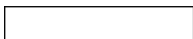




TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER
NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER



**KORTERIOMANDI MÜÜGILEPING
HÜPOTEEGI LÕPETAMISE KOKKULEPE
JA
ASJAÕIGUSLEPINGUD**

Selle notariaalakti on koostanud ja tõestanud kaugtõestamise korras videosilla vahendusel Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer, tegutsedes notari ülesannetes notaribüroos Tallinnas, Sakala tn 22 / Tatari tn 8, neljandal augustil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (04.08.2026) ning selles notariaalaktis osalejad on

Herkki Kruusandi, isikukood 38806180265, aadress Uus tn 3-17, Suuremõisa küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, elektronposti aadress herkki.kruusandi@gmail.com, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi nimetatud **Müüja**, kes kinnitab, et ta on vallaline, ta ei ole sõlminud kooselulepingut,

Müüja avaldas notarile, et ta viibib selle lepingu tõestamise ajal Eestis,

Ardo Kubjas, isikukood 36306302719, aadress Nuudi, Kaigutsi küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, elektronposti aadress ardo.kubjas@gmail.com, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi nimetatud **Ostja**, kes kinnitab, et ta ei ole abielus, ta ei ole sõlminud kooselulepingut,

Ostja avaldas notarile, et ta viibib selle lepingu tõestamise ajal Eestis,

Swedbank AS, registrikood 10060701, aadress Liivalaia tn 34, Tallinn, e-posti aadress otsusera@swedbank.ee, edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja**, mille esindajana tegutseb esitatud volikirja alusel **Keterin Kahl**, isikukood 49507282024, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, (eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel),

Hüpoteegipidaja esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eestis,

edaspidi koos nimetatud **Pooled**.

Notariaalakti tõestaja kontrollis osalejate teo- ja otsusevõime, Hüpoteegipidaja õigusvõime ning tuvastas esindajate volitused.

Müüja perekonnaseis on tuvastatud Müüja avalduse ja rahvastikuregistri andmete alusel.

Ostja perekonnaseis on tuvastatud Ostja avalduse ja rahvastikuregistri andmete alusel.

Pooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on Hiiu maakond, Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn 6 asuv korteriomand, mille eriomandi ese on eluruum nr 7 koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 653833**, millest nähtub korteriomandi koosseisu kuuluva maaüksuse katastritunnus 63902:001:0012, pindala 2345,0 m², aadress Uus tn 6, Suuremõisa küla, Hiiumaa vald, Hiiu maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%). Registriosas:

1.1.1. Esimesse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud 675/11414 mõttelist osa kinnisasjast ja eriomandi ese eluruum nr 7, mille üldpind on 67,50 m² ja mille tähistus plaanil on 7. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 653233, 653333, 653433, 653533, 653633, 653733, 653933, 654033, 654133, 654233, 654333, 654433, 654533, 654633, 654733, 654833, 654933. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 11.12.2001 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Herkki Kruusandi (isikukood 38806180265).

1.1.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.1.4. Neljandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 36 400,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.
31.03.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.04.2025.

1.2. Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.

1.3. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt on kinnistul, kus Lepingu esemeks olev korteriomand asub registreeritud järgmised hooned ja ehitamist kajastavad dokumendid:

- hoone 18. krt. elamu, ehitisregistri koodiga 115011037, esmane kasutus 1991.a, maapealsete korruste arv 3, maa-aluste korruste arv määramata, ehitisealune pind 561,0 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata, reaalosaks oleva ehitise osa nr 7 (eluruum) üldandmetest nähtub: sissepääsu korrus 1, toalisuse liik 3-toaline, eluruumi pind 67,5 m². Ehitisregistrist nähtub, et elamu suhtes on väljastatud järgmised dokumendid: 10.12.2025 Ehitusteatis nr 2511201/56314; 4.09.2025 Andmete esitamise teatis nr 2511525/43458; 19.08.2014 Ehitise teatis nr 292547; 7.10.2009 Kirjalik nõusolek ehitise tehnosüsteemide muutmiseks nr KN-30-09; 11.09.2008 Kasutusluba ehitise rekonstrueerimisel nr KL-12-08; 10.10.2007 Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks nr EL-80-06; 3.09.2007 Kasutusluba ehitise rekonstrueerimisel nr KL-44-06; 5.02.2007 Ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks nr EL-44-06

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, välja arvatud taotlustel, projekteerimistingimustel, teatistel, ehitus- ja kasutusloal ning ettekirjutustel on õiguslik tähendus.

