



## TALLINNA NOTAR EVELYN ROOTS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

4951

### HÜPOTEEGI KUSTUTAMISE AVALDUS

### KINNISTU MÖTTELISE OSA MÜÜGILEPING

JA

### ASJAÕIGUSLEPING

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Evelyn Roots notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kahekümne neljandal septembril kahe tuhande kaheksateistkümnendal aastal (24.09.2018.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on**

**Vinkli Tööstuspark OÜ**, registrikood 12739762, aadress Vinkli tn 13, Tallinn, e-posti aadress vinkli.toostuspark@hotmail.com, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Toomas Tirman**, isikukood 38809110318, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

**RE24 Vinkli 13 OÜ**, registrikood 14570439, aadress Roosikrantsi tn 11, Tallinn, e-posti aadress vinkli13@reinvest24.com, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Natalja Tirmaste**, isikukood 48903090364, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

**TALLINNA ÄRIPANGA AS**, registrikood 10237984, aadress Vana-Viru tn 7, Tallinn, e-posti aadress info@tbb.ee, edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja**, mille esindajana tegutseb **Angelina Sinelnikova**, isikukood 46703060289, kes on tõestajale tuntud isik, kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad,

**kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

## 1. LEPINGU ESE, KINNISTUD JA OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1. **Lepingu esemeks on kümne neljakümne viiendiku (10/45) suurune mõtteline osa Harju maakonnas Tallinnas Mustamäe linnaosas Vinkli tn 13 asuvast kinnistust (edaspidi Kinnistu) koos selle oluliste osadega ja päraldistega.** Müüja avaldab, et kaasomanike kokkuleppe kohaselt on tema ainuvalduses Kinnistu oluliseks osaks oleva ehitise esimesel ja teisel korrusel asuvad ruumid ning lepingu lisaks oleval plaanil roosa värviga viirutatud maa-ala osa. Kinnistu kaasomanike kaasvalduses ja –kasutuses on Kinnistu oluliseks osaks oleva ehitise trepikoda. Lepingu eseme omanik kohustub võimaldama teisele kaasomanikule tasuta ja vaba sissepääsu Kinnistu oluliseks osaks oleva ehitise lepingu eseme omaniku valduses ja kasutuses oleva maa-ala kaudu. Kinnistu kaasomanikud kohustuvad võimaldama üksteisele vaba läbisõidu nende valduses ja kasutuses olevate maa-alade kaudu.
- 1.2. Kinnistu on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 24953601** all järgmises koosseisus:
  - 1.2.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Tallinn, Vinkli tn 13, katastritunnus 78405:502:0187, pindala 1622 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa (100%).
  - 1.2.2. Teise jakku on kantud järgmised omanikud: Osühing FÜLLIIT (registrikood 10115715) 35/45 kaasomandist Vinkli Tööstuspark OÜ (registrikood 12739762) 10/45 kaasomandist.
  - 1.2.3. Kolmandasse jakku on tehtud järgmine kanne: Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kinnistu valdamise- ja kasutamise kord vastavalt 09.11.2010 lepingu punktile 9.1. ja 09.11.2010 lepingu lisaks olevale plaanile. 9.11.2010 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.11.2010.
  - 1.2.4. Neljandasse jakku on Müüjale kuuluva vara suhtes tehtud järgmine kanne: Hüpoteek summas 3 000 000 krooni Vinkli Tööstuspark OÜ (registrikood 12739762) kuuluvale mõttelisele osale TALLINNA ÄRIPANGA AS (registrikood 10237984) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 24951501; 24951601; 24953501. Sisse kantud 6.04.2010. 10.11.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 24.11.2014.
- 1.3. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.
- 1.4. Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise päeval E-notari andmesüsteemi kaudu tehtud katastriüksuse kitsenduste päringule asub Kinnistu sideehitiste kaitsevööndis ja elektripaigaldise kaitsevööndis.
- 1.5. Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise päeval E-notari andmesüsteemi kaudu tehtud ehtisregistri päringule asub Kinnistul selle oluliseks osaks olev admin.-elukondlik korpus (ehitisregistri kood 101013497, kasutamisetstarve büroohoone, staatus kasutusel, esmane kasutuselevõtu aasta 1997, ehitisealune pind 387 m<sup>2</sup>, suletud netopind 1256,6 m<sup>2</sup>, energiamärgis puudub). Nimetatud hoonele on 12.08.2008.a. väljastatud ehitise teatis.
- 1.6. Müüjale kuuluvad järgmised lepingu esemega kaaskoormatud kinnistud:
  - 1.6.1. Vinkli tn 11, Tallinn asuv kinnistu, katastritunnusega 78405:502:0184, pindalaga 4970 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega tootmismaa (100%), mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr **24951501** all;

