



TALLINNA NOTAR ANNIKA KUIMET

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

**ÜHISHÜPOTEEGI KUSTUTAMISE KOKKULEPE
KINNISTUTE MÜÜGILEPING
ÜHISHÜPOTEEGI SEADMISE LEPING
JA
ASJAÕIGUSLEPING**

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar **Annika Kuimet** notaribüroos Tallinnas Tartu mnt 10 / Pääsukese tn 2 _____ kahe tuhande kümnendal aastal (_____ 2010.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Fausto Residentsid OÜ, registrikood 11479388, aadress Tartu Jaama 76 (e-posti aadress: kenneth@fausto.ee), edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Kenneth Karpov**, isikukood 38202052728, kelle isik on notariaalakti tõestajale tuntud,

_____, registrikood _____, aadress _____ (e-posti aadress: _____), edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige _____, isikukood _____, kelle isikusamasus on tuvastatud _____ alusel,

Eesti Vabariik, mille esindajana tegutseb Maksu- ja Tolliamet, aadress Tallinn Narva mnt 9J (e-posti aadress: emta@emta.ee), edaspidi **Hüpoteegepidaja Eesti Vabariik**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel _____, isikukood _____, kelle isikusamasus on tuvastatud Eesti Vabariigi kodaniku _____ alusel.

_____, registrikood _____, aadress _____ (e-posti aadress: _____), edaspidi nimetatud **Hüpoteegepidaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel _____, isikukood _____, kelle isikusamasus on tuvastatud _____ alusel,

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks 1 on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna Tartu linna kinnistusjaoskonna kinnistusregistri **registriosa nr 4061203 kantud kinnistu** koos oluliste osade ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosa andmed on:

1.1.1. Esimeses jaos (kinnistu koosseis) – katastriüksus katastritunnusega 79514:037:0092, asukohaga **Tartu linn Aruküla tee 34**, pindalaga 209911 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa;

1.1.2. Teises jaos (omanik) – Müüja;

1.1.3. Kolmandas jaos (koormatiseid ja kitsendused) –

1.1.3.1. Realservituut kinnistute nr 4060803, 4061003, 4061103, 4070603 igakordsete omanike kasuks. Tähtjatu ja tasuta teeservituut vastavalt 1.09.2006 lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile. See kanne asub samal järjekohal 4.jao kandega nr 1. 1.09.2006 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.09.2006.;

1.1.3.2. Eelmärke kinnistu jagamisel tekkivate 06.10.2009 lepingu punktides 1.3., 1.5., 1.6., 1.7. ja 1.8. kirjeldatud kinnistute omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Tartu linn kasuks. 6.10.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.10.2009.

1.1.4. Neljandas jaos (hüpoteegid) – Hüpoteek summas 17 000 000,00 krooni Eesti Vabariik kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: 918703.

1.2. Lepingu esemeks 2 on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna Tartu linna kinnistusjaoskonna kinnistusregistri **registriosa nr 918703 kantud kinnistu** koos oluliste osade ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosa andmed on:

1.2.1. Esimeses jaos (kinnistu koosseis) – katastriüksus katastritunnusega 79514:037:0020, asukohaga **Tartu linn Kvissentali põik 10**, pindalaga 129694 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa;

1.2.2. Teises jaos (omanik) – Müüja;

1.2.3. Kolmandas jaos (koormatiseid ja kitsendused) – Eelmärke kinnistu jagamisel tekkivate 06.10.2009 lepingu punktides 1.3., 1.4. ja 1.8. kirjeldatud kinnistute omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Tartu linn kasuks. 6.10.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 12.10.2009;

1.2.4. Neljandas jaos (hüpoteegid) – Hüpoteek summas 17 000 000,00 krooni Eesti Vabariik kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistu: 4061203. 7.11.2008 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 18.11.2008.

1.3. Lepingu ese 1 ja lepingu ese 2 edaspidi koos nimetatud ka lepingu ese.

1.4. Kinnistusraamatutest nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilises andmebaasis käesoleva lepingu tõestamise päeval enne lepingu tõestamist.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Müüja esindaja kinnitab, et:

2.1.1. Käesolevas lepingus toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.1.2. Müüja ja Tartu linn on sõlminud lepingu- **Kinnistute tasuta võõrandamise lepingu (ilma asjaõiguslepinguteta) ja avaldus eelmärgete kinnistamiseks** (tõestatud Tartu notar Edgar Grünbergi poolt notari ametitoimingute raamatu registri nr 2800 all; edaspidi nimetatud **Tasuta võõrandamise leping**), millega Müüja võõrandas tasuta lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 jagamisel tekkivad kuus (6) kinnistut ning omandi üleandmise

tagamiseks kanti kinnistusraamatusse Tartu linna kasuks eelmärge. Eelnimetatud tekkivate kinnistute näol on tegemist tulevikus tekkiva elamurajooni üldkasutatavate aladega (Emajõeäärne roheala, nn puhvervöönd, kortermajade vaheline pargiala laste mänguväljaku jaoks, pargiala laste mänguväljaku jaoks ning spordiplatside ala); kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eseme suhtes sõlmitud muid võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks. Ühtlasi kohustub Müüja kuni Ostja lepingu eseme omanikuna kinnistusraamatusse kandmiseni selliseid kokkuleppeid mitte sõlmima.

- 2.1.3. Lepingu eseme suhtes kehtib detailplaneering.
 - 2.1.4. Lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde.
 - 2.1.5. Lepingu eseme suhtes kehtivad piirangud seoses sellega, et lepingu ese asub avalikult kasutatava veeogu kallasrajal (Emajõgi), osaliselt elektripaigaldiste (elektrimaakaabelliinid ja elektriõhuliin alla 1 kV) kaitsevööndis, II ja III kaitsekategooria kaitsealuste liikide (kivistised ja mineraalid) piiranguvööndis ja et lepingu ese asub Aruküla koopad kaitseala piires. Muid lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes kehtivaid piiranguid Müüjale teadaolevalt ei ole.
 - 2.1.6. Lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel.
 - 2.1.7. Lepingu esemele on olemas ligipääs avalikult kasutatavalt teelt.
 - 2.1.8. Lepingu esemeks oleval kinnistul ei paikne ehitisi.
 - 2.1.9. Kuni käesoleva lepingu sõlmimise päevani on tasutud kõik lepingu eseme eest tasumisele kuuluvad maksud ning kantud avalikud koormatised, mille tasumise tähtpäev on saabunud.
 - 2.1.10. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Müüja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
 - 2.1.11. Müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, samuti ei ole algatatud Müüja likvideerimismenetlust.
 - 2.1.12. Tema esindusõigus on kehtiv ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.
- 2.2. Ostja esindaja kinnitab, et:**
- 2.2.1. Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud talle Müüja poolt esitatud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.
 - 2.2.2. Ostja on tutvunud lepingu eseme suhtes kehtiva detailplaneeringuga.
 - 2.2.3. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Ostja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
 - 2.2.4. Ostja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, samuti ei ole algatatud Ostja likvideerimismenetlust.
 - 2.2.5. Tema esindusõigus on kehtiv ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.
- 2.3. Eesti Vabariigi esindaja kinnitab, et tema volitused on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud nõusolekud, volitused ja kooskõlastused.**

3. EESTI VABARIIGI KASUKS SEATUD HÜPOTEEGI KUSTUTAMINE

- 3.1. Hüpoteegepidaja Eesti Vabariik ja Müüja lepivad kokku lepingu eset koormava, käesoleva lepingu punktis 1.1.4. ja 1.2.4. nimetatud ühishüpoteeגי täies ulatuses kinnistusraamatust kustutamises.
- 3.2. Hüpoteegepidaja Eesti Vabariik esindaja ja Müüja avaldavad, et lepingu punktis 1.1.4. ja

1.2.4. nimetatud hüpoteegiga on tagatud Hüpoteegipidaja Eesti Vabariigi nõue Müüja vastu summas _____ (_____) krooni ja __ senti ning lepivad kokku, et Müüja tasub eelnimetatud summa _____ kontole nr _____ pangas selgitusega „_____“ hiljemalt kolme (3) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest. Eelnimetatud kohustuse täitmise viivitamisel on Hüpoteegipidajal Eesti Vabariik õigus nõuda Müüjalt viivist null koma null kolmkümmend protsenti (0,030%) tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

4. LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHIND

- 4.1.** Müüja müüb Ostjale lepingu eseme 1 hinnaga _____ (_____) krooni ja lepingu eseme 2 hinnaga _____ krooni. Ostuhind sisaldab käibemaksu summas _____.
- 4.2.** Ostuhinnast _____ (_____) krooni (enampakkumise tagatisraha) on enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustatud notar Annika Kuimeti notarikontole ning osalejad lepivad kokku, et notar edastab hoiustatud raha alljärgnevalt:
- 4.2.1.** _____ krooni Hüpoteegipidaja kontole nr _____ kahe (2) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.
- 4.2.2.** _____ krooni Müüja kontole nr _____ kahe (2) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole kinnistusraamatu elektroonilises andmebaasis lepingu esemeks oleva kinnistu registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas lepingus ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.
- 4.3.** Ostuhinnast _____ (_____) krooni kohustub Ostja tasuma Müüja kontole nr _____ pangas hiljemalt kolme (3) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest. Ostja esindaja ja Hüpoteegipidaja esindaja kinnitavad, et Hüpoteegipidajaga on sõlmitud krediidileping, mille arvel saab Ostja täita käesolevas alapunktis võetud kohustuse.
- 4.4.** Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist null koma null kolmkümmend protsenti (0,030%) tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 4.5.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et Ostjale on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud. Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud. Vaatamata sellele soovivad Müüja ja Ostja sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel.

