



NARVA NOTAR TATJANA BOITSOVA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

3248

**RAHASUMMA HOIUSTAMISE AVALDUS  
KINNISTU TAGASIOSTUÕIGUSEGA MÜÜGILEPING  
KAASOMANDI VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA KOKKULEPE  
ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

Käesoleva notariaalakti koostas ja tõestas Narva notar Tatjana Boitsova **18.11.2015** (kaheksateistkümnendal novembril 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](mailto:narvalv@narva.ee), mille esindajana tegutseb linnapea **Eduard East**, isikukood 36812112724, kes on akti tõestajale tuntud,

**Neste Eesti Aktsiaselts**, registrikood 10167511, asukoht Sõpruse pst 155, Tallinn, Harju maakond, e-posti aadress [neste.eesti@neste.com](mailto:neste.eesti@neste.com), mille esindajana tegutsevad ühiselt registrikaardile kantud juhatuse liikmed **Ivar Kohv**, isikukood 37207230232, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja **Tõnu Mõttus**, isikukood 35106146519, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

**AS HESBURGER**, registrikood 10312806, asukoht Uusaru 3, Saue linn, Harju maakond, e-posti aadress [toomas.veersalu@hesburger.fi](mailto:toomas.veersalu@hesburger.fi), mille esindajana tegutseb volikirja alusel Toomas Veersalu, isikukood 36808240314, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel.

Narva linn edaspidi nimetatud **Müüja**,  
Neste Eesti Aktsiaselts edaspidi nimetatud **Ostja 1**,  
AS HESBURGER edaspidi nimetatud **Ostja 2**,  
Ostja 1 ja Ostja 2 edaspidi koos nimetatud **Ostjad**,  
Müüja ja Ostjad edaspidi koos nimetatud **Lepingupooled**.

Eraõigusliku juriidiliste isikute Neste Eesti Aktsiaseltsi ja AS-i HESBURGER 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).

Toomas Veersalu esindusõigus on kontrollitud akti tõestajale esitatud volikirja originaali alusel (volikirja kehtetuks tunnistamise teate puudumine on kontrollitud Ametlike Tedaannete elektronandmebaasi 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 **registriosa nr 1642609** kantud **kinnistu** ilma nimetuseta, koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosa andmed on:

### **I jagu**

Katastritunnus: 51104:001:0098

Sihtotstarve: Ärimaa 100%

Asukoht: **Ida-Viru maakond, Narva linn, A. Daumani tn 2**

Pindala: 3784 m<sup>2</sup>

### **II jagu**

Omanik: **Narva linn**

### **III jagu**

Koormatiseid ja kitsendused: 1. **Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Osühing VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041) kasuks.** Elektrivõrgu majandamine viitega 14.09.2010 asjaõiguslepingule ja lepingu lisaks olevale plaanile. Kinnistu nr 1642609 jagamisel üle kantud. Kaaskoormatud kinnistud nr 3876009, 3876109, 3876209, 3876309, 3876409, 3876509, 3876609, 3876709, 3876809, 3876909.

### **IV jagu**

Hüpoteegid: kehtivad kanded puuduvad.

1.2. Ülalnimetatud aadressil asuvate ehitiste ja rajatiste kohta on **riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi** (www.ehr.ee) kantud järgmised andmed: 6 kV maakaabelliin ja alajaam (ehitisregistri kood 220589158) ehitisaluse pindalaga 132 m<sup>2</sup>, ehitise staatus kasutusel; ehitise esmase kasutuselevõtu aasta 2010.

1.3. Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** (www.maaamet.ee) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Lepingu Esemekoosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised: (katastritunnuse 51104:001:0098 kitsendused):

- ✓ **elektripaigaldise kaitsevöönd**; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Narva Põhja AJ - Narva Pea AJ), ulatus 1056 m<sup>2</sup>,
- ✓ **gaasipaigaldise kaitsevöönd**; nähtus: A ja B kategooria gaasitorustik (maagaasi jaotustorustik Narva-põhja B3), ulatus 54 m<sup>2</sup>,
- ✓ **elektripaigaldise kaitsevöönd**; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-216), ulatus 287 m<sup>2</sup>,
- ✓ **elektripaigaldise kaitsevöönd**; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Sinimäe AJ - Narva Pea AJ-Põhja AJ), ulatus 784 m<sup>2</sup>,
- ✓ **surveseadme kaitsevöönd**; nähtus: Maa- alune soojatorustik 200 mm ja suurem (TK9' - TK16'), ulatus 391 m<sup>2</sup>,
- ✓ **elektripaigaldise kaitsevöönd**; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-228), ulatus 130 m<sup>2</sup>,

