



NARVA NOTAR TATJANA BOITSOVA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

1671

KINNISTUSRAAMATU KANNETE JÄRJEKOHA MUUTMISE AVALDUS
KINNISTULE HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING
REAALKOORMATISE SEADMISE LEPING
OSTUEESÕIGUSE SEADMISE LEPING
ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti koostas ja tõestas Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Pidvysotskiy, tegutsedes notari ülesannetes, **12.06.2017** (kaheteistkümnendal juunil 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,

L Tehnoülevaatus OÜ, registrikood 11960507, aadress Endla tn 17-10, Tallinn, Harju maakond, e-posti aadress anna@tehnoulevaatus24.ee, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Anna Laht**, isikukood 48709163712, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel.

Narva linn edaspidi nimetatud **Omanik**,
L Tehnoülevaatus OÜ 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 JA KINNISTUSRAAMATU SEIS

- 1.1. **Lepingu Esemeks** on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa nr 3876009** kantud **kinnistu** ilma nimetuseta koos selle oluliste osade ja päraldistega. Eelnimetatud kinnistu kohta avatud kinnistusregistri registriosa andmed on

I jagu

Katastritunnus: 51104:001:0099
Sihtotstarve: Ärimaa 100%
Asukoht: **Ida-Viru maakond, Narva linn, A. Daumani tn 2d**
Pindala: 2527 m²

II jagu

Omanik: **Narva linn**

III jagu

Koormatiseid ja kitsendused: Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Osühing VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041) kasuks. Elektrivõrgu majandamine viitega 14.09.2010 asjaõiguslepingule ja lepingu lisaks olevale plaanile. Kinnistu nr 1642609 jagamisel üle kantud. Kaaskoormatud kinnistud nr 1642609, 3876109, 3876209, 3876309, 3876409, 3876509, 3876609, 3876709, 3876809, 3876909. 25.03.2011 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 1.04.2011. Kohtunikuabi Ester Kärtner

IV jagu

Hüpoteegid: kehtivad kanded puuduvad.

- 1.2. Aadressil Ida-Viru maakond, Narva linn, A. Daumani tn 2d asuvate ehitiste kohta on **riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi** (www.ehr.ee) kantud järgmised andmed: **drenaažtoru** (ehitisregistri kood 220705953).
- 1.3. Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** (www.maaamet.ee) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Lepingu Esemeks koosseisu, kasutamiseiga seotud kitsendused järgmised: (katastritunnuse 51104:001:0099 kitsendused):
- 1.3.1. elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 3 m²; nähtus: elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) (Narva Pohja AJ - Narva Pea AJ);
 - 1.3.2. surveeadme kaitsevöönd; ulatus: 387 m²; nähtus: maa- alune soojatorustik 200 mm ja suurem (TK9' - TK16');
 - 1.3.3. elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 69 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-228);
 - 1.3.4. elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 32 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-224);
 - 1.3.5. elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 51 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-79);
 - 1.3.6. elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 58 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-216);
 - 1.3.7. elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 24 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-79);
 - 1.3.8. elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 73 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (Põhja AJ

- AJ-210);
 - 1.3.9. elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 70 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-217);
 - 1.3.10. elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 84 m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (Põhja AJ - AJ-210).
- 1.4. Käesoleva lepingu punktides 1.1.-1.3. Lepingu Esemega kohta toodud andmed on akti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval infosüsteemi e-notar kaudu (kinnistusraamat, ehitisregister, maakataster).
- 1.5. Omanik avaldab, et Lepingu Esemega väärtus on maamaksustamishinna kohaselt **8 090** (kaheksa tuhat üheksakümmend) eurot.

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 juhivad nad Eesti Vabariigi kehtivatest õigusaktidest (s.h. Narva linna õigusaktidest);
- 2.2. käesoleva lepingu lisaks nr 1 olevas Narva Linnavalitsuse 17.05.2017 korralduses nr 468-k reguleerimata küsimustes juhivad nad Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise korraldusest (RT IV, 09.09.2015, 7);
- 2.3. nad on akti tõestajale teatavaks teinud kõik Lepingu Esemega ning sellele seatava hoonestusõigusega seotud nende vahelised kokkulepped ning käesoleva lepingu sõlmimisega lõpetavad nad kõik nende vahel varem sõlmitud Lepingu Esemega seatava hoonestusõiguse puudutavad kokkulepped, mis on vastuolus käesoleva lepinguga;
- 2.4. 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;
- 2.5. nad annavad nõusoleku viia käesoleva lepingu kooskõlla kinnistuskohtuniku 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 tahtevastaseid tagajärgi.

Omaniku esindaja kinnitab, et

- 2.6. Lepingu Esemega on Omaniku seaduslikus omandis, valduses ja kasutuses;
- 2.7. käsitletava lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Lepingu Esemega suhtes ei ole kinnistusosakonnale kinnistamisavaldusi esitatud;

- 2.8. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Lepingu Eset kellelegi võõrandatud ega koormatud käesolevas lepingus nimetamata piiratud asjaõigustega, Lepingu Eset pole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi (s.h. 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;
- 2.9. Lepingu Eset ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega (näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud);
- 2.10. Lepingu Esemel valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevalt muinsuskaitse- ja looduskaitsealaseid ega muid piiranguid;
- 2.11. Lepingu Esemel ei paikne käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega –rajatiseid;
- 2.12. Lepingu Esemel ei ole mingeid Omanikule teadaolevaid varjatud puudusi, millest Omanik ei ole Hoonestajale teatanud või mida Hoonestaja esindaja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel;
- 2.13. Omanik on lepingu sõlmimise hetkeks tasunud kõik Lepingu Esemel kasutamise seotud maksud;
- 2.14. Omanikule ei ole teada mingeid asjaolusid, mis välistaksid või piiraksid Lepingu Esemel hoonestusõiguse seadmist Hoonestaja kasuks;
- 2.15. Omanik kohustub kuni hoonestusõiguse kinnistusraamatusse sissekandmiseni mitte tegema ühtegi tehingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise Lepingu Esemel või mis võiks takistada või viivitada hoonestusõiguse kandmist kinnistusraamatusse esimesele järjekohale Hoonestaja kasuks;
- 2.16. 25.09.2009 Narva Linnavalikogu otsuse nr 139 alusel Ancis Daumani tn 2 ja 6 oli kehtestatud maa-ala detailplaneering;
- 2.17. lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud ja heakskiidud on saadud: Narva Linnavalitsuse poolt on 17.05.2017 tehtud korraldus nr 468-k (lepingu lisa nr 1);
- 2.18. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud käesoleva lepingu sõlmimiseks Omaniku nimel.

Hoonestaja esindaja kinnitab, et

- 2.19. Hoonestaja on üle vaadanud Lepingu Esemel ning Omaniku poolt Lepingu Esemel kohta esitatud dokumentatsiooni, sealhulgas tutvunud Lepingu Esemel katastriüksuseplaanidega ning on eelnimetatud andmete alusel teadlik Lepingu Esemel seisukorrast, suuruselt ja piiridest ning soovib nimetatud Lepingu Esemel seada hoonestusõiguse sellises seisus, nagu Lepingu Esemel on käesoleva lepingu sõlmimise päeval;

- 2.20. Hoonestaja on teadlik lepingu punktis 2.16. nimetatud asjaolust;
- 2.21. käesoleva lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik ettevõttesisesed nõusolekud ja heakskiidud on saadud;
- 2.22. 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;
- 2.23. 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.

3. HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE

- 3.1. Omanik seab Lepingu Esemele kinnistusraamatu kolmandasse (III) jakku esimesele (I) järjekohale Hoonestaja kasuks **tasulise hoonestusõiguse tähtajaga viiskümmend (50) aastat** arvates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest selliselt, et Hoonestajal on õigus ehitada ja omada kinnisasjal sellega püsivalt tehnoülevaatus punkti.
- 3.2. Lepingupooled on kokku leppinud, et hoonestusõigust teostatakse kogu Lepingu Esemeks oleval kinnisasjal.
- 3.3. Hoonestusõiguse seadmise eesmärgiks on Lepingu Esemele *tehnoülevaatus punkti ehitamine*.
- 3.4. Käesoleva lepingu punktis 3.1 nimetatud tähtaja saabudes võivad Omanik ja Hoonestaja kokku leppida hoonestusõiguse tähtaja pikendamises.

4. HOONESTUSÕIGUSE TASU, TASU ARVUTAMISE ALUSED NING TASU MAKSMIST TAGAVAD KOORMATISED

- 4.1. Hoonestaja maksab Omanikule hoonestusõiguse eest iga-aastast tasu. Hoonestusõiguse aastatasu suurus on **1 600,00** (üks tuhat kuussada) eurot.
- 4.2. Hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu kahes (2) osas, 01.jaanuariks - **800** (kaheksasada) eurot ning 01.juuliks - **800** (kaheksasada) eurot iga-aastaselt ettemaksuna järgneva poolaasta eest. Hoonestusõiguse aastatasu maksmise tähtaegu võib määrata (muuta) Lepingupoolte kokkuleppel. Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus algab käesoleva lepingu alusel kinnistusraamatu kande tegemise päevast.
- 4.3. Hoonestaja kohustub hoonestusõiguse tasu üle kandma Omaniku poolt esitatud arve alusel Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti kontole nr EE241010220258552222 AS-is SEB Pank. Igakordne hoonestusõiguse aastatasu summa loetakse tasutuks selle laekumisest Omaniku poolt nimetatud kontole.
- 4.4. Hoonestaja poolt hoonestusõiguse tasu mittetasumisel või mittetähtaegsel tasumisel

tasub Hoonestaja viivist 0,1% (null koma üks protsenti) tasumata hoonestusõiguse aastatasu summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest.

- 4.5. Lepingupooled on kokku leppinud, et hoonestusõiguse tasu maksmise kohustus kantakse hoonestusõigust koormava reaalkoormatisena kinnistusraamatusse.
- 4.6. Hoonestusõiguse seadmisel on Omanikul õigus nõuda hoonestusõiguse aastatasu muutmist vastavalt maa maksustamishinna muutmisele, kuid mitte varem kui kolme aasta möödumisel hoonestusõiguse tekkimisest ning edaspidi igakordselt kolme aasta möödumisel viimasest aastatasu muutmisest.
- 4.7. Hoonestusõiguse tasu muutmise nõude tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse märke reaalkoormatisega samale järjekohale.

5. EHITUSKOHUSTUS

- 5.1. Hoonestaja on õigustatud ja kohustatud projekteerima ja valmis ehitama (sh saama kasutusloa) hoonestusõigusega koormatavale Lepingu Esemele *tehnoülevaatus* punkti (edaspidi nimetatud **Ehitis**). Eelnimetatud Ehitis on hoonestusõiguse oluline osa. Kõik hoonestusõigusest saadavad viljad kuuluvad Hoonestajale. Hoonestusõigus ei laiene kolmandatele isikutele kuuluvatele Lepingu Esemel paiknevate ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele.
- 5.2. Hoonestaja on kohustatud projekteerima ja valmis ehitama Ehitise (sh saama kasutusloa) järgmistel tingimustel:
 - 5.2.1. ehitusprojekt peab olema Narva Linnavalitsusele esitatud ja asjaomaste isikute poolt kooskõlastatud hiljemalt 3 (kolm) kuud alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse;
 - 5.2.2. ehitise valmishitamise tähtaeg on 24 (kakskümmend neli) kuud hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Ehitise valmishitamise ajaks loetakse kohaliku omavalitsuse poolt kasutusloa väljastamise aeg.
- 5.3. Hoonestaja on kohustatud kasutama Lepingu Esemeks olevat kinnistut/ehitusala maad sihtotstarbeliselt, s.o tehnoülevaatus punkti tegevuseks 5 (viis) aasta jooksul pärast ehitise valmimist.
- 5.4. Hoonestaja poolt käesoleva lepingu punktis 5.2 sätestatud tähtaegade igakordsel rikkumisel maksab Hoonestaja leppetrahvi 5 (viiekordses) hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Hoonestajat endale võetud kohustuste täitmisest.
- 5.5. Ehituskohustuse (sh projekteerimine, ehitamine, lubade ja kooskõlastuste taotlemine, liitumislepingute sõlmimine) täidab Hoonestaja omal kulul ja Omanik tehtud kulutusi ei hüvita.
- 5.6. Hoonestaja on kohustatud nõustuma realservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega avalikes huvides rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks ja remontimiseks selle eest tasu nõudmata.

- 5.7. Hoonestaja on kohustatud lubama teostada kinnisasjal olemasolevate ja rajatavate tehnovõrkude ja rajatiste valdaja(te)l ja omanikel remondi- ja korrashoiutöid ning mitte kahjustama kinnisasjal paiknevaid tehnovõrke ja –rajatise.

6. KORRASHOIUKOHUSTUS

- 6.1. Hoonestaja on kohustatud tagama Lepingu Esemel asuvate ehitiste säilimise sihtotstarbeliseks kasutamiseks sobivas seisundis kogu hoonestusõiguse kestuse ajal. Lepingu Esemel ja ehitiste korrashoiuks vajalikud parendustööd ja uuendused on Hoonestaja kohustatud tegema omal kulul. Nimetatud kulutusi Hoonestajale Omaniku poolt ei hüvitata.
- 6.2. Kui Hoonestaja ei täida temale käesoleva lepingu punktis 6.1 pandud kohustusi, hoolimata Omaniku eelnevast kirjalikust hoiatusest ja seda Omaniku poolt määratud aja jooksul, võib Omanik nimetatud tööd ise teostada või siis selleks sobivad isikud leida ja nõuda selleks tehtud kulutuste hüvitamist Hoonestajalt.
- 6.3. Hoonestaja on kohustatud kandma kõik hoonestusõigusega koormatud Lepingu Esemega seotud avalik-õiguslikud koormatised ning tasuma nendega seotud maksud, samuti kõik detailplaneeringuga seotud kulud. Nimetatud kulutuste kandmisel Omaniku poolt on Hoonestaja kohustatud need Omanikule hüvitama.
- 6.4. Hoonestaja saab võõrandada Lepingu Esemel seotud hoonestusõigust ainult Omaniku nõusolekul (kindlaks määratud käesoleva lepingu punktis 7). Võõrandamise nõusoleku andmise tingimuste kohta tuleb teha kanne kinnistusraamatusse. Hoonestaja peab hoonestusõiguse võõrandamisel tagama Hoonestaja ja Omaniku vahel sõlmitud ja hoonestusõigusega seotud võlaõiguslikest kokkulepetest tulenevate Hoonestaja õiguste ja kohustuste ülevõtmise mistahes hoonestusõiguse omandaja poolt. Nõusoleku andmise tingimuseks on, et hoonestusõiguse omandaja võtab üle kõik omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped.
- 6.5. Hoonestaja kohustub tagama tema poolt hoonestusõiguse alusel kasutataval Lepingu Esemel asuvate tehnovõrkude valdajale vaba ööpäevase juurdepääsu nimetatutele, tagamaks nende nõuetekohase funktsioneerimise ning teostamiseks hooldus-, remondi- ja avariitöid, juhul kui tehnovõrgud asuvad Lepingu Esemeks oleval kinnistul.
- 6.6. Hoonestaja peab esitama Omanikule (so Narva linnale) krediidiasutuse garantii summas 8 000 (kaheksa tuhat) eurot (so 5 (viiekordse) hoonestusõiguse aastatasu suurus) võimalike hoonestusõiguse seadmise lepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks (1) ühe aasta jooksul arvates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Krediidiasutuse garantii peab kehtima kuni ehitise kasutusloa saamiseni.
- 6.7. Omanikul on õigus oma esindaja kaudu või enda poolt nimetatud ehituseksperdi kaudu teostada järelevalvet seadusest ja käesolevast lepingust tulenevate nõuete täitmise üle Hoonestaja poolt, viimase nõusolekul ja tema esindaja juuresolekul, eelnevalt kokkulepitud ajal: teostada koormatavate Lepingu Esemel ja seal paiknevate ehitiste ülevaatust, kontrollida Lepingu Esemel kasutamise vastavust lepingule ning nõuda lepingutingimuste mittetäitmisega seotud asjaolude ja puuduste kõrvaldamist.

