



NARVA NOTAR TATJANA BOITSOVA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

2973

KINNISTU MÜÜGILEPING

ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti koostas ja tõestas Narva notari Tatjana Boitsova asendaja Jelena Pidvysotskiy, kes tegutseb notari ülesannetes, **06.10.2017** (kuuendal oktoobril kahe tuhande seitsmeteistkümnendal) aastal notaribüroos aadressil Aleksander Puškini tn 17, Narva linn, Eesti Vabariik ning selles notariaalaktis osalejad on

Sihtasutus NARVA HAIGLA, registrikood 90003217, aadress Haigla tn 7, Narva linn, e-posti aadress haigla@narvahaigla.ee, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Olev Silland**, isikukood 35411160267, kes on akti tõestajale tuntud isik,

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.

Sihtasutus NARVA HAIGLA edaspidi nimetatud **Müüja**,
Narva linn edaspidi nimetatud **Ostja**,
Müüja ja Ostja edaspidi koos nimetatud **Lepingupooled**.

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

Lepingupooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA KINNISTUSRAAMATU SEIS

- 1.1. **Lepingu Esemeks** on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 2835809** kantud **kinnistu** ilma nimetusest, koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosas andmed on:

I jagu

Katastritunnus:

51101:003:0052

Sihtotstarve:

Ühiskondlike ehitiste maa 100%

Asukoht:

Ida-Virumaa, Narva linn, Karja tn 6d

Pindala:	2570 m ²
II jagu	
Omanik:	Sihtasutus NARVA HAIGLA (reg.kood 90003217, Narva linn)
III jagu	
Koormatised ja kitsendused:	kehtivad kanded puuduvad
IV jagu	
Hüpoteegid:	kehtivad kanded puuduvad.

- 1.2. Aadressil Ida-Viru maakond, Narva linn, Karja tn 6d asuvate ehitiste kohta on **riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi** (www.ehr.ee) kantud järgmised andmed: **hoone** (ehitisregistri kood 118010167), ehitisalune pindala 582 m², eluruumide pind 75 m², esmane kasutuselevõtu aasta 2001, ehitise staatus kasutusel. Andmeid ülanimetatud eramule väljastatud ehitusloa, kasutusloa ja energiamärgise kohta riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi ei ole kantud.
- 1.3. Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** (www.maaamet.ee) kohaselt maaüksuse katastriüksusega 51101:003:0052 kasutamiseega on seotud järgmised kitsendused:
- ✓ Piiranguvöönd: muinsuskaitseala või kinnismälestise kv; ulatus: 2570 m²; nähtus: kinnismälestis (Asulakoht);
 - ✓ Piiranguvöönd: surveseadme kaitsevöönd; ulatus: 5 m²; nähtus: maa- alune soojatorustik 200 mm ja suurem (TK22-6-4 - TK16-3-4);
 - ✓ Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 136 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (AJ-52 - Rakvere tn 22D);
 - ✓ Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 136 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (AJ-52 - Rakvere tn 22D);
 - ✓ Piiranguvöönd: surveseadme kaitsevöönd; ulatus: 58 m²; nähtus: maa- alune soojatorustik alla 200 mm (TK22-6-7 - Haigla (katlamaja));
 - ✓ Piiranguvöönd: muinsuskaitseala või kinnismälestise kv; ulatus: 2570 m²; nähtus: kinnismälestis (Vabadussõjas hukkunute ühishaud);
 - ✓ Piiranguvöönd: muinsuskaitseala või kinnismälestise kv; ulatus: 2570 m²; nähtus: kinnismälestis (II Maailmasõjas hukkunute ühishaud);
 - ✓ Piiranguvöönd: muinsuskaitseala või kinnismälestise kv; ulatus: 2570 m²; nähtus: kinnismälestis (Monument Põhjasõjas 1704. a. langenud vene sõjaväelastele);
 - ✓ Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 124 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (AJ-50 - AJ-52);
 - ✓ Piiranguvöönd: muinsuskaitseala või kinnismälestise ala; ulatus: 2570 m²; nähtus: kinnismälestis (Asulakoht).
- 1.4. Akti tõestaja kontrollis eeltoodud andmed elektrooniliste andmebaaside andmete alusel lepingu tõestamise päeval infosüsteemi e-notar kaudu (kinnistusraamat, ehitisregister, maakataster).

2. LEPINGUPOOLTE KINNITUSED

Lepingupooled kinnitavad, et

- 2.1. nad omavad kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks lepingus toodud tingimustel ning et lepingu sõlmimist takistavad asjaolud puuduvad; lepingu sõlmimisel ja täitmisel juhinduvad nad Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest;
- 2.2. nad on akti tõestajale teatavaks teinud kõik Lepingu Esemega seotud nendevahelised kokkulepped ning käesoleva lepingu sõlmimisega lõpetavad nad kõik nende vahel

varem sõlmitud Lepingu Esemel müüki puudutavad kokkulepped, mis on vastuolus käesoleva lepinguga;

- 2.3. nad on tutvunud kinnistusraamatu seisuga ning 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 annavad nõusoleku viia käesoleva lepingu kooskõlla kinnistuskohutuniku ettekirjutusega ning volitavad akti tõestajat tegema käesolevas lepingus hilisemad vajalikud täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda Lepingupoolte kokkuleppeid ega too enesega kaasa Lepingupoolte jaoks tahtvastaseid tagajärgi;
- 2.5. käesoleva lepingu lisaks oleva 21.09.2017 Narva Linnavolikogu otsuse nr 53 sisu on neile teada ning nad loobuvad selle käesoleva lepingu sõlmimisel ettelugemisest.

Müüja esindaja kinnitab, et

- 2.6. Lepingu Esemel on Müüja seaduslikus omandis, valduses ja kasutuses;
- 2.7. lepingu punktis 1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Lepingu Esemel suhtes ei ole kinnistusosakonnale kinnistamisavaldusi esitatud;
- 2.8. Lepingu Esemel võõrandatakse 18.08.2017 ajalehes "Gorod" avaldatud kirjaliku avaliku enampakkumise võitjale hinnaga 1 100 (üks tuhat ükssada) eurot. Enampakkumise võitja ja Lepingu Esemel hind on kinnitatud Sihtasutus NARVA HAIGLA nõukogu 02.10.2017.a. otsusega;
- 2.9. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Lepingu Esemel kellelegi võõrandatud ega koormatud piiratud asjaõigustega, Lepingu Esemel pole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi (sh kohtulikke vaidlusi) tekkinud, samuti puuduvad asjaolud, millega kaasneks Lepingu Esemel käsutamise keeld (kohtu- või muu riigiasutuse otsuse tagajärjel), samuti ei ole lepinguid Lepingu Esemel võõrandamiseks ega koormamiseks sõlmitud;
- 2.10. Lepingu Esemel ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud;
- 2.11. Lepingu Esemel valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid või avalikest andmebaasidest mittenähtavaid ning käesolevas lepingus nimetatud muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid;
- 2.12. Lepingu Esemel ei ole Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud ja mida viimane ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel;
- 2.13. Müüja on tasunud kõik Lepingu Esemel kasutamisega seotud maksed;
- 2.14. lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud on saadud;
- 2.15. Müüja on õigusvõimeline eraõiguslik juriidiline isik ning Müüja suhtes ei ole

algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust, samuti ei ole algat. Müüja likvideerimismenetlust, ei ole teda maksevõimetuks kuulutatud;

- 2.16. tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud, 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.

Ostja esindaja kinnitab, et

- 2.17. Ostja on Lepingu Esemel üle vaadanud, samas on Müüja Ostjale esitanud ka sellekohase dokumentatsiooni ning eelnimetatud andmetele tuginedes, on Ostja teadlik Lepingu Esemel seisukorrast, suurusest ja piiridest;
- 2.18. Ostja on üle vaadanud kinnistu koosseisu kuuluv ehitise ning Ostjale Müüja poolt nende kohta esitatud dokumentatsiooni ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitise seisukorrast;
- 2.19. Ostja on Lepingu Esemel ülevaatusel teostanud ning ostab Lepingu Esemel, tuginedes tema isiklikult teostatud ülevaatusel ning Müüja poolt käesolevas lepingus esitatud andmetele;
- 2.20. lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud on saadud (*Narva Linnavalikogu 21.09.2017.a. otsus nr 53 on jõustunud ning ei ole vaidlustatud*);
- 2.21. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud käesoleva lepingu sõlmimiseks Ostja nimel ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

