



## TALLINNA NOTAR ANNIKA KUIMET

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

255

### KOKKULEPE EHTUSSEADUSE §-s 13 SÄTESTATUD VALLA KOHUSTUSTE HUVITATUD ISIKULE ÜLEANDMISE KOHTA

### ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Annika Kuimet notaribüroos Tallinnas Tartu mnt 2 kahekümne teisel jaanuaril kahe tuhande kolmeteistkümnendal aastal (22.01.2013.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

**Osahiing Texlin**, registrikood 10002572, aadress Veerenni 29, Tallinn, e-posti aadress: [harri@nobitex.com](mailto:harri@nobitex.com), edaspidi nimetatud **Huvitatud isik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Harri Ambur**, kelle isikusamasus on tuvastatud Eesti Vabariigi isikutunnistuse alusel,

**Rae vald**, aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Harjumaa, e-posti aadress [info@rae.ee](mailto:info@rae.ee), edaspidi nimetatud **Vald**, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Maiga Liiv**, isikukood \_\_\_\_\_, kelle isik on notariaalakti tõestajale tuntud.

**Osalejad sõlmivad lepingu** (edaspidi nimetatud ka **Leping**) **alljärgnevas**:

#### 1. LEPINGU ESE JA KINNISTUSRAAMATU SEIS

**1.1. Lepingu esemeks** on Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistrisse registriosa nr **5276602** all kantud kinnistu, mille kohta avatud registriosa andmed on alljärgnevad:

**1.1.1.1. esimeses jaos (kinnistu koosseis)** – maatükk katastritunnusega 65301:002:0087, maatulundusmaa, asukohaga **Harjumaa, Rae vald, Peetri alevik, Peetrimetsa**, pindalaga 11383 m<sup>2</sup>;

**1.1.2. teises jaos (omanik)** – **Huvitatud isik**;

**1.1.3. kolmandas jaos (koormatiseid ja kitsendused)** –

**1.1.3.1. tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus** Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi (reg.kood 10283074, Tallinn) kasuks vastavalt 20.11.2003 lepingu punktile 3 ja 6 ning lepingu lisaks olevale

plaanile.

**1.1.3.2.** isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveetorustiku koos selle oluliseks osaks olevate päraldistega (s.h. kanalisatsioonipumplad) ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, remontimiseks, korrashoiuks ja hooldamiseks, Kasutusõiguse alal laiusega kaks (2) meetrit tehnorajatistest kummalegi poole, mille paiknemine on käesoleva lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud sinise, rohelise ja kollase värviga viirutatud alana vastavalt 19.10.2012.a sõlmitud lepingu punktidele 2., 3. ja lepingu lisaks nr 3 olevale plaanile.

**1.1.4.** *neljandas jaos:* kanded puuduvad.

**1.2.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilises andmebaasis käesoleva lepingu tõestamise päeval enne lepingu tõestamist.

Lepingu ese on edaspidi nimetatud ka **Kinnistu**.

## **2. OSALEJATE KINNITUSED**

**2.1. Valla esindaja ja Huvitatud isiku esindaja avaldavad, et võtavad käesoleva lepingu sõlmimisel arvesse järgmist:**

**2.1.1.** Huvitatud isik on huvitatud Detailplaneeringu kehtestamisest ning on seoses sellega nõus kandma Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad kulud vastavalt käesolevas Lepingus sätestatule;

**2.1.2.** Huvitatud isik on nõus tagama Detailplaneeringu kohase Taristu ja Avaliku ruumi väljaehitamise omal kulul vastavalt Lepingus sätestatule, olles Lepingu läbirääkimiste käigus juba teinud ettevalmistusi ja kulutusi Taristu Vallale üleandmiseks;

**2.1.3.** Valla arengukava ei näe ette Huvitatud isiku poolt planeeritavate elamukruntide rajamist, mistõttu ei ole Valla eelarves investeringuna ette nähtud kavandatava Detailplaneeringuga hõlmatud alale ja selle teenindamiseks kavandatud teede, tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks ning võõrandamiseks vajalikke rahalisi vahendeid;

**2.1.4.** Detailplaneeringu menetlemine on võimalik ainult juhul, kui Huvitatud isik võtab endale kohustuse ehitada välja Lepinguga määratud mahus Taristu ja Avalik ruum;

**2.1.5.** Käesoleva kokkuleppe sõlmimine on oluliseks eelduseks kinnistu reg nr 5276602 Detailplaneeringu menetluse jätkamiseks.

