

## ALGÄRAKIRI



### TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU REGISTRI NUMBER

4967

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg'i asendaja Piret Vanaaseme, asendatava notari büroos Tallinnas, Rävalla pst 2/ Kivisilla tn 8, üheksateistkümnendal septembril kahe tuhande seitsmendal aastal (19.09.2007.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on**

**Peep Ruus**, isikukood 35906300229, elukoht ja postiaadress Liukivi 3-51, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond, e-posti aadress puudub, edaspidi nimetatud **Omanik**, kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse nr. A0045469 alusel ning kes kinnitab, et ta on abielus ja lepingu ese kuulub abikaasade ühisvara hulka ja tema abikaasa on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus,

ja

**Maire Ruus**, isikukood 45807240221, elukoht ja postiaadress Liukivi 3-51, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond, e-posti aadress maireruus@hotmail.com, kui **Omaniku abikaasa**, kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse nr. A0045466 alusel ning kes kinnitab, et ta on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus,

ning

**OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS**, registrikood 10907385, asukoht ja postiaadress Jõelähtme tee 4, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond, e-posti aadress kostiverelt@hotmail.ee, edaspidi nimetatud **Hoonestaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Teet Zimmermann, isikukood 37412090214, kelle isikusamasus on tuvastatud passi nr. K4060370 alusel ning kellel on õigus äriühingut kõigis õigustoimingutes üksinda esindada ning millise äriühingu õigusvõime ja tema esindaja esindus on kontrollitud Maakohtute registriosakondade keskanalmebaasi elektroonilise väljatrüki alusel.

*Vastavalt 18.09.2007 kell 10:01 Maakohtute registriosakondade keskanalmebaasi registrite väljatrükile kinnitab notariaalakti tõestaja, et registrikoodi 10907385 all, aadress Jõelähtme tee 4, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond, on kantud B-kaardile äriühing ärinimega OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS, mille juhatuse liikmel Teet Zimmermann'l on õigus äriühingut üksinda esindada. Käesolev kinnitus on käsitletav registreerimise tõendina,*

**kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

**HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE,**  
**KINNISTU KOORMAMINE OSTUEESÕIGUSEGA JA ASJAÕIGUSLEPINGUD**

**1. Kinnistusraamatu seis ja lepingu ese**

- 1.1.** Harju Maakohtu Kinnistusosakonna **Harju kinnistusjaoskonna** kinnistusregistri **registriossa number 2460402** on sisse kantud kinnistu nimetusega Jõelähtme tee 4, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 24504:008:1700, majandusliku otstarbega tootmismaa, asukohaga **Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond**, pindalaga 1549 m<sup>2</sup>.  
Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Peep Ruus (isikukood 35906300229)**.  
Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.  
Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.2.** Käesoleva lepingu esemeks on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

**2. Osalejate avaldused ja kinnitused**

**2.1. Omanik avaldab ja kinnitab, et:**

- 2.1.1.** Lepingu punktis üks (1) toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2.** Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Omanikule kuuluvat lepingu eset koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (s.h. ka mitte kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle kasutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.
- 2.1.3.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega kasutamise suhtes ei kehti Omanikule teadaolevaid looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, välja arvatud muinsuskaitseadusest ja elektrihoituseadusest tulenevad piirangud, mis tulenevad asjaolust, et lepingu ese paikneb Rebala muinsuskaitsealal (reg.nr 27015) vastavalt Vagariigi Valitsuse 10.02.1998 määrusele nr. 30 (RT I 1998, 17, 270) "Rebala muinsuskaitseala põhimääruse ja piiri kinnitamine" ning lepingu ese asub elektripaigaldise kaitsevööndis (Kostivere kartulihoidla, tapamaja). Ta on teadlik kohustusest teatada Muinsuskaitseametile lepingu eseme koormamisest hoonestusõigusega.
- 2.1.4.** Lepingu esemel ei ole mingeid Omanikule teadaolevaid varjatud puudusi, millest Omanik ei ole Hoonestajale teatanud või mida Hoonestaja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.
- 2.1.5.** Lepingu esemeks oleval kinnistul paikneb kinnistu oluliseks osaks olev ehitis, mille koosseisus on riikliku ehitisregistri andmetel tapamaja, lihatööstuse tsehh, ning et ehitis kui vallasasi ei olnud enne maa kinnistusraamatusse kandmist arestitud, panditud ega koormatud muude kolmandate isikute õigustega ja lepingu ese vastab täielikult projektile, puuduvad ilma õigusliku aluseta teostatud ümberehitused.
- 2.1.6.** Lepingu esemel puuduvad Omanikule või kolmandatele isikutele kuuluvad mis tahes teed, liinid, tehnovõrgud ja –rajatised (nii maapõues asuvad kui maapealsed), välja arvatud lepingu eseme teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud ja rajatised.
- 2.1.7.** Lepingu ese on ühendatud ning liitunud järgmiste tehnovõrkudega: elektrivarustus, veevarustus, kanalisatsioon.
- 2.1.8.** Lepingu esemele on olemas otsejuurdepääsud erateedelt.
- 2.1.9.** Lepingu ese ei ole registreeritud ühegi isiku elukohana.
- 2.1.10.** Lepingu eseme suhtes puudub kehtiv kahjukindlustusleping.

- 2.1.11. Omanik on tasunud kõik lepingu eseme kasutamise seotud maksed.
- 2.1.12. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida käesolev leping.
- 2.1.13. Käesoleva lepingu punktis 2.1 toodud Omaniku avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu Hoonestajal võiks käesoleva lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks Hoonestaja käesolevat lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.1.14. Omaniku suhtes ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks, ei kehti ärikeeldu ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Omaniku võlausaldajate huve.
- 2.2. Hoonestaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:
- 2.2.1. Hoonestaja on kasutanud lepingu eset ja sellel asuvat hoonet alates kahe tuhande teisest aastast (2002.a.) ning üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud talle Omaniku poolt esitatud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suuruselt ja piiridest.
- 2.2.2. Hoonestaja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva ehitise ning talle Omaniku poolt selle kohta esitatud dokumentatsiooni ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitise seisukorrast.
- 2.2.3. Hoonestaja on eelnimetatud ülevaatused teostanud ilma vastaval alal eriteadmisi omava isiku abi kasutamata ning koormab lepingu eseme tuginedes teostatud ülevaatusetele ning Omaniku poolt käesolevas lepingus esitatud andmetele.
- 2.2.4. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Hoonestaja õigust sõlmida käesolev leping.
- 2.2.5. Hoonestaja ei ole sundlõpetatud, Hoonestaja suhtes ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, algatatud likvideerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Hoonestaja võlausaldajate huve.
- 2.2.6. Käesoleva lepingu sõlmimine on tema esindatava igapäevane majandustegevus ning käesoleva lepingu sõlmimiseks ei pea Hoonestaja osanikud andma omapoolset nõusolekut.
- 2.2.7. Tema esindus juhatuse liikmena on kehtiv, tema suhtes ei kehti ärikeeldu, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ja tal on kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.3. Omaniku abikaasa avaldab ja kinnitab, et käesoleva lepingu allakirjutamisega annab ta nõusoleku lepingu esemele hoonestusõiguse seadmiseks.
- 2.4. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et:
- 2.4.1. Omanik ja Hoonestaja kohustuvad tegema kõik endast oleneva, et seatakse sõiduteeservituudid käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu kasuks naaberkinnistutele ilma asjatu viivitusega.
- 2.4.2. Omanik ja Hoonestaja on kokkuleppinud, et eelpoolnimetatud sõiduteeservituutide kohaselt kasutatavate teede hooldamise ja korrashoiu kulud kannab Hoonestaja.
- 2.4.3. Käesolev leping on lõplik ning reguleerib kõiki pooltevahelisi suhteid seoses lepingu eseme ja Ehitiste kasutamisega Hoonestaja poolt. Omanik ja Hoonestaja kinnitavad, et leping lõpetab kõik varasemad pooltevahelised kokkulepped seoses lepingu eseme ja/või Ehitiste kasutamisega Hoonestaja poolt ning pooled kinnitavad, et neil puuduvad teineteise suhtes mistahes nõuded või pretensioonid seoses lepingu eseme ja/või Ehitiste kasutamisega Hoonestaja poolt, va käesolevast lepingust tulenevad nõuded.
- 2.5. Notariaalakti tõestaja on eelpooltoodud asjaoludest kontrollitud alljärgnevalt:
- *Lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval tehtud elektroonilise kinnistusregistri registriosa nr. 2460402 väljatrüki alusel.*