3. RAHASUMMA HOIUSTAMISE AVALDUS JA HOIUSTAMISE KVIITUNG

- 3.1. Ostja palub ning Müüja annab nõusoleku hoiustada raha summas **1 100 (üks tuhat üks sada) eurot** Narva notar Tatjana Boitsova notarikontole nr EE481010010315117011 AS-is SEB Pank. Nimetatud raha hoiustatakse notarikontole Lepingu Esemel müügihinna tasumise tagamiseks.
- 3.2. Lepingupoolte omavahelisel kokkuleppel ja Müüja esindaja nõudmisel hoiustatud raha notarikontolt väljaandmine toimub akti tõestaja poolt ühel (1) pangapäeva jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimist Sihtasutuse NARVA HAIGLA kontole nr EE722200221018479486 Swedbank AS-is selgitusega "*Narva, Kalda tn 6d, müük*".
- 3.3. Notariaalakti tõestaja on kontrollinud, et Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet on Narva notar Tatjana Boitsova notarikontole nr EE481010010315117011 AS-is SEB Pank punktis 3.1. nimetatud summa üle kandnud ning summa on täies ulatuses 04.10.2017 laekunud Narva notar Tatjana Boitsova üldnimetatud notarikontole. Raha notarikontole kandmise aluseks on käesoleva lepingu punktis 3.1. toodud avaldus.

4. LEPINGU ESEME MÜÜK JA MÜÜGIHIND

- 4.1. Müüja müüb Lepingu Esemle Ostjale hinnaga **1 100 (üks tuhat ükssada) eurot** (edaspidi nimetatud **Müügihind**).
- 4.2. Müügihind on enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustatud notar Tatjana Boitsova notarikontole nr EE481010010315117011 AS-is SEB Pank. Lepingupoolte kokkuleppe kohaselt edastab akti tõestaja hoiustatud raha 1 (ühe) pangapäeva jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimise päevast Sihtasutuse NARVA HAIGLA kontole nr EE722200221018479486 Swedbank AS-is selgitusega "*Narva, Kalda tn 6d, müük*".

5. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE

- 5.1. Lepingupooled avaldavad, et Lepingu Esemle otsene valdus antakse Ostjale üle hiljemalt **13.10.2017** (kolmeteistkümnendaks oktoobriks kahe tuhande seitsmeteistkümnendal) aastal. Nimetatud tähtpäevaks on Müüja kohustatud Lepingu Esemle otsese valduse ja kõik Lepingu Esemle juurdepääsu võimaldavad võtmed ning Lepingu Esemle päraldisteks olevad dokumendid Ostjale üle andma ning Ostja on kohustatud otsese valduse vastu võtma. Otsese valduse üleandmise kohustuse täitmisega viivitamisel on Ostjal õigus nõuda Müüjalt leppetrahvi null koma null kaksikümmend kaks protsenti (0,022%) müügihinnast iga viivitatud päeva eest.
- 5.2. Lepingu Esemle otsese valduse üleandmisel allkirjastavad Müüja ja Ostja lihtkirjaliku üleandmis-vastuvõtmise akti, mis loetakse Ostja poolt antud täitmise kviitungiks ning milles märgitakse valduse üleandmise kuupäev ning mõõdikute näidud nimetatud kuupäeva seisuga.

6. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Müüja ja Ostja on Lepingu Esemle omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa nr 2835809** teises (II) jaos senine kanne Müüja kohta ning omanikuna sisse kanda **Narva linn**.

7. MÜÜJA JA OSTJA MUUD KOHUSTUSED NING KOKKULEPPED

- 7.1. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Ostja kohustub täitma kõik enampakkumise tingimuseks olevad kohustused, mis on sätestatud käesoleva **lepingu lisaks** olevas otsuses.
- 7.2. Müüja kannab kõik Lepingu Esemega seotud kulud kuni otsese valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt ühe kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Ostja nõudmisel esitab Ostjale maksedokumendid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.
- 7.3. Müüja kohustub kuni kinnisomandi üleminekuni mitte sõlmima tehinguid Lepingu Esemle võõrandamiseks ja/või koormamiseks mistahes teiste isikute õigustega.
- 7.4. Lepingupooled kohustuvad vastastikku teatama kõigist asjaoludest, mis võiksid mõjutada lepingu täitmist.