- 1.4. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel kehtivad lepingu esemeks oleva maaüksuse suhtes järgmised piirangud: Katastriüksuse 63902:001:0012 kitsendused:

Elektripaigaldise kaitsevöönd
ulatus: 121,79 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (0,4kV kaabelliin); seisund: kehtiv;
ulatus: 107,75 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (0,4kV kaabelliin); seisund: kehtiv;
ulatus: 13,02 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (0,4kV kaabelliin); seisund: kehtiv;
ulatus: 42,09 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (0,4kV kaabelliin); seisund: kehtiv;
ulatus: 8,89 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (AXPK.4x16); seisund: kehtiv;
ulatus: 45,69 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (0,4kV kaabelliin); seisund: kehtiv.

Sideehitise kaitsevöönd
ulatus: 33,26 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 41,08 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 51,30 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv;
ulatus: 9,46 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv.

- 1.5. Kultuurimälestiste registri andmete alusel lepingu ese ei kuulu vallas- või kinnismälestise koosseisu või ei asu muinsuskaitsealal.

Notar selgitas osalejatele, et nimetatud kitsendused nähtuvad Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduses ja need ei oma õigusliku tähendust.

Lepingu eseme suhtes kehtestatud üldnimetatud kitsenduste suhtes tuleb lepingu eseme kasutamisel arvestada seadusest tulenevate piirangutega.

- 1.6. Elamus, milles paikneb lepingu esemeks olev korteriomand on asutatud korteriühistu Hiiumaa vald, Suuremõisa küla, Uus tn 6 korteriühistu, registrikood 80150209 ning registrikaardi andmete järgi ei ole korteriühistul laenukohustust.

- 1.7. Lepingu ese ei ole registreeritud ühegi isiku elu- ega asukohana.

- 1.8. Eespool nimetatud asjaolud lepingu eseme kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on kontrollitud kinnistusraamatu elektroonilisest registriosast tehtud väljatrüki alusel.

2. POOLTE KINNITUSED

2.1. Müüja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud lepingus nimetamata kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2. Lepingu ese on Müüja omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.3. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid käesolevas lepingus nimetamata piiranguid.
- 2.1.4. Elamus, milles paikneb lepingu esemeks olev korteriomand, on asutatud korteriühistu, millele on valitud juhatus ning Müüjal ei ole võlgnevusi korteriühistu ees.