- Omaniku perekonnaseis tema suulise avalduse ja tema poolt esitatud abielutunnistuse nr I-LA nr 397332, välja antud 23.08.1980.a. ning rahvastikuregistri andmebaasist 18.09.2007.a. tehtud elektroonilise väljatrüki alusel.
- Tehingus osaleva Hoonestaja esindaja esindus Maakohtute registriosakondade keskanmebaasi 18.09.2007 kell 10:01 elektroonilise väljatrüki alusel.

### 3. Hoonestusõiguse seadmine

- 3.1. Omanik seab lepingu punktis üks (1) nimetatud kinnistule Hoonestaja kasuks hoonestusõiguse tähtajaga nelikümmend (40) aastat, alates hoonestusõiguse sissekandmisest kinnistusraamatusse.
- 3.2. Hoonestusõigus ulatub kogu lepingu eseme pindalale, sealhulgas alale, mida ei hoonestata. Lepingu eseme osa, mida ei hoonestata, jääb olemasolevate ja rajatavate ehitiste teenindamiseks.
- 3.3. Hoonestusõigusega koormatava lepingu eseme suurus ja piirid on fikseeritud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja piiriprotokolliga. Hoonestaja välistab Omaniku vastutuse, mis on seotud koormatava lepingu eseme omaduste või varustatusega.
- 3.4. Hoonestusõigus ei laiene liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele, mis läbivad lepingu eset ja kuuluvad kolmandatele isikutele.

### 4. Hoonestusõiguse sisu

#### 4.1. Hoonestusõiguse sihtotstarve

##### 4.1.1. Hoonestusõiguse alusel on Hoonestaja õigustatud:

- 4.1.1.1. omama hoonestusõigusega koormataval lepingu esemel ehitist, mis on fikseeritud käesoleva lepingu punktis 2.1.5., kusjuures nimetatud ehitise võib Hoonestaja vajadusel lammutada;
- 4.1.1.2. ehitama lepingu esemele enda kulul ehitisi kooskõlas lepingu eseme sihtotstarbega ja detailplaneeringuga vastavalt Jõelähtme Vallavalitsuse poolt väljastatavatele ehituslubadele ning ehitised peavad olema ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehitusreeglite järgi, kooskõlas planeerimis- ja ehitusseadusega (lepingu esemel olemasolevad ja käesoleva lepingu alusel rajatavad ehitised edaspidi nimetatud **Ehitised**).

##### 4.1.2. Hoonestaja on kohustatud:

- 4.1.2.1. lepingu esemel ehitama vastavalt õigusaktidele (sealhulgas peavad Ehitised olema ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehitusreeglite järgi, kooskõlas planeerimis- ja ehitusseadustega) ja kohaliku omavalitsuse pädevate ametite poolt väljastatud lubade ja kooskõlastuste alusel;
- 4.1.2.2. hoidma Ehitisi ja kogu lepingu eset heas seisukorras vastavalt kehtivale heakorraeskirjale;
- 4.1.2.3. kindlustama lepingu esemel asuva ehitise kolmekümne (30) päeva jooksul käesoleva lepingu sõlmimisest arvates ja võimalikud ehitatavad Ehitised nende taastamisväärtuses ning tagama, et nimetatud kindlustuskaitse kehtib kogu hoonestusõiguse perioodi jooksul;
- 4.1.2.4. tasuma kõik lepingu esemel ja hoonestusõigusel lasuvad maksud, avalik-õiguslikud reaalkoormatised ning eraõiguslikud koormatised;
- 4.1.2.5. hoidma lepingu esemel asuva Ehitisi omal kulul heas seisukorras;
- 4.1.2.6. tagama Ehitiste lammutamisel kinnistu hoonestamise vähemalt samas mahus, mis käesoleva lepingu sõlmimise hetkel;
- 4.1.2.7. hüvitama Omanikule võimalikud tulevikus Omanikule kehtestatavad riiklikud maksud, kui riikliku maksu arvestamise aluseks on lepingu esemel asuv hoonestuse maht ja/või väärtus.