5. LEPINGU ÜLEVÕTMINE

- 5.1.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Ostja võtab üle kõik Tasuta võõrandamise lepingust tulenevad Müüja õigused ja kohustused, sealhulgas, kuid mitte ainult, kohustuse üle anda Tartu linnale Tasuta võõrandamise lepingu esemeteks olevate kinnistute (lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 jagamisel tekkivad kuus kinnistut) omandi, mille tagamiseks on lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 kinnistute registriosade kolmandatesse jagudesse Tartu linna kasuks kantud eelmärked. Tartu linn on Tasuta võõrandamise lepingu punktis 4.7. andnud nõusoleku lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 võõrandamiseks ning Tasuta võõrandamise lepingu järgsete Müüja õiguste ja kohustuste üleandmiseks lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 omandajale tingimusel Müüja annab uuele omandajale (Ostjale) üle kõik Tasuta võõrandamise lepingust tulenevad õigused ja kohustused koos järgnevatele omanikele üleandmise kohustusega. Müüja ja Ostja kinnitavad, et Tasuta võõrandamise lepingu sisu on

neile teada, nad loobuvad selle ettelugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.

- 5.2. Müüja annab nõusoleku ja Ostja kohustub lepingu eseme võõrandamisel andma uuele omandajale üle kõik Tasuta võõrandamise lepingust tulenevad õigused ja kohustused koos järgnevale omanikele üleandmise kohustusega.

6. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE

- 6.1. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme otsene valdus läheb Ostjale üle käesoleva lepingu sõlmimisega. Lepingu eseme päraldiseks olevad dokumendid antakse Ostjale üle käesoleva lepingu sõlmimise päeval pärast lepingu sõlmimist. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisel.

7. ÜHISHÜPOTEEGI SEADMINE

- 7.1. Ostja seab Hüpoteegepidaja kasuks lepingu esemele 1 ja lepingu esemele 2 esimesele vabale järjekohale **ühishüpoteege hüpoteegisummaga** _____ (_____) **krooni** koos igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele ühishüpoteegega tagatud nõuete rahuldamiseks (edaspidi nimetatud **hüpoteek**).
- 7.2. Hüpoteegega on tagatud Hüpoteegepidaja nõuded alljärgnevalt:
- 7.2.1. Hüpoteeek tagab Hüpoteegepidaja nõudeid vaid juhul, kui käesoleva lepingu punkti _____ kohaselt krediidi arvel tasumisele kuuluv summa on tasutud.
- 7.2.2. Kõik nõuded Ostja vastu, mis tulenevad Hüpoteegepidaja ja Ostja vahel _____ .a. sõlmitud lepingust nr _____ ning selle võimalikest lisadest ja muudatustest.
- 7.3. Osalejad lepivad kokku, et kui käesoleva lepingu punktis _____ nimetatud krediidi arvel tasumisele kuuluv summa ei ole kohaselt tasutud hiljemalt kolmekümnendaks (30) päevaks arvates hüpoteegikande tegemisest, on Hüpoteegepidaja kohustatud hüpoteegi tasuta loovutama Müüjale ja sellisel juhul tagab hüpoteek käesolevast lepingust tulenevaid Müüja nõudeid Ostja vastu.

8. OSTJA KOHUSTUSED

- 8.1. Hüpoteegega koormatud vara suhtes üüri-, rendi- ja muude kasutuslepingute sõlmimiseks, kui sellega väheneb hüpoteegiga koormatud vara väärtus või kahjustatakse Hüpoteegepidaja huve muul viisil, on vajalik Hüpoteegepidaja eelnev nõusolek, välja arvatud juhul, kui see toimub korrapärase majandamise tulemusena.
- 8.2. Ostja kohustub hüpoteegiga koormatud vara kindlustama Hüpoteegepidaja poolt eelnevalt aktsepteeritud kindlustusandja juures Hüpoteegepidajat rahuldavatel tingimustel ning määrama Hüpoteegepidaja kindlustuslepingu järgseks soodustatud isikuks laenulepingust tulenevate nõuete ulatuses. Kindlustuslepingu kehtivus tuleb säilitada kuni hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseni ning kindlustuslepingut võib muuta üksnes Hüpoteegepidaja eelneval kirjalikul nõusolekul.
- 8.3. Kui Ostja ei ole kahekümne (20) kalendripäeva jooksul arvates Hüpoteegepidaja nõude saamisest esitanud Hüpoteegepidajale kehtivat kindlustuspoliisi, on Hüpoteegepidajal õigus sõlmida kindlustusleping Ostja eest ja Ostja arvel ning sellisel juhul märgitakse kindlustuslepingusse kindlustusvõtjaks Hüpoteegepidaja. Kindlustamiskulude summa on Hüpoteegepidajal sellisel juhul õigus maha arvestada Ostja arvelduskontolt pangas sellest Ostjat eelnevalt informeerimata.
- 8.4. Ostja kohustub Hüpoteegepidajat viivitamatult informeerima kindlustusjuhtumi saabumisest, mille tagajärjel hüpoteegiga koormatud vara muutub osaliselt või täielikult

kasutamiskõlbmatuks või väheneb oluliselt selle väärtus. Nimetatud juhul on Hüpoteegipidajal õigus saada rahuldust kindlustushüvitisest.

- 8.5.** Ostja kohustub maksma Hüpoteegipidajale viimase nõudmisel leppetrahvi viie protsendi (5%) // kahe protsendi (2%) ulatuses tagatava nõude summast juhul, kui on esitanud käesolevas lepingus valeandmeid või kui jätab täitmata ükskõik millise käesolevas punktis võetud kohustustest

9. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 9.1.** Müüja ja Hüpoteegipidaja on lepingu eset koormava hüpoteegi kustutamises kokku leppinud. Müüja lubab ja Hüpoteegipidaja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna Tartu linna kinnistusregistri registriosa nr 4061203 neljandast jaost ja Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna Tartu linna kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa nr 918703 neljandast jaost Hüpoteegipidaja kasuks sisse kantud ühishüpoteek.
- 9.2.** Müüja ja Ostja on lepingu eseme 1 omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna Tartu linna kinnistusregistri registriosa nr 4061203 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda _____ .
- 9.3.** Müüja ja Ostja on lepingu eseme 1 omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna Tartu linna kinnistusregistri registriosa nr 918703 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda _____ .
- 9.1.** Ostja ja Hüpoteegipidaja on ühishüpoteegi seadmises kokku leppinud. Müüja ja Ostja lubavad ning Hüpoteegipidaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna Tartu linna kinnistusregistri registriosa nr 4061203 neljandasse jakku ja Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna Tartu linna kinnistusregistri registriosa nr 4061203 neljandasse jakku esimesele vabale järjekohale ühishüpoteek _____ (registrikood _____, asukoht Tallinn) kasuks hüpoteegisummaga _____ (_____) krooni koos igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

10. OSTUEESÕIGUSE SELGITUS JA LEPINGUST TAGANEMISE ÕIGUS

- 10.1.** Vastavalt looduskaitseaduse § 16 lg 2 on ranna ehituskeeluvööndi, I kaitsekategooria liigi püsielupaiga, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndi, kaitseala või hoiuala piires oleva kinnisasja võõrandamisel riigil ostueesõigus. Sama paragrahvi 3. lõike kohaselt ei rakendata ostueesõigust juhul, kui kinnisasi võõrandatakse omaniku abikaasale, alanejatele sugulastele, vanematele või nende alanejatele sugulastele ning vanavanematele või nende alanejatele sugulastele.
- 10.2.** Notariaalakti tõestaja on juhtinud osalejate tähelepanu sellele, et käesolevas lepingus võiks ette näha Müüja või Ostja õiguse taganeda lepingust juhul, kui ostueesõigust omav isik kasutab ostueesõigust, ning leppida kokku kahjuhüvitisest, mis Müüja Ostjale sellisel juhul maksab. See annaks Müüjale ostueesõiguse teostamisel võimaluse täita ostueesõiguse kasutajaga jõustunud müügileping ja anda lepingu eseme omand üle ostueesõiguse kasutajale ning samas lõpetada käesoleva lepingu kehtivus, et ei tekiks kohustust vastutada ostueesõiguse kasutaja ees ostueesõiguse kasutajaga jõustunud müügilepingu mittetäitmise eest.

11. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 11.1.** Kinnistu jagamine loetakse toimunuks kande tegemisega kinnistusraamatusse ning Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine riigilõivuseaduses ettenähtud suuruses.
- 11.2.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb käesolevasse lepingusse märkida kõik lepingu eseme võõrandamisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped 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.
- 11.3.** Asjaõigusseaduse § 119 järgi 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.
- 11.4.** 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 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.
- 11.5.** Asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle asja üleandmisega (võlaõigusseaduse § 214 lg 2), kui ei ole kokkulepitud teisiti.
- 11.6.** Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev õiguslikul alusel püstitatud tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonivõrk, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveeadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitised) ei ole kinnisasja oluline osa (AÕS § 158).
- 11.7.** Vastavalt maakatastriseaduse § 20¹ on notar kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale tehingu õiendi, kus kajastatakse järgmised andmed: 1) notariaalregistri number; 2) tehingu liik (müük, vahetus, kinge või muu); 3) tehinguobjekti kinnistu number (numbrid) ja katastritunnus(ed); 4) tehinguobjekti liik (kinnisasi, hoonestusõigus, korteriomand või korterihoonestusõigus); 5) tehinguobjekti omandiosa suurus; 6) tehingu sooritamise kuupäev; 7) tehingu hind, selle puudumisel tehinguväärtus; 8) andmed tehingu poolte kohta (isiku liik, tehingu osapoolte arv); 9) andmed koormatiste olemasolu kohta, välja arvatud juhul, kui kinnistusraamatu andmed koormatiste olemasolu kohta on katastripidajale elektrooniliselt kättesaadavad; 10) andmed kinnistu hoonestatuse kohta, välja arvatud juhul, kui need on katastripidajale elektrooniliselt kättesaadavad.

Kui osalejaks on Eesti äriühing ja esindajaks juhatuse liige

- 11.8.** Vastavalt äriseadustiku § 184 lg 2 ja § 309 lg 2 valitakse juhatuse liige kolmeks aastaks, kui põhikirjas ei ole ette nähtud muud tähtaega. Põhikirjaga ei või ette näha, et juhatuse liikme ametiaeg on pikem kui viis aastat. Juhatuse liikme ametiaja pikendamist ei või otsustada varem kui üks aasta enne ametiaja kavandatavat möödumist ja pikemaks ajaks, kui on seaduses või põhikirjas ettenähtud ametiaja ülemmäär. Äriregistrisse kantud juhatuse liikme ametiaja pikendamise otsus tuleb esitada viivitamata äriregistri pidajale.

Kui Müüja on äriühing ja müüakse järelmaksuga (s.t. ostuhind on tasumata) ja/või Ostja on äriühing ja seatav hüpoteek tagab kolmanda isiku laenu

Laenukeeld osaühingu puhul

11.9. Vastavalt äriseadustiku § 159 lg 1 ei või osaühing anda laenu: 1) oma osanikule, kelle osa esindab rohkem kui 5 protsenti osakapitalist; 2) oma emaettevõtja osanikule, aktsionärile või liikmele, kelle osa või aktsiatega on esindatud rohkem kui 5 protsenti emaettevõtja osa- või aktsiakapitalist; 3) isikule osaühingu osa omandamiseks; 4) oma juhatuse ega nõukogu liikmele ega prokuristile. Sama paragrahvi 2. lõike kohaselt võib tütarettevõtja anda laenu oma emaettevõtjale või emaettevõtja aktsionärile, osanikule või liikmele, mis moodustab tütarettevõtjaga sama kontserni, kui sellega ei kahjustata osaühingu majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve. Osaühing ei või ka tagada äriseadustiku § 159 lõikes 1 nimetatud isikute poolt võetavat laenu. Keeld ei kehti emaettevõtja poolt võetava laenu tagamisele ning tütarettevõtjaga sama kontserni moodustava emaettevõtja aktsionäri, osaniku või liikme poolt võetava laenu tagamisele, kui sellega ei kahjustata osaühingu majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve (§ 159 lg 3). Äriseadustiku § 159 1. ja 2. lõikes sätestatud rikkuv tehing on sama paragrahvi 4. lõike kohaselt tühine; paragrahvi 3. lõikes sätestatu rikkumine ei too kaasa tehingu tühisust, kuid isik, kelle laenu tagati, peab hüvitama tagamisega osaühingule tekkinud kahju. Eeltoodud kohaldatakse vastavalt krediidilepingutele ja muudele majanduslikult samaväärsetele tehingutele (§ 159 lg 5).

Laenukeeld aktsiaseltsi puhul

11.10. Vastavalt äriseadustiku § 281 lg 1 ei või aktsiaselts anda laenu: 1) oma aktsionärile, kelle aktsiatega on esindatud rohkem kui 1% aktsiakapitalist; 2) oma emaettevõtja osanikule, aktsionärile või liikmele, kelle osa või aktsiatega on esindatud rohkem kui 1% emaettevõtja osa- või aktsiakapitalist; 3) isikule aktsiaseltsi aktsiate omandamiseks; 4) oma juhatuse ega nõukogu liikmetele ega prokuristile. Sama paragrahvi 2¹. lõike kohaselt võib tütarettevõtja anda laenu oma emaettevõtjale või emaettevõtja aktsionärile, osanikule või liikmele, mis moodustab sama kontserni, kui sellega ei kahjustata aktsiaseltsi majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve. Aktsiaselts ei või ka tagada äriseadustiku § 281 lõikes 1 nimetatud isikute poolt võetavat laenu. Keeld ei kehti emaettevõtja poolt võetava laenu tagamisele ning tütarettevõtjaga sama kontserni moodustava emaettevõtja aktsionäri, osaniku või liikme poolt võetava laenu tagamisele, kui sellega ei kahjustata aktsiaseltsi majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve (§ 281 lg 3). Äriseadustiku § 281 1. ja 2. lõikes sätestatud rikkuv tehing on sama paragrahvi 4. lõike kohaselt tühine; paragrahvi 3. lõikes sätestatu rikkumine ei too kaasa tehingu tühisust, kuid isik, kelle laenu tagati, peab hüvitama tagamisega osaühingule tekkinud kahju. Eeltoodud kohaldatakse vastavalt krediidilepingutele ja muudele majanduslikult samaväärsetele tehingutele (§ 281 lg 5).

Lepingutingimuste mittevastavus

11.11. 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. Müüja ei vastuta asja lepingutingimuste mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimuste mittevastavust teadis või pidi teadma, samuti ei vastuta ta asjal avalike maksude ja muude avalike koormiste olemasolu eest.

11.12. Võlaõigusseaduse § 220 kohaselt peab Ostja asja lepingutingimuste mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimuste mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Juhul, kui Ostja ei teata Müüjale lepingutingimuste mittevastavusest õigeaegselt, ei või Ostja asja lepingutingimuste mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, võib Ostja siiski lepingutingimuste mittevastavusele tuginedes alandada makstavat tasu või nõuda, et

Müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.

11.13. 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.

11.14. Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena 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).

11.15. Vastavalt võlaõigusseaduse § 222 lg 5 võib Ostja juhul, kui Ostja nõuab õigustatult parandamist ja Müüja ei tee seda mõistliku aja jooksul, asja ise parandada või lasta seda teha ja nõuda Müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist.

Aegumine

11.16. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Juhul, kui kohustatud isik rikkus oma kohustust tahtlikult, on eelnimetatud nõuete aegumistähtaeg kümme aastat. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.

Ehituskrundi ostmisel

11.17. Krundi ehitusõigus (krundi sihtotstarve, lubatud ehitiste arv krundil jne) määratakse detailplaneeringuga ning kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele tiheasustuses ja detailplaneerimise kohustusega aladel hajaasustuses.

Maamaks

11.18. 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. Kuni 1000-kroonine maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 1000 krooni, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 1000 krooni. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks (maamaksuseaduse § 7 lg 1).

Ostueesõiguse teostamise kord

11.19. Vastavalt võlaõigusseaduse § 244 lg 3 võib asja suhtes ostueesõigust omav isik ostueesõigust teostada, kui müüja on sõlminud ostjaga müügilepingu. Ostueesõigust saab teostada ka muu tasulise võõrandamise korral.

11.20. 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.

11.21. 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.

11.22. 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, kui võrd ajatatud ostuhinna tasumise tagamiseks ei ole kokku lepitud pandi seadmist müügilepingu esemele või üle võetud kohustust, mille tagamiseks on müügilepingu esemele seatud pant.

- 11.23.** Vastavalt asjaõiguse seaduse § 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 eelmärge omandi üleandmise nõude tagamiseks. Asjaõiguse seaduse § 63 lg 3 ja 4 kohaselt on asjaõiguse käsutamine pärast omandi üleandmise 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.
- 11.24.** Notariaalakti tõestaja on ostueesõigusega seoses juhtinud osalejate tähelepanu sellele, et Müüjal ja Ostjal oleks võimalik esmalt sõlmida kokkulepitud tingimustel võlaõiguslik notariaalselt tõestatud müügileping, millega veel lepingu eseme omandit Ostjale üle ei anta, vaid tehakse lepingu esemele Ostja kasuks eelmärge, mis tagab hilisemat omandi üleandmist. Selliselt sõlmitud leping esitatakse ostueesõiguse teostamise otsustamiseks ostueesõigust omavale isikule. Ostueesõiguse teostamise tähtaja möödumisel saaks Müüja ja Ostja olla kindlad, kas ostueesõigust kasutatakse või mitte ning ostueesõiguse mittekasutamisel sõlmida asjaõiguslepingu omandi üleandmiseks Ostjale, ostueesõiguse kasutamisel aga oleks Müüjal võimalik Ostjaga sõlmitud müügileping lõpetada ning anda lepingu eseme omand üle ostueesõigust kasutanud isikule.

Looduskaitse

- 11.25.** Vastavalt looduskaitse seaduse § 14 ei või kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta: 1) muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet; 2) koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid; 3) väljastada metsamajandamiskava; 4) kinnitada metsateatist; 5) kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut; 6) anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks; 7) anda projekteerimistingimusi; 8) anda ehitusluba. Kaitstava loodusobjekti valitseja ei anna vastavat nõusolekut, kui see võib kahjustada kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit, samuti on tal õigus seada nõusoleku saamiseks vajalikke tingimusi.
- 11.26.** Vastavalt looduskaitse seaduse § 15 on kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile. Õuemaal, kus asub kaitstav looduse üksikobjekt, võivad teised isikud viibida kinnisasja valdaja nõusolekul. Kaitstava loodusobjekti piires oleva või seda sisaldava kinnisasja valdajal ei ole õigust keelata viibida kinnisasjal: 1) kaitstava loodusobjekti valitseja esindajal seoses loodusobjekti valitsemisega; 2) teadustöötajal, kes esitab valdaja nõudel keskkonnaministri kehtestatud vormi kohase ning keskkonnaministri kehtestatud tingimustel antud õiendi.

Kaitsealad

- 11.27.** *Loodusreservaadis* on keelatud igasugune inimtegevus, sealhulgas inimeste viibimine, välja arvatud järelevalve, päästetööde ja loodusobjekti valitsemise eesmärgil ning kaitseala valitseja nõusolekul teadustegevuse ning loodusobjektide seisundi jälgimise ja hindamise eesmärgil (looduskaitse seaduse § 29).
- 11.28.** Kui kaitse-eeskirjaga ei sätestata teisiti, on *sihtkaitsevööndis* keelatud: 1) majandustegevus; 2) loodusvarade kasutamine; 3) uute ehitiste püstitamine; 4) inimeste viibimine kaitsealuste liikide elupaigas, kasvukohas ja rändlindude koondumispaigas; 5)

- sõiduki, maastikusõiduki või ujuvvahendiga sõitmine; 6) telkimine, lõkke tegemine ja rahvaürituse korraldamine. Eeltoodud punktides 4 ja 5 kehtestatud keeld ei laiene järelevalve- ja päästetöödele, loodusobjekti valitsemisega seotud tegevusele ning kaitseala valitseja nõusolekul teostatavale teadustegevusele (looduskaitseaduse § 30).
- 11.29.** Kui kaitse-eeskirjaga ei sätestata teisiti, on *piiranguvööndis* keelatud: 1) uue maaparandussüsteemi rajamine; 2) veekogude veetaseme ja kaldajoone muutmine ning uute veekogude rajamine; 3) maavara ja maa-ainese kaevandamine; 4) puhtpuistute kujundamine ja energiapuistute rajamine; 5) uuendusraie; 6) parkides ja arboreetumites puuvõrde või põõsaste kujundamine ja puittaimestiku raie ilma kaitseala valitseja nõusolekuta; 7) biotsiidi ja taimekaitsevahendi kasutamine; 8) ehitise, kaasa arvatud ajutise ehitise, püstitamine ning rahvuspargis ehitise väliskonstruktsioonide muutmine; 9) jahipidamine ja kalapüük; 10) sõidukiga, maastikusõidukiga või ujuvvahendiga sõitmine, välja arvatud liinirajatiste hooldamiseks vajalikeks töödeks ja maatulundusmaal metsamajandustöödeks või põllumajandustöödeks; 11) telkimine, lõkketegemine ja rahvaürituse korraldamine selleks ettevalmistamata ja kaitseala valitseja poolt tähistamata kohas; 12) roo varumine külmumata pinnasel (looduskaitseaduse § 31).
- 11.30.** *Hoiualal* on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Keelatud on ka metsaraie, kui see võib rikkuda kaitstava elupaiga struktuuri ja funktsioone ning ohustada elupaigale tüüpiliste liikide säilimist (looduskaitseaduse § 32).
- 11.31.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 359 lg 1 võib ühe hüpoteegiga koormata mitut kinnisasja. Sellisel juhul vastutab iga kinnisasi kogu hüpoteegiga tagatud nõude eest ning hüpoteegipidajal on asjaõigusseaduse § 360 lg 1 kohaselt õigus nõude täielikule või osalisele rahuldamisele iga ühishüpoteegiga koormatud kinnisasja arvel. Hüpoteegipidaja võib hüpoteegi summa jaotada koormatud kinnisasjade vahel, määrates kindlaks, millises ulatuses iga kinnisasi hüpoteegi eest vastutab (asjaõigusseaduse § 360 lg 2).
- 11.32.** Hüpoteegiga koormatud kinnistu omanikul on õigus koormatud kinnistut vallata, kasutada ja käsutada, kui ta sellega ei vähenda koormatud kinnistu väärtust ega kahjusta hüpoteegipidaja õigusi muul viisil, välja arvatud, kui see toimub korrapärase majandamise tulemusena (asjaõigusseaduse § 333).
- 11.33.** Hüpoteek ulatub kinnisasja osadele, päraldistele ja viljadele, v.a. nendele kinnisasja päraldistele, mis ei ole kinnisasja omaniku omandis. Hüpoteek ei ulatu päraldistele, osadele ja loodusviljadele, mis on enne kinnisasja arestimist korrapärase majandamise kohaselt võõrandatud või kinnisasjast alaliseks eemaldatud (asjaõigusseaduse § 343).
- 11.34.** Kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on antud rendile või üürile, siis asjaõigusseaduse § 344 järgi ulatub hüpoteek ka rendi- või üürinõudele, mis tekib ajavahemikul kinnisasja arestimisest või võlgniku maksujõuetuks tunnistamisest kuni kinnisasja müümiseni või mis on tekkinud ühe aasta jooksul enne kinnisasja arestimist või võlgniku maksejõuetuks tunnistamist ja on sisse nõudmata. Kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on kindlustatud, ulatub hüpoteek ka kindlustushüvitise nõudele (asjaõigusseaduse § 345 lg 1).
- 11.35.** Võlaõigusseaduse § 499 lg 1 kohaselt peab ehitise kindlustanud kindlustusandjale viivitamatult teatama ehitise aluse kinnistu hüpoteegiga koormamisest. Võlaõigusseaduse § 501 kohaselt peab kindlustusandja juhul, kui kindlustusvõtja rikub kindlustuslepingust tulenevat kohustust ja kindlustusandja vabaneb seetõttu oma täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees, siiski täitma kohustuse hüpoteegipidajale, välja arvatud, kui kindlustusandja vabaneb oma täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees, kuna kindlustusvõtja ei ole tasunud kindlustusmakseid või põhjustas kindlustusjuhtumi tahtlikult. Võlaõigusseaduse § 502

kohaselt läheb hüpoteek ulatuses, milles kindlustusandja selliselt nõude rahuldab, üle kindlustusandjale.

11.36. Hüpoteegiga on tagatud nõue, sellele nõudele kolme aasta jooksul enne kinnisasja müümist sundenampakkumisel või pankroti väljakuulutamist välja maksmata intressid, samuti viivis ja võla sissenõudmise kulutused, hüpoteegipidaja poolt kinnisasja omaniku eest tasutud kindlustusmaksud ning muud kõrvalnõuded (asjaõigusseaduse § 346 lg 1).

11.37. Kui ühishüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik rahuldab hüpoteegipidaja nõude, võib ta nõuda tema kinnisasja koormava ühishüpoteegi enda nimele kandmist. Ühishüpoteegid teistel kinnisasjadel tuleb kustutada. Kui kinnisasja omanik, kes hüpoteegipidaja nõude rahuldab, võib nõuda teiste ühishüpoteegiga koormatud kinnisasjade omanikelt hüvitist, võib ta ka nõuda hüvitise ulatuses teisi kinnisasju koormavate ühishüpoteekide enda nimele kandmist (asjaõigusseaduse § 361).

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

Täitemenetlus juhul, kui on olemas ka hüpoteek

11.39. Kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei täideta, on hüpoteegipidajal õigus nõuda sundtäitmist. Täitemenetlus algatatakse sissenõudja avalduse ja sellele lisatud täitedokumendi alusel. Kui kohtutäiturile on esitatud notariaalselt tõestatud kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja igakordse omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks (käesolev leping) ning selle kohta on tehtud märge kinnistusraamatusse, müüakse kinnisasi avalikul enampakkumisel või muul viisil (täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 19, § 23).

12. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

12.1. Notariaalakt koostatakse ja allkirjastatakse ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.

12.2. Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse notariaalakti kinnitatud ärakirjad Müüjale, Ostjale ja Hüpoteegipidajale.

12.3. Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja ka kinnistusosakonnale. Notar esitab ärakirja kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest. Ühtlasi volitavad osalejad notarit vajadusel esitama kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas parandama/täiendama kinnistamisavaldust ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus osalejate poolt taotletavaga, kuid mis ei muuda notariaaldokumendi sisu.

12.4. Osalejad paluvad notaril edastada käesoleva lepingu kinnitatud ärakirja ostueesõiguse teostamise otsustamiseks Eesti Vabariigi Keskkonnaministeeriumile (keskkonnaministeerium@envir.ee).

13. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

13.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasuvad osalejad järgmiselt:

13.1.1. Notari tasu hüpoteegi kustutamisel tasub _____.

13.1.2. Notari tasu müügilepingu tõestamisel ja sellest ärakirjade tegemisel tasuvad Müüja ja Ostja võrdsetes osades.

13.1.3. Notari tasu hüpoteegi // ühishüpoteegi seadmisel tasub _____.

13.1.4. Riigilõivu hüpoteegi kustutamisel tasub _____.

13.1.5. Riigilõivu uue omaniku kinnistamisel tasub _____.

13.1.6. Riigilõivu hüpoteegi // ühishüpoteegi seadmisel tasub _____.

13.2. Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest pangatulekandega notari arveldusarvele. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate kokkuleppena ning notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel osalejalt.

13.3. Riigilõiv tasutakse ühe (1) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi arvele ning notarile tuleb kinnistusosakonnale edastamiseks esitada riigilõivu tasumist tõendav nõuetekohane maksedokument. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta käesolevas notariaalaktis sisalduv(ad) taotlus(ed) 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 dokumendis on ___ lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu hüpoteegi kustutamisel 8 433 krooni (tehinguväärtus 11 333 334 krooni, notari tasu seaduse § 3, 9 lg 1, 22 ja 28 lg 1).

Notari tasu võõrandamisel ja ühishüpoteegi seadmisel ___2x___ täistasu___ krooni (tehinguväärtus võõrandamisel (*müügihind*) krooni, notari tasu ühishüpoteegi seadmisel (*2/3 hüpoteegisummast*) krooni, tehinguväärtus kokku _____ krooni, notari tasu seaduse § 3, 5, 9, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu hoiustamisel ___¼___ täistasust, aga mitte vähem kui 100 kr___ krooni (tehinguväärtus ___*deposumma*___ krooni, notari tasu seaduse § 29 lg 3 p 1).

Notari tasu kokku 000 krooni.

Käibemaks 0,0 krooni.

Kokku 0,0 krooni.

Riigilõiv hüpoteegi kustutamisel 4533 krooni (tehinguväärtus 11 333 334 krooni, riigilõivuseaduse § 319, 72 lg 5).

Riigilõiv lepingu eseme 1 uue omaniku kinnistamisel ___100%___ krooni (tehinguväärtus ___*ostuhind*___ krooni, riigilõivuseaduse § 307, 71 lg 1).

Riigilõiv lepingu eseme 2 uue omaniku kinnistamisel ___100%___ krooni (tehinguväärtus ___*ostuhind*___ krooni, riigilõivuseaduse § 307, 71 lg 1).

Riigilõiv ühishüpoteegi kinnistamisel ___50%___ krooni (tehinguväärtus ___ *2/3 hüpoteegisummast*___ krooni, riigilõivuseaduse § 319, 72 lg 2).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

/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/ /allkiri/

/pitser/