- 1.6.2.** Vinkli tn 9, Tallinn asuv kinnistu, katastritunnusega 78405:502:0188, pindalaga 6716 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega tootmismaa (80%), ärimaa (20%), mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr **24951601** all;
- 1.6.3.** Vinkli tn 10, Tallinn asuv kinnistu, katastritunnusega 78405:502:0185, pindalaga 3818 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega tootmismaa (100%), mis on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr **24953501** all;
- 1.7. Müüja esindaja kinnitab, et:**
- 1.7.1.** Lepingu ese ja lepingu punkti üks kuus (1.6.) alapunktides nimetatud kinnistud on Müüja omandis ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi. Lepingu eseme suhtes on sõlmitud rendilepingud, millest Ostja on teadlik.
- 1.7.2.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetamata, muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 1.7.3.** Lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel.
- 1.7.4.** Kinnistu on registreeritud kahekümne kaheksa (28) äriühingu, sh Müüja, asukohana.
- 1.7.5.** Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamise seotud maksed.
- 1.7.6.** Lepingu esemel ei paikne käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.
- 1.7.7.** Lepingu esemele on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või tänavalt.
- 1.8. Ostja esindaja kinnitab, et:**
- 1.8.1.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.
- 1.8.2.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva ehitise ning talle Müüja poolt selle kohta esitatud dokumentatsiooni ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitise seisukorrast.

## **2. LEPINGU ESEME MÜÜK, OSTUHIND JA VALDUSE ÜLEANDMINE**

- 2.1.** Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga ükssada seitsekümmend tuhat (170 000) eurot, mis on Müüjale tasutud enne käesoleva lepingu sõlmimist täies ulatuses ülekannetega. Ostuhind ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu. *Notariaalakti tõestaja ei ole nõustanud osalejaid maksuküsimustes.*
- 2.2.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et:
- 2.2.1.** Ostjale antakse üle käesoleva lepingu sõlmimisega lepingu eseme kaudne valdus, ning Müüja loovutab käesolevaga otsese valduse väljanõudeõiguse.
- 2.2.2.** Lepingu punktis üks seitse üks (1.7.1.) nimetatud rendilepingutest tulenevad õigused ja kohustused ning õigus rendile läheb Müüjalt Ostjale üle käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 2.3.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Kinnistu suhtes kehtiv, käesoleva lepingu punktis üks kaks kolm (1.2.3.) nimetatud, märke jääb Kinnistu suhtes kehtima ka pärast käesoleva lepingu sõlmimist ja Ostja kandmist lepingu eseme omanikuna kinnistusraamatusse ning Müüja ei pea nimetatud märke kõrvaldama.

- 2.4. Notariaalakti tõestaja on allakirjutanutele selgitanud, et vastavalt asjaõigusseaduse § 73 lg 2 on kinnistu mõttelise osa müümisel teistel kaasomanikel ostueesõigus, välja arvatud võõrandamisel teisele kaasomanikule, seaduse järgi eesõigustatud isikule või oma alanejale sugulasele või vanemale.

### **3. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED**

- 3.1. Müüja ja Hüpoteegepidaja on lepingu eset ja lepingu punktides üks kuus üks (1.6.1.), üks kuus kaks (1.6.2.) ja üks kuus kolm (1.6.3.) nimetatud kinnistuid koormava Hüpoteegepidaja kasuks seatud ühishüpoteege hüpoteege summaga kolm miljonit (3 000 000) krooni lõpetamises ja kannete kustutamises kokku leppinud. Müüja lubab ja Hüpoteegepidaja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosade nr 24953601, 24951501, 24951601 ja 24953501 neljandatest jagudest TALLINNA ÄRIPANGA AS, registrikood 10237984, kasuks sisse kantud ühishüpoteege.
- 3.2. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja ja Ostja lubavad ning avaldavad soovi kustutada kinnistusregistri registriosa number 24953601 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning kümne neljakümne viiendiku (10/45) suuruses mõttelises osas omanikuna sisse kanda RE24 Vinkli 13 OÜ, registrikood 14570439.