#### 4.2. Hoonestusõiguse tähtaeg

- 4.2.1. Hoonestusõigus seatakse tähtajaga nelikümmend (40) aastat arvates hoonestusõiguse

- kandmisest kinnistusraamatusse.
- 4.2.2. Tähtaja saabumisel võivad osalejad kokkuleppel hoonestusõiguse tähtaega pikendada Ehitiste eeldatava püsimise lõpuni, kuid mitte kauemaks kui 99 (üheksakümne üheksaks) aastaks. Hoonestusõiguse pikendamine tuleb kanda kinnistusraamatusse.
- 4.3. Ehitiste staatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel
- 4.3.1. Hoonestusõiguse tähtaja saabumisel on Hoonestajal hoonestusõiguse tähtaja pikendamiseks, peale käesoleva lepinguga seatava hoonestusõiguse lõppemist, eesõigus.
- 4.3.2. Kui osalejad ei soovi hoonestusõiguse tähtaja pikendamist, kohaldatakse Ehitiste osas asjaõigusseaduse sätteid.
- 4.3.3. Kui Ehitisi ei ole tähtaja lõpuks ära veetud, muutuvad need lepingu eseme oluliseks osaks ja lähevad Omaniku omandisse.
- 4.4. Hoonestusõiguse omanikule langemine
- 4.4.1. Hoonestaja ja Omanik on kokku leppinud, et Omanikul on õigus nõuda Hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks, kui Hoonestaja käesolevast lepingust tulenev võlgnevus Omaniku ees ületab nelja (4) kuu hoonestusõiguse tasu. Kui Hoonestaja käesolevast lepingust tulenev võlgnevus Omaniku ees ületab nelja (4) kuu hoonestusõiguse tasu, on Omanik kohustatud andma Hoonestajale võlgnevuse tasumiseks täiendava kahe (2) nädalase täitmise tähtja ning kui Hoonestaja selle täiendava tähtaja jooksul likvideerib vastava võlgnevuse, kaotab Omanik õiguse nõuda Hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks.
- 4.5. Hüvitis hoonestusõiguse eest ning hüvitis hoonestusõiguse tähtaja möödumisel
- 4.5.1. Hoonestaja ja Omanik on kokku leppinud, et hoonestusõiguse langemisel Omanikule või hoonestusõiguse tähtaja möödumisel kohustub Omanik tasuma Hoonestajale hüvitist lepingu esemele jäävate Ehitiste eest. Hüvitise suuruseks on Ehitiste turuväärtus, millest arvestatakse maha summa, mis saadakse hoonestusõiguse Omanikule langemise hetke hoonestusõiguse tasu korrutamisel koefitsiendiga kaheksakümmend (80).
- 4.6. Hoonestusõiguse tasu
- 4.6.1. Hoonestusõigus seatakse tasulisena selliselt, et Hoonestaja tasub Omanikule hoonestusõiguse igakuise tasuna kakskümmend viis tuhat (25 000) krooni (lisaks nimetatud summale tasub Hoonestaja Omaniku eest seadusega ettenähtud tulumaksu) jooksva kuu kahekümnendaks (20.) kuupäevaks ülekande sooritamise teel Omaniku kontole nr 1101972971 Hansapangas, kusjuures tasu maksmise kohustus jõustub alates esimesest oktoobrist kahe tuhande seitsmendal aastal (01.10.2007.a.). Omaniku konto numbri muutumisest on Omanik kohustatud Hoonestajale viivitamatult kirjalikult teatama.
- 4.6.2. Osalejad on kokku leppinud, et tulevikus toimub hoonestusõiguse tasu suuruse ülevaatamine ja seoses muutuvate tingimustega korrigeerimine alates esimesest märtsist kahe tuhande kümnendast aastast (01.03.2010.a.) iga kahe (2) aasta möödudes, kusjuures uue tasu maksmise kohustus tekib vastavast esimesest märtsist. Hoonestusõiguse tasu suuruse ülevaatamine ja seoses muutuvate tingimustega korrigeerimine toimub vastavalt eelneva kahe (2) kalendriaasta aastainflatsiooni muutuse keskmisele protsendile, mis korrutatakse läbi koefitsiendiga üks koma viis (1,5). Andmed aastainflatsiooni kohta saadakse Statistikaametist.
- 4.6.3. Hoonestusõiguse tasu mittetähtaegsel tasumisel on Hoonestaja kohustatud tasuma Omanikule viivist Võlaõigusseaduse (VÕS § 113 p 1) sätestatud määras tasumata summalt aastas.
- 4.7. Osalejate muud õigused ja kohustused
- 4.7.1. Kõik hoonestusõigusest saadavad viljad kuuluvad Hoonestajale.
- 4.7.2. Hoonestaja ei tohi oma õiguste teostamisel rikkuda Omaniku õigusi.
- 4.7.3. Vastutus hoonestusõigusega seotud keskkonnakahjustuste ning kolmandatele isikutele

tekitatud kahju tekitamise eest lasub hoonestusõiguse kehtivuse ajal Hoonestajal.

**4.7.4. Hoonestaja kohustub:**

**4.7.4.1.** hoonestusõiguse ennetähtaegsel lõpetamisel hüvitama lepingu eseme igakordsele omanikule tekitatud kahju seoses maatüki halvendamisega võrreldes selle seisundiga hoonestusõiguse tekkimise momendil;

**4.7.4.2.** hoonestusõiguse võõrandamisel kandma selle omandajale üle kõik käesolevast lepingust tulenevad õigused ja kohustused, s.h. ka võlaõiguslikud kohustused;

**4.7.4.3.** Ehitiste täieliku hävimise korral kolme (3) aasta jooksul Ehitised omal kulul taastama.

**4.7.4.4.** Hoonestusõiguse Omanikule langemisel tagama selle ülemineku Omanikule ilma hoonestusõigust koormavate asjaõigusteta.

**4.7.5. Omanikul on õigus:**

**4.7.5.1.** nõuda hoonestusõiguse ennetähtaegset lõpetamist, kui Hoonestaja on rikkunud hoonestuse sihtotstarbega seotud nõudeid või ei ole täitnud käesoleva lepingu punktis neli üks kaks (4.1.2) sätestatud nõudeid;

**4.7.5.2.** teostada järelevalvet seadusest ja käesolevast lepingust tulenevate nõuete täitmise üle Hoonestaja poolt, teostada lepingu eseme ülevaatus mitte tihedamini kui korra kolme (3) kalendrikuu tagant ja kontrollida lepingu eseme kasutamise vastavust käesolevale lepingule ning nõudma lepingutingimuste mittetäitmisega seotud asjaolude ja puuduste kõrvaldamist. Ülevaatusõiguse teostamisest informeerib Omanik Hoonestajat igakordselt vähemalt kolm (3) tööpäeva ette. Kui Hoonestaja ei võimalda ülevaatusõiguse teostamist hiljemalt kümne (10) kalendripäeva jooksul ülevaatusõiguse teostamise soovist teada saades, loetakse, et Hoonestaja on keeldunud Omanikule ülevaatusõigust teostamast;

**4.7.5.3.** nõuda Hoonestaja poolt Ehitiste kindlustuskohustuse täitmata jätmisel Hoonestajalt leppetrahvi üks tuhat (1 000) krooni iga kindlustamata jäetud päeva eest, kuid mitte rohkem kui ükssada tuhat (100 000) krooni kokku.

**5. Ostueesõigus**

**5.1.** Osalejad lepivad kokku ostueesõiguse seadmises selliselt, et igakordsel hoonestajal on lepingu eseme igakordse müügi korral selle ostueesõigus, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

**6. Asjaõiguslepingud**

**6.1. Omanik ja Hoonestaja on hoonestusõiguse seadmises lepingu esemele kokku leppinud ja paluvad teha Harju Maakohtu Kinnistusosakonna Harju Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa number 2460402 teise jakku alljärgneva sissekande:**

**6.1.1. tasulise hoonestusõiguse seadmise kohta neljakümneks (40) aastaks alates hoonestusõiguse sissekandmisest kinnistusraamatusse OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS, registrikood 10907385, asukoht Jõelähtme tee 4, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harjumaa, kasuks, sisu vastavalt käesoleva lepingu punktile 4.;**

**6.2. Omanik ja Hoonestaja paluvad teha avatava hoonestusõiguse registriossa järgmised sissekanded:**

**6.2.1. I jakku hoonestusõiguse sisu vastavalt käesoleva lepingu punktile 4.**

**6.2.2. II jakku hoonestusõiguse omanikuna kanda: OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS, registrikood 10907385, asukoht Jõelähtme tee 4, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harjumaa;**

**6.3. Omanik ja Hoonestaja on Kinnistu ostueesõigusega koormamises kokku leppinud ning paluvad Harju Maakohtu Kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna**

kinnistusregistrisse registriosa nr 2460402 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale kanda ostueesõigus Kinnistu igakordsel võõrandamisel käesoleva lepingu alusel seatud Hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks.

## 7. Notariaalakti tõestaja poolt osalejatele antud selgitused

- 7.1. Hoonestusõiguse lõpetamiseks on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust. Hoonestusõiguse lõpetamiseks on vajalik omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale (hoonestajale) ning see nõusolek ei ole tagasivõetav.
- 7.2. Vastavalt asjaõigusseaduse § 244<sup>1</sup> on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmist (omanikule langemine), kui hoonestaja ei ole hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi. Omanik võib hoonestusõiguse enda nimele kandmise asemel nõuda hoonestusõiguse üleandmist tema poolt nimetatud isikule.
- 7.3. Vastavalt asjaõigusseaduse § 244<sup>2</sup> peab omanik hoonestusõiguse temale langemisel tasuma hoonestajale hüvitise. Hoonestusõiguse sisuks võib olla kokkulepe hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise välistamise kohta.
- 7.4. Vastavalt asjaõigusseaduse § 247 ei või hoonestaja oma õiguste teostamisel rikkuda koormatud kinnisasja omaniku õigusi.
- 7.5. Vastavalt asjaõigusseaduse § 249 lg 1 on hoonestajal õigus hoonestusõigust võõrandada või koormata kinnispandi, servituudi, reaalkoormatise või ostueesõigusega. Hoonestusõiguse võõrandamiseks või koormamiseks on vajalik omaniku nõusolek, kui selline tingimus on kantud kinnistusraamatusse.
- 7.6. Elektriõhutuseseaduse §-le 15 kohaselt, elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitist, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000-voldise nimipingega elektripaigaldisega. Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:
- 1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puud ja põõsaid;
  - 2) elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis teha süvendustöid, veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega;
  - 3) elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd;
  - 4) elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;
  - 5) üle 1000-voldise nimipingega elektri-õhuliinide kaitsevööndis ehitada aedu ja traattarasid ning rajada loomade joogikohti;
  - 6) elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.
- 7.7. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse kehtestab Vabariigi Valitsus tulenevalt elektripaigaldise ohutusest, pingest, võimsusest ja asukohast.

## 8. Originaal ning algärakirjade ja ära kirjade väljastamine

- 8.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.  
8.2. Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse kõigile osalejatele notariaalakti algärakirjad.  
8.3. Osalejad paluvad notaril (notari asendajal) esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja Harju Maakohtu kinnistusosakonnale ja muinsuskaitseametile.

## 9. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

### 9.1. Lepingu sõlmimisega seotud kuludest:

- 9.1.1. hoonestusõigusega seotud notaritasu tasuvad Omanik ja Hoonestaja võrdsetes osades;  
9.1.2. ostueesõigusega seotud notaritasu tasub Hoonestaja;  
9.1.3. riigilõivu hoonestusõigusega kanade tegemise eest tasub Hoonestaja;  
9.1.4. riigilõivu hoonestusõiguse koormamisel ostueesõigusega eest tasub Hoonestaja;  
9.2. Notaritasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga. Notaril (notari asendajal) on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.  
9.3. Hoonestaja kohustub riigilõivu tasuma ja esitama seda tõendava maksedokumendi lepingu tõestanud notarile (notari asendajale) hiljemalt ühe (1) päeva jooksul lepingu tõestamisest arvates. **Siinkohal juhib notariaalakti tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta käesolevas notariaalaktis sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.**

Tehinguväärtus hoonestusõiguse seadmisel 7 500 000 krooni

Tehinguväärtus ostueesõiguse seadmisel 1 875 000 krooni

Notari tasu hoonestusõiguse ja ostueesõiguse seadmise tehingu tõestamisel on 28 420.00 krooni (Tehinguväärtus 9 375 000.00 krooni: notari tasu seaduse § 3, 5, 14 lg. 1, 15, 22 ja 23 p. 2).

Notari tasu registreerimise tõendi välja andmisel on 10.00 krooni (notari tasu seaduse § 31 p 18).

Notari tasu kokku 28 430.00 krooni.

Käibemaks 5 117.40 krooni.

Koos käibemaksuga 33 547.40 krooni.

Riigilõiv kinnistu koormamisel hoonestusõigusega 11 000.00 krooni (Tehinguväärtus 7 500 000.00 krooni: riigilõivuseaduse § 69, 72 lg 1, 307, 313 lg 3).

Riigilõiv hoonestusõiguse koormamisel ostueesõigusega 4 360.00 krooni (Tehinguväärtus 3 750 000.00 krooni: riigilõivuseaduse § 69, 72 lg 1, 307, 318).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade kinnitamise tasu järgmiselt: iga ära kirja esimene lehekülg 23.60 krooni ja sellele järgnev lehekülg 5.90 krooni (notari tasu seaduse § 31 p 17).

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Osalejad loobusid notariaalaktis nimetatud dokumentide ettelugemisest ja notariaalaktile lisamisest.



Omanik

Ees- ja perekonnanimi, allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Omaniku abikaasa

Ees- ja perekonnanimi, allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

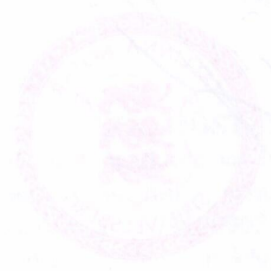
Hoonestaja esindaja

Ees- ja perekonnanimi, allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Notari asendaja allkiri pitser



## ALGÄRAKIRJA PEALDIS

19. septembril 2007.a.

Mina, Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas, Rävåla pst 2/ Kivisilla tn 8, asendaja Piret Vanaaseme, annan välja käesoleva algärakirja, mis vastab originaalile ning tõestamise seaduse § 48 kohaselt asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali. Käesolevas dokumendis on koos notariaalmärges sisaldava lehega 9 nööri ja reljefpitseri abil köidetud lehte.

Notari tasu 27,00 krooni (notari tasu seaduse § 35).

Käibemaks 4,86 krooni.

Kokku 31,86 krooni.

Isikute loetelu, kellele algärakirjad väljastatakse, on järgmine:

1. Peep Ruus
2. OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS



*Sirje Velsberg*