8. AKTI TÕESTAJA SELGITUSED

Akti tõestaja on Lepingupooltele selgitanud, et

- 8.1. Ostja saab Lepingu Esemel omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.
- 8.2. Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui toimingute tegemise taotlus esitatakse notari kaudu, kontrollib notari enne dokumentide edastamist riigilõivu võtjale ka riigilõivu tasumist. Kui taotluse esitaja on jätnud riigilõivu tasumata, juhivad notari isiku tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Müügihinna tasumise osas

- 8.3. Ostjale on ohtlik müügihinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnisomandi omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.
- 8.4. Müüjale on ohtlik omandi üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimine enne müügihinna täielikku tasumist, samuti seda, et Lepingu Esemel oleks võimalik müügihinna tasumata osa tasumise tagamiseks seada hüpotek Müüja kasuks.
- 8.5. Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse müügihind notarikontole ning notari väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kantud kinnistusraamatusse; on ohtusid, mis kaasnevad sellega, et müügihind tasutakse Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse kantud. Vaatamata sellele soovivad Müüja ja Ostja sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel.

Müügileping

- 8.6. Vastavalt asjaõigusseaduse § 119 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 kande kinnistusraamatusse.
- 8.7. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik Lepingu Esemel müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 8.8. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale Lepingu Esemel otsese valduse üleandmise ajal üle andma ka Lepingu Esemel päraldisteks olevad dokumendid ja Lepingu Esemel valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid. Kui Müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- 8.9. Asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle asja üleandmisega (võlaõigusseadus § 214 lg 2).
- 8.10. Võlaõigusseaduse § 101 lg 1 kohaselt, kui võlgnik on kohustust rikkunud, võib võlausaldaja: 1) nõuda kohustuse täitmist; 2) oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda; 3) nõuda kahju hüvitamist; 4) taganeda lepingust või öelda leping üles; 5) alandada hinda; 6) rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda viivist.
- 8.11. Võlaõigusseaduse § 159 lg 2 kohaselt kaotab kahjustatud pool õiguse nõuda leppetrahvi, kui ta viivitamatult pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab.

Lepingutingimustele mittevastavus

- 8.12. Võlaõigusseaduse § 218 lg 1 ja 3 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Tarbijalemüügi puhul vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis on olemas asja ostjale üleandmisel, isegi kui juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku lepitakse kokku varasemaks ajaks. Müüja vastutab ka Lepingu Esemel lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku Ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 8.13. Müügilepingu puhul, mille esemeks on kinnisasi või selle osa, korteriomand või piiratud asjaõigus, mille osaks on ehitis, või hooneühistu liikmesus, ning mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmise päevast arvates ilmnenud lepingutingimustele mittevastavus oli olemas

ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Käesolevas lõikes sätestatust tarbija kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine (võlaõigusseaduse § 218 lg 2¹).

- 8.14. Võlaõigusseaduse § 220 kohaselt peab Ostja teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Tarbijalemüügi puhul peab tarbija teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale kahe kuu jooksul pärast seda, kui ta sai mittevastavusest teada. Oma majandus- või kutsetegevuses müügilepingu sõlminud ostja peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama. Kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt või ei kirjelda oma majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul asja lepingutingimustele mittevastavust piisavalt täpselt, ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, võib ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.
- 8.15. Võlaõigusseaduse § 221 kohaselt võib Ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, et ta asja üle ei vaadanud või selle lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei teatanud, kui: 1) asja lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu; 2) Müüja teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei avaldanud seda Ostjale. Müüja ei või tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud.
- 8.16. Lepingu Esemel lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena Lepingu Esemel parandamist (võlaõigusseaduse § 108 ja 222), oma kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseaduse § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseaduse § 115) või alandada müügihinda (võlaõigusseaduse § 112 ja 224). Kui Lepingu Esemel lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (võlaõigusseaduse § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseaduse § 112 lg 2 ja 188 lg 1)
- 8.17. Vastavalt võlaõigusseaduse § 222 lg 5 võib Ostja juhul, kui ta nõuab õigustatult asja parandamist ja Müüja ei tee seda mõistliku aja jooksul, asja ise parandada või lasta seda teha ning nõuda Müüjalt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist.

Aegumine

- 8.18. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.

Kinnisasja puhul

- 8.19. Vastavalt asjaõigusseaduse § 158 kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. Kui tehnovõrgu või -rajatise ehitamise või hooldamisega kaasneb kahju tekkimine kinnisasjale, on tehnovõrgu või -rajatise omanik kohustatud kahju tagajärjed kõrvaldama või kinnisasja omanikule tekkinud kahju hüvitama. Kahjuks käesoleva sätte mõistes ei peeta talumiskohustuse tekkimisest tingitud kinnisasja väärtuse vähenemist. Kinnisasja omanik võib nõuda tehnovõrgu või -rajatise omanikult tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamist temale kuuluval kinnisasjal, kui see on tehniliselt võimalik ja kinnisasja omanik hüvitab tehnovõrgu või -rajatise ümberpaigutamisega seotud kulud.