### **4. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED**

- 4.1. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 4.2. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped (sealhulgas ka võimalikud kõrvalkohustused, mille Müüja või Ostja on endale võtnud: nt kokkulepped lepingu esemesse jääva sisustuse kohta, võimalike Müüja poolt enne üleandmist tehtavate puuduste parendamise kohta jms). 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.
- 4.3. 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.
- 4.4. Vastavalt võlaõigusseaduse rakendamise praktikale ja vastavalt Riigikohtu lahenditele on Müüja poolt otstarbekas, vajalik ning aus avaldada müügilepingus temale teadaolevad lepingu eseme puudused. Kinnistu puuduste alla kuuluvad samuti puudused lähiümbruse elukeskkonnas. Kui Müüja lepingus temale teadaolevaid puuduseid välja ei too, riskib ta sellega, et Ostja võib kasutada tema vastu seaduses

- ettenähtud õiguskaitselahendusi.
- 4.5.** Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimuste mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal Ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Müüja vastutab ka asja lepingutingimuste mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut Ostjale, kui asja lepingutingimuste mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt. Müügilepingu puhul, mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmise päevast arvates ilmnud lepingutingimuste mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Käesolevas lõikes sätestatud tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.
- 4.6.** 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. Ostja peab ostuhinna tasuma ka siis, kui ostetud asi on juhuslikult hävinud või kahjustunud pärast asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut temale. 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 (võlaõigusseaduse § 214).
- 4.7.** Võlaõigusseaduse lepingulise vastutuse süsteem ei näe vastutuse eeldusena ette kohustuse rikkumise teadmist oma kohustuse rikkumisest ega asja puudusest. Müüja vastutust on võimalik lepinguga erinevate puuduste eest piirata ja vastutuse ka välistada. Müüja vastutus müügieseme lepingutingimuste mittevastavuse eest on piiratud seda rohkem, mida rohkem on Müüja müügieset puudutavat olulist negatiivset teavet lepingueelsetel läbirääkimistel ostjale avaldanud. Samas seadus keelab kohustust rikkunud poole vastutust ebamõistlikult välistavad või piiravad kokkulepped ning samuti ei või Müüja tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse Ostja õigusi seoses asja lepingutingimuste mittevastavusega, kui Müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimuste ei vasta ja ta sellest Ostjale ei teatanud. Müüjal ei ole küll kohustust kontrollida, kas ja millised puudused müügiesemel on, kui aga puudused ilmnevad, siis tuleb Müüjal arvestada sellega, et eelkõige vastutab puuduste eest võlaõigusseaduse § 218 lg 1 järgi tema, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti või Müüja ei ole sõnaselgelt avalikustanud, et tal puudub informatsioon asja seisundi kohta. Ostja ei pea eeldama, et talle antakse üle lepingutingimuste mittevastav asi, ega üldjuhul palkama asjatundjat. Kui ostjaks oli füüsiline isik, siis temal ei ole kohustust asja üle vaadata. Varjatud puuduste tuvastamisel tuleb lähtuda eriteadmisteta isiku, mitte asjatundja, mõistlikest ja põhjendatud järeldustest.
- 4.8.** Vastavalt Riigikohtu lahenditele võib ka kinnisvara müügikuulutuses esitatud teave kujutada endast müügieseme kokkulepitud omadusi võlaõigusseaduse § 217 lg 2 p 1 mõttes. Kui müügikuulutuses esitatu ei vasta tõele, tuleb sellele lepingus tähelepanu juhtida või vähemalt sellest selgelt Ostjale teatada. Kui käesolevas notariaalaktis ei ole kokkulepet lepingu eseme mingite omaduste kohta, võivad asjaõigusseaduse § 119 lg 2 kohaselt saada müügilepingu osaks ka tingimused, mis notariaalsest lepingust välja jäid, kuid milles siiski kokku lepidi. Asjaõigusseaduse § 119 lg 2 järgi muutub

notariaalselt tõestamata kinnisasja võõrandamise kohustustehing kehtivaks, kui tehingu täitmiseks on sõlmitud asjaõigusleping ja tehtud vastav kanne kinnistusraamatusse.

