



KURESSAARE NOTAR MARIKA LEIS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
NUMBER

252

KINNISTUTE REAALKOORMATISEGA KOORMAMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Notariaalakti koostas ja tõestas Kuressaare notar Marika Leis kolmekümne esimesel jaanuaril kahe tuhande kaheteistkümnendal aastal (31.01.2012) oma notaribüroos Kuressaares Tallinna 16 ja notariaalaktis osalejad on

Kärolin Raudsepp, isikukood 48102230033, aadress Õie tänav 10-13, Kuressaare linn, e-posti aadress karolin.raudsepp@tt.ee, kes on tõestajale tuntud isik, edaspidi nimetatud **Omanik 1**,

Marek Salumägi, isikukood 37812120015, elukoht Rahu tänav 10, Kuressaare linn, e-posti aadress marek@laenuinvest.ee, kes on tõestajale tuntud isik, edaspidi nimetatud **Omanik 2**,

Divinus Vara Osühing, registrikood 11248074, aadress Mõisa 1., Mustjala küla, Mustjala vald, Saare maakond, e-posti aadress divinusvara@divinusvara.ee, edaspidi nimetatud **Omanik 3**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Marek Salumägi**, isikukood 37812120015, kes on tõestajale tuntud isik,

OÜ Ventri, registrikood 10305386, aadress Kraavipealse tn 14, Peetri küla, Rae vald, Harju maakond, e-posti aadress andres@ventri.ee, edaspidi nimetatud **eelmärkega õigustatud isik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Andres Pärn**, isikukood 36105060248, kes on tõestajale tuntud isik,

Kaarma vald, registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi nr 75004145 all, Kaarma Vallavalitsuse aadress Marientali 27, Kuressaare linn, e-posti aadress kaarma@kaarma.ee, edaspidi nimetatud **Vald**, mille esindajana tegutseb seaduslik esindaja - vallavanem **Margus Mägi**, isikukood 36510290021, kes on tõestajale tuntud isik.

Osalejad paluvad saata kinnistamisotsused lepingus nimetatud e-posti aadressidele

Omanik 1, Omanik 2 ja Omanik 3 edaspidi koos nimetatud **Omanikud**.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks 1 on **Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna Saare jaoskonna kinnistusregistri registriossa number 3601134** kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, mille

katastritunnus 34801:008:0475, pindala 33412 m², aadress Rannamaa, Mändjala küla, Kaarma vald, Saare maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

Teise jakku on kantud järgmised omanikud:

Kärolin Raudsepp (isikukood 48102230033) 1/2 kaasomandist

Marek Salumägi (isikukood 37812120015) 1/2 kaasomandist.

Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

1) Eelmärge omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks OÜ Ventri (registrikood 10305386) kasuks. Registriossa nr 2247834 sisse kantud 02.01.2007 jagamisel siia üle kantud 27.08.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.09.2009. Kohtunikuabi Pille Zäär.

2) Isiklik kasutusõigus tehnoõrgu või rajatise seadmiseks osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus on seatud vastavalt 07.02.2008 lepingu p-le 3 ning lisaks olevale skeemile nr 1. Registriossa nr 2247834 sisse kantud 11.02.2008, jagamisel siia üle kantud 27.08.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.09.2009. Kohtunikuabi Pille Zäär.

3) Reaalservituut kinnistute nr 3115134, 3322334 igakordsete omanike kasuks. Tasuta ja tähtajatu vee juurdejuhtimise servituudi sisu ja teostamise tingimused on määratletud 27.06.2008 lepingu p-ga 2 ja lisaks nr 1 oleva plaaniga. Registriossa nr 2247834 sisse kantud 11.07.2008, jagamisel siia üle kantud 27.08.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 14.09.2009. Kohtunikuabi Pille Zäär. Sisse kantud 11.09.2009. 27.08.2009 kinnistamisavalduse alusel muudetud 14.09.2009. Kohtunikuabi Pille Zäär.

4) Isiklik kasutusõigus tehnoõrgu või rajatise seadmiseks osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses, vastavalt 05.03.2009.a. lepingu p-le 3.2 ning lepingu lahutamatuks lisaks olevale plaanile nr 1. Registriossa nr 2247834 sisse kantud 11.03.2009, jagamisel siia üle kantud 27.08.2009 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.09.2009. Kohtunikuabi Pille Zäär.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Vastavalt päringule E-notari infosüsteemist kehtivad lepingu eseme 1 suhtes järgmised kitsendused: piiranguvöönd: maaparandushoiuala; ulatus: 395 m²; nähtus: maaparandussüsteemi reguleeriv võrk, piiranguvöönd: veehaarde sanitaarkaitseala; ulatus: 4859 m²; nähtus: puurkaev (23296), piiranguvöönd: veehaarde sanitaarkaitseala; ulatus: 165 m²; nähtus: puurkaev (16520), piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 181 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (Tiidu), piiranguvöönd: maaparandushoiuala; ulatus: 31577 m²; nähtus: maaparandussüsteemi reguleeriv võrk.

1.3. Lepingu esemeks 2 on **Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna Saare jaoskonna kinnistusregistri registriossa number 3115134** kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, mille

katastritunnus 34801:008:0294, pindala 2,85 ha, aadress Rannaliiva, Mändjala küla, Kaarma vald, Saare maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

Esimesse jakku on kantud

2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 2247834. Tasuta

ja tähtajatu vee juurdejuhtimise servituudi sisu ja teostamise tingimused on määratletud 27.06.2008 lepingu p-ga 2 ja lisaks nr 1 oleva plaaniga.

3) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 3601134. Tasuta ja tähtajatu vee juurdejuhtimise servituudi sisu ja teostamise tingimused on määratletud 27.06.2008 lepingu p-ga 2 ja lisaks nr 1 oleva plaaniga.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Divinus Vara Osühing (registrikood 11248074, Kuressaare).

Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne:

Reaalservituut kinnistu nr 3322334 igakordse omaniku kasuks. Teeservituut vastavalt 02.08.2007.a. lepingu punktile 6 ning 02.08.2007.a. lepingu lisaks olevale plaanile. 2.08.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 9.08.2007.Kohtunikuabi Pille Tang.

Neljandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne:

Hüpoteek summas 780 000,00 krooni Aktsiaselts Hansapank (registrikood 10060701, Tallinna linn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 27.03.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 29.03.2007.Kohtunikuabi Relika Sarapuu.

1.4. Vastavalt päringule E-notari infosüsteemist kehtivad lepingu eseme 2 suhtes järgmised kitsendused: piiranguvöönd: maaparandushoiuala; ulatus: 28137 m²; nähtus: maaparandussüsteemi reguleeriv võrk, piiranguvöönd: veehaarde sanitaarkaitseala; ulatus: 2990 m²; nähtus: puurkaev (23296), piiranguvöönd: veehaarde sanitaarkaitseala; ulatus: 149 m²; nähtus: puurkaev (16520), piiranguvöönd: maaparandushoiuala; ulatus: 192 m²; nähtus: maaparandussüsteemi reguleeriv võrk.

Lepingu ese 1 ja lepingu ese 2 edaspidi koos nimetatud **lepingu esemed**.

1.5. Omanikud kinnitavad, et:

1.5.1. Lepingu esemed on Omanike omand. Lepingu esemeid ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlusi, et neid ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

1.5.2. Lepingu esemete valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Omanikele teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, mis takistaksid lepingu sõlmimist.

1.5.3. Omanikud on tasunud kõik lepingu esemete kasutamisega seotud maksed.

1.5.4. Lepingu esemete suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.5.5. Lepingu esemete suhtes on algatatud detailplaneering.

1.5.6. Perekonnaseisult on Omanikud 1 ja 2 vallalised ja nimetatud lepingu eseme 1 suhtes kehtib varalahususe varasuhe.

1.5.7. **Omanik 3 ja eelmärkega õigustatud isiku esindajad kinnitavad, et** Omanik 3 ja eelmärkega õigustatud isiku suhtes ei ole algatatud pankroti- ega likvideerimismenetlust ega välja kuulutatud pankrotti ning nad on Omanik 3 ja eelmärkega õigustatud isiku juhatuse liige, nende volitused juhatuse liikmena on kehtivad, neid ei ole juhatusest tagasi kutsutud ja neil on kõik õigused käesolevat lepingut sõlmida.

1.5.8. **Valla esindaja kinnitab, et** tema volitused vallavanema on kehtivad ja tal on kõik õigused käesolevat lepingut sõlmida.

