

PROJEKT

KINNISTU MÜÜGILEPING ASJAÕIGUSLEPING

[...]

Vormsi vald, registrikood 75022427, omavalitsusorganite aadress Külamaja, Hullo küla, Vormsi vald, Lääne maakond, e-posti aadress vv@vormsi.ee, edaspidi nimetatud **Müüja**, esindajana notariaalaktile lisatud volikirja alusel, isikukood, kelle isik on notarile tuntud ja, isikukood _____, aadress, e-posti aadress, kelle isikusamasus on, edaspidi nimetatud **Ostja**, kes kinnitab, et ----- (nimetatud asjaolu on notari poolt kontrollitud rahvastikuregistri ja abieluvararegistri andmete alusel),

edaspidi koos nimetatud **Lepinguosalised**,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr. **2968932** sisse kantud kinnistu (edaspidi lepingus nimetatud Kinnistu), mille koosseis ja andmed on alljärgnevad:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud

katastritunnus 90701:001:0512, pindala 150,0 m², aadress Bussby prügimaja, Suuremõisa küla, Vormsi vald, Lääne maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (100%); katastritunnus 90701:001:0511, pindala 5321,0 m², aadress Vensiku, Suuremõisa küla, Vormsi vald, Lääne maakond, maa sihtotstarve elamumaa (100%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Vormsi vald.

1.1.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Notar on kontrollinud kinnistu andmeid lepingu sõlmimise päeval elektroonilise kinnistusraamatuga tutvumise teel.

Kinnistu kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsenduste kaardi päring) nähtuvad järgmised kitsendused:

- Katastriüksuse 90701:001:0512 kitsendused:

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 149,59 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Lääne-Eesti üldgeoloogiline kaardistamine).

- Katastriüksuse 90701:001:0511 kitsendused:

Piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 5320,76 m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Lääne-Eesti üldgeoloogiline kaardistamine)..

Kultuurimälestiste registri andmete kohaselt ei kuulu Lepingu ese vallas- või kinnismälestise koosseisu, ei asu muinsuskaitsealal ega arheoloogilise leiukoha alal. Nimetatud andmeid on notar kontrollinud enne käesoleva lepingu tõestamist.

Ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi katastriüksustel 90701:001:0512 ja 90701:001:0511 ehitisregistreeritud ei ole. Nimetatud andmed on notar kontrollinud enne käesoleva lepingu tõestamist.

2. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED

2.1. Müüja esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1.** Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Kinnistut kellelegi võõrandatud, Kinnistu suhtes ei ole vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi, kinnistul ei lasu käsutamiskeelde, seda ei ole arestitud.
- 2.1.2.** Kinnistu ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega (üüri-, rendi- või muude kasutuslepingutega).
- 2.1.3.** Lepingu eseme oluliseks osaks on ehitisregistrisse kandmata elamu ja salvkaev.
- 2.1.4.** Lepingu eseme suhtes ei ole mis tahes vaidlusi, sealhulgas piirivaidlusi ning vaidlusi ligipääsu osas ja käesoleva lepingu sõlmimise päeva seisuga ei ole Lepingu eseme osas tehtud mis tahes ettekirjutusi (seoses ehitamise, maakorralduse, keskkonnakaitse jms), mis mõjutavad Lepingu eseme kasutamist või millega kaasnevad mis tahes täiendavad kohustused kinnistu igakordse omaniku jaoks.
- 2.1.5.** lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud.
- 2.1.6.** tema volitused on kehtivad, tal on kõik õigused, vajalikud kooskõlastused ja nõusolekud käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel.
- 2.1.7.** Lepingu sõlmimise aluseks on Vormsi Vallavolikogu 07.01.2022. otsus nr 1 ja Vormsi Vallavalitsuse ----.2022. korraldusega nr --- kinnitatud enampakkumise tulemused.

2.2. Ostja kinnitab, et:

- 2.2.1.** tema on Lepingu eseme põhjalikult üle vaadanud ja teadlik selle seisundist, suurusest ja piiridest.

2.3. Osalejad kinnitavad, et

- 2.3.1.** nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

3. LEPINGU ESEME MÜÜK, OSTUHIND JA TASUMISE KORD

- 3.1.** Müüja ja Ostja ostab Lepingu eseme hinnaga ----- eurot. Ostuhind ei sisalda ja ostuhinnale ei lisandu käibemaksu.
- 3.2.** Ostuhind on Ostja poolt Müüjale täies ulatuses tasutud ülekandega enne käesoleva lepingu sõlmimist ning nimetatud summa saamist kinnitab Müüja esindaja oma allkirjaga käesoleval lepingul.

4. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE ja TÄIENDAVAD KOKKULEPPED

- 4.1.** Müüja ja Ostja avaldavad, et Lepingu eseme otsene valdus loetakse Müüjalt Ostjale üle antuks käesoleva lepingu sõlmimisega (23.02.2022).
- 4.2.** Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisel.
- 4.3.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Ostja ei võõranda Lepingu eset 10 aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest ning Lepingu eseme võõrandamisel enne 10 aasta möödumist käesoleva lepingu sõlmimisest on Müüjal õigus nõuda Ostjalt leppetrahvi

12 000 eurot, millise summa kohustub Ostja tasuma Müüja kontole --- päeva jooksul arvates Lepingu eseme võõrandamislepingu sõlmimisest.

