tasutakse Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse kantud. Vaatamata sellele soovivad Müüja ja Ostja sõlmida käesoleva lepingu selles toodud*

tingimustel.

Müügileping

- 8.6. Vastavalt asjaõigusseaduse § 119 peab tehing, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja, olema notariaalselt tõestatud. Eelnimetatud vorminõuet järgimata tehtud kohustustehing muutub kehtivaks, kui tehingu täitmiseks on sõlmitud asjaõigusleping ja tehtud vastav kanne kinnistusraamatusse.
- 8.7. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik Lepinguga Esemega 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.
- 8.8. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale Lepinguga Esemega otsese valduse üleandmise ajal üle andma ka Lepinguga Esemega päraldisteks olevad dokumendid ja Lepinguga Esemega valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid. Kui Müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- 8.9. Asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle asja üleandmisega (võlaõigusseaduse § 214 lg 2).
- 8.10. Võlaõigusseaduse § 101 lg 1 kohaselt, kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja: 1) nõuda kohustuse täitmist; 2) oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda; 3) nõuda kahju hüvitamist; 4) taganeda lepingust või öelda leping üles; 5) alandada hinda; 6) rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda viivist.
- 8.11. Võlaõigusseaduse § 159 lg 2 kohaselt kaotab kahjustatud pool õiguse nõuda leppetrahvi, kui ta viivitamatult pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab.

Lepingutingimustele mittevastavus

- 8.12. Võlaõigusseaduse § 218 lg 1 ja 3 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Tarbijalemüügi puhul vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis on olemas asja ostjale üleandmisel, isegi kui juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminek lepidi kokku varasemaks ajaks. Müüja vastutab ka Lepinguga Esemega lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut Ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 8.13. Müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, korteriomand või piiratud asjaõigus, mille osaks on ehitise, või hooneühistu liikmesus, ning mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmise päevast arvates ilmnenud lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Käesolevas lõikes sätestatust tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine (võlaõigusseaduse § 218 lg 2¹).
- 8.14. Võlaõigusseaduse § 220 kohaselt peab Ostja teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Tarbijalemüügi puhul peab tarbija teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale kahe kuu jooksul pärast seda, kui ta sai mittevastavusest teada. Oma majandus- või kutsetegevuses müügilepingu sõlminud ostja peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama. Kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt või ei kirjelda oma majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul asja lepingutingimustele mittevastavust piisavalt täpselt, ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandata, võib ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja

hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.

- 8.15. *Võlaõigusseaduse § 221 kohaselt võib Ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, et ta asja üle ei vaadanud või selle lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei teatanud, kui: 1) asja lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu; 2) Müüja teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei avaldanud seda Ostjale. Müüja ei või tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud.*
- 8.16. *Lepingu Esemel lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena Lepingu Esemel parandamist (võlaõigusseaduse § 108 ja 222), oma kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseaduse § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseaduse § 115) või alandada müügihinda (võlaõigusseaduse § 112 ja 224). Kui Lepingu Esemel lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (võlaõigusseaduse § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseaduse § 112 lg 2 ja 188 lg 1)*
- 8.17. *Vastavalt võlaõigusseaduse § 222 lg 5 võib Ostja juhul, kui ta nõuab õigustatult asja parandamist ja Müüja ei tee seda mõistliku aja jooksul, asja ise parandada või lasta seda teha ning nõuda Müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist.*

Aegumine

- 8.18. *Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.*

Kinnisasja puhul

- 8.19. *Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveadmetikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist. Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamise seotud kulud.*

Ehitusteatis

- 8.20. *Ehitusteatisega (ehitusseadustiku § 35) teavitatakse pädevat asutust (kohalik omavalitsus) elektrooniliselt ehitisregistri kaudu (ehitusseadustiku § 36 lg 1) ehitamisest enne ehitustegevuse alustamist. Eelnev teavitamine annab õiguse ehitada ehitusteatises kirjeldatud ehitist. Ehitusteatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise ehitamise alustamist. Kui pädev asutus ei teavita ehitusteatises esitajat kümne päeva jooksul pärast ehitusteatises esitamist vajadusest ehitusteatises esitatud andmete täiendamiseks, siis võib alustada ehitamist (ehitusseadustiku § 36 lg 2).*
- 8.21. *Ehitusteatises esitamine on nõutav ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud ehitiste puhul (ehitusseadustiku 35 lg 3). Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvita ehitised. Lisaks ehitusteatisele tuleb mõnedel juhtudel esitada pädevale asutusele ka ehitusprojekt. Juhtumid on loetletud ehitusseadustiku lisas 1.*
- 8.22. *Kui ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekt sisaldab ehitisi, mille ehitamisest peab teavitama, siis asendab ehitusteatis ehitusluba (ehitusseadustiku § 35 lg 5).*

23. Ehitusteatise alusel võib ehitist ehitada kahe aasta jooksul ehitusteatise esitamisest või täiendavate nõuete esitamisest või ehitusprojekti heakskiitmisest arvates (ehitusseadustiku § 37).

Ehitusluba

- 8.24. Ehitusluba (ehitusseadustiku § 38) on kinnitus ehitusloa andjalt, kelleks võib olla nii riik kui ka kohaliku omavalitsuse üksus, et ehitamist võib alustada. Ehitusloast tuleneb õigus ehitada ehitusloas ette nähtud piirides. Ehitusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 1 kirjeldatud juhtudel. Ehitusseadustiku § 45 kohaselt kehtib ehitusluba viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust. Ehitamise alustamise päevaks loetakse esimene ehitusprojektile vastavate tööde tegemise päev.

Kasutusteatis

- 8.25. Ehitise kasutamisest tuleb elektrooniliselt ehitisregistri kaudu teavitada pädevat asutust (kohalik omavalitsus), see annab õiguse kasutada kasutusteatises kirjeldatud ehitist või muuta selle kasutamise otstarvet (ehitusseadustiku § 47). Kasutusteatis tuleb esitada, kui ehitise on valmis ja soovitakse asuda ehitist või selle osa kasutama ning sellega seonduvalt on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded. Ehitised, mille kasutamiseks on vajalik esitada kasutusteatis on loetletud ehitusseadustiku lisas 2. Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvita ehitised.
- 8.26. Kasutusteatis tuleb esitada vähemalt 10 päeva enne ehitise kasutamise alustamist. Kui pädev asutus ei esita kümme päeva jooksul märkust täiendavate nõuete esitamise kohta, võib asuda ehitist kasutama. (ehitusseadustiku § 48). Kasutusteatise alusel võib ehitist kasutada tähtajatult, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti (ehitusseadustiku § 49).

Kasutusluba

- 8.27. 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 või nende kasutamise otstarbe muutmise korral (ehitusseadustiku § 50 lg 1). Kasutusloa annab kohalik omavalitsuse üksus, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti (ehitusseadustiku § 51 lg 1). Kasutusloaga määratakse ehitise kasutamise otstarve või muudetakse seda. Kasutusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse elektrooniliselt ehitisregistri kaudu (ehitusseadustiku § 52 lg 1). Kasutusloa võib anda ehitise osale (osakasutusluba), kui seda osa on võimalik iseseisvalt kasutada. (ehitusseadustiku § 50 lg 5). Kasutusluba on tähtajatatu, kui kasutusloas ei sätestata teisiti (ehitusseadustiku § 56).

Energiamärgis

- 8.28. Energiamärgisega tõendatakse vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele. Energiamärgis annab infot projekteeritava või olemasoleva hoone projekteeritud energiasuutavuse või tegeliku energiatarbimise kohta (ehitusseadustiku § 66 lg 1).
- 8.29. Ehitusseadustiku § 67 lg 2 kohaselt 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.
- 8.30. Ehitusseadustiku § 68 lg 1 sätestatud, et energiamärgis peab olema paigaldatud küllastajate jaoks kergesti märgatavale ja nähtavale kohale hoones, milles:
- 1) on suletud netopind rohkem kui 500 ruutmeetrit ja mida küllastavad rahvahulgad;
 - 2) riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuse või muu avalik-õigusliku asutuse valduses on rohkem kui 250 ruutmeetrit suletud netopinda ja mida isikud sageli küllastavad.

Maamaks

- 8.31. Vastavalt maamaksuseaduse § 8 lg 1 tekib maamaksukohustus jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete

kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja.

- 8.32. *Vastavalt maamaksuseaduse § 7 lg 1 ja lg 2 kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks. Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maamaksuteade on haldusakt, millele rakendatakse maksukorralduse seaduses maksuotsuse kohta sätestatud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Maamaksuseaduse § 7 lg 3 kohaselt maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksusumma on alla 5 euro.*

Lepingu kajastatud andmete õiguslik tähendus.

- 8.33. *Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse. Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus. Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste selgitamiseks tellib kitsendusi põhjustava objekti omanik vajadusel katastrimõõdistamise. Rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadress ei anna isikule õigust kasutada aadressijärgset ruumi elukohana, kui puudub ruumi kasutamise õigus seaduses sätestatud alustel (asjaõigusseadus § 56, ehitusseadus § 56, maakatastriseaduse § 12 ja 19.1; rahvastikuregistri seaduse § 48).*

9. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 9.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mida hoitakse notar Tatjana Boitsova büroos.
- 9.2. Lepingupoolte nõudmisel tõestamise seaduse § 52 alusel käesoleva notariaalakti koostamise päeval väljastab notar Lepingupooltele akti ära kirjad paber kandajal, mis tõestamise seaduse § 48 kohaselt asendavad õigustoimingutes notariaalakti originaali. Lepingu digitaalne ära kiri on Lepingupooltele kättesaadav riigiportaalil www.eesti.ee.
- 9.3. Vastavalt tõestamise seaduse §-le 53 lg 1 notariaalakti tõestaja esitab lepingu digitaälära kirja kinnistusosakonnale.
- 9.4. Notariaalakti tõestaja on maakatastriseaduse § 20¹ lg 2 kohaselt kohustatud kümne päeva jooksul alates tehingu tõestamisest esitama maakatastri pidajale õiendi tehingu kohta.

10. KULUDE KANDMINE

- 10.1. Notari tasu tehingu tõestamisel 474,20 eurot (tehinguväärtus 151 001,00 eurot, Notari tasu seaduse §§ 3 lg 2, 22 ja 23 p 2), käibemaks 94,84 eurot, kokku 569,04 eurot. Eelnimetatule lisandub ära kirjade valmistamise tasu ja digitaalse ära kirja väljastamise tasu (Notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2, § 31 lg 15).

Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasub Ostja pangatulekandega notari arveldusarvele. Notaril on õigus notariaalakti ära kirja notari tasu tasumiseni kinni pidada.

- 10.2. Riigilõiv uue omaniku kandmisel 175,00 eurot (tehinguväärtus 151 001,00 eurot, Riigilõivuseaduse §§ 74, 76 lg 1). Riigilõiv eelmärke kinnistamisel 43,75 eurot (tehinguväärtus 151 001,00 eurot, Riigilõivuseadus § 74, 78 lg 1). Riigilõiv kokku 218,75 eurot.

Käesoleva lepingu kinnistamise riigilõivu tasub Ostja. Riigilõivu tuleb tasuda Rahandusministeeriumi kontole, esitades riigilõivu tasumist tõendava kviitungi akti tõestajale või saates notari e-postile tatjana.boitsova@notar.ee. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on Lepingupooltele akti tõestaja poolt ette loetud, sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitatud. Notariaalakt antud enne heakskiitmist Lepingupooltele läbivaatamiseks ning seejärel nende poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

AG

Ees- ja perekonnanimi

allkiri

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Ees- ja perekonnanimi

allkiri

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Akti tõestaja allkiri ja notari pitsat



ÄRAKIRJA PEALDIS

17. augustil 2015.a.

Mina, Narva notar Tatjana Boitsova, kelle büroo asub Eesti Vabariigis Narva linnas, Aleksander Puškini tn 17, annan välja käesoleva ära kirja, mis vastab originaalile ning tõestamiseseaduse § 48 kohaselt asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali.

Käesolevas dokumendis on 6 nööri ja reljееfпитseri abil köidetud lehte.

Notari tasu 1,90 eurot (notari tasu seaduse § 35).
Käibemaks 0,38 eurot.
Kokku 2,28 eurot.

Isikute loetelu, kellele ära kirjad väljastatakse, on järgmine:

1. Narva linn
2. aktsiaselts AQUA MARINA

Notar

T. Boitsova



T. Boitsova