7. HOONESTUSÕIGUSE KÄSUTAMINE JA OSTUEESÕIGUS

- 7.1. Lepingupooled on kokku leppinud, et **hoonestusõiguse võõrandamiseks või asjaõigusega koormamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek** ja see tingimus peab olema kantud kinnistusraamatusse.
- 7.2. Lepingupooled on kokku leppinud, et hoonestusõiguse võõrandamisel on Omanikul kahe (2) kuu jooksul pärast vastava teate saamist **ostueesõigus**, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse. Ostueesõigus kantakse hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistriosa kolmandasse (III) jakku esimesele (I) järjekohale. Hoonestaja peab Omanikule viivitamata teatama ostjaga sõlmitud müügilepingust ja selle sisust ning Omaniku nõudmisel esitama Omanikule lepingu ära kirja.

8. EHITISE SAATUS JA HÜVITIS HOONESTUSÕIGUSE TÄHTPÄEVA SAABUMISEL

Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu ei maksa Omanik Hoonestajale hüvitist kinnisasjale jääva Ehitise eest.

9. VALDUSE ÜLEANDMINE

- 9.1. Lepingupooled avaldavad, et hoonestusõiguse eseme otsene valdus antakse Hoonestajale üle **käesoleva lepingu sõlmimise päeva jooksul**. Nimetatud tähtpäevaks on Omanik kohustatud hoonestusõiguse eseme otsese valduse ja kõik Lepingu Esemele juurdepääsu võimaldavad võtmed ning Lepingu Esemepääl olevad dokumendid Hoonestajale üle andma ning Hoonestaja on kohustatud otsese valduse vastu võtma.
- 9.2. Kõik maksud, avalik-õiguslikud koormatised, kinnisasjast saadavad viljad, samuti kinnisasja juhusliku hävimise riisiko ja halvenemise oht loetakse poolte kokkuleppel Hoonestajale ülelainuks hoonestusõiguse eseme valduse vastuvõtmisega.

10. LEPINGUPOOLTE VASTUTUS JA LEPINGUST TAGANEMINE

- 10.1. Kui Hoonestaja ei täida käesolevas hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatud tingimusi, on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks vastavalt asjaõigusseaduse § 244¹ ilma Hoonestaja poolt tehtud investeerimiskulude hüvitamiseta.
- 10.2. Kogu vastutus hoonestusõigusega seotud keskkonna kahjustuste ning kolmandatele isikutele tekitatud kahju eest hoonestusõiguse kehtivuse ajal lasub Hoonestajal.
- 10.3. Hoonestaja kohustub hoonestusõiguse ennetähtaegsel lõpetamisel hüvitama kinnistu igakordsele omanikule tekitatud kahju seoses maatüki halvendamiseiga võrreldes selle seisundiga hoonestusõiguse tekkimise momendil.

- 10.4. Käesolevas lepingus reguleerimata küsimustes lähtuvad Lepingupooled eelkõige võlaõigusseadusest, asjaõigusseadusest, Narva linna õigusaktidest, mis reguleerivad linna omandis olevate kinnisasjade valdamist, kasutamist ja käsutamist ja muudest õigusaktidest.

11. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 11.1. Omanik palub muuta isikliku kasutusõiguse järjekoha selliselt, et Lepingu Eset koormav isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Osäühing VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041) kasuks astub järjekohas tagasi ning asub kinnistusraamatus peale käesoleva lepingu alusel seatavat hoonestusõigust. Omanik palub kanda 01.04.2011 kinnistusraamatusse sisse kantud isikliku kasutusõiguse Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa nr 3876009** kolmandasse (III) jakku **teisele (II) järjekohale peale käesoleva lepingu punktis 11.3. toodud kinnistamisavalduse alusel kinnistusraamatusse kantavat hoonestusõigust**. Omanik kinnitab, et Õigustatud isik (so Osäühing VKG ELEKTRIVÕRGUD) on andnud selleks oma tagasivõetamatu nõusoleku.
- 11.2. Lepingupooled on lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu hoonestusõigusega koormamises kokku leppinud ning paluvad **kanda** Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosa nr 3876009** kolmandasse (III) jakku esimesele (I) järjekohale **hoonestusõigus tähtajaga 50 (viiskümmend) aastat** arvates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest **L Tehnoülevaatus OÜ (registrikood 11960507) kasuks**.
- 11.3. Lepingupooled on kokku leppinud ning paluvad **avada hoonestusõiguse kinnistusregistri registriosa ja kanda** hoonestusõiguse kinnistusregistri registriosa peale selle avamist järgmised hoonestusõiguse sisu puudutavad kanded:

esimesse (I) jakku:

1. hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat;
2. hoonestaja ehituskohustus vastavalt hoonestusõiguse seadmise lepingu peatükile 5;
3. hoonestusõiguse aastatasu **1 600,00 (üks tuhat kuussada) eurot**;
4. hoonestusõiguse võõrandamiseks või piiratud asjaõigustega koormamiseks on vajalik registriosa nr 3876009 igakordse omaniku nõusolek;

teisse (II) jakku hoonestusõiguse omanikuna **osäühing L Tehnoülevaatus OÜ (registrikood 11960507)**;

kolmandasse (III) jakku:

- **esimesele (I) järjekohale** ostueesõigus Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 3876009 kantud kinnisasja igakordse omaniku kasuks;
- **teisele (II) järjekohale** reaalkoormatis hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks summas **1 600,00 (üks tuhat kuussada) eurot** aastas, tasumine võrdsete osadena kaks **(2)** korda aastas, 01.jaanuariks **800 (kaheksasada) eurot** ning 01.juuliks **800 (kaheksasada) eurot** iga-aastaselt ettemaksuna järgneva poolaasta eest ette registriosa nr 3876009 kantud kinnisasja igakordse omaniku kasuks;

- reaalkoormatisega **samale järjekohale** märke hoonestusõiguse aastatasu muutmise nõude tagamiseks vastavalt käesoleva lepingu punktile 4.6. Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 3876009 kantud kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

11.4. Lepingupooled paluvad, et kanded tehtaks kinnistusraamatusse nende poolt käsitletavas lepingus esitatud järjekorras ning et ühte kannet ei tehtaks teist kannet tegemata.

12. AKTI TÕESTAJA SELGITUSED

Akti tõestaja on Lepingupooltele selgitanud, et

- 12.1. Käesoleva lepingu sõlmimisega taotletavad õigusmuudatused jõustuvad alles nende kandmisega kinnistusraamatusse, mitte aga käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 12.2. 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 tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.
- 12.3. Asjaõigusseaduse § 250 tulenevalt võib hoonestusõiguse kinnistusraamatus seada ainult esimesele järjekohale ja seda järjekohast ei saa hiljem muuta ning hoonestusõigusega ei või samal järjekohal olla muid asjaõigusi või märkeid.
- 12.4. Asjaõigusseaduse § 251 lg 1 tulenevalt võib hoonestusõigust seada ainult kindlaks tähtajaks, kuid mitte kauemaks kui 99 aastaks.
- 12.5. Asjaõigusseaduse § 241 lg 2 tulenevalt ulatub hoonestusõigus lisaks ehitisealusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks.
- 12.6. Asjaõigusseaduse § 244 tulenevalt on hoonestusõiguse lõpetamiseks vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestajale. Nõusolek ei ole tagasivõetav.
- 12.7. 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).
- 12.8. 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.
- 12.9. Asjaõigusseaduse § 246 tulenevalt ei lõpe hoonestusõigus ehitise hävimisega.
- 12.10. Asjaõigusseaduse § 247 tulenevalt ei või hoonestaja oma õiguste teostamisel rikkuda koormatud kinnisasja omaniku õigusi.
- 12.11. Asjaõigusseaduse § 249 lg 1 tulenevalt on hoonestajal õigus hoonestusõigust võõrandada või pärandada või koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega. Hoonestusõigust ei või koormata hoonestusõigusega.
- 12.12. Asjaõigusseaduse § 237 tulenevalt läheb reaalkoormatis koos koormatud kinnisasjaga üle igale kinnisasja omandajale tema nõusolekust sõltumata.
- 12.13. 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 muutumise.

- 12.14. 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.

13. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

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

14. LÕPPSÄTTED

- 14.1. Notari tasu hoonestusõiguse seadmisel 263,30 eurot (hoonestusõiguse tehinguväärtus 40 000 (1 600x25) eurot, reaalkoormatise tehinguväärtus 40 000 (1 600x25) eurot, ostueesõiguse tehinguväärtus 2 022,50 (8 090/4) eurot, tehinguväärtus kokku 82 022,50 eurot, notari tasu seaduse § 3 lg 2, § 5, § 13, § 14, § 15, § 22, § 23 p 2), käibemaks 52,66 eurot, kokku 315,96 eurot. Eelnimetatule lisandub esmaste ära kirjade valmistamise tasu ja digitaalse ära kirja väljastamise tasu (notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2, § 31 p 15).

Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasu tasub Hoonestaja. Akti tõestajal on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.

- 14.2. Riigilõiv hoonestusõiguse seadmisel 45,00 (tehinguväärtus 40 000 (1 600x25) eurot, riigilõivuseaduse § 74, § 77 lg 1, § 353 lg 3). Riigilõiv reaalkoormatise seadmisel 45,00 (tehinguväärtus 40 000 (1 600x25) eurot, riigilõivuseaduse § 74, § 77 lg 2, § 357 lg 1). Riigilõiv ostueesõiguse kinnistamisel 8,00 eurot (tehinguväärtus 4 045,00 (8 090/4) eurot, riigilõivuseaduse § 74, § 358). Riigilõiv märke kinnistamisel 3,25 eurot (tehinguväärtus 8 090 eurot, riigilõivuseaduse § 74, § 78 lg 1, § 361). Riigilõiv piiratud asjaõiguse järjekoha muutmise eest 11,25 eurot (tehinguväärtus 40 000 eurot, riigilõivuseaduse § 81 ja § 360).

Käesoleva lepingu kinnistamise riigilõivu tasub Hoonestaja. Juhul, kui Hoonestaja ei maksa riigilõiv notari arve alusel ega esita riigilõivu tasumist tõendava maksedokumendi notarile kolme tööpäeva jooksul pärast lepingu sõlmimist, esitab akti tõestaja lepingu kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale ilma riigilõivu kviitungita.

Käesolev notariaalakt ja sellele lisatud dokumendid on eesti keelt valdavale osalejale akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Notariaalakt ja sellele lisatud dokumendid on eesti keelt mittevaldavale osalejale akti tõestaja poolt suuliselt tõlgitud eesti keelest vene keelde, antud enne heakskiitmist läbivaatamiseks ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

(ees- ja perekonnanimi)

(allkiri)

DIGITAALALLKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
notar BT 130617 143245.bt	278 B
hoonestusoiguse seadmise leping (Daumani 2d).pdf	77 KB
lisa 1 - Narva Linnavalitsuse korraldus nr 468-k.pdf	762 KB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	JELENAPIDVYSOTSKIY	48306163729	13.06.2017 14:45:09 +03:00

ALLKIRJAKEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

Notari asendaja

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

116777973366111792075680822032415443374

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJAVÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015

B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJASÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 E1 3C 2E 36 13 65 91 3B 72 E7 62 56 0F F5 E7 B9 20 76 8B C0 7C 0E 4
8 4B 57 30 06 D2 5A49 48 F7

Selle kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

MÄRKUSED