



TALLINNA NOTAR EVELYN ROOTS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

2445

HÜPOTEEGI LÕPETAMISE JA KUSTUTAMISE AVALDUS

KINNISTU MÜÜGILEPING

KOHUSTUSTE ÜLEANDMISE KOKKULEPE

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Evelyn Roots notaribüroos Tallinnas, Rävala pst 3 / Kuke tn 2 neljateistkümnendal juunil kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (14.06.2023.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

ORUVÄLJA ELAMURAJOON OÜ, registrikood 14034043, aadress Estonia pst 9, Tallinn, e-posti aadress aivar@energiamaja.ee, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud notariaalakti tõestajale tuntud juhatuse liige **Lembit Tampere**, isikukood _____ kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel,

Energiamaja Kodud OÜ, registrikood 16755137, aadress Estonia pst 9 // Rävala pst 12, Tallinn, e-posti aadress aivar@aakv.ee, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud notariaalakti tõestajale tuntud juhatuse liige **Aivar Villemson**, isikukood _____ kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel,

Energiamaja OÜ, registrikood 11427581, aadress Estonia pst 9, Tallinn, e-posti aadress aivar@energiamaja.ee, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud notariaalakti tõestajale tuntud juhatuse liige **Heiki Õitspuu**, isikukood _____ kes kinnitab, et tema

volitused juhatuse liikmena on kehtivad ning tal on olemas kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud äriühingusisesed nõusolekud