- ✓ *elektripaigaldise kaitsevöönd*; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-217), ulatus 177 m<sup>2</sup>,
- ✓ *elektripaigaldise kaitsevöönd*; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-210), ulatus 65 m<sup>2</sup>,
- ✓ *elektripaigaldise kaitsevöönd*; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-210), ulatus 58 m<sup>2</sup>,
- ✓ *elektripaigaldise kaitsevöönd*; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-79), ulatus 289 m<sup>2</sup>,

- 1.4. Käesoleva lepingu punktis 1. Lepingu Esemega kohtu toodud andmed on akti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollitud käesoleva lepingu tõestamise päeval (18.11.2015) infosüsteemi e-notar kaudu (kinnistusraamat, ehisregister, 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 juhivad 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 kinnistuskohtuniku 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 tahtvastaseid 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. 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 Esemega kasutamise keeld (kohtu- või muu riigiasutuse otsuse tagajärjel), samuti ei ole lepinguid Lepingu Esemega võõrandamiseks ega koormamiseks sõlmitud;

- 2.8. Lepingu Eset ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedisseeandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud;
- 2.9. Lepingu Esemel valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid või avalikest andmebaasidest mittedisseeandavaid muinsuskaitsealaseid ja looduskaitsealaseid piiranguid ega muid piiranguid või kitsendusi;
- 2.10. Lepingu Esemel ei ole Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud ja mida viimane ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel;
- 2.11. Lepingu Esemel ei ole Müüjale teadaolevalt keskkonnareostust ega saastet ja kinnistuga ei ole seotud keskkonnakahjusid;
- 2.12. Lepingu Esemel suhtes ei ole sõlmitud ühtegi liitumislepingut kommunaal- või muude teenuste osutajatega;
- 2.13. Müüja on tasunud kõik Lepingu Esemel kasutamise seotud maksed;
- 2.14. Lepingu Esemel on hoonestamata;
- 2.15. Lepingu Esemel ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega - rajatisi;
- 2.16. Lepingu Esemel suhtes on kehtestatud detailplaneering. Müüja on teadlik, et Lepingu Esemel olevale kinnistule rajatakse Ostja 1 poolt automaattankla ja Ostja 2 poolt kiirtoidurestoran ajavahemikul 2016-2018 vastavalt käesoleva Lepingu lahutamatuks **lisaks 1 oleval plaanil** kajastatud eskiisprojektile;
- 2.17. lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud on saadud (Narva Linnavalikogu 22.10.2015.a. otsus nr 97 on jõustunud ning ei ole käesoleva lepingu sõlmimise päeva seisuga vaidlustatud);
- 2.18. 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.

#### **Ostjate esindajad kinnitavad, et**

- 2.19. nad on Lepingu Esemel üle vaadanud, samas on Müüja neile esitanud ka sellekohase dokumentatsiooni, sealhulgas Riigi Maa-Ameti Maakatastris registreeritud kinnistu plaani, ning eelnimetatud andmetele tuginedes, on nad teadlikud Lepingu Esemel seisukorrast, suurusest ja piiridest;
- 2.20. Ostjad on Lepingu Esemel ülevaatusel teostanud ning ostavad Lepingu Esemel, tuginedes nende isiklikult teostatud ülevaatusel ning Müüja poolt käesolevas lepingus esitatud andmetele.