- 4.4. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Ostja alustab ehitustegevusega Lepingu esemel --- aasta jooksul ning kohustub saama kasutusloa Lepingu eseme oluliseks osaks olevale elamule 5 aasta jooksul käesoleva lepingu sõlmimisest. Kui Lepingu eseme oluliseks osaks olevale elamule ei ole kasutusloa väljastatud 5 aasta jooksul käesoleva lepingu sõlmimisest on Müüjal õigus nõuda Ostjalt leppetrahvi 1000.- eurot, millise summa kohustub Ostja tasuma Müüja kontole --- päeva jooksul arvates Müüjalt vastava nõude saamisest.

5. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 5.1. Lepinguosalised on kinnisomandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusregistri registriosa number 2968932 teise jakku omanikuna, isikukood _____ ja kustutada eelmine kanne omaniku kohta.

6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 6.1. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 6.2. 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.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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.
- 6.5. 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.
- 6.6. 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.
- 6.7. 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).

- 6.8.** Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja. 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. Maksumaksja, kes ei ole maksustamisaasta maamaksuteadet 25. veebruariks kätte saanud, on kohustatud sellest 30 päeva jooksul teavitama maa asukohajärgset Maksu- ja Tolliameti piirkondlikku struktuuriüksust.
- 6.9.** Vastavalt tõestamisseaduse § 18 ei pea notar selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.
- 6.10.** Võlaõigusseaduse § 116 kohaselt: lepingupool võib lepingust taganeda, kui teine lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud (oluline lepingurikkumine). Olulise lepingurikkumisega on eelkõige tegemist, kui: 1) kohustuse rikkumise tõttu jääb kahjustatud lepingupool olulisel määral ilma sellest, mida ta õigustatult lepingust lootis, välja arvatud juhul, kui teine lepingupool ei näinud kohustuse rikkumise niisugust tagajärge ette ja temaga sarnane mõistlik isik ei oleks seda tagajärge samadel asjaoludel samuti ette näinud; 2) rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt teise lepingupoole huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu; 3) kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu; 4) kohustuse rikkumine annab kahjustatud lepingupoolele mõistliku põhjuse eeldada, et teine lepingupool ei täida kohustusi ka edaspidi; 5) teine lepingupool ei täida oma ükskõik millist kohustust täitmiseks antud täiendava tähtaja jooksul või teatab, et ta selle tähtaja jooksul kohustust ei täida.
- 6.11.** Kui lepingupool võib vastavalt seadusele või lepingule lepingust taganeda, vabastab lepingust taganemine mõlemad lepingupoole nende lepinguliste kohustuste täitmisest. Taganemine ei mõjuta lepingust enne taganemist tekkinud õiguste ja kohustuste kehtivust.
- 6.12.** Lepingust taganemise korral võib kumbki lepingupool nõuda tema poolt lepingu alusel üleantu tagastamist ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmist, kui ta tagastab kõik üleantu. Taganemisest tulenevad kohustused peavad lepingupoole täitma üheaegselt. Tagastatavalt rahalt tuleb tasuda intressi raha saamisest alates.
- 6.13.** Tagastamise või väljaandmise asemel peab lepingupool hüvitama üleantu väärtuse, kui: 1) tagastamine või väljaandmine on üleantu olemuse tõttu välistatud, muu hulgas, kui üleantu seisneb teenuse saamises või asja kasutamises; 2) lepingupool on üleantud eseme ära tarvitanud, võõrandanud, koormanud kolmanda isiku õigusega või ümber töötanud; 3) üleantu on hävinud. Kui üleantu hind on lepingus määratud, loetakse see käesoleva paragrahvi lõike 2 tähenduses üleantu väärtuseks. Kui tagastamisele või väljaandmisele kuuluv asi on halvenenud ja halvenemine ei ole tekkinud asja korrapärase kasutamise tulemusena, tuleb hüvitada asja väärtuse vähenemine.
- 6.14.** Kui lepingupool tagastab eseme, hüvitab selle väärtuse, peab teine lepingupool hüvitama esemele tehtud vajalikud kulutused. Muud kulutused tuleb lepingupoolele hüvitada vastavalt alusetu rikastumise sätetele, kui teine lepingupool on kulutuste läbi alusetult rikastunud.

- 6.15.** Taganemiseks õigustatud lepingupool kaotab õiguse lepingust taganeda, kui ta ei tee taganemise avaldust mõistliku aja jooksul pärast seda, kui: 1) ta sai olulisest lepingurikkumisest teada või pidi sellest teada saama; 2) täiendav täitmise tähtaeg on möödunud.
- 6.16.** Tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg on kolm (3) aastat. Kinnisomandi üleandmise nõude, kinnisasja asjaõigusega koormamise, asjaõiguse üleandmise või lõpetamise või asjaõiguse sisu muutmise nõude aegumistähtaeg on kümme (10) aastat.

7. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 7.1.** Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 7.2.** Käesoleva lepingu digitaalne ärakiri on osalejatele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee.
- 7.3.** Notariaalakti tõestaja esitab ärakirja notariaalaktist kinnistusosakonnale ühe (1) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.

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.

Notari tasueurot.
Käibmakseurot.
KOKKUeurot

Riigilõivud

Eelnimetatutele lisandub ärakirjade valmistamise tasu järgmiselt: iga A4 formaadis lehekülje eest 0.19 eurot, millele lisandub käibemaks 0.04 eurot (notari tasu seaduse § 35) ning kinnistusosakonnale esitatava digitaalärakirja kinnitamise tasu 12.75 eurot, millele lisandub käibemaks 2.55 eurot (notari tasu seaduse § 31 p 15).

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri