



TALLINNA NOTAR MARGUS VESKIMÄE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

3989

RENDILEPINGU LÕPETAMISE KOKKULEPE

KINNISTU MÜÜGILEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Margus Veskimäe notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 kahekümne kolmandal juulil kahe tuhande viieteistkümnendal aastal (23.07.2015.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

OÜ Jõelähtme Varahaldus, registrikood 10421599, aadress Saha tee 13, Loo alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond, e-posti aadress info@jvh.ee, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Teet Sibrits**, isikukood 36005180276, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

OÜ SERFDOM, registrikood 10643928, aadress Jägala-Joa küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, e-posti aadress serfdom@hotmail.ee, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Veljo Haavel**, isikukood 36304070256, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1. Lepingu esemeks on Harju maakonnas Jõelähtme vallas Haapse külas asuv Metsalauri tee 3, Metsalauri tee 5 ja Metsalauri tee 7 kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu ese on kantud kinnistusregistrisse **registriosa nr 2724502** all, nimetusega

Suiga, järgmises koosseisus:

- 1.2.1. Esimesse jakku on kantud:
 - 1.2.1.1. Aukoht Harju maakond, Jõelähtme vald, Haapse küla, Metsalauri tee 3, katastritunnus 24505:001:1125, pindala 2 ha, sihtotstarve elamumaa (100%).
 - 1.2.1.2. Aukoht Harju maakond, Jõelähtme vald, Haapse küla, Metsalauri tee 5, katastritunnus 24505:001:1126, pindala 2 ha, sihtotstarve elamumaa (100%).
 - 1.2.1.3. Aukoht Harju maakond, Jõelähtme vald, Haapse küla, Metsalauri tee 7, katastritunnus 24505:001:1127, pindala 2,01 ha, sihtotstarve elamumaa (100%).
- 1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna Müüja.
- 1.2.3. Kolmandasse jakku on Müüjale kuuluva vara suhtes tehtud järgmine kanne: isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 29.03.2011.a lepingu punktidele kaks üks (2.1.) ja kaks kaks (2.2.) ning 29.03.2011.a lepingu lisaks nr üks (1) olevale plaanile. 29.03.2011 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 6.04.2011.
- 1.2.4. Neljandas jaos Müüjale kuuluva vara suhtes kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.
- 1.4. **Müüja esindaja kinnitab, et:**
 - 1.4.1. Lepingu ese on Müüja omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega, nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud, ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
 - 1.4.2. Lepingu ese asub elektriõhuliini ja elektrimaakaabelliini kaitsevõõndites.
 - 1.4.3. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetamata, muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
 - 1.4.4. Lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.
 - 1.4.5. Lepingu esemeks oleval kinnistul ei paikne ehitisi.
 - 1.4.6. Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed.
 - 1.4.7. Lepingu esemel ei paikne käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatiseid.
 - 1.4.8. Lepingu esemele puudub otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Lepingu esemele pääseb teelt, mis paikneb eraisikule kuuluval Harju maakonnas Jõelähtme vallas Haapse külas asuval Metsalauri kinnistul, kuid nimetatud kinnistule ei ole lepingu eseme igakordse omaniku kasuks seatud teeservituuti.
 - 1.4.9. Ostja ja Jõelähtme valla vahel sõlmitud Rendileping on Jõelähtme valla poolt Müüjale üle antud vastavalt Jõelähtme vallavalitsuse 27.08.2014.a. korraldusega nr 541.
 - 1.4.10. Tema esindusõigus on kehtiv, tema ametiaeg juhatuse liikmena ei ole möödunud, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ning tal on kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 1.5. **Ostja esindaja kinnitab, et:**
 - 1.5.1. Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse ja on teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.