Ehitusteatis

- 8.20. Ehitusteatisega (ehitusseadustiku § 35) teavitatakse pädevat asutust (kohalik omavalitsus) elektrooniliselt ehitisregistri kaudu (ehitusseadustiku § 36 lg 1) ehitamisest enne ehitustegevuse alustamist. Eelnev teavitamine annab õiguse ehitada ehitusteatises kirjeldatud ehitist. Ehitusteatis tuleb esitada vähemalt kümme päeva enne ehitise ehitamise alustamist. Kui pädev asutus ei teavita ehitusteatise esitajat kümne päeva jooksul pärast ehitusteatise esitamist vajadusest ehitusteatises esitatud andmete täiendavaks kontrollimiseks, siis võib alustada

ehitamist (ehitusseadustiku § 36 lg 2).

- 8.21. Ehitusteatise esitamine on nõutav ehitusseadustiku lisas 1 nimetatud ehitiste puhul (ehitusseadustiku 35 lg 3). Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvi ehitised. Lisaks ehitusteatisele tuleb mõnedel juhtudel esitada pädevale asutusele ka ehitusprojekt. Juhtumid on loetletud ehitusseadustiku lisas 1.
- 8.22. Kui ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekt sisaldab ehitisi, mille ehitamisest peab teavitama, siis asendab ehitusteatist ehitusluba (ehitusseadustiku § 35 lg 5).
- 8.23. Ehitusteatise alusel võib ehitist ehitada kahe aasta jooksul ehitusteatise esitamisest või täiendavate nõuete esitamisest või ehitusprojekti heakskiitmisest arvates (ehitusseadustiku § 37).

Ehitusluba

- 8.24. Ehitusluba (ehitusseadustiku § 38) on kinnitus ehitusloa andjalt, kelleks võib olla nii riik kui ka kohaliku omavalitsuse üksus, et ehitamist võib alustada. Ehitusloast tuleneb õigus ehitada ehitusloas ette nähtud piirides. Ehitusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 1 kirjeldatud juhtudel. Ehitusseadustiku § 45 kohaselt kehtib ehitusluba viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust. Ehitamise alustamise päevaks loetakse esimene ehitusprojektile vastavate tööde tegemise päev.

Kasutusteatis

- 8.25. Ehitise kasutamisest tuleb elektrooniliselt ehitisregistri kaudu teavitada pädevat asutust (kohalik omavalitsus), see annab õiguse kasutada kasutusteatises kirjeldatud ehitist või muuta selle kasutamise otstarvet (ehitusseadustiku § 47). Kasutusteatis tuleb esitada, kui ehitist on valmis ja soovitakse asuda ehitist või selle osa kasutama ning sellega seondvalt on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded. Ehitised, mille kasutamiseks on vajalik esitada kasutusteatis on loetletud ehitusseadustiku lisas 2. Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvi ehitised.
- 8.26. Kasutusteatis tuleb esitada vähemalt 10 päeva enne ehitise kasutamise alustamist. Kui pädev asutus ei esita kümme päeva jooksul märkust täiendavate nõuete esitamise kohta, võib asuda ehitist kasutama. (ehitusseadustiku § 48). Kasutusteatise alusel võib ehitist kasutada tähtajatult, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti (ehitusseadustiku § 49).

Kasutusluba

- 8.27. Kasutusluba antakse, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 2 kirjeldatud ehitiste või nende kasutamise otstarbe muutmise korral (ehitusseadustiku § 50 lg 1). Kasutusloa annab kohalik omavalitsuse üksus, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti (ehitusseadustiku 51 lg 1). Kasutusloaga määratakse ehitise kasutamise otstarve või muudetakse seda. Kasutusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse elektrooniliselt ehitisregistri kaudu (ehitusseadustiku 52 lg 1). Kasutusloa võib anda ehitise osale (osakasutusluba), kui seda osa on võimalik iseseisvalt kasutada. (ehitusseadustiku 50 lg 5). Kasutusluba on tähtajatu, kui kasutusloas ei sätestata teisiti (ehitusseadustiku § 56).

Energiamärgis

- 8.28. Energiamärgisega tõendatakse vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele. Energiamärgis annab infot projekteeritava või olemasoleva hoone projekteeritud energias vajaduse või tegeliku energiatarbimise kohta (ehitusseadustiku § 66 lg 1).
- 8.29. Ehitusseadustiku § 67 lg 2 kohaselt hoone või selle eraldi kasutatava osa tasu eest võõrandamisest või kasutusse võtmisest huvitatud isikule peab võimaldama energiamärgisega tutvuda. Energiamärgis või selle koopia antakse lepingu sõlmimisel üle hoone või selle eraldi kasutatava osa omandajale või kasutusse võtjale. See nõue on täidetud, kui energiamärgisega on võimalik tutvuda ehitisregistris.
- 8.30. Ehitusseadustiku § 68 lg 1 sätestatud, et energiamärgis peab olema paigaldatud külastajate jaoks kergesti märgatavale ja nähtavale kohale hoones, milles:
- 1) on suletud netopind rohkem kui 500 ruutmeetrit ja mida külastavad rahvahulgad;
 - 2) riigi- või kohaliku omavalitsuse asutuse või muu avalik-õigusliku asutuse valduses on rohkem kui 250 ruutmeetrit suletud netopinda ja mida isikud sageli külastavad.

Maamaks

- 8.31. 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.

- 8.32. Vastavalt maamaksuseaduse § 7 lg 1 ja lg 2 kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks. Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maamaksuteade on haldusakt, millele rakendatakse maksukorralduse seaduses maksuotsuse kohta sätestatud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Maamaksuseaduse § 7 lg 3 kohaselt maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksusumma on alla 5 euro.

Lepingu kajastatud andmete õiguslik tähendus.

- 8.33. Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse. Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus. Kitsenduste kaardi andmed ei tekitaks kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste selgitamiseks tellib kitsendusi põhjustava objekti omanik vajadusel katastrimõõdistamise. Rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadress ei anna isikule õigust kasutada aadressijärgset ruumi elukohana, kui puudub ruumi kasutamise õigus seaduses sätestatud alustel (asjaõiguse seadus § 56, ehituse seadus § 56, maakatastriseaduse § 12 ja 19.1; rahvastikuregistri seaduse § 48).

Kinnismälestis

- 8.34. Kinnismälestise ja muinsuskaitseala kaitseks kehtestatakse kaitsevöönd. Kaitsevööndi ülesanded on: 1) tagada kinnismälestise ja muinsuskaitseala vaadeldavus, sealhulgas kaugvaadete säilimine ja silueti nähtavus; 2) kinnismälestise, muinsuskaitseala ja neid ümbritseva maa-ala kultuuriväärtuslike struktuurielementide säilimine ruumilises kontekstis. Kinnismälestise kaitsevööndi moodustab 50 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Kinnismälestise kaitsevööndi ulatust võib muuta. Ajaloolise terviku moodustavatele või lähestikku asuvatele kinnismälestistele võib kehtestada ühise kaitsevööndi. Kinnismälestise kaitsevööndi kehtestamise ja muutmise menetlusele ning kultuuriministri käskkirja avaldamisele kohaldatakse Muinsuskaitse seaduse § 12. Kaitsevööndit ei kehtestata: 1) muinsuskaitsealal paiknevatele kinnismälestistele, kui muinsuskaitseala põhimääruses ei ole sätestatud teisiti; 2) kalmistul paiknevale kinnismälestisele. Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud: 1) ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd; 2) kinnismälestise vaadeldavuse sulgemine.
- 8.35. Vastavalt Muinsuskaitse seaduse § 27 lg 3 riigil ega kohalikul omavalitsusel ei ole ostueesõigust, kui asi müüakse abikaasale, alanejale sugulasele või vanemale, samuti vennale, õele ja nende alanejatele sugulastele, samuti juhul, kui müüakse korteriomand, hoonestusõigus või korterihoonestusõigus.

9. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 9.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mida hoitakse notar Tatjana Boitsova büroos.
- 9.2. Lepingupoolte nõudmisel tõestamise seaduse § 52 alusel käesoleva notariaalakti koostamise päeval väljastab notar Lepingupooltele akti ära kirjad paberkandajal, mis tõestamise seaduse § 48 kohaselt asendavad õigustoimingutes notariaalakti originaali. Lepingu digitaalne ära kiri on Lepingupooltele kättesaadav riigiportaalil www.eesti.ee.
- 9.3. Vastavalt tõestamise seaduse §-le 53 lg 1 notariaalakti tõestaja esitab lepingu digitaälära kirja kinnistusosakonnale.