#### **Ostja 1 esindaja kinnitab, et**

- 2.21. Neste Eesti Aktsiaselts on õigusvõimeline äriühing ning Neste Eesti Aktsiaseltsi

suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust, samuti ei ole algatatud Neste Eesti Aktsiaseltsi likvideerimismenetlust, ei ole teda maksevõimetuks kuulutatud;

- 2.22. nende volitused juhatuse liikmetena on kehtivad, neid ei ole tagasi kutsutud, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on neil kõik õigused, volitused ja nõusolekud sõlmida käesolev leping ning neile ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

### **Ostja 2 esindaja kinnitab, et**

- 2.23. AS HESBURGER on õigusvõimeline äriühing ning AS-i HESBURGER suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust, samuti ei ole algatatud AS-i HESBURGER likvideerimismenetlust, ei ole teda maksevõimetuks kuulutatud;
- 2.24. temal on kõik õigused, volitused ja nõusolekud sõlmida käesolev leping ning temale ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist;
- 2.25. tema volitused on kehtivad, neid ei ole esindatava poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ja tal on olemas kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks Ostja 2 nimel lepingus toodud tingimustel.

### **3. RAHASUMMA HOIUSTAMISE AVALDUS JA HOIUSTAMISE KVIITUNG**

- 3.1. Ostjad paluvad ning Müüja annab nõusoleku hoiustada raha summas **94 600 (üheksakümmend neli tuhat kuussada) eurot** Narva notar Tatjana Boitsova notarikontole nr EE481010010315117011 AS-is SEB Pank.
- 3.2. Lepingupoolte omavahelisel kokkuleppel ja Müüja nõudmisel hoiustatud raha notarikontolt väljaandmine toimub akti tõestaja poolt peale Ostjate kandmist Lepingu Esemega kaasomanikena kinnistusraamatusse ühe (1) pangapäeva jooksul Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kontole nr EE321010220034038012 AS-is SEB Pank selgitusega „*Kinnistu, aadressil Narva, A. Daumani tn 2, müügihinna tasumine.*“
- 3.3. Notariaalakti tõestaja on kontrollinud, et Ostjad on Narva notar Tatjana Boitsova notarikontole nr EE481010010315117011 AS-is SEB Pank punktis 3.1. nimetatud summa üle kandnud ning summa on täies ulatuses 16.11.2015 laekunud Narva notar Tatjana Boitsova ülalnimetatud notarikontole. Raha notarikontole kandmise aluseks on käesoleva lepingu punktis 3.1. toodud Lepingupoolte avaldus.

### **4. LEPINGU ESEME MÜÜGIHIND JA SELLE TASUMINE**

- 4.1. Müüja müüb tagasiostuõigusega Lepingu Esemega Ostjatele võrdsetes mõttelistes osades hinnaga **94 600 (üheksakümmend neli tuhat kuussada) eurot** (edaspidi nimetatud **Müügihind**), so Lepingu Esemega 1892/3784 suuruse mõttelise osa Ostjale 1 hinnaga **47 300 (nelikümmend seitse tuhat kolmsada) eurot** ja Lepingu Esemega 1892/3784 mõttelise osa Ostjale 2 hinnaga **47 300 (nelikümmend seitse tuhat kolmsada) eurot**.
- 4.2. Müügihind on enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustatud notar Tatjana Boitsova

notarikontole nr EE481010010315117011 AS-is SEB Pank. Lepingupoolte kokkuleppe kohaselt edastab akti tõestaja hoiustatud raha peale Ostjate kandmist Lepingu Esemega kaasomanikena kinnistusraamatusse ühe (1) pangapäeva jooksul. Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti kontole nr EE321010220034038012 AS-is SEB Pank selgitusega „*Kinnistu, aadressil Narva, A. Daumani tn 2, müügihinna tasumine.*“

## 5. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE

Müüja ja Ostjad avaldavad, et Lepingu Esemega otsene valdus loetakse Ostjatele üle antuks arvates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest.

## 6. TAGASIOSTUÕIGUSE SISU JA TINGIMUSED

- 6.1. Tagasiostuõigust võib Müüja teostada ainult Ostjate poolt endale võetud ning lepingupunktis 7. sätestatud kohustuste mittetäitmisel või mittenouetekohasel täitmisel.
- 6.2. Juhul, kui Müüja soovib teostada tagasiostuõigust, siis on Müüja kohustatud sellest Ostjatele teatama hiljemalt 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul pärast Ostjapoolse lepingu punktis 7. sätestatud kohustuste mittetäitmist, esitades Ostjatele vastavasisulise notariaalselt tõestatud avalduse. Nimetatud avaldus edastatakse äriregistris märgitud Ostjate e-posti aadressidele ja loetakse igal juhul Ostjate poolt kätte saaduks hiljemalt viidatud avalduse postitamisele järgneval kolmandal päeval. Juhul, kui Müüja teatab Ostjatele tagasiostu teostamise soovist, siis on Ostjad pärast Lepingu Esemega omandi üleandmist Müüjale vabastatud lepingu punktis 7. sätestatud kohustuste täitmisest.
- 6.3. Tagasiostuhinnaks on hind, mille eest Lepingu Esemega müüdi (vt. lepingu p. 4.1.).
- 6.4. Lepingupooled on kokku leppinud, et tagasiostuõiguse tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse *esimesele vabale järjekohale eelmärke*. Müüja annab käesolevaga Ostjatele tagasi võetamatu nõusoleku eelmärke kustutamiseks (1) kuu jooksul arvates punktis 7. märgitud kohustuste täitmist.
- 6.5. Juhul kui Ostjad on enne Müüja poolt tagasiostuõiguse teostamist ostetud asja kasutanud või kui asja on kasutatud sundtäitmisel või pankrotimenetluses, on Ostjad kohustatud käsutamisest tekkinud kolmandate isikute õigused kõrvaldama.

## 7. ERITINGIMUSED

Lepingupooled on kokku leppinud, et Lepingu Esemega võõrandatakse Ostjatele alljärgnevatel lisatingimustel:

- 7.1. Ostjad kohustuvad rajama Lepingu Esemeks olevale kinnistule AS-i HESBURGER poolt **kiirtoidurestorani** ja Neste Eesti Aktsiaseltsi poolt **autokütuse automaattankla** hiljemalt 2018.a lõpuks vastavalt AS-i HESBURGER ja Neste Eesti Aktsiaseltsi poolt Eestis seni kasutatud tüüplahendustele ning investeerima selleks kokku orienteeruvalt **1 200 000** (üks miljon kakssada tuhat) eurot.

- 7.2. Kuna Neste Eesti Aktsiaselts ja AS HESBURGER ei saa börsiettevõtteks väljastada täpset investeringute suurust kinnitavaid dokumente, peab olema lepingu punktis 7.1. ettenähtud investeringute suurus tõendatud kompetentse isiku poolt. Mitmetimõistmise vältimiseks avaldavad Lepingupooled, et investeerinute suuruse hindamisel aktsepteeritakse kompetentsete isikutena Ostja 1 ja Ostja 2 audiitoreid, kelle eest maksavad Ostja 1 ja Ostja 2. Nimetatud audiitorite hinnangut võib kontrollida Müüja poolt määratud audiitor Müüja kulul.
- 7.3. Investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel Ostjatest sõltumatutel asjaoludel rakendatakse leppetrahvi 10% ulatuses tähtajaks tegemata investeringute summalt.
- 7.4. Trahvi tasumine ei vabasta Ostjat endale võetud kohustuse täitmisest.
- 7.5. Lepingu punktides 7.1-7.4 määratud kohustuste eest vastutavad Ostjad ühiselt (solidaarselt).
- 7.6. Lepingu Esemee võõrandamine või koormamine võib toimuda ainult Narva linna kirjalikul nõusolekul, mis vormistatakse Narva linnavalitsuse vastava korraldusega. Käesolevas lepingupunktis sätestatud kohustus lõpetatakse lepingupunktis 6.4. nimetatud eelmärke kustutamisega.

## 8. KAASOMANDI VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA KOKKULEPE

- 8.1. Ostja 1 ja Ostja 2 (edaspidi nimetatud ka **Kaasomanik** või **Kaasomanikud**) lepivad kokku *Ida-Virumaal Narva linnas A. Daumani tn 2* maatüki valdamises ja kasutamises alljärgnevalt:
  - 8.1.1. Ostja 1 ainukasutusse ja -valdusesse jääb Lepingu lahutamatuks *lisaks nr 1 oleval plaanil roheline värvi* joonega piiritletud ja tingmäärgiga "Neste kasutuses kinnistuosa (663m<sup>2</sup>)" tähistatud ala;
  - 8.1.2. Ostja 2 ainukasutusse ja -valdusesse jääb Lepingu lahutamatuks *lisaks nr 1 oleval plaanil sinise värvi* joonega piiritletud ja tingmäärgiga "Hesburgeri kasutuses kinnistuosa (1145m<sup>2</sup>)" tähistatud ala.
- 8.2. Kaasomanike ühiskasutusse ja -valdusse jääb käesoleva lepingu lahutamatuks *lisaks nr 1 oleval plaanil punase värvi* piirjoonega piiritletud ja tingmäärgiga "Kinnistusisesed ühiskasutuses olevad alad (1147+829m<sup>2</sup>)" ja "Kinnistuvälised ühiskasutuses olevad juurdepääsud (187+246m<sup>2</sup>)" tähistatud ala, mida Kaasomanikud kasutavad juurdepääsuna Kaasomanike ainukasutusse jäävatele aladele.
- 8.3. Kaasomanike ainukasutusse jäävate osade kasutamine peab toimuma selliselt, et Kaasomanikel oleks võimalik takistamatult kasutada käesoleva lepingu alusel kokkulepitud osa, kusjuures Kaasomaniku poolt tema osa kasutamine ei tohi takistada teise osa Kaasomaniku kasutamist.
- 8.4. Kaasomaniku ainuvalduses ja -kasutuses olevate osade alalhoidmise, valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutusi kannab see Kaasomanik, kelle valduses ja -kasutuses vastav osa on ning tal ei ole õigust nõuda teiselt Kaasomanikult nimetatud kulude hüvitamist.

- 8.5. Kaasomanikel on õigus ilma teise Kaasomaniku nõusolekuta sõlmida enda ainuvalduses ja -kasutuses olevate alade suhtes üüri-, rendi- ja muid kasutuslepinguid kolmandate isikutega.
- 8.6. Kaasomanik võib ilma teise Kaasomaniku nõusolekuta tema ainuvalduses ja -kasutuses oleval Lepingu Esemel osal teostada mistahes remondi- või ümberehitustöid tagades, et antud töö ei mõjutaks teise Kaasomaniku kasutuses olevate Lepingu Esemel osade sihipärast kasutamist. Remondi- ja ümberehitustöid, mis võivad mõjutada teise Kaasomaniku ainuvaldusse ja -kasutusse jääva Lepingu Esemel osa või ühiskasutusse jääva Lepingu Esemel osa kasutamist, kvaliteeti või heakorda, võib Kaasomanik teostada teise Kaasomanikuga eelnevalt kooskõlastades.
- 8.7. Kaasomanikel on ainuõigus nende kasutuses olevast alast saadavale viljale.
- 8.8. Ühisvalduses ja -kasutuses oleva ala ja selle oluliste osade alalhoidmise, sealhulgas säilitamise, igapäevase korrashoiu, lumekoristuse ja hoolduse korraldavad Ostja 1 ja Ostja 2 võrdselt. Ühiskasutuses oleva ala valdamise ja kasutamisega seotud kulud kannavad Kaasomanikud võrdselt, väljaarvatud juhul, kui kulu tekkimine on tingitud ühe Kaasomaniku tegevusest või tegevusetusest, millisel juhul kannab kulu viidatud Kaasomanik.
- 8.9. Kaasomanik on kohustatud võimaldama teisel Kaasomanikul või tema klientidel või koostööpartneritel kasutada Kaasomanike ühiskasutusse jäävat ala ilma täiendavat tasu maksmata.
- 8.10. Kaasomanikud kannavad kaasomandis oleval asjal lasuvaid avalik-õiguslikke koormatise vastavalt neile kuuluvatele mõtteliste osade suurusele ühises asjas.
- 8.11. Kaasomanikud avaldavad valdamise ja kasutamise korra kokkuleppe tehinguväärtuseks **94 600** (üheksakümmend neli tuhat kuussada) eurot.
- 8.12. Kaasomanikud soovivad kanda kasutuskorra ***kokkuleppe sõlmimist kajastava märke*** kinnistusraamatusse Lepingu Esemel registriosa kolmandasse jakku.

## 9. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 9.1. Müüja ja Ostjad on Lepingu Esemel omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostjad avaldavad soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa nr 1642609** teises (II) jaos senine kanne Müüja kohta ning kaasomanikena sisse kanda Neste Eesti Aktsiaselts (**registrikood 10167511**) - **1892/3784 osa kaasomandist**; AS HESBURGER (**registrikood 10312806**) - **1892/3784 osa kaasomandist**.
- 9.2. Müüja lubab ja Ostjad avaldavad soovi **kanda** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse kantud **registriosa nr 1642609** kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärge **Narva linn kasuks**.
- 9.3. Kaasomanikud on Lepingu Esemel valdamise ja kasutamise korras kokku leppinud. Müüja lubab ja Kaasomanikud avaldavad soovi **kanda** Tartu Maakohtu



Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa nr 1642609** kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale **märke kaasomandis oleva asja valdamise ja kasutamise korra kohta** vastavalt käesoleva lepingu punktile 8. ja **lepingu lisaks I** olevale plaanile.

- 
- 9.4. Lepingupooled paluvad, et kanded tehtaks kinnistusraamatusse nende poolt käsitletavas lepingus esitatud järjekorras ning et ühte kannet ei tehtaks teist kannet tegemata.

## 10. AKTI TÕESTAJA SELGITUSED

### Akti tõestaja on Lepingupooltele selgitanud, et

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

### Müügihinna tasumise osas

- 10.3. *Ostjale on ohtlik müügihinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnisomandi omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.*
- 10.4. *Müüjale on ohtlik omandi üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimine enne müügihinna täielikku tasumist, samuti seda, et Lepingu Esemel oleks võimalik müügihinna tasumata osa tasumise tagamiseks seada hüpoteek Müüja kasuks.*
- 10.5. *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

- 10.6. *Vastavalt asjaõiguseaduse § 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 kande kinnistusraamatusse.*
- 10.7. *Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik Lepingu Esemel müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõiguseaduse § 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 tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.*
- 10.8. *Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõiguseaduse § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale Lepingu Esemel otsese valduse üleandmise ajal üle andma ka Lepingu Esemel päraldisteks olevad dokumendid ja Lepingu Esemel 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.*

- 10.9. Asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle asja üleandmisega (võlaõigusseadus § 214 lg 2).
- 10.10. 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.
- 10.11. 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**

- 10.12. 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 lepitati kokku varasemaks ajaks. Müüja vastutab ka Lepingu Esemel lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut Ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 10.13. Müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, korteriomand või piiratud asjaõigus, mille osaks on ehitis, 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 ilmnenu 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 2<sup>1</sup>).
- 10.14. 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 vabandav, võib ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.
- 10.15. 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.
- 10.16. Lepingu Esemel lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu

täitmisena Lepingu Esemeparandamist (võlaõigusseaduse § 108 ja 222), oma kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseaduse § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseaduse § 115) või alandada müügihinda (võlaõigusseaduse § 112 ja 224). Kui Lepingu Esemeparandamist 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)

10.17. 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**

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

### **Kinnisasja puhul**

10.19. 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 surveeadmestikku 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.

### **Kaasomand**

10.20. Vastavalt asjaõigusseaduse § 72 valdavad ja kasutavad kaasomanikud ühist asja kokkuleppe või kaasomanike enamuse otsuse kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas. Seejuures kaasomaniku osale vastavat tulu, mida tal on õigus saada, ei või see enamuse kaasomaniku nõusolekuta vähendada. Kaasomanikul on õigus ühist asja kasutada niivõrd, kui see ei takista teiste kaasomanike kaaskasutust. Kaasomanikul on õigus teha asja säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste kaasomanike nõusolekuta, kuid ta võib teistelt kaasomanikelt nõuda asja säilitamiseks vajalike kulutuste hüvitamist võrdeliselt nende osadega. Kaasomanikul on õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis oleva asja valdamine ja kasutamine toimuks vastavalt kõigi kaasomanike huvidele. Kaasomanikud peavad üksteise suhtes käituma lähtuvalt hea usu põhimõttest, eelkõige hoiduma teiste kaasomanike õiguste kahjustamisest.

10.21. Kaasomanik kannab vastavalt temale kuuluva osa suurusele ühisel asjal lasuvaid koormatisi, samuti selle asja alalhoidmise, valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutusi (asjaõigusseaduse § 75).