2. REAALKOORMATISE SEADMINE JA OSALEJATE KOKKULEPPED

- 2.1. Omanikud lepivad kokku, et Omanikud koormavad nende omandis olevad lepingu esemed - kinnistu nimetusga Rannamaa (registriosa nr 3601134) ja kinnistu nimetusga Rannaliiva (registriosa nr 3115134) - reaalkoormatisega Valla kasuks.
- 2.2. Omanikud ja Vald lepivad kokku, et reaalkoormatise sisuks on Omanike kohustus rajada lepingu esemele 1 ja lepingu esemele 2 Omanike kulul veevarustussüsteem, mis on lepingu lisaks oleval plaanil (lepingu lisa nr 1) tähistatud sinise joonega, edaspidi lepingus nimetatud **rajatised**.
- 2.3. Omanikud ja Vald lepivad kokku, et reaalkoormatise sisuks on Omanike kohustus rajada lepingu esemele 1 ja lepingu esemele 2 Omanike kulul sõidutee, mille pealiskihit on kaetud 10 cm paksuselt purustatud kruusaga või peeneteralise loodusliku kruusaga või killustikuga ning tagama, et sõidutee tehniline seisukord vastaks seadustes sätestatud tingimustele. Sõidutee asukoht ja paiknemine on lepingu lisaks oleval plaanil (lepingu lisa nr 1) tähistatud punase viirutatud joonega.
- 2.4. Omanikud ja Vald lepivad kokku, et lepingu esemete või nende jagamisel moodustuvate kinnistute igakordsel omanikul/omanikel on õigus pärast rajatistele ja sõiduteele kasutusloa andmist nõuda reaalkoormatise kinnistusraamatust kustutamist.
- 2.5. Omanikud ja Vald kinnitavad, et nad ei soovi reaalkoormatisele määrata rahalist väärtust.

3. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 3.1. Omanik 1 ja Omanik 2 ja Vald on kokku leppinud lepingu eseme 1 koormamises reaalkoormatisega Valla kasuks. Omanik 1, Omanik 2 ja eelmärkega õigustatud isik annavad nõusoleku ja Vald palub kanda Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna Saare jaoskonna kinnistusraamatu registriosa nr 3601134 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatis Kaarma Valla kasuks. Reaalkoormatise sisu on määratud lepingu punktiga 2 ja lepingu lisaks number 1 oleva plaaniga.
- 3.2. Omanik 3 ja Vald on kokku leppinud lepingu eseme 2 koormamises reaalkoormatisega Valla kasuks. Omanik 3 annab nõusoleku ja Vald palub kanda Pärnu Maakohtu kinnistusosakonna Saare jaoskonna kinnistusraamatu registriosa nr 3115134 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatis Kaarma Valla kasuks. Reaalkoormatise sisu on määratud lepingu punktiga 2 ja lepingu lisaks number 1 oleva plaaniga.

4. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 4.1. Reaalkoormatis tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega, reaalkoormatis lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust.
- 4.2. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 231 lg 2 tuleb reaalkoormatise seadmisel võimaluse korral määrata reaalkoormatise rahaline väärtus ja see kinnistusraamatusse kanda.
- 4.3. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 233 võib õigustatud isik nõuda reaalkoormatise lõpetamist ja selle väljaostmist kohustatud isiku poolt, kui: 1) koormatud kinnisasi jagatakse ning sellega kahjustatakse tunduvalt õigustatud isiku õigusi või 2) kohustatud isik vähendab tunduvalt koormatud kinnisasia väärtust ega anna tagatist reaalkoormatise tulenevate kohustuste täitmiseks või 3) kohustatud isik on jätnud reaalkoormatise tulenevad kohustused järjest kolme aasta jooksul täitmata.
- 4.4. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 234 võib kohustatud isik nõuda reaalkoormatise

lõpetamist selle väljaostmisega õigustatud isikult, kui: 1) õigustatud isik ei täida reaalkoormatise tekkimise aluseks olevat lepingut või 2) reaalkoormatis on kestnud 30 aastat, olenemata kinnistusraamatu kandes märgitud pikemast tähtajast või väljaostu lubamatusest. Kui reaalkoormatise väljaostu nõutakse punktis 2 sätestatud alusel, peab sellest üks aasta ette teatama. Väljaostu ei või nõuda, kui reaalkoormatis on seatud teatud füüsilise isiku kasuks või on seatud seaduse alusel või on seotud reaalservituudiga.

- 4.5. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 235 võetakse reaalkoormatise väljaostuhinna määramisel aluseks kinnistusraamatu kandes märgitud reaalkoormatise väärtus. Kui reaalkoormatise väärtus ei ole kinnistusraamatusse kantud või kanne on puudulik või reaalkoormatisest tulenevate tegude rahaline väärtus on oluliselt muutunud, määrab väljaostuhinna kohus, arvestades tegelikke olusid ning võttes reaalkoormatise kestuseks 30 aastat.
- 4.6. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 236 ei teki reaalkoormatis igamisega ega lõpe aegumisega. Reaalkoormatisest tulenev iga üksik kohustus aegub nõude aegumise üldise tähtaja jooksul, arvates ajast, mil see muutus kohustatud isiku isiklikuks võlaks (§ 239 lg 1).
- 4.7. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 237 läheb reaalkoormatis koos koormatud kinnisasjaga üle igale kinnisasja omandajale tema nõusolekust sõltumata.
- 4.8. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 238 võib teatud isiku kasuks seatud reaalkoormatist teisele isikule üle anda, kui reaalkoormatis oma olemuselt on üleantav ega suurene sellega. Reaalkoormatis ei ole üleantav, kui üleantav ei ole reaalkoormatisest tulenev üksikkohustus.
- 4.9. Vastavalt Asjaõigusseaduse § 239 vastutab reaalkoormatisest tulenevate üksikkohustuste täitmise eest omanik koormatud kinnisasjaga. Kinnisasja omanik vastutab tema omandi kestuse jooksul sissenõutavaks muutunud üksikkohustuste täitmise eest ka isiklikult, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Kui koormatud kinnisasi jagatakse, kehtib reaalkoormatis üksikosade suhtes edasi ja kohustuste täitmise eest vastutavad üksikosade omanikud solidaarselt.

5. NOTARI POOLT ON KONTROLLITUD

- 5.1. Omaniku 1 ja Omaniku 2 perekonnaseis vastavalt e-notari teabesüsteemi kaudu rahvastikuregistri elektroonilise andmebaasi andmete alusel seisuga 31.01.2012.
- 5.2. Omaniku 3 ja eelmärkega õigustatud isiku õigusvõime ja Omaniku 3 ja eelmärkega õigustatud isiku esindaja esindusõigus vastavalt Maakohtute registriosakondade keskandmebaasi andmetele Omaniku 3 ja eelmärkega õigustatud isiku kohta seisuga 31.01.2012.
- 5.3. Kaarma Valla õigusvõime ja Kaarma valla esindaja esindusõigus vastavalt Rahandusministeeriumi 11.05.2007 teatele nr 12-4.5/6389 ja Kaarma Vallavolikogu 09.11.2009 otsusele nr 2.
- 5.4. Lepingu esemete kuulumine Omanikele ning nende omandamise õiguspärasus on notari poolt kontrollitud kinnistusregistri elektrooniliste väljatrükkide alusel 31.01.2012.

6. NOTARIAALAKTI ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VALMISTAMINE

- 6.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mida hoitakse Kuressaare notar Marika Leisi büroos.
- 6.2. Tehingu osalised saavad riigiportaali www.eesti.ee kaudu juurdepääsuõiguse notariaalakti digitaalsele kinnitatud ärakirjale.
- 6.3. Notariaalakti koostamise päeval väljastatakse osalejatele notariaalakti kinnitatud

ärakirjad paber kandjal.

- 7.4. Notar esitab lepingu ühe kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale hiljemalt järgmisel tööpäeval pärast notariaalakti tõestamist.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1. Lepingu sõlmimisega seotud notaritasu tasub Omanik 3.
7.2. Riigilõivud tasub Omanik 3.
7.3. Omanik 3 tasub notari tasu notaribüroos sularahas, maksekaardiga või kolme tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole.
7.4. Omanik 3 tasub riigilõivu notarile kolme tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest kohustusega see Rahandusministeeriumile üle kanda.

Osalejad avaldavad ja kinnitavad, et lepingus nende poolt esitatud andmed on tõesed, selles on kajastatud kõik tehinguga seotud nendevahelised kokkulepped ja tähtsust omavad asjaolud, nad on teadlikud tehingu õiguslikest tagajärgedest.

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

Notariaalaktile on lisatud lisa nr 1, mis on osalejate poolt läbi vaadatud, heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul oma käega alla kirjutatud.

Kinnistute reaalkoormatise koormamise leping 90.80 eurot (tehinguväärtus 25 500.00 eurot: Notari tasu seaduse § 3, 13, 22, 23 p 2).

Notari tasu 90.80 eurot.

Käibemaks 18.16 eurot.

Kokku 108.96 eurot.

Riigilõiv reaalkoormatise seadmisel (nr 3601134) 2.81 eurot (tehinguväärtus 63.91 eurot: riigilõivuseaduse § 73 lg 1, 344).

Riigilõiv reaalkoormatise seadmisel (nr 3115134) 2.81 eurot (tehinguväärtus 63.91 eurot: riigilõivuseaduse § 73 lg 1, 344).

Lisanduvad:

1. ärakirja valmistamise tasu A4 formaadis lehe eest 0,19 eurot (notari tasu seaduse § 35), millele lisandub käibemaks 0,04 eurot;
2. digitaalse ärakirja väljastamise tasu 12,75 eurot (notari tasu seaduse § 31 p 15), millele lisandub käibemaks 2,55 eurot.

Margus Mägi
ees- ja perekonnanimi
allkiri

Andres Pärn
ees- ja perekonnanimi
allkiri

Kärolin Raudsepp
ees- ja perekonnanimi


allkiri

Kaarel Salmisj
ees- ja perekonnanimi


allkiri