- 2.1.5. Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed ja Müüjal ei ole lepingu eseme suhtes võlgnevusi.
- 2.1.6. Lepingu esemeks olev korteriomand vastab projektile, Müüja ei ole selle suhtes teostanud ebaseaduslikke ümberehitusi. Lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel. Korter on remondijärgus, vaja on remontida (ehitada) vannituba ja wc, seinte seest välja lasta tuua elektripistikud.
- 2.1.7. Lepingu ese on liitunud järgmiste kommunikatsioonidega: elekter, tsentraalne vee- ja kanalisatsiooniühendus ja keskküte.
- 2.1.8. Lepingu ese on kindlustatud.
- 2.1.9. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida see leping. Müüja ei ole sõlminud ja Müüja kohustub selle lepingu kehtivusajal mitte sõlmima Ostja nõusolekuta ühtegi selles lepingus nimetamata lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada Ostja kandmist kinnistusraamatusse Lepingu eseme omanikuna.
- 2.1.10. Lepingu eseme omandi ja valduse üleminekuga ei lähe Ostjale üle mingeid Lepingu esemega seotud võlgnevusi mis tahes isikute ees.
- 2.1.11. Müüjale teadaolevalt ei ole toimunud ühtegi käeolevas lepingus nimetamata alust või sündmust, mis võiks mis tahes ajahetkel kaasa tuua käsutuspiiranguid või takistusi Ostja õigusele tema poolt omandatavat Lepingu eset kasutada, vallata ja käsutada või mille tulemusena Ostja võiks kaotada omandiõiguse Lepingu esemele.
- 2.1.12. Käesolevas punktis kaks üks (2.1.) toodud Müüja kinnitused Ostjale ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu Ostjal võiks lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks Ostja lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.1.13. Müüja ei ole pankrotis ning Müüja suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust, ei ole esitatud pankrotiavaldust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 2.1.14. Müüja on tehingu tegemisel ainus tegelik kasusaaja.
- 2.1.15. Müüja ega keegi tema pereliikmetest ega lähedastest kaastöötajatest ei ole praegu ega ole viimase 12 kuu jooksul olnud riikliku taustaga isik rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse tähenduses.
- 2.2. Ostja kinnitab, et:**
 - 2.2.1. Ostja ostab lepingu eseme eesmärgiga kasutada seda eluruumina ja peab Müüja poolt eelmises lepingupunktis antud kinnitusi eeltoodud eesmärki arvestades piisavaks.
 - 2.2.2. Ostja on üle vaadanud lepingu eseme: lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, ehitise ja korteri samuti Müüja poolt lepingu eseme kohta esitatud dokumentatsiooni. Ostja on eelnimetatud andmete ja Müüja poolt antud kinnituste alusel teadlik lepingu eseme, sh lepingu eseme reaalsuse seisukorrast, samuti lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse suurusest ja piiridest. Ta on tutvunud korteriühistu esitatud arvetega Müüjale, sh eelmise kuu arvega ja on selle alusel teadlik nende sisust ning asjaolust, et Müüjal ei ole võlgnevust korteriühistu ees.
 - 2.2.3. Ostja on teadlik, et elamul, milles paikneb lepingu eseme reaalsaks olev korter, puudub energiamärgis ning ei pea seda Lepingu eseme puuduseks ega nõua Müüjalt nimetatud puuduse kõrvaldamist.
 - 2.2.4. Ostja suhtes ei ole väljakuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud võlgade ümberkujundamise menetlust.
- 2.3. Hüpoteegipidaja esindaja kinnitab, et** tema volitused on kehtivad ega ole Hüpoteegipidaja poolt tagasi võetud ega tühistatud ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks Hüpoteegipidaja nimel.

- 2.4. Osalejad kinnitavad**, et nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

3. HÜPOTEEGI LÕPETAMINE, LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHIND

- 3.1.** Müüja ja Hüpoteegipidaja on kokku leppinud, et lõpetavad lepingu punktis 1.1.4. nimetatud kinnistusraamatusse kantud hüpoteegi summas 36 400 eurot.
- 3.2.** Hüpoteegipidaja ja Müüja avaldavad, et lepingu eset koormava kinnistusraamatusse kantud hüpoteegiga on tagatud Hüpoteegipidaja nõue summas 26 257,79 eurot ning lepivad kokku, et Müüja tasub eelnimetatud summa Hüpoteegipidaja kontole nr EE722200221011367058 Swedbank, selgitusega Laenulepingu nr 25-015386-EV lõpetamine, hiljemalt 1 pangapäeva jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest, mis tasutakse vastavalt lepingu punktile 3.4.1. Nimetatud kohustuse täitmisega viivitamisel on Hüpoteegipidajal õigus nõuda Müüjalt viivist seaduses sätestatud määras tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 3.3.** Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga **31 000 eurot**.
- 3.4.** Ostja palub ostuhinna summas **31 000 eurot** hoiustada notar Ragne Tehveri notarikontole ning notar kinnitab, et nimetatud summa on notarikontole hoiustatud enne selle lepingu sõlmimist. Lepingupooled lepivad kokku, et notar edastab hoiustatud raha järgmiselt:
- 3.4.1.** **26 257,79 eurot** Swedbank AS kontole EE722200221011367058 Swedbank, hiljemalt 1 pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest selgitusega Laenulepingu nr 25-015386-EV lõpetamine;
- 3.4.2.** **4742,21 eurot** kolme (3) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole lepingu esemeks oleva kinnistu registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas lepingus ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks Müüja Herkki Kruusandi kontole nr _____, selgitusega: Suuremõisa küla, Uus tn 6-7 müük.
- 3.5.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme suhtes kehtiv lepingu punktis 1.1.4. nimetatud hüpoteek ei jää lepingu eseme suhtes kehtima pärast selle lepingu sõlmimist ja Ostja kandmist lepingu eseme omanikuna kinnistusraamatusse ning Müüja peab nimetatud hüpoteegi omal kulul kõrvaldama.

4. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE

- 4.1.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme otsene valdus antakse Ostjale üle hiljemalt 11.08.2026. Nimetatud tähtpäevaks on Müüja kohustatud lepingu eseme otsese valduse ja kõik lepingu esemele juurdepääsu võimaldavad võtmed ning lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid Ostjale üle andma ning Ostja on kohustatud otsese valduse vastu võtma.
- 4.2.** Otsese valduse üleandmise kohustuse täitmisega viivitamisel on Ostjal õigus nõuda Müüjalt leppetrahvi null koma null kolm protsenti (0,03%) ostuhinnast iga viivitatud päeva eest.
- 4.3.** Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisel.
- 4.4.** 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

- ning Müüja kohustub vabastama lepingu eseme talle kuuluvatest asjadest.
- 4.5. Müüja kannab kõik lepingu esemega seotud kulud kuni otsese valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Ostja nõudmisel esitab Ostjale maksedokumendid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.
 - 4.6. 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 ning mõõdikute näidud nimetatud kuupäeva seisuga.
 - 4.7. Maamaksu maksavad Müüja ja Ostja vastavalt maamaksuseadusele.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 5.1. Müüja ja Hüpoteegipidaja on hüpoteegi lõpetamises kokku leppinud ja paluvad kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna korteriomandi kinnistusregistri registriosa nr 653833 neljandasse jakku kantud hüpoteegi summas 36 400 eurot.
- 5.2. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna korteriomandi kinnistusregistri registriosa nr 653833 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Ardo Kubjas, isikukood 36306302719.
- 5.3. Lepinguosalisel paluvad teha kanded avalduses toodud järjekorras ning mitte teha ühte kannet teist kannet tegemata.

6. ORIGINAAL NING ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1. Notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 6.2. Notariaalakti tõestaja väljastab notariaalakti kinnitatud ärakirja lepinguosalise soovil paberkandjal. Digitaalne ärakiri on osalistele kättesaadav e-Notar iseteeninduses www.notar.ee (notariaalsed dokumendid) ja riigiportaalis www.eesti.ee (e-teenused› juriidika› minu andmed› notariaalsed dokumendid).
- 6.3. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu digitaäläkirja kolme (3) tööpäeva jooksul, arvates lepingu tõestamisest **kinnistusosakonnale** kinnistusraamatusse kande tegemiseks.
- 6.4. Notariaalakti tõestaja esitab kümne (10) päeva jooksul, arvates käesoleva tehingu tõestamisest, maakatastriseaduses sätestatud korras katastripidajale tehingu õiendi, Lepingu eseme võõrandamise kohta.
- 6.5. Osalejad annavad notariaalakti tõestajale õiguse teha notariaalaktile täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda osalejate kokkuleppeid lepingus ning ei too kaasa osalejate tahtevastaseid tagajärgi.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasuvad osalejad järgmiselt:
 - 7.1.1. Notari tasu hoiustamisel, müügilepingu tõestamisel tasub Ostja.
 - 7.1.2. Notari tasu kaugtõestamisel tasub _____
 - 7.1.3. Notari tasu hüpoteegi lõpetamisel tasub Müüja.
 - 7.1.4. Riigilõivu uue omaniku kinnistamisel tasub Ostja.

7.1.5. Riigilõivu hüpoteegi kustutamisel tasub Müüja.

7.2. Osaleja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente ning notariaaltoimingu raames koostatud notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.

7.3. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.

7.4. Osaleja tasub riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi pangakontole.

Käesolev notariaalakkt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud. Notariaalakkt ja sellele lisatud dokumendid on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Tasu hoiustamise eest 13,75 eurot (tehinguväärtus 31 000,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 29 lg 3 p 1).