10.22. Vastavalt asjaõigusseaduse § 79 kehtivad kinnistu kaasomanikevahelised kaasomandi valdamist, kasutamist ja kaasomandi lõpetamist puudutavad kokkulepped kaasomanike õigusjärglaste suhtes vaid juhul, kui need on kantud märkusena kinnistusraamatusse.

## **Maamaks**

- 10.23. 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.
- 10.24. 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.**

- 10.25. 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 katastrimöödistamise. 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).

## **11. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 11.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mida hoitakse notar Tatjana Boitsova büroos.
- 11.2. 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](http://www.eesti.ee).
- 11.3. Vastavalt tõestamise seaduse §-le 53 lg 1 notariaalakti tõestaja esitab lepingu digitaalära kirja kinnistusosakonnale.
- 11.4. Notariaalakti tõestaja on maakatastriseaduse § 20<sup>1</sup> lg 2 kohaselt kohustatud kümne päeva jooksul alates tehingu tõestamisest esitama maakatastri pidajale õiendi tehingu kohta.

## **12. KULUDE KANDMINE**

- 12.1. Notari tasu rahasumma hoiustamisel 37,70 eurot (tehinguväärtus 94 600,00 eurot, Notari tasu seaduse §§ 22, 29 lg 3 p 1), notari tasu tehingu tõestamisel 589,20 eurot (tehinguväärtus 189 200,00 eurot, Notari tasu seaduse §§ 3, 5 lg 1, 19 lg 1, 22 ja 23 p 2).

12.2. Notari tasu kokku 626,90 eurot, käibemaks 125,38 eurot, kokku 752,28 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 tasuvad Ostjad. Notaril on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.*

12.3. Riigilõiv uue omaniku kandmisel 105,00 eurot (tehinguväärtus 94 600,00 eurot, Riigilõivuseaduse §§ 74, 76 lg 1). Riigilõiv märke kinnistamisel 52,50 (26,25+26,25) eurot (tehinguväärtus 94 600,00 eurot, Riigilõivuseaduse §§ 74, 78 lg 1).

*Käesoleva lepingu kinnistamise riigilõivu tasuvad Ostjad. 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.

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Ees- ja perekonnanimi</b>   | <b>allkiri</b>   |
| <i>(ees- ja perekonnanimi)</i> | <i>(allkiri)</i> |

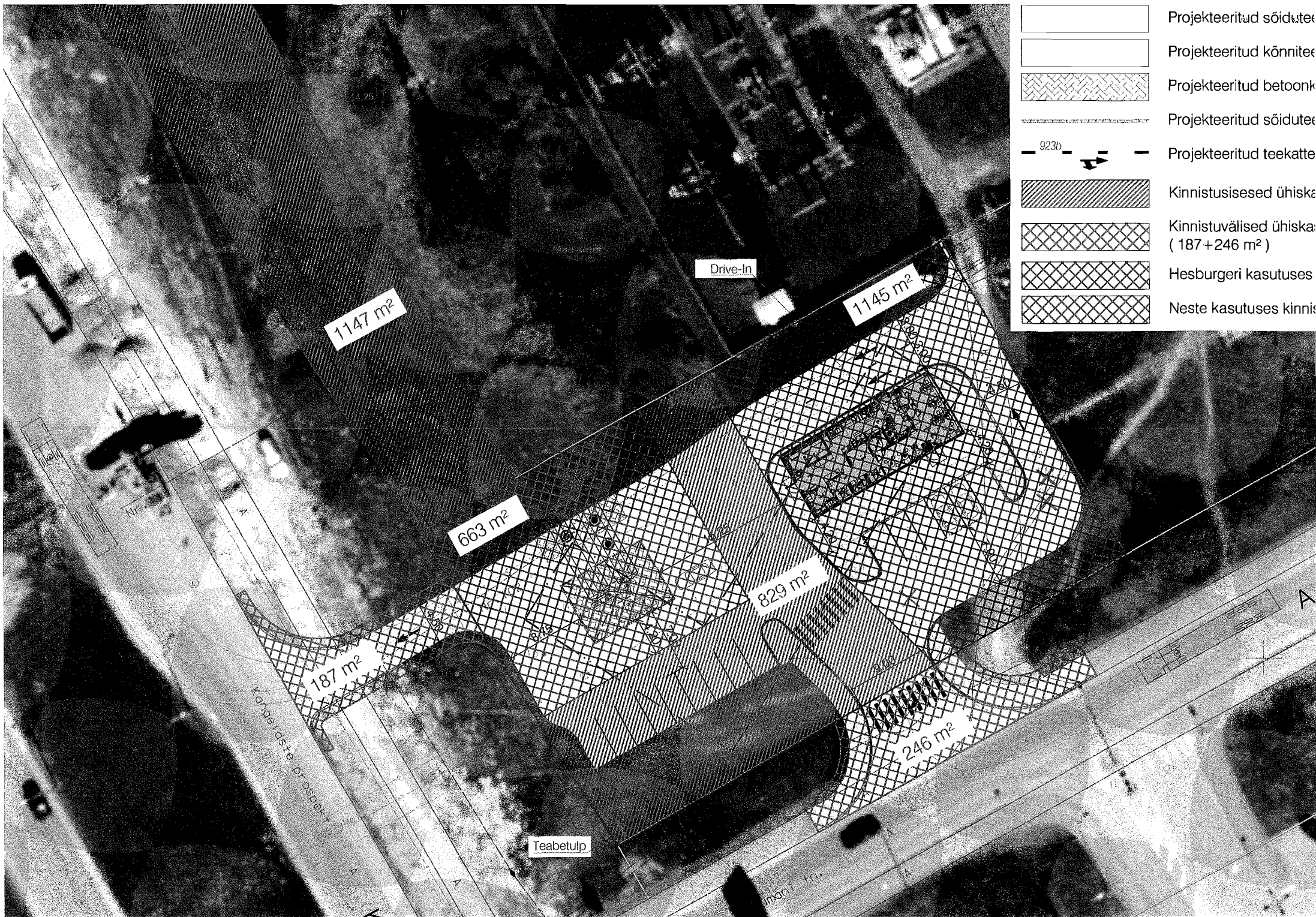
|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Ees- ja perekonnanimi</b>   | <b>allkiri</b>   |
| <i>(ees- ja perekonnanimi)</i> | <i>(allkiri)</i> |




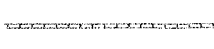
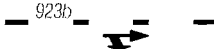

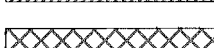


|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Ees- ja perekonnanimi</b>   | <b>allkiri</b>   |
| <i>(ees- ja perekonnanimi)</i> | <i>(allkiri)</i> |

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Ees- ja perekonnanimi</b>   | <b>allkiri</b>   |
| <i>(ees- ja perekonnanimi)</i> | <i>(allkiri)</i> |

**Akti tõestaja allkiri ja notari pitsat**

---



-  Projekteeritud sõidutee
-  Projekteeritud kõnnitee
-  Projekteeritud betoonk
-  Projekteeritud sõidutee
-  Projekteeritud teekatte
-  Kinnistusesed ühiska
-  Kinnistuvälised ühiska:  
( 187+246 m<sup>2</sup> )
-  Hesburgeri kasutuses
-  Neste kasutuses kinnis

# DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

## ALLKIRJASTATUD FAILID

| FAILI NIMI   | FAILI SUURUS |
|--|--------------|
| notar BT 191115 102431.txt   | 216 B        |
| 11-2015-18 Narva linn+kinnistu muuk+kohustused+tagasios+osades.pdf | 94 KB        |
| Lepingu lisa 1 plaan.pdf   | 1.4 MB       |

## ALLKIRJASTAJAD

| nr. | NIMI             | ISIKUKOOD   | AEG                        |
|-----|------------------|-------------|----------------------------|
| 1   | Tatjana Boitsova | 45512293732 | 19.11.2015 10:59:45 +02:00 |

### ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

### ROLL/RESOLUTSIOON

Notar

### ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

### ALLKIRJASTAJASERTIFIKAADI SEERIANUMBER

147689918297540735359041525406378910636

### SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2011

7B 6AF2 55 50 5C B8 D9 7A 08 87 41 AE FAA2 2B 3D 5B 57 76

### ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 45 E3 1B 1D A5 A3 03 B0 E7 25 E6 F2 B7 14 93 4E F3 D6 C8 77 4A73 CE 94 90 98 05 75 19 E9 91 8B

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "**Allkirjastatud failid**" nimetatud failide esitus paberil.

### MÄRKUSED