- 4.9.** 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.
- 4.10.** Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisenä asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115 ja 225) või alandada ostuhinda (võlaõigusseadus § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseadus § 112 lg 2 ja 188 lg 1).
- 4.11.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest. Müüdü asja lepingutingimustele mittevastavusest tuleneva nõude aegumistähtaeg algab asja üleandmisest ostjale. Asja asendamisel müüja poolt algab aegumistähtaeg asendatud asja üleandmisest ostjale. Asja parandamisel müüja poolt algab aegumistähtaeg kõrvaldatud puuduse suhtes uuesti parandamisest arvates (võlaõigusseaduse § 227). Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 4.12.** Võlaõigusseaduse § 162 lg 1 kohaselt kui tasumisele kuuluv leppetrahv on ebamõistlikult suur, võib kohus seda leppetrahvi maksmiseks kohustatud lepingupoole nõudmisel vähendada mõistliku suuruseni, arvestades eelkõige kohustuse täitmise ulatust tema poolt, teise lepingupoole õigustatud huvi ja lepingupoole majanduslikku seisundit.
- 4.13.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 494 lähevad kindlustatud asja võõrandamisel asja omandajale üle kõik kindlustusvõtja kindlustuslepingust tulenevad õigused ja kohustused ning vastavalt võlaõigusseaduse § 496 peab asja võõrandaja või omandaja asja võõrandamisest kindlustusandjale viivitamata teatama. Kui kindlustusandjale asja võõrandamisest õigeaegselt ei teatata, vabaneb kindlustusandja oma täitmise kohustusest, kui kindlustusjuhtum toimub hiljem kui ühe kuu möödumisel ajast, mil kindlustusandja oleks pidanud vastava teate saama. Vastavalt võlaõigusseaduse § 495 võib kindlustusandja kindlustuslepingu üles öelda ühe kuu jooksul arvates asja võõrandamisest teadasaamisest ning asja omandaja võib kindlustuslepingu üles öelda ühe kuu jooksul arvates asja omandamisest, sellistel juhtudel ei vastuta omandaja kindlustusmaksete tasumise eest.
- 4.14.** Rahvastikuregistri seaduse § 39<sup>1</sup> kohaselt rahvastikuregistri objektiks olev isik hoolitseb enda ja oma alaealiste laste ning eestkostetavate elukoha aadressi õigsuse eest rahvastikuregistris. Kui isik, tema alaealised lapsed ja eestkostetavad asuvad püsivalt elama teise elukohta, esitab isik uude elukohta elama asumisest alates 30 päeva jooksul uue elukoha aadressi rahvastikuregistrisse kandmiseks.
- 4.15.** Ehitusseadustiku § 47 lg 2 kohaselt tuleb kasutusteatist esitada, kui ehitis on valmis ja soovitakse asuda kasutama ehitist või selle osa ning sellega seonduvalt on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded. Kasutusluba antakse, kui valminud ehitise

ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusloaba on nõutav ehitusseadustiku lisa 2 kirjeldatud ehitiste ja nende kasutamise otstarbe muutmise korral (ehitusseadustiku § 50 lg 1). Kasutusloata kasutamise eest, kui ehitusloaba oli nõutav karistatakse rahatrahviga kuni 300 trahviühikut. Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik karistatakse rahatrahviga kuni 32 000 eurot (ehitusseadustiku § 139).

- 4.16.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg-le 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi. Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus, ei ole kinnisasja osa.
- 4.17.** Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja.
- 4.18.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 249 peab Müüja ostueesõigust omavale isikule viivitamata teatama ostjaga sõlmitud müügilepingust ja selle sisust ning ostueesõigust omava isiku nõudmisel esitama talle lepingu. Müüja teatamiskohustus loetakse täidetuks ka siis, kui lepingust ja selle sisust teatab või lepingu esitab ostueesõigust omavale isikule Ostja. Võlaõigusseaduse § 250 kohaselt võib ostueesõigust teostada kahe kuu jooksul pärast teate saamist.
- 4.19.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 244 toimub ostueesõiguse teostamine ostueesõigust omava isiku notariaalselt tõestatud avalduse tegemisega Müüjale. Ostueesõiguse teostamisel loetakse ostueesõigust omava isiku ja Müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles Müüja Ostjaga kokku leppis. Ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks Ostjaga sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi.
- 4.20.** Vastavalt võlaõigusseaduse § 248 juhul, kui Ostja ei pea müügilepingu kohaselt tasuma ostuhinda lepingu sõlmimisel, on ostueesõigust omaval isikul sama õigus üksnes juhul, kui ta annab ajatatava summa eest tagatise niivõrd, kuivõrd ajatatud ostuhinna tasumise tagamiseks ei ole kokku lepitud pandi seadmist müügilepingu esemele või üle võetud kohustust, mille tagamiseks on müügilepingu esemele seatud pant.
- 4.21.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 257 lg 3 omab kinnistusraamatusse kantud ostueesõigus, samuti seaduse alusel tekkinud ostueesõigus, mille kohta on kinnistusraamatusse kantud märkus, ja kinnisasja kaasomaniku ostueesõigus kolmandate isikute suhtes samasugust tähendust nagu eelmärke omandi ülekandmise nõude tagamiseks. Asjaõigusseaduse § 63 lg 3 ja 4 kohaselt on asjaõiguse käsutamine pärast omandi ülekandmise nõude kandmist kinnistusraamatusse tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab, ning kui käsutamine on tühine, on omandajal õigus nõuda tähtpäeva saabumisel kolmandalt isikult enda kandmist kinnistusraamatusse kinnistu omanikuna.
- 4.22.** Kui rendileandja võõrandab kinnisasja pärast rentniku valdusesse andmist, lähevad vastavalt võlaõigusseaduse § 291 ja 341 rendilepingust tulenevad rendileandja õigused ja kohustused üle asja omandajale.
- 4.23.** Võlaõigusseaduse § 291 lg 4 ja 341 kohaselt juhul, kui uus rendileandja rikub rendilepingust tulenevad kohustust, vastutab eelmine rendileandja kolme aasta jooksul, alates rendileandja õiguste ja kohustuste üleminekust, kohustuse rikkumisega

rentnikule tekitatud kahju eest nagu käendaja. Vastavalt võlaõigusseaduse § 145 vastutavad käendusega tagatud kohustuse rikkumise korral põhivõlgnik ja käendaja võlausaldaja ees solidaarselt ning käendaja vastutab käendatava kohustuse eest täies ulatuses. Kui käendus kehtib kohustuse tagamiseks, mis ei seisne raha maksmises, siis loetakse, et käendatud on kahjuhüvitise maksmise kohustust kohustuse rikkumise juhuks.

## **5. NOTARIAALAKTI ORIGINAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 5.1.** Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 5.2.** Osalejatele väljastatakse notariaalakti ärakirjad osaleja valikul digitaalselt või paber kandjal. Digitaalne ära kiri on osalejale kättesaadav ka riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee).
- 5.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab ära kirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu tõestamise eest ette nähtud notaritasu tasumisest.

## **6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 6.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.
- 6.2.** Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul üle kandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 6.3.** Osaleja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

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.

Käesolevas notariaalaktis viidatud ning aktile lisatud plaan on esitatud osalejatele enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 10 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu hüpoteegi kustutamise avalduse tõestamise eest 99,38 eurot (tehinguväärtus 127 823,30 eurot, notari tasu seaduse § 9 lg 1, 28 lg 1).

Notari tasu tehingu tõestamisel 531,70 eurot (tehinguväärtus 170 000 eurot, notari tasu seaduse § 3, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kokku	631,08 eurot.
Käibemaks	126,22 eurot.



Kokku 757,30 eurot.

MV

Riigilõiv hüpoteegi kustutamisel 36,25 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 5).

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 195 eurot (riigilõivuseadus § 76 lg 1).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

---

*ees- ja perekonnanimi*

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi*

*allkiri*

---

*ees- ja perekonnanimi*

*allkiri*