Notari tasu müügilepingu tõestamisel 110,00 eurot (tehinguväärtus 31 000,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 4, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu hüpoteegi lõpetamise kokkuleppe tõestamisel 21,75 eurot (tehinguväärtus 24 266,67 eurot: notari tasu seaduse §, 5, 9 lg 2, 22, 28 lg 1).

Kaugtõestamine 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2¹).

Notari tasu kokku 165,50 eurot.

Käibemaks 39,72 eurot.

Kokku 205,22 eurot.

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 37,00 eurot (tehinguväärtus 31 000,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1).

Riigilõiv hüpoteegi kustutamisel 7,25 eurot (tehinguväärtus 24 266,67 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 5, § 359).

Eelnimetatutele lisandub ärakirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Käesolevas dokumendis on 10 lehte. 16

MJ ____

Herkki Kruusandi /allkirjastatud digitaalselt/

Ardo Kubjas /allkirjastatud digitaalselt/

Keterin Kahl /allkirjastatud digitaalselt/

Notari asendaja Kersti Paeveer /allkirjastatud digitaalselt/

1. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

- 1.1.** Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Hüpoteek lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust, mitte tagatava nõude lõppemisega.
- 1.2.** 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.
- 1.3.** 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.
- 1.4.** Täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 punkti 18 kohaselt täidetakse täitemenetluse seadustiku alusele nõuded, mis tulenevad rahalise nõude kohta notariaalselt tõestatud kokkuleppest, mille kohaselt on võlgnik pärast nõude sissenõutavaks muutumist andnud nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele.
- 1.5.** 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.
- 1.6.** 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.
- 1.7.** Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimuste mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal Ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Müüja vastutab ka asja lepingutingimuste mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut Ostjale, kui asja lepingutingimuste mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 1.8.** Võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab Ostja asja lepingutingimuste mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimuste mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.
- 1.9.** Asja lepingutingimuste 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 lepingutingimuste 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).
- 1.10.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm (3) aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie (5) aasta möödumist ehitise valmimisest. Pärast nõude aegumist võib

- kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 1.11. Vastavalt võlaõigusseaduse § 494 lähevad kindlustatud asja võõrandamisel asja omandajale üle kõik kindlustusvõtja kindlustuslepingust tulenevad õigused ja kohustused ning vastavalt võlaõigusseaduse § 496 peab asja võõrandaja või omandaja asja võõrandamisest kindlustusandjale viivitamata teatama. Kui kindlustusandjale asja võõrandamisest õigeaegselt ei teatata, vabaneb kindlustusandja oma täitmise kohustusest, kui kindlustusjuhtum toimub hiljem kui ühe kuu möödumisel ajast, mil kindlustusandja oleks pidanud vastava teate saama.
 - 1.12. Vastavalt võlaõigusseaduse § 495 võib kindlustusandja kindlustuslepingu üles öelda ühe kuu jooksul arvates asja võõrandamisest teadasaamisest ning asja omandaja võib kindlustuslepingu üles öelda ühe kuu jooksul arvates asja omandamisest, sellistel juhtudel ei vastuta omandaja kindlustusmaksete tasumise eest.
 - 1.13. Võlaõigusseaduse § 499 lg 1 kohaselt peab ehitise kindlustanud kindlustusandjale viivitamatult teatama ehitise aluse kinnistu hüpoteegiga koormamisest.
 - 1.14. Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja või pärimisregistri andmete kohaselt kinnisasja pärija. Kuni 100-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 100 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 100 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks.
 - 1.15. Vastavalt maakatastriseaduse § 20¹ on notar kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale tehingu õiendi.
 - 1.16. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (edaspidi KrtS) § 43 lõike 1 järgi lähevad korteriomandi võõrandamisel korteriomaniiku õigused ja kohustused omandajale üle alates omandi ülemineku hetkest. Sama paragrahvi lõike 2 järgi vastutab korteriomandi võõrandamisel, välja arvatud täite- ja pankrotimenetluses, selle omandaja korteriühistu ees käendajana võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest. Omandaja vastutus on piiratud korteriomandi väärtusega.
 - 1.17. Korterühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile (edaspidi korteriühistu pandiõigus). Korterühistu pandiõigusele kohaldatakse seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut.
 - 1.18. KrtS-i § 46 järgi on korteriomaniik kohustatud korteriühistule teatama enda olemasolevate sidevahendite andmed (telefoninumber või elektronposti aadress) ning elu- või asukoha postiaadressi, kui see erineb korteriomandi asukohast, vastasel juhul võib korteriühistu lugeda tema elu- või asukohaks korteriomandi asukoha.
 - 1.19. Vaatamata sellele, et registrist ei nähtu märkust korteriühistu laenu kohta võib korteriühistul olla kehtiv laenukohustus, sest KrtS-i § 71 järgi peab korteriühistu juhatus esitama 2018. aasta 31. detsembriks avalduse laenu kohta märkuse registrisse kandmiseks.
 - 1.20. Korterühistul on korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile (edaspidi korteriühistu pandiõigus). Korterühistu pandiõigusele kohaldatakse seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatut. Korterühistu pandiõiguse suurus on korteriomandi eelmise majandusaasta majandamiskulude summa. Korterühistu pandiõiguse suurus määratakse korteriomaniike üldkoosoleku poolt kinnitatud majandusaasta aruande järgi omandi ülemineku päeva seisuga. Kui korteriühistul on kohustus esitada majandusaasta aruanne korteriühistute registrile, määratakse korteriühistu pandiõiguse suurus