**2.2. Osalejad kinnitavad, et**

**2.2.1.** nende vahel on 13.04.2012.a. sõlmitud leping "Detailplaneeringu rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks" (edaspidi nimetatud ka **Eelleping**) ning et nad juhivad käesoleva lepingu sõlmimisel Eellepingust ja Eelleping jääb kehtima ka pärast käesoleva lepingu sõlmimist.

**2.2.2.** Huvitatud isik on käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks täitnud tema poolt Eellepingu punktiga 3.1.1. võetud kohustuse tagada Kinnistul asuvate Huvitatud isiku omandis olevate ühisveevärgi- ja kanalisatsioonirajatiste omandi tasuta üleandmise Valla poolt määratud vee-ettevõtjale;

**2.2.3.** Huvitatud isik on käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks taganud Eellepingu punktis 3.1.2. nimetatud järgmiste transpordimaa kinnistute või kinnistute mõtteliste osade omandamise Väike-Peetri Külaseltsi poolt: Kelgumäe tänav (registriosa nr 58502, katastritunnus 65301:001:0317), Kraavipealse tänav (registriosa nr 8245702, katastritunnus 65301:001:0403), Tähnase põik (registriosa nr 8247102, katastritunnus 65301:001:0419), Tähnase tee (registriosa nr 8248402, katastritunnus 65301:001:0434). Samuti kinnitavad

Vald ja Huvitatud isik, et Huvitatud isik on taganud nimetatud kinnistute oluliseks osaks olevatele ühisveevärgi- ja kanalisatsioonirajatistele isiklike kasutusõiguste seadmise Valla poolt määratud vee-ettevõtja kasuks (Eellepingu punkt 3.1.2.).

- 2.2.4. Huvitatud isik kinnitab, et Väike-Peetri Külaselts on teinud ning teeb edaspidi kõik vajalikud ja mõistlikud toimingud temale kuuluvate Lepingu punktis 2.2.3. nimetatud transpordimaa kinnistute või kinnistute mõtteliste osade omandi üleandmiseks Vallale.
- 2.2.5. Huvitatud isik ei vastuta kinnistute Vallale üleandmise võimalike viivituste ja takistuste eest, mida Huvitatud isik ei saa mõjutada, muuhulgas viivitused ja takistused, mis võivad tuleneda Väike-Peetri Külaseltsi ja kolmandate isikute kaasomandis olevate kinnistute kaasomandivaidlustest.
- 2.2.6. kuna Huvitatud isik on täielikult täitnud Eellepingu punktis 3.4.1. nimetatud kohustuse ning valdavas osas täitnud Eellepingu punktis 3.4.2. nimetatud kohustused (transpordimaa kinnistute Vallale üleandmine on lõppjärgus), muuhulgas teinud kohustuste täitmiseks vajalikud rahalised kulutused, siis ei ole Huvitatud isik kohustatud täiendavalt rahastama Valla sotsiaalobjekte, välja arvatud käesolevas lepingus nimetatud hoidumisservituudiga tagatud kohustused.

### **2.3. Huvitatud isiku esindaja kinnitab, et:**

- 2.3.1. Käesolevas lepingus toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi, mis takistaksid käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse.
- 2.3.2. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole lepingu eset kellelegi võõrandatud ega koormatud ühegi käesolevas lepingus nimetatud kolmandale isikule kuuluva õigusega (s.h. kinnistusraamatusse mittedisjunktsioonkohustusliku kolmanda isiku õigusega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), samuti ei ole sõlmitud mingeid võlaõiguslikke kokkuleppeid selle võõrandamiseks ja/või koormamiseks.
- 2.3.3. Lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi ega kehti mingeid keelde.
- 2.3.4. Lepingu esemel paikneb rajatis - veevarustus- ja kanalisatsioon.
- 2.3.5. Lepingu eseme suhtes kehtivad piirangud seoses sellega, et lepingu eseme koosseisu kuuluv maatükk asub osaliselt elektripaigaldise kaitsevööndis, gaasipaigaldise kaitsevööndis ning veevarustuse sanitaaralal; Lepingu ese ei asu I kaitsekategooria liigi püsielupaiga, kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndi, kaitseala või hoiuala piires, seda ei ole tunnistatud kultuurimälestiseks ning selle suhtes ei kehti mingeid Huvitatud isikule teadaolevaid looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetatud piiranguid, samuti, et lepingu eseme suhtes ei ole algatatud kaitse alla võtmise menetlust ning ta ei ole saanud kaitsekohustuse teatist.
- 2.3.6. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Huvitatud isiku majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
- 2.3.7. Huvitatud isiku suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ja ajutist pankrotihaldurit ei ole määratud, samuti ei ole algatatud likvideerimismenetlust.
- 2.3.8. Huvitatud isik on teadlik sellest, et Lepingu ega kehtestatud Detailplaneeringu alusel ei saa Vallal peale asjakohastes õigusaktides sätestatu tekkida Huvitatud isiku ees rahalisi kohustusi ja Huvitatud isikul õiguspärast ootust, hoolimata kantud kulutustest, et Detailplaneering võetaks vastu või kehtestataks. Käesolevas punktis sätestatu ei vabasta Valda ega piira tema vastutust riigivastutuse seaduse alusel.
- 2.3.9. Huvitatud isik on teadlik sellest, et Detailplaneeringu menetlemine, Avaliku ruumi ja Taristu väljaehitamine ning Avaliku ruumi Vallale üleandmine toimub ainult Huvitatud isiku kulul.
- 2.3.10. Huvitatud isik on teadlik ja nõus, et Huvitatud isiku kohustuste täitmise tagamiseks seatakse Lepingu esemele Valla kasuks servituut (esimesele vabale järjekohale) Avaliku

ruumi ja Taristu väljaehitamise täitmise tagamiseks, selliselt, et lepingu eseme igakordsed omanikud, samuti lepingu eseme jagamise tulemusena tekkivate kinnisasjade igakordsed omanikud hoiduvad hoonete ehitamisest ja/või ehitusloa taotlemisest enne Avaliku ruumi ja Taristu rajamist ja neile kasutuslubade väljastamist ning käesolevas lepingus märgitud kohustuste täitmist.

**2.3.11.** Tema esindusõigus on kehtiv, ta on Arendaja ainuosanik ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused, samuti, et käesoleva lepingu sõlmimine ei välju igapäevase majandustegevuse raamest.

**2.3.12.** notari tasu ja riigilõivu tasub Huvitatud isik.

**2.4. Valla esindaja kinnitab, et** tema volitus on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning et ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

### **3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATUD TEEDE, TEHNOVÕRKUDE JA – RAJATISTE VÄLJAEHITAMISE NING FINANTSEERIMISE KOKKULEPPED**

**3.1.** Vald ja Huvitatud isik on kokku leppinud, et ehitusseaduse §-s 13 sätestatud Valla kohustused, mis on seotud Peetri aleviku Peetrimetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kohaselt väljaehitamisele kuuluvate avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitamisega, annab Vald Huvitatud isikule üle ja Huvitatud isik täidab ülevõetud kohustused ning lepingu esemele Detailplaneeringuga kavandatud teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamisega seotud kohustused käesolevas lepingus toodud tingimustel.

**3.2.** Huvitatud isiku poolt on tellitud ja Vallale esitatud Peetri aleviku Peetrimetsa kinnistu ja lähiala detailplaneering (koostaja Osäühing LOOB Projekt, töö nr ADP-48/11), edaspidi nimetatud **Detailplaneering**. Osalejad kinnitavad, et neile on teada Detailplaneeringu sisu ja nad loobuvad selle ette lugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest.

**3.3.** Vald väljastab Huvitatud isikule õigusaktides sätestatud ajal ja korras kõik käesolevast lepingust tulenevate Huvitatud isiku kohustuste hulka kuuluvate tööde teostamiseks vajalikud kooskõlastused ja ehitusload, eeldusel, et Huvitatud isik esitab Vallale kõik õigusaktides sätestatud nõuetele vastavad dokumendid õigusaktides sätestatud ajal ja korras.

**3.4. Vald ja Huvitatud isik on seoses Detailplaneeringu elluviimisega kokku leppinud, et Huvitatud isik kohustub:**

**3.4.1.** tagama vajalike liitumislepingute sõlmimise piirkonna võrguettevõtjatega ja iga Detailplaneeringukohase ehitusõigusega krundi valmisoleku võrguettevõtjate kommunikatsioonidega liitmiseks, vajadusel tagama omal kulul liitumispunktide rajamise;

**3.4.2.** omal kulul ja koostöös piirkonna vee-ettevõtjaga tagama pinnase- ja sademevee eesvoolu väljaehitamise ja rekonstrueerimise Detailplaneeringualal ning Detailplaneeringuala teenindamiseks vajalikus mahus;

**3.4.3.** omal kulul moodustama Detailplaneeringuga ettenähtud Kinnistut läbivad avalikult kasutatavate teede teemaa kinnistud;

**3.4.4.** omal kulul tagama Detailplaneeringualas olemasolevate kõvakattega asfalteeritud teede, koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud kergliiklustee koos haljastusega väljaehitamise vastavalt Detailplaneeringule;

**3.4.5.** andma moodustatud teemaa kinnistud Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul Kinnistule ehitatud hoone(te)le kasutusloa väljastamisest;

- 3.4.6.** omal kulul tagama Detailplaneeringualale kruusa- ja multškattega mänguväljaku koos ühe kiigu, ühe kaalukiige, ühe liivakasti, ühe liumäe ja kahe istepingiga väljaehitamise ja haljastuse rajamise ning omal kulul moodustama Detailplaneeringuga mänguväljaku jaoks kavandatava kinnistu ja andma selle Vallale tasuta üle 3 (kolme) kuu jooksul pärast mänguväljakule kasutusloa väljastamist.
- 3.4.7.** tagama Detailplaneeringuga ettenähtud mänguväljaku ja avalikult kasutatavate teede avaliku kasutuse ja hoolduse alates neile kasutusloa saamisest kuni nende üleandmiseni Vallale.

### **3.5. Vald ja Huvitatud isik on kokku leppinud, et Vald kohustub:**

- 3.5.1.** looma kõik Vallast olenevad eeldused ja tingimused, mis on Huvitatud isikule vajalikud käesolevast lepingust tulenevate kohustuste kohaseks täitmiseks.
- 3.5.2.** peale seda, kui käesoleva lepingu punktis 2.2.3. nimetatud transpordimaa kinnistute registriosade neljandates jagudes kehtivaid hüpoteegikandeid enam ei ole, võtma nimetatud kinnistud vastu, sealhulgas tegema Vallast olenevad kinnistute vastuvõtmiseks vajalikud eeltoimingud.

### **3.6. Huvitatud isiku kohustuste täitmise tähtajad ja lisakohustused**

- 3.6.1.** Huvitatud isik kohustub täitma Lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.7., välja arvatud punkt 3.4.5., sätestatud kohustused hiljemalt 60 (kuuekümmne) kuu jooksul arvates Detailplaneeringu kehtestamisest.
- 3.6.2.** Huvitatud isik kohustub omal kulul tagama Detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse ning seadma Detailplaneeringuga ettenähtud servituudid tulevikus Taristut haldama hakkavate võrguettevõtjate kasuks, sealhulgas vee- ja kanalisatsioonivõrkude, elektri- ja sideliinide ning gaasitrassi osas liinirajatiste remontimiseks, korrashoiuks, asendamiseks ja hooldamiseks ning kandma need kinnistusraamatusse enne vastavate ehituslubade taotlemist.
- 3.6.3.** Huvitatud isik kohustub tagama, et Kinnistule Detailplaneeringuga ettenähtud kruntidele hoonete ehitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa taotlusi enne kui on täidetud käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.7. sätestatud kohustused ning teedele ja tehnovõrkudele on kasutuslood väljastatud.
- 3.6.4.** Huvitatud isik kohustub tagama seaduses ettenähtud korras omanikujärelevalve teostamise ning teavitama Valda omanikujärelevalve teostaja isikust.

### **3.7. Kohustuste mittekohase täitmise või täitmata jätmise tagajärjed**

- 3.7.1.** Huvitatud isik ja Vald on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktides 3.4.1. kuni 3.4.7. kokkulepitud Huvitatud isiku kohustuste (edaspidi nimetatud Kohustused) mittekohase täitmise või täitmata jätmise korral on Vallal õigus nõuda Huvitatud isikult leppetrahvi summas kümme (10) eurot iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Huvitatud isikut oma Kohustuste täitmisest.
- 3.7.2.** Vald esitab leppetrahvi nõudmiseks Huvitatud isikule nõudekirja, milles on näidatud nõutav leppetrahvi summa ning leppetrahvi maksmise aega, mis ei või olla lühem kui kümme (10) päeva.
- 3.7.3.** Vallal ei ole õigust Huvitatud isikult leppetrahvi nõuda, kui Huvitatud isik esitab Vallale Kohustuste täitmiseks antud täiendava tähtaja jooksul riiklikult tunnustatud eksperdi arvamuse, mille kohaselt on kõik Huvitatud isiku Kohustused täidetud vastavalt Detailplaneeringule ja ehituslubadele.
- 3.7.4.** Juhul kui Huvitatud isik ei täida endale Lepinguga võetud kohustusi või ei ole maksuvõimeline, läheb pankrotti, likvideeritakse või kinnistu(d) võõrandatakse kohustusi täitmata või üle andmata ehk kinnistu(d) võõrandatakse sundvõõrandamise teel, on Vallal

õigus tunnistada Detailplaneering Kinnistu osas osaliselt või terves ulatuses kehtetuks, kui see on kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega ja haldusaktide kehtetuks tunnistamise seaduses sätestatud nõuetega.

#### **4. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE**

- 4.1.** Huvitatud isik seab Valla kasuks **Lepingu esemele** esimesele vabale järjekohale tähtajatu isikliku kasutusõiguse – **Hoidumisservituudi**, mille sisuks on Lepingu eseme igakordsete omanike, samuti Lepingu eseme jagamise tulemusena tekkivate kinnistute igakordsete omanike kohustus hoiduda nendele Vallalt hoonete ehitamiseks ehitusloa taotlemisest ja ehitustegevuse alustamisest enne kui on täidetud käesoleva lepingu punktides 3.4.1.-3.4.7. nimetatud kohustused, mille täitmise tähtaeg on ehitusloa taotlemise ajaks saabunud, ning avalikult kasutatavatele teedele ja tehnovõrkudele on kasutusload väljastatud.
- 4.2.** Kui on täidetud Lepingu punktis 3.4. nimetatud kohustused, või kui Huvitatud isik loobub kehtestatud Detailplaneeringu elluviimisest ja tema taotluse alusel tunnistatakse Detailplaneering kehtetuks või kui Detailplaneeringut ei kehtestata, on kinnistu igakordsel omanikul õigus nõuda Vallalt Hoidumisservituudi kustutamist kinnistusraamatust.

#### **5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

- 5.1.** Huvitatud isik ja Vald on isikliku kasutusõiguse seadmises kokku leppinud. Huvitatud isik lubab ja Vald avaldab soovi kanda Harju Maakohtu Kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa nr 5276602 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale tähtajatu isikliku kasutusõiguse - Hoidumisservituudi Rae valla kasuks vastavalt käesoleva lepingu punktile 4.1.

#### **6. OSALEJATE TEATED**

- 6.1.** Osalejate vahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatiivse iseloomuga, mille edastamisel teisele Lepingupoolele ei ole õiguslikke tagajärgi. Õiguslikke tagajärgi omavad teated tuleb edastada alljärgnevatel aadressidel: Vald: Aruküla tee 9, Jüri alevik 75301, Rae vald; Huvitatud isik: Veerenni 29, Tallinn, 10135.
- 6.2.** Teade loetakse nõuetekohaselt kättetoimetatuks, kui: teade on üle antud allkirja vastu; teade on saadetud postiasutuse poolt tähitud kirjaga Lepingupoole poolt näidatud aadressil ja postitamise on möödunud 5 (viis) kalendripäeva; teade on edastatud Lepingus näidatud kontaktisiku e-posti aadressile digitaalallkirjastatult ning möödunud on 1 (üks) tööpäev; Informatiivseid teateid võib edastada telefoni või faksi teel.

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

- 7.1.** Isiklik kasutusõigus tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine riigilõivuseaduses ettenähtud suuruses.
- 7.2.** Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb käesolevasse lepingusse märkida kõik Lepingu esemete koormamisega 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.

### **Osalejaks on Eesti äriühing ja esindajaks juhatuse liige**

**7.3.** 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.

### **Isiklik kasutusõigus**

**7.4.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 225 koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile. Isikliku kasutusõiguse ulatus määratakse kahtluse korral vastavalt õigustatud isiku vajadustele.

### **Kohustuste ülevõtmine**

**7.5.** Võlaõigusseaduse § 179 kohaselt võib lepingupool teise lepingupoolle nõusolekul anda oma lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle kolmandale isikule temaga sõlmitud lepingu alusel, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Lepingu ülevõtmisega loetakse, et kõik lepingust tulenevad õigused ja kohustused on lepingu ülevõtjale üle läinud.

**7.6.** Võlaõigusseaduse § 175 kohaselt: (1) Kolmas isik võib võlausaldajaga sõlmitud lepingu alusel üle võtta võlgniku kohustuse nii, et kolmas isik astub senise võlgniku asemele. (2) Kolmas isik võib võlgniku kohustuse üle võtta ka võlgnikuga sõlmitud lepingu alusel, kuid kohustus läheb üle üksnes tingimusel, et võlausaldaja sellega nõustub. (3) Kui võlgnik on sõlminud kolmanda isikuga lepingu kohustuse ülevõtmiseks, võib võlgnik või kolmas isik teha võlausaldajale ettepaneku teatada tema poolt määratud tähtaja jooksul, kas ta annab nõusoleku. Kui võlausaldaja ei anna nõusolekut selle tähtaja jooksul, loetakse ta nõusoleku andmisest keeldunuks. (4) Kui kolmas isik võtab kohustuse üle võlgnikuga sõlmitud lepingu alusel ja võlausaldaja ei ole veel nõusolekut andnud või keeldub selle andmisest, eeldatakse, et võlgnikul on õigus nõuda kohustuse ülevõtjalt, et see täidaks õigeaegselt võlausaldaja nõude. Kui võlausaldaja keeldub kohustuse ülevõtmisele nõusoleku andmisest, võib võlgnik nõuda kohustuse ülevõtjalt kohustuse ülevõtmise aluseks oleva lepingu täitmiseks tagatist. (5) Kui võlausaldaja on kohustuse ülevõtmisega eelnevalt nõustunud, loetakse kohustus ülevõetuks kohustuse ülevõtmise lepingu sõlmimise ja sellest võlausaldajale teatamisega. Võlausaldaja ei või eelnevalt antud nõusolekut tagasi võtta, kui ta ei ole jätnud endale sellist õigust nõusolekut andes. (6) Kui kinnisasja omandaja võtab kokkuleppel võõrandajaga üle võõrandaja kohustuse, mille tagamiseks on kinnisasjale seatud hüpoteek, peab võõrandaja pärast uue omaniku kinnistusraamatusse kandmist teatama sellest kirjalikult võlausaldajale. Kui võlausaldaja ei ole teate saamisest kolme kuu jooksul keeldunud kohustuse ülevõtmise nõusoleku andmisest, loetakse nõusolek antuks. Kui võlausaldaja on kohustuse ülevõtmiseks nõusoleku andnud või selle andmisest keeldunud, peab kinnisasja võõrandaja sellest omandajale teatama.