- 9.4. Notariaalakti tõestaja on maakatastriseaduse § 20¹ lg 2 kohaselt kohustatud kuni päeva jooksul alates tehingu tõestamisest esitama maakatastri pidajale õiendi tehingu kohta.

10. KULUDE KANDMINE

- 10.1. Notari tasu rahasumma hoiustamisel 6,39 eurot (notari tasu seaduse § 22, § 29 lg 3 p 1), notari tasu võõrandamisel 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot, notari tasu seaduse § 3 lg 2, 4, § 22 ja § 23 p 2).
- 10.2. Notari tasu kokku 56,19 eurot, käibemaks 11,24 eurot, kokku 67,43 eurot. Eelnimetatule lisandub ärakirjade valmistamise tasu ja digitaalse ärakirja väljastamise tasu (notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2, § 31 lg 15).

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

- 10.3. Riigilõiv uue omaniku kandmisel 6,00 eurot (tehinguväärtus 1 100,00 eurot, Riigilõivuseaduse §§ 74, 76 lg 1).

Käesoleva lepingu kinnistamise riigilõivu tasub Ostja. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejale akti tõestaja juuresolekul ette loetud, notariaalakt ja selle lisa on antud enne heakskiitmist nendele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

AG

Plev Siller *Plev*
(ees- ja perekonnanimi) (allkiri)

Samuel Plev *SP*
(ees- ja perekonnanimi) (allkiri)

Notari aseendaja Lena Kõrpe *Lena Kõrpe*
 (allkiri)



NARVA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Narva

21.09.2017 nr 53

Kinnistu omandamine (Karja 6d, Narva)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Kinnistu asukohaga Karja 6d, Narva (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 2835809, katastritunnus 51101:003:0052, pindala 2570m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) on Sihtasutuse Narva Haigla (registrikood 90003217) omandis. Kinnistu oluliseks osaks olevas ehitises asub soojussõlm, mille kaudu varustatakse soojaga Narva linna omandis olevaid sotsiaalobjekte aadressidel Narva, Karja 6a (Kodutute öömaja) ja Karja 6c (Narkomaanide ja alkohoolikute rehabilitatsiooni MTÜ „Sind ei jäeta üksi“). Vastavalt AS Pindi Kinnisvara eksperthinnangule on kinnistu turuväärtus 19.05.2014 seisuga 86 000 (kaheksakümmend kuus tuhat) eurot. Kinnistu lahutamatuks osaks oleva hoone hooldamisega seotud kulud moodustavad ca 15 000 eurot aastas.

Kinnistu omandamine on linna huvides, kuna see tagab soojussõlme jätkuva töö ja linna sotsiaalobjektide soojavarustuse. Uue soojussõlme ehitamine on kulukas, samuti on Narva linn juba teinud investeeringuid olemasoleva soojussõlme parendamiseks.

Kinnistu omandamise vajadust arutati Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni koosolekul 19.04.2017, kus soovitati kinnistu omandada.

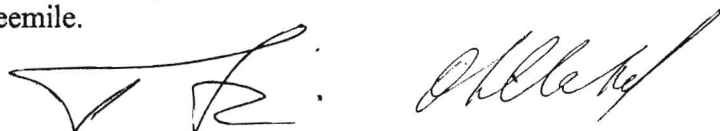
Sihtasutus Narva Haigla avaldas kinnistu võõrandamise kuulutuse ajalehes „Gorod“ ning internetis Sihtasutuse Narva Haigla kodulehel www.narvahaigla.ee. Kirjaliku enampakkumise tingimuste kohaselt tuli esitada hinnapakkumus Sihtasutuse Narva Haigla kantseleisse hiljemalt 28.08.2017 kella 11:00. Kinnistu alghinnaks on 1100 (üks tuhat ükssada) eurot. Võõrandamise lisatingimusteks olid seatud järgmised tingimused:

- Ostja kohustub lubama kinnistul juurdesõidutee tasuta ja tähtajatut kasutamist juurdepääsuks kinnistutele aadressidel: Karja 6a ja Karja 6c, Narva. Müüja nõudmisel kohustub ostja 14 päeva jooksul sõlmima notariaalse lepingu tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse lepingu Narva linna kasuks kinnistul asuva juurdesõidutee avalikuks kasutamiseks.

- Ostja kohustub kasutama omandatavat vara otstarbekohaselt - soojussõlme paigutamiseks ja funktsioneerimiseks - 10 aasta jooksul pärast omandiõiguse kande tegemist kinnistusraamatusse.

- Ostja kohustub varustama soojusega linna sotsiaalobjekte, mis asuvad aadressil Karja 6a ja Karja 6c, soojusettevõtte - tootja/müüja kehtivate hindade alusel.

- Ostja saab omandisse soojavarustuse ja soojaveevarustuse võrgud (paiknevad ühes rennis) alates Karja 6d soojussõlmest hooneteni Karja 6a ja Karja 6c, vastavalt 21.03.1999. a teostusskeemile ning samuti kanalisatsiooni ja veevarustuse, vastavalt 02.03.2005. a teostusskeemile.



- Ostja kohustub hoidma külma ja kuuma veevarustuse võrke, kanalisatsiooni soojustrassi/soojusvõrku ja soojussõlme töökorras, teostama omal kulul soojusseadmete hooldust ja korrashoidu, tagama vajaduse korral juurdepääsu seadmetele nende hooldamiseks ja remontimiseks.

- Ostja kohustub hüvitama Narva linnale kulutused soojussõlme renoveerimiseks summas 11 000,00 eurot 30 päeva jooksul pärast müügilepingu sõlmimist.

- Juhul, kui Ostja rikub mistahes müügilepingust tulenevat kohustust, kohustub ostja maksma lepingutrahvi summas 10 000 eurot. Lepingutrahvi tasumine ei vabasta ostjat müügilepingust tulenevate kohustuste täitmisest. Rikkumisel on müüjal õigus taganeda müügilepingust ja nõuda ostjalt hüvitist kahjude eest.

Narva linna osalemine kirjalikus enampakkumises oli vastaval viisil heaks kiidetud (Narva Linnavalitsuse 23.08.2017 korraldus nr 775-k „Osalemine enampakkumises kinnistu asukohaga Karja 6d; Narva, omandamiseks) ja hinnapakkumine summas 1100 (üks tuhat ükssada) eurot oli esitatud 28.08.2017.

Kirjaliku enampakkumise tulemuste alusel Narva linn omandas müügilepingu sõlmimise õiguse alghinnaga 1100 (üks tuhat ükssada) eurot.

2. ÕIGUSLIKUD ALUSED

Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusega nr 20 kinnitatud „Linnavara eeskiri” § 35 kohaselt, kui asjaga seotud varalised õigused on oluliselt väiksemad kaasnevatest kohustustest, võtab linnale tasuta üleantavate asjade ja varaliste kohustuste osas otsuse vastu linnavolikogu.

3. OTSUS

3.1. Omandada Narva linnale kinnistu asukohaga Karja 6d, Narva (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 2835809, katastritunnus 51101:003:0052, pindala 2570m², sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%).

3.2. Volitada linnapead Tarmo Tammiste't teostama käesoleva otsuse punktis 3.1 nimetatud vara omandamiseks vajalikke toiminguid ja tegema tehinguid, sh sõlmima kinnistu müügi- ja asjaõiguslepingu.

3.3. Narva Linnavalitsusel näha ette 2017. aasta lisaeelarve eelnõus käesoleva otsuse punktis 3.1 nimetatud vara omandamiseks vajalikud rahalised vahendid summas 1 100 (üks tuhat ükssada) eurot.

3.4. Müügilepingu notariaalse tõestamisega seotud kulud ja riigilõivu kulud kannab Narva linn.

4. RAKENDUSSÄTTED

4.1. Narva Linnavolikogu kantseleil teha otsus teatavaks asjaosalistele.

4.2. Otsus jõustub seadusega sätestatud korras.

4.3. Otsust võib vaidlustada Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajas 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemise päevast.



Aleksandr Jefimov
Linnavolikogu esimees

ÄRAKIRJA PEALDIS

06. 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 ärakirja, mis vastab originaalile ning tõestamisseaduse § 48 kohaselt asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali.

Käesolevas dokumendis on 7 nööri ja reljееfpitseri abil köidetud lehte.

Notari tasu	2,28 eurot (notari tasu seaduse § 35).
Käibemaks	0,46 eurot.
Kokku	2,74 eurot.

Isikute loetelu, kellele esmased ärakirjad väljastatakse, on järgmine:

1. Narva linn
2. Sihtasutus NARVA HAIGLA

notari asendaja Jelena Pidvysotskiy