registriks esitatud majandusaasta aruande järgi. Kui korteriühistu esimese majandusaasta kohta ei ole veel aruannet, määratakse korteriühistu pandiõiguse suurus majanduskava järgi. Kui KrtS § 41 lõike 2 kohaselt on ette nähtud tegelikust tarbimisest sõltuvate majandamiskulude tasumine pärast kulude suuruse selgumist, määratakse pandiõiguse suurus selles osas majanduskavas sisalduva prognoosi järgi. Eriomandi kokkuleppes võivad korteriomanikud määrata korteriühistu pandiõigusele kindla rahalise suuruse.

- 1.21. Kui korteriomand on koormatud piiratud asjaõigusega, on piiratud asjaõiguse omajal õigus saada korteriühistult teavet korteriomaniku majandamiskulude võlgnevuse suuruse ja selle tekkimise aluste kohta.
- 1.22. Vastavalt ehitusseadustiku § 50 antakse kasutusluba kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusluba on nõutav käesoleva ehitusseadustiku lisas 2 kirjeldatud ehitiste ja nende kasutamise otstarbe muutmise korral. Kasutusloa annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti. Kasutusloa taotlus ja sellega seonduvad dokumendid esitatakse pädevale asutusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Kui kasutusloa taotlust ja sellega seonduvaid dokumente ei ole võimalik esitada ehitisregistri kaudu, esitatakse need pädevale asutusele, kes kannab andmed ehitisregistrisse. Kasutusluba on tähtajatu, kui kasutusloas ei sätestata teisiti.
- 1.23. Andmed selle kohta, kas energiamärgis on väljastatud, registreeritakse ehitisregistris. Energiamärgisest tulenev informatsioon on eelkõige informatiivne, omades tähtsust omandaja jaoks, kes saab sealt informatsiooni hoone/hooneosa eeldatavate ja prognoositavate energiakulude ja nende vastavusest miinimumnõuetele, kohta.
- 1.24. Korterühistuseaduse § 151 lg 1 loeb korteriühistu majandamiskulude hulka ka kulutused, mis on tehtud energiamärgise tellimisel. Energiamärgise hoonetele tellib korteriühistu juhatus omal algatusel või vähemalt ühe korteriühistu liikme nõudmisel ühe kuu jooksul nõude esitamisest arvates. Korterühistu juhatusel on kohustus hoonetele väljastatud energiamärgise koopia anda üle kõigile korteriühistu liikmetele. Korterühistu liikmel on õigus tellida energiamärgis ka ainult tema omandis olevale korterile (KortÜS § 152).
- 1.25. Kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu kinnistusraamatusse sissekandmine saab toimuda pärast tasumisele kuuluva riigilõivu tasumist Rahandusministeeriumi kontole.

/allkirjastatud digitaalselt/