



NARVA NOTAR SERGEI NIKONOV

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

3178

KINNISTU TAGASIOSTUÕIGUSEGA MÜÜGILEPING JA ASJAÕIGUSLEPING, AVALDUS EELMÄRKE SISSEKANDMISEKS

Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud Narvas, kahekümne neljandal oktoobril kahe tuhande kuueteistkümnendal aastal (24.10.2016.a.) Narva notar Sergei Nikonov, kelle büroo asub Narvas, Kerese tn 4, poolt ning selles notariaalaktis osalejad on

NARVA LINN, e-posti aadress info@narvaplan.ee, edaspidi nimetatud **MÜÜJA**, mille esindajana tegutseb seaduslik esindaja linnapea **Tarmo Tammiste**, isikukood 36208175216, kes on tõestajale tuntud isik,

JURI ŽIVETJEV, isikukood 35407303744, elukoht A. Daumani tn 9-17, Narva linn, e-posti aadress Y_Zhivetjev@rambler.ru, Eesti Vabariigi kodanik, edaspidi nimetatud **OSTJA**, kelle isikusamasus on tuvastatud tuvastatud isikutunnistuse nr. AA0458030 alusel (kuna osaleja ei valda piisavalt eesti keelt, selgitas notariaalakti tõestaja talle õigust nõuda notariaalakti kirjaliku tõlke koostamist, kuid osaleja loobus sellest), kes kinnitab, et ta on abielus (notarile on esitatud abielutunnistus), seega lepingu ese omandatakse abikaasade ühisvarasse ja tema abikaasa on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus,

ja

NADEŽDA ŽIVETJEVA, isikukood 45608273722, elukoht A. Daumani tn 9-17, Narva linn, e-posti aadress z.nadezda@mail.ru, edaspidi nimetatud **OSTJA ABIKAASA**, kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse nr. AA0458031 alusel (kuna osaleja ei valda piisavalt eesti keelt, selgitas notariaalakti tõestaja talle õigust nõuda notariaalakti kirjaliku tõlke koostamist, kuid osaleja loobus sellest), kes kinnitab, et ta on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus, OSTJA ja OSTJA ABIKAASA edaspidi ühiselt nimetatud OSTJA või OSTJAD, kõik pooled koos edaspidi nimetatud **LEPINGUPOOLED**,

kes sõlmivad kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingu ja asjaõiguslepingu alljärgnevas:

1. Kinnistusraamatu seis ja lepingu ese

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistriosse nr 2412050 on kantud kinnistu , asukohaga Tapamaja tn 8, Narva linn. Kinnistusraamatu andmestik on seisuga 24.10.2016.a. järgmine:

I jagu - kinnistu koosseis: katastritunnus: 51101:001:0239; majanduslik otstarve: elamumaa (100%); asukoht: Tapamaja tn 8, Narva linn; pindala: 1053 m²,

II jagu - omanik: Teise jakku on omanikuna sisse kantud Narva linn.

III jagu – koormatiseid ja kitsendusi: Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kande: Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks tähtajaga 50 aastat Osühing VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041) kasuks. Kasutusõigus elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks vastavalt 15.05.2014 lepingu punktidele 3.1 ja 3.2 ja lepingu lisadeks olevatele plaanidele. Registriosse nr 925009 sisse kantud 29.05.2014, jagamisel siia üle toodud. 26.05.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 2.06.2015. Kohtunikuabi Eva Nemvalts.

IV jagu - hüpoteegid: Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Andmed kinnistu, selle omaniku, koormatiste ja kitsenduste ning hüpoteekide kohta on lepingu tõestaja poolt kontrollitud 24.10.2016 aastal.

1.2. Käesoleva lepingu esemeks on lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

2. Osalejate avaldused

2.1. Osalejad avaldavad ja kinnitavad, et:

2.1.1. nad omavad kõiki õigusi sõlmida käesolevat lepingut selles toodud tingimustel;

2.1.2. nad on tutvunud käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega ja aktsepteerivad neid täielikult ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktili lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalaktili tõestaja poolt.

2.2. MÜÜJA esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud lepingu esemeks oleva kinnistu müümiseks ning kinnisomandi üleandmiseks;

2.2.2. lepingu ese müüakse otsustuskorras Narva Linnavolikogu 09.06.2005.a. määruse nr 18/56 "Linnavara võõrandamise kord", Narva Linnavolikogu 21.06.2005.a. määruse nr 20/57 "Linnavara eeskiri", Narva Linnavolikogu 25.08.2016.a. otsuse nr 219 "Linnavara otsustuskorras võõrandamine (Tapamaja 8, Narva) alusel;

- 2.2.3. Narva Linnavolikogu 25.08.2016.a. otsusega nr 219 otsustati võõrandada otsustuskorras MÜÜJALE kuuluv ja Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti bilansis oleva kinnistu, asukohaga Tapamaja tn 8, Narva linn OSTJALE hinnaga 1 (üks) euro Konstantin Živetjev'i (isikukood 38306242222) erivajadustele kohandatud eramaja ehitamiseks. Nimetatud otsus on jõustunud seadusega sätestatud korras ning seda ei ole vaidlustatud;
- 2.2.4. lepingu esemeks oleva kinnistu turuväärtus moodustas vastavalt AS Pindi Kinnisvara poolt 24.08.2005. aastal koostatud eksperthinnangule nr 409518 seisuga 19.08.2015.a seitse tutat (7 000) eurot;
- 2.2.5. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu esemeks olevat kinnistut kellelegi võõrandatud, koormatud käesolevas lepingus nimetamata piiratud asjaõigustega, seda pole keelustatud, arestitud, selle suhtes pole kohtulikke vaidlusi, samuti seda, et kinnistut ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega;
- 2.2.6. lepingu esemeks oleva kinnistu suhtes on Narva Linnavolikogu 8.10.2012 otsusega nr 120 kehtestatud detailplaneering (positsioon nr 4). Kehtestatud detailplaneeringuga on kinnistule määratud järgmised ehitusmahud: hoonete arv: 1 põhihoone, 1 abihoone; suurim ehitusalune pindala: 200 m²; maksimaalne korruselisus: 2; maksimaalne katuseharja kõrgus: 8m; lubatud katusekalle: 30-45 kraadi; vähim tulepüsivusklass: TP3;
- 2.2.7. lepingu esemeks olev kinnistu on hoonestamata, igasugused tehnosüsteemid kinnistul puuduvad;
- 2.2.8. lepingu esemel ei ole mingeid MÜÜJALE teadaolevaid varjatud puudusi, millest MÜÜJA ei ole OSTJALE teatanud või mida OSTJA ei saanud märgata ülevaatusel;
- 2.2.9. lepingu eseme valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes ei kehti talle teadaolevaid looduskaitsealaseid, muinsuskaitsealaseid ega muid piiranguid;
- 2.2.10. käesoleva lepingu sõlmimise päeva seisuga on MÜÜJA tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksud ja maksed;
- 2.2.11. lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.3. OSTJA avaldab ja kinnitab, et:

- 2.3.1. ta on üle vaadanud lepingu esemeks oleva kinnistu ning MÜÜJA poolt lepingu eseme kohta esitatud dokumentatsiooni, sealhulgas tutvunud kinnistu suhtes kehtiva detailplaneeringuga, kinnistu plaanidega ja maakasutusdokumentidega ning on eelnimetatud andmete alusel teadlik lepingu eseme seisukorrast ning maaüksuse suurusest, piiridest ja kitsendustest;
- 2.3.2. nad on eelnimetatud ülevaatused teostanud ilma vastaval alal eriteadmisi omava isiku abi kasutamata ning ostavad lepingu eseme tuginedes täielikult MÜÜJA poolt antud andmetele, avaldustele ja kinnitustele;

2.3.3. OSTJA välistab MÜÜJA vastutuse võimalike lepingu eseme puuduste eest, mis ei ole varjatud puudused.

Notar on osalejatele selgitanud, et kinnistu majandamise asjaolud on olulised ning müügilepingus tuleks kirjeldada kinnistu Müüjale teadaolevad puudused.

3. Lepingu eseme müük

MÜÜJA müüb ja OSTJAD ostavad abikaasade ühisomandisse käesoleva lepingu punktis 1 nimetatud lepingu eseme käesoleval hetkel olevas seisukorras koos kõigi varem lepingu esemega seotud õiguste ja kohustustega, kui käesoleva lepinguga ei ole sätestatud teisiti.

4. Müügihind ja selle tasumine

4.1. Lepingu ese müüakse OSTJATELE 1 (ühe) euro eest.

4.2. Käesoleva lepingu punktis 4.1 nimetatud müügihind on OSTJA poolt MÜÜJALE tasutud enne käesolevale lepingule alla kirjutamist ja MÜÜJA esindaja tõendab oma allkirjaga käesoleval lepingul nimetatud summa tasumist.

5. Valduse üleandmine

5.1. LEPINGUPOOLED on kokku leppinud, et lepingu eseme otsene valdus, samuti kõik lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid, antakse OSTJALE üle käesoleva lepingu sõlmimise päeva jooksul.

5.2. Lepingu eseme kasutamisega seotud maksude ja maksete tasumise kohustus läheb OSTJALE üle otsese valduse üleandmisel.

5.3. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb OSTJALE üle otsese valduse üleandmisel.

6. Müüja ja ostjate kohustused ning kokkulepped

6.1. LEPINGUPOOLED on kokku leppinud, et:

6.1.1. OSTJA on kohustatud lepingu esemeks olevale kinnistule projekteerima, valmis ehitama ning kasutusele võtma vastavalt ehitusseadustiku nõuetele Konstantin Živetjevi erivajadustele kohandatud eramaja 5 (viie) aasta jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimist;

6.1.2. Konstantin Živetjevi erivajadustele kohandatud eramaja ehitamata jätmise või mittenõuetekohase ehitamise korral on Narva linnal kinnistu tagasiostuõigus hinnaga 1 (üks) euro;

- 6.1.3. käesoleva lepingu p. 6.1.2 sätestatud tagasiostuõigust võib MÜÜJA teostada 1 (ühe) aasta jooksul pärast käesoleva lepingu p. 6.1.1 kehtestatud tähtaja möödumist;
- 6.1.4. nad on kohustatud sõlmima asjaõiguslepingu lepingu eseme omandi üleandmiseks seniselt OSTJALT senisele MÜÜJALE kahe (2) kuu jooksul pärast tagasiostu teostamise avalduse senisele OSTJALE esitamist, tingimusel, et tagasiostuhind on senise MÜÜJA poolt täielikult tasutud;
- 6.1.5. käesoleva lepingu p. 6.1.4 nimetatud asjaõiguslepingu sõlmimise tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse eelmärke MÜÜJA kasuks;
- 6.1.6. 6 (kuue) aasta jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimist võib lepingu eseme edasine käsutamine OSTJA poolt (võõrandamine, koormamine, jagamine, s.h korteriomanditeks jagamine) toimuda ainult MÜÜJA nõusolekul.
- 6.2. LEPINGUPOOLED kohustuvad vastastikku teatama kõigist asjaoludest, mis võiksid mõjutada lepingu täitmist.

7. Asjaõigusleping ja kinnistamisavaldused

- 7.1. **LEPINGUPOOLED on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. LEPINGUPOOLED käsitlevad ülaltoodud deklaratsiooni asjaõiguslepinguna ja paluvad lepingu esemeks oleva kinnistu ühisomanikena Tartu Maakohtu Kinnistusjaoskonna kinnistusregistriosa nr 2412050 teise (II) jakku sisse kanda: Juri Živetjev (registrikood 35407303744) ja Nadežda Živetjeva (isikukood 45608273722).**
- 7.2. **LEPINGUPOOLED paluvad Tartu Maakohtu Kinnistusjaoskonna kinnistusregistriosa nr 2412050 sisse kanda omandi üleminekut (tagasiostuõigust) tagav eelmärke Narva Linna kasuks vastavalt 24.10.2016.aastal sõlmitud lepingule.**

8. Notari selgitused

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud:

- **Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 76 lg 2 kohaselt, kui isiku õigus temale kuuluvat eset käsutada on tehinguga välistatud või piiratud ja isik käsutab eset, rikkudes seeläbi tehingust tulenevat kohustust, ei too see kaasa käsutustehingu kehtetust ja isiku vastu saab esitada üksnes kohustuse rikkumisest tuleneva nõude;**
- **kinnisomand lepingu esemele läheb ostjale üle alles tema omanikuna kinnistusraamatusse kandmisega, mitte aga käesoleva lepingu sõlmimisega;**

- kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud kinnistamise eest tasumisele kuuluv riigilõiv;
- vastavalt Asjaõigusseaduse § 63 lg 3, on asjaõiguse käsutamine pärast eelmärke kandmist kinnistusraamatusse tühine osas, milles see eelmärkega tagatud nõuet kahjustab või piirab. See ei takista kannete tegemist kinnistusraamatusse. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 63 lg 5, kui käsutamine on nimetatud alusel tühine, võib isik, kelle kasuks eelmärke kinnistusraamatusse on kantud, nõuda isikult, kelle kasuks on kinnistatud asjaõigus või märged, nõusolekut eelmärkega tagatud nõude täitmiseks vajaliku kande tegemiseks või kustutamiseks;
- vastavalt Asjaõigusseaduse § 63 lg 8, on isikul, kelle omandit või piiratud asjaõigust eelmärke või vastuväide puudutab, õigus nõuda isikult, kelle kasuks märged on tehtud, märged kustutamist, kui märkega tagatud õiguse maksmapanek on välistatud, eelkõige juhul, kui nõue, mille tagamiseks märged tehti, on lõppenud;
- käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga 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;
- Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab müüja ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui Müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte;
- Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt. Võlaõigusseaduse § 218 lg 4 kohaselt ei vastuta müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma;
- Võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Võlaõigusseaduse § 220 lg 3 kohaselt juhul, kuid ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt, ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on vabandav, võib ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu. Võlaõigusseaduse § 221 kohaselt võib ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, kas ta

mittevastavusest õigeaegselt on teatanud siis, kui mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu või müüja asja mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda ostjale;

- Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib ostja nõuda lepingu täitmisenä asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja 222), oma võlgnevata kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115) või alandada ostuhinda (võlaõigusseadus § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib ostja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (VõS § 112 lg 2 ja 188 lg 1);
- Vastavalt Ehitusseadustiku § 38 lg 1, ehitisluba annab õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile. Ehitusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti (Ehitusseadustiku §39 lg 1). Ehitisluba kehtib viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitisluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust (Ehitusseadustiku §45 lg 1);
- Ehitisele esitatavate nõuete rikkumise eest, kui see toob kaasa ehitatud või ehitamisel olevast ehitisest lähtuva ohu varale või keskkonnale, karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, karistatakse rahatrahviga kuni 32 000 eurot (Ehitusseadustiku § 134);
- 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. (Ehitusseadustik § 50). Kasutusloa annab kohalik omavalitsuse üksus. Kasutusloaga määratakse ehitise kasutamise otstarve või muudetakse seda. Kasutusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kasutusloa võib anda ehitise osale (osakasutusluba), kui seda osa on võimalik iseseisvalt kasutada. Hiljem ei pea ülejäänud ehitise osa hindamisel enam varem kontrollitud osa uuesti hindama. Kasutusluba on tähtjatu, kui kasutusloas ei sätestata teisiti (Ehitusseadustik § 56);
- maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja (Maamaksuseadus § 8 lg 1);
- 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. Maksumaksja, kes ei ole maksustamisaasta maamaksuteadet 25. veebruariks kätte saanud, on kohustatud sellest 30 päeva jooksul teavitama Maksu- ja Tolliametit (Maamaksuseadus § 7 lg 1, 2, 3, 4).

11. Lõppsätted

Kõik käesoleva lepingu sõlmimisega seotud kulutused, sh kinnistamise riigilõivu, tasub OSTJA.

Notariaalakkt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notar Sergei Nikonovi büroos. Osalejatele soovil väljastab notariaalakkt tõestaja käesoleva notariaalakkt kinnitatud või kinnitamata ära kirjad paberkandjal või digitaalselt. Tõestamisseaduse §-i 48 kohaselt asendab ära kirja valdamine õigustoimingutes notariaalakkt originaali valdamist. Notariaalakkt digitaalne ära kiri on osalejatele kättesaadav ka riigiportaalis www.eesti.ee.

Käesolev notariaalakkt on osalejatele akti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

- Kinnistu müügilepingu ja asjaõiguslepingu tõestamise eest notaritasu 50,00 eurot (tehinguväärtus 7 000,00 eurot: notari tasu seaduse §§ 3 lg 3, 22, 23 p 2).

Notaritasu kokku 50,00 eurot, millele lisandub käibemaks (20%) 10,00 eurot. Tasumisele kuulub kokku 60,00 eurot.

Riigilõiv uue omaniku kinnistusraamatusse kandmise eest 12,00 eurot (tehinguväärtus 7 000,00 eurot: Riigilõivuseadus §§ 76 lg 1 (100%), 347 lg 1).
NS

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Ees- ja perekonnanimi

Allkiri

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Ees- ja perekonnanimi

Allkiri

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Ees- ja perekonnanimi

Allkiri

Notar Sergei Nikonov (allkiri) (pitser)