- 1.5.2. Ostja on üle vaadanud lepingu eseme, on teadlik lepingu eseme seisukorrast ega oma selles osas Müüja suhtes mingeid nõudeid ega pretensioone. Ostja ostab lepingu eseme sellises seisundis nagu see on lepingu eseme otsese valduse üleandmise päeval („as is“) ja aktsepteerides, et Müüja vastutab lepingu eseme puuduste eest üksnes siis, kui see puudus oli Müüjale teada käesoleva tehingu tegemisel ja/või lepingu eseme otsese valduse üleandmisel ning Ostja sellest puudusest ei teadnud ega pidanud teadma. Sellest tulenevalt ei ole Ostjal õigus kasutada Müüja suhtes mistahes õiguskaitsevahendeid.
- 1.5.3. Ostja on teadlik käesoleva lepingu punktis üks neli kaheksa (1.4.8.) nimetatud asjaolust ning Ostja on teadlik, et tee igakordne omanik võib nõuda tee kasutajatelt hüvitist ja teehooldustasu.
- 1.5.4. Tema esindusõigus on kehtiv, tema ametiaeg juhatuse liikmena ei ole möödunud, teda ei ole juhatajast tagasi kutsutud ning tal on kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 1.6. **Müüja esindaja ja Ostja esindaja kinnitavad, et:**
- 1.6.1. Jõelähtme valla ja Ostja vahel on 26.04.2000.a. sõlmitud rendileping (eespool ja edaspidi nimetatud **Rendileping**), mille kohaselt Jõelähtme vald andis Ostjale rendile endise pioneerilaagri territooriumi Jägala-Joa külas. Ostja kohustus tasuma renti viissada (500) krooni kuus. Jõelähtme vald kohustus kompenseerima kõik Rendilepingu esemega seotud, rendileandja kirjalikult kooskõlastatud investeeringud ja muud kulud. Rendileping on sõlmitud tähtajatult või kuni ühe osapoole soovini rendileping lõpetada.
- 1.6.2. Rendileping on kehtiv, seda ei ole kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni muudetud ega lõpetatud.

2. **RENDILEPINGU LÕPETAMISE KOKKULEPE**

- 2.1. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lõpetavad käesolevaga Müüja ja Ostja vahel sõlmitud Rendilepingu kehtivuse.
- 2.2. Ostja on sõlminud kooskõlas Rendilepingust tulenevate õigustega Rendilepingu eseme suhtes 14.09.2000.a. AS-iga Eesti Energia elektrienergia ostu-müügilepingu 100-le ampri, nr 276293001 ja 27.08.2004.a. võrguühenduse kokkuleppe nr 276293001, mille alusel on ehitatud liitumispunkt. Ostja on tasunud lepingu eseme elektrienergia varustamisega liitumisel kokku kolmteist tuhat (13 000) eurot.
- 2.3. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et seoses Rendilepingu lõpetamisega:
- 2.3.1. kohustub Müüja kompenseerima Ostjale kooskõlas Rendilepingu punktist kuus kolm (6.3.) tuleneva kohustusega ja Rendilepingu lisadeks olevate teostatud tööde aktidele Ostjale nelikümmend viis tuhat nelisada nelikümmend üheksa eurot ja kolmkümmend senti (45 449,30);
- 2.3.2. kohustub Müüja kompenseerima Ostjale käesoleva lepingu punktis kaks kaks (2.2.) nimetatud lepingute alusel Ostja poolt tasutud kolmteist tuhat (13 000) eurot,
- 2.4. Müüja ja Ostja avaldavad, et Ostja nõue Müüja vastu kokku on käesoleva lepingu punkti kaks kolm (2.3.) alusel viiskümmend kaheksa tuhat nelisada nelikümmend üheksa eurot ja kolmkümmend senti (58 449,30) ning Müüja ja Ostja loevad nõude täidetuks alljärgnevalt:

- 2.4.1. Viiskümmend üks tuhat (51 000) eurot vastavalt käesoleva lepingu punktis kolm kaks (3.2.) nimetatud tasaarvestamise kokkuleppele;
- 2.4.2. Seitse tuhat nelisada nelikümmend üheks eurot ja kolmkümmend senti (7 449,30) kohustub Müüja tasuma Ostja kontole nr EE572200221014068778 hiljemalt kolme (3) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest. Tasumisega viivitamisel on Ostjal õigus nõuda Müüjalt viivist null koma null kakskümmend neli protsenti (0,024%) tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 2.5. Müüja ja Ostja avaldavad, et nad ei oma pärast käesolevas lepingus nimetatud kohustuste kohast täitmist Rendilepingu lõpetamise osas teineteisele mingeid pretensioone ega täiendavaid rahalisi nõudeid.
- 2.6. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Rendilepingu eseme otsene valdus antakse Müüjale üle hiljemalt kahekümne neljandal juulil käesoleval aastal (24.07.2015.a.) alljärgnevatel tingimustel:
 - 2.6.1. Lepingus toodud tähtpäevaks on Ostja kohustatud Rendilepingu eseme otsese valduse Ostjale üle andma ning Ostja on kohustatud otsese valduse vastu võtma.
 - 2.6.2. Rendilepingu eseme otsese valduse üleandmisel allkirjastavad Ostja ja Müüja lihtkirjaliku üleandmis-vastuvõtmise akti, mis loetakse Müüja poolt antud täitmise kviitungiks ning milles märgitakse valduse üleandmise kuupäev.

3. LEPINGU ESEME MÜÜK, OSTUHIND JA VALDUSE ÜLEANDMINE

- 3.1. Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga viiskümmend üks tuhat (51 000) eurot, milline summa on enne käesoleva lepingu sõlmimist Müüjale tasumata. Ostuhind ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.
- 3.2. Ostuhinna tasumise kohustuse loevad Müüja ja Ostja käesoleva lepingu sõlmimisega tasaarvestatuks seoses Ostja nõudega Müüja vastu vastavalt Rendilepingule ja käesoleva lepingu punktis kaks kolm (2.3.) kokkulepitule.
- 3.3. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme otsene valdus antakse Ostjale üle hiljemalt kahekümne neljandal juulil käesoleval aastal (24.07.2015.a.) alljärgnevatel tingimustel:
 - 3.3.1. Lepingus toodud tähtpäevaks on Müüja kohustatud lepingu eseme otsese valduse 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 kakskümmend neli protsenti (0,024%) ostuhinnast iga viivitatud päeva eest.
 - 3.3.2. Müüja kohustub mitte halvendama lepingu eseme seisundit ajal, mil see on tema valduses, hoolitsema selle aja jooksul lepingu eseme eest ning andma lepingu eseme Ostjale üle seisundis, millises see oli Ostja poolt lepingu eseme ülevaatamise momendil. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisel.
 - 3.3.3. Lepingu eseme otsese valduse üleandmisel allkirjastavad Müüja ja Ostja lihtkirjaliku üleandmis-vastuvõtmise akti, mis loetakse Ostja poolt antud täitmise kviitungiks ning milles märgitakse valduse üleandmise kuupäev.
- 3.4. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme suhtes kehtiv, käesoleva lepingu punktis üks kaks kolm (1.2.3.) nimetatud, kanne jääb lepingu eseme suhtes kehtima ka

pärast käesoleva lepingu sõlmimist ja Ostja kandmist lepingu eseme omanikuna kinnistusraamatusse ning Müüja ei pea nimetatud kannet kõrvaldama.

4. ASJAÕIGUSLEPINGU JA KINNISTAMISAVALDUS

4.1. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosade number 2724502 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda OÜ SERFDOM, registrikood 10643928.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 5.1.** Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 5.2.** Müüjale on ohtlik asjaõiguslepingu sõlmimine enne ostuhinna täielikku tasumist ning Ostjale on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.
- 5.3.** Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud. Vaatamata sellele soovivad Müüja ja Ostja sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel.
- 5.4.** Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme 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 tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 5.5.** Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui Müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- 5.6.** Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal Ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut Ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 5.7.** Võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.
- 5.8.** Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena

asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115 ja 225) või alandada ostuhinda (võlaõigusseadus § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseadus § 112 lg 2 ja 188 lg 1).

- 5.9. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 5.10. Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg-le 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis, samuti maaga mõeldavaks otstarbeks ühendatud asi. Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus, ei ole kinnisasja osa.
- 5.11. Krundi ehitusõigus (krundi sihtotstarve, lubatud ehitiste arv krundil jne) määratakse detailplaneeringuga ning kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele tiheasustuses ja detailplaneerimise kohustusega aladel hajaasustuses.
- 5.12. Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja.

6. NOTARIAALAKTI ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 6.2. Osalejatele väljastatakse notariaalakti ärakirjad osaleja valikul digitaalselt või paber kandjal. Digitaalne ära kiri on osalejale kättesaadav ka riigiportaalis www.eesti.ee.
- 6.3. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab ära kirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu tõestamise eest ette nähtud notaritasu tasumisest.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.
- 7.2. Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 7.3. Osaleja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus 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 7 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil

Notari tasu rendilepingu lõpetamise kokkuleppe tõestamisel 10,50 eurot (tehinguväärtus 1 917,35 eurot, notari tasu seaduse § 3, 22 ja 28 lg 1).

Notari tasu müügilepingu tõestamisel 167,40 eurot (tehinguväärtus 51 000 eurot, notari tasu seaduse § 3, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kokku 177,90 eurot.

Käibemaks 35,58 eurot.

Kokku 213,48 eurot.

IS

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 53 eurot (riigilõivuseadus § 76 lg 1).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri