



NARVA NOTAR TATJANA BOITSOVA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

2961

**EELLEPING, MILLEGA POOLED VÕTAVAD KOHUSTUSE
SÕLMIDA HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPINGUT**

Käesoleva notariaalakti koostas ja tõestas Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Pidvysotskiy, tegutsedes notari ülesannetes, **05.10.2017** (viandal oktoobril kahe tuhande seitsmeteistkümnendal) aastal notaribüroos asukohaga Aleksander Puškini tn 17, Narva linn, Eesti Vabariik ning selles notariaalaktis osalejad on

Narva linn, asukohaga Eesti Vabariik, Ida-Viru Maakond, e-posti aadress narvalv@narva.ee, mille esindajana tegutseb linnapea **Tarmo Tammiste**, isikukood 36208175216, kes on akti tõestajale tuntud isik,

Aktsiaselts TRANSSERVIS-N, registrikood 10338071, aadress Rahu tn 4a, Narva linn, Ida-Viru maakond, e-posti aadress info@narvatransiit.ee, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Vladimir Mižui**, isikukood 34802062211, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel.

Narva linn edaspidi nimetatud **Omanik**,
Aktsiaselts TRANSSERVIS-N edaspidi nimetatud **Hoonestaja**,
Omanik ja Hoonestaja edaspidi koos nimetatud **Lepingupooled**.

Omaniku esindaja avaldas, et tema valdab nii eesti kui ka vene keelt ning loobus notariaalakti ettelugemisest akti tõestaja poolt. Kuna Hoonestaja esindaja tema enda teateil ei valda piisavalt eesti keelt, selgitas notariaalakti tõestaja talle õigust nõuda notariaalakti kirjaliku tõlke koostamist, kuid Hoonestaja esindaja loobus sellest ja taotles notariaalakti suulist tõlget vene keelde notariaalakti tõestaja poolt.

Eraõigusliku juriidilise isiku andmed, õigusvõime ja esindusõigus on akti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval äriregistriosakonna keskandmebaasi andmete alusel (vastav päring on tehtud e-notari infosüsteemi kaudu).

Lepingupooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

- 1.1. Käesoleva **Lepingu Esemeks** on reformimata maatükile, asukohaga Rakvere tn 22c, Narva linn, Ida-Viru maakond (edaspidi nimetatud ka **Maatükk**) Hoonestaja kasuks seatav hoonestusõigus.
- 1.2. **Hoonestusõiguse Esemeks** on maatükil paiknev asfaltplats, mis oli Omaniku poolt Hoonestajale üle antud mittevaralise sissemaksena Aktsiaseltsi TRANSSERVIS-N asutamisel.

2. LEPINGUPOOLTE KINNITUSED

Lepingupooled kinnitavad, et

- 2.1. nad omavad kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks ning käesoleva lepingu sõlmimisel juhinduvad nad Eesti Vabariigi kehtivatest õigusaktidest;
- 2.2. nad on akti tõestajale teatavaks teinud kõik Lepingu Esemega seotud nendevahelised kokkulepped;
- 2.3. nad on tutvunud käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentide sisuga ja aktsepteerivad neid täielikult ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist akti tõestaja poolt;
- 2.4. nad volitavad akti tõestajat tegema käesolevas lepingus hilisemad vajalikud täiendused, parandused ja esitama avaldused ulatuses, mis ei muuda Lepingupoolte kokkuleppeid ega too enesega kaasa Lepingupoolte jaoks tahtevastaseid tagajärgi.

Omanik kinnitab, et

- 2.5. maatüki, asukohaga Rakvere tn 22c, Narva linn, Ida-Viru maakond, kinnisturaamatusse kandmise protsess on pooleli, ei ole veel sõlmitud maa erastamise lepingut ning kinnistusosakonnale ei ole esitatud avaldust maatüki kinnisturaamatusse kandmiseks.
- 2.6. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole ülalnimetatud maatükk kellelegi võõrandatud ega koormatud, maatükki pole arestitud, selle kohta ei ole vaidlusi (s.h. kohtulikke vaidlusi) tekkinud, samuti puuduvad asjaolud, millega kaasneks maatüki käsutamise keeld (kohtu- või muu riigiasutuse otsuse tagajärjel), samuti ei ole lepinguid maatüki võõrandamiseks ega koormamiseks sõlmitud;
- 2.7. maatüki valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti temale teadaolevalt muinsuskaitse- ja looduskaitsealaseid ega muid piiranguid;
- 2.8. Omanikule teadaolevalt ei ole maatükiga seotud keskkonnakahjusid ning Omanikule ei ole esitatud ühtegi keskkonnaalast maatükiga seotud ettekirjutust;
- 2.9. maatükk on hoonestatud ning maatükil paiknev asfaltplats ei olnud võõrandatud, arestitud, panditud ega koormatud muude kolmandate isikute õigustega (*notari asendaja selgitas Lepingupooltele, et riiklikus ehitisregistris puuduvad andmed*

aadressil: Rakvere tn 22c, Narva linn, Ida-Viru maakond asuvate ehitiste kohta);

- 2.10. maatükil ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega – rajatisi;
- 2.11. maatükil ei ole Omanikule teadaolevaid varjatud puudusi, millest Omanik ei ole Hoonestajale teatanud ja mida viimane ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel;
- 2.12. Omanik on tasunud kõik maatüki kasutamisega seotud maksed;
- 2.13. lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud ja heakskiidud on saadud: Narva Linnavolikogu poolt on 21.09.2017 tehtud otsus nr 54;
- 2.14. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud käesoleva lepingu sõlmimiseks Omaniku nimel.

Hoonestaja esindaja kinnitab, et

- 2.15. Hoonestaja on üle vaadanud maatüki, asukohaga Rakvere tn 22c, Narva linn, Ida-Viru maakond, tutvunud lepingu lisa olevate maaüksuste plaanidega ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maatüki suurusest ja piiridest;
- 2.16. Hoonestaja on üle vaadanud maatükil paikneva ehitise ning Hoonestajale Omaniku poolt selle kohta esitatud dokumentatsiooni ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitise seisukorrast;
- 2.17. Hoonestaja on õigusvõimeline äriühing ning Hoonestaja suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust, samuti ei ole algatatud Hoonestaja likvideerimismenetlust, ei ole teda maksevõimetuks kuulutatud;
- 2.18. tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused ja nõusolekud sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist;
- 2.19. käesoleva lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud käesolevast lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud ning ta ei vaja käesoleva lepingu sõlmimiseks täiendavaid nõusolekuid.

3. KOHUSTUS HOONESTUSÕIGUSE SEADMISEKS

- 3.1. Käesoleva eellepingu sõlmimisega **kohustub Omanik seadma** maatükile, asukohaga Rakvere tn 22c, Narva linn, Ida-Viru maakond, **hoonestusõigust Hoonestaja** kasuks, samuti kohustuvad Lepingupooled sõlmima hoonestusõiguse seadmise põhilepingu ja asjaõiguslepingu (edaspidi nimetatud **Põhileping**).
- 3.2. Põhileping sõlmitakse juhul, kui maatükk asukohaga Rakvere 22c, Narva, läheb Narva linna omandisse.

- 3.3. Omanik (Narva Linnavolikogu otsuse alusel) otsustab hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise eraldi maatüki asukohaga Rakvere 22c, Narva, Narva linna omandisse saamisel.
- 3.4. Tasu hoonestusõiguse eest määrab Omanik (Narva Linnavolikogu otsuse alusel) Põhilepingu sõlmimise otsustamisel.
- 3.5. Hoonestusõiguse tähtaeg on 50 (viiskümmend) aastat alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.
- 3.6. Hoonestaja kohustub kasutama vähemalt 50% maatükist Narva Spordikeskuse ja kavandatava pargiala küllastajate parkla korraldamiseks kogu hoonestusõiguse lepingu kehtivuse ajal.
- 3.7. Hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse kinnisasja omanikule langemisel muutuvad kinnisasjal asuvad hooned/ehitised kinnisasja oluliseks osaks. Hoonestajal ei ole õigust hoonet/ehitisi ära vedada või nõuda kinnisasjale jääva hoone/ehitiste eest hüvitist.
- 3.8. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik linnavolikogu nõusolek ja see tingimus peab olema kantud kinnistusraamatusse. Nõusoleku andmise tingimuseks on, et hoonestusõiguse omandaja võtab üle kõik omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped. Võõrandamise nõusoleku andmise tingimuste kohta tuleb teha kanne kinnistusraamatusse.
- 3.9. Hoonestusõiguse koormamine asjaõigusega on lubatud ainult Narva Linnavolikogu nõusolekul ja see tingimus peab olema kantud kinnistusraamatusse.
- 3.10. Põhileping hoonestusõiguse seadmise kohta peab olema sõlmitud 3 (kolme) kuu jooksul arvates maatüki asukohaga Rakvere 22c, Narva, Narva linna omandisse saamise päevast.
- 3.11. Omanikul ei teki kohustusi ega mingisugust vastust Hoonestaja ees juhul, kui maatükk asukohaga Rakvere 22c, Narva, jääb Narva linna omandisse üle andmata või juhul, kui Narva Linnavolikogu otsustab jätta põhilepingu sõlmimata.
- 3.12. Hoonestusõiguse seadmise eellepingu sõlmimisega või muutmisega seotud kulud, sh notari tasu ja riigilõivu tasub Hoonestaja.

4. HOONESTUSÕIGUSE ESEME OTSESE VALDUSE ÜLEANDMINE

Lepingupooled avaldavad, et Hoonestusõiguse Esemene otsene valdus, samuti kõik Hoonestusõiguse Esemene päraldisteks olevad dokumendid on Omaniku poolt Hoonestajale üle antud enne käesoleva lepingu sõlmimist.

5. AKTI TÕESTAJA SELGITUSED

Akti tõestaja on Lepingupooltele selgitanud, et

- 5.1. *Lisaks käesolevale lepingule on pooltel pärast kokkulepitud tingimuste saabumist vajalik sõlmida notariaalselt tõestatud asjaõigusleping hoonestusõiguse seadmiseks.*
- 5.2. *Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui toimingute tegemise taotlus esitatakse notari kaudu,*

- kontrollib notar enne dokumentide edastamist riigilõivu võtjale ka riigilõivu tasumist. Ka taotluse esitaja on jätnud riigilõivu tasumata, juhhib notar isiku tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.
- 5.3. Asjaõigusseaduse § 250 tulenevalt võib hoonestusõiguse kinnistusraamatus seada ainult esimesele järjekohale ja seda järjekohta ei saa hiljem muuta ning hoonestusõigusega ei või samal järjekohal olla muid asjaõigusi või märkeid.
 - 5.4. Asjaõigusseaduse § 251 lg 1 tulenevalt võib hoonestusõigust seada ainult kindlaks tähtjaks, kuid mitte kauemaks kui 99 aastaks.
 - 5.5. Asjaõigusseaduse § 241 lg 2 tulenevalt ulatub hoonestusõigus lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks.
 - 5.6. Asjaõigusseaduse § 244 tulenevalt on hoonestusõiguse lõpetamiseks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestajale. Nõusolek ei ole tagasivõetav.
 - 5.7. Asjaõigusseaduse § 244¹ lg 1 tulenevalt kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine).
 - 5.8. Asjaõigusseaduse § 245 tulenevalt kui hoonestusõiguse ja maatüki omanikuks saab üks ja sama isik, kustutatakse hoonestusõigus kinnistusraamatust tema avalduse alusel. Kande kustutamiseni jääb hoonestusõigus asjaõigusena püsima, kui omanik ei esita avaldust hoonestusõiguse kustutamiseks.
 - 5.9. Asjaõigusseaduse § 246 tulenevalt ei lõpe hoonestusõiguse ehitise hävimisega.
 - 5.10. Asjaõigusseaduse § 247 tulenevalt ei või hoonestaja oma õiguste teostamisel rikkuda koormatud kinnisasja omaniku õigusi.
 - 5.11. Asjaõigusseaduse § 249 lg 1 tulenevalt on hoonestajal õigus hoonestusõigust võõrandada või pärandada või koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega. Hoonestusõigust ei või koormata hoonestusõigusega.
 - 5.12. Asjaõigusseaduse § 237 tulenevalt läheb reaalkoormatis koos koormatud kinnisasjaga üle igale kinnisasja omandajale tema nõusolekust sõltumata.
 - 5.13. Asjaõigusseaduse § 254 lg 4¹ tulenevalt hoonestusõiguse tasu tagamiseks seatud reaalkoormatise muutmiseks seoses hoonestusõiguse tasu muutmiselega on vaja kinnistusraamatus tagapool olevate õiguste omanike nõusolekut vaid siis, kui tasu suurenemine ületab oluliselt tingimuste muutmise.
 - 5.14. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik hoonestusõiguse seadmisega seotud kokkulepped. Vastavalt Võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

6. LÕPPSÄTTED JA LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mida hoitakse notar Tatjana Boitsova büroos.
- 6.2. Lepingupoolte nõudmisel tõestamisseaduse § 52 alusel käesoleva notariaalakti koostamise päeval väljastab notar Lepingupooltele notariaalakti esmased ärakirjad, mis tõestamisseaduse § 48 kohaselt asendavad õigustoimingutes notariaalakti originaali. Lepingu digitaalne ära kiri on Lepingupooltele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee.
- 6.3. Notari tasu tehingu tõestamisel 84,30 eurot (Notari tasu seaduse §§ 3 lg 2, 22 ja 29 lg 1 p 7, 31 p11¹), käibemaks 16,86 eurot, kokku 101,16 eurot. Eelnimetatule lisandub ärakirjade valmistamise tasu (notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2).

Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasu tasub Hoonestaja. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.

Akti tõestaja on notariaalakti Lepingupooltele suuliselt tõlkinud eesti keelest vene keelde, selgitanud sisu ja õiguslikud tagajärjed. Lepingupooled on akti läbi vaadanud, heaks kiitnud ning akti tõestaja juuresolekul oma käega alla kirjutanud.

AG

Ees- ja perekonnanimi

allkiri

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Ees- ja perekonnanimi

allkiri

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

Akti tõestaja allkiri ja notari pitsat

ÄRAKIRJA PEALDIS

05. oktoobril 2017.a.

Mina, Narva notar Tatjana Boitsova, kelle büroo asub Eesti Vabariigis Narva linnas Puškini tn 17, asendaja Jelena Pidvysotskiy, tegutsedes notari ülesannetes, annan välja käesoleva esmase ära kirja, mis vastab originaalile ning tõestamise seaduse § 48 kohaselt asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali.

Käesolevas dokumendis on 4 nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.

Notari tasu 1,14 eurot (notari tasu seaduse § 35).
Käibemaks 0,23 eurot.
Kokku 1,37 eurot.

Isikute loetelu, kellele esmased ära kirjad väljastatakse, on järgmine:

1. Narva linn
2. Aktsiaselts TRANSSERVIS-N

notari asendaja Jelena Pidvysotskiy