**7.7.** Võlaõigusseadus § 176 kohaselt võib kohustuse ülevõtja võlausaldaja nõudele lisaks enda vastuväidetele esitada vastuväiteid, mis tulenevad võlausaldaja ja senise võlgniku vahelisest õigussuhtest, välja arvatud vastuväited, mis kuulusid senisele võlgnikule võlausaldaja vastu isiklikult. Samuti ei või ta senise võlgniku nõuet võlausaldaja nõudega tasaarvestada. Kohustuse ülevõtja ei või võlausaldaja nõudele esitada vastuväiteid, mis kuuluvad talle senise võlgniku vastu tulenevalt kohustuse ülevõtmise aluseks olevast õigussuhtest. Kui kohustus võeti võlausaldaja nõusolekul üle võlgnikuga sõlmitud lepingu alusel, võib kohustuse ülevõtja esitada kohustuse ülevõtmise kehtetusest tuleneva vastuväite võlausaldaja vastu üksnes juhul, kui võlausaldaja nõusolekut andes kehtetuse põhjusest teadis või pidi teadma.

**7.8.** Võlaõigusseadus § 177 kohaselt kohustuse ülevõtmisel lähevad uuele võlgnikule üle

nõudega seotud kõrvalkohustused, kui need ei ole isiklikku laadi või ei ole muul põhjusel lahutamatult seotud senise võlgniku isikuga. Uuele võlgnikule läheb üle kohustus tasuda kokkulepitud intress ja leppetrahv ka siis, kui need muutusid sissenõutavaks pärast kohustuse ülevõtmist. Kohustuse ülevõtmisel lõpevad kohustuse täitmise tagamiseks antud kohustusega seotud tagatised. Kui kohustuse täitmise tagamiseks on antud tagatis, mis ei ole kohustusega seotud, tuleb tagatis vastavalt tagatise andmise aluseks olnud kokkuleppele tagatise andjale tagasi anda. Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud ei kohaldata, kui tagatise andja nõustub vastutama ka uue võlgniku kohustuse täitmise eest.

## **8. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE**

- 8.1.** Notariaalakt koostatakse ja allkirjastatakse ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 8.2.** Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse notariaalakti kinnitatud ärakirjad Huvitatud isikule ja Vallale (digitaalne).
- 8.3.** 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.

## **9. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

- 9.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Huvitatud isik.
- 9.2.** Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest pangaülekandega 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 kokkuleppe notari tasu maksmise kohta lepingu tõestamisel kehtiv vaid nende omavahelise kokkuleppena ning notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel osalejalt.
- 9.3.** 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 9 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu lepingu tõestamisel 50 eurot (tehinguväärtus kohustuste üleandmise kokkuleppel 6391 eurot, servituudi seadmisel 639 eurot, tehinguväärtus kokku 7030 eurot, notari tasu seaduse § 3, 5, 12 lg 3, 10 lg 3, 22 ja 23 p 2).



Notari tasu kokku 50 eurot.

Käibemaks 10 eurot.

**Kokku 60 eurot.**

Riigilõiv servituudi seadmisel 2,81 eurot (tehinguväärtus 63,91 eurot, riigilõivuseaduse § 343 lg 8, 73 lg 1).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

/ees- ja perekonnanimi/

/allkiri/

---

*ees- ja perekonnanimi*

*allkiri*

/ees- ja perekonnanimi/

/allkiri/

---

*ees- ja perekonnanimi*

*allkiri*

/notar/

/allkiri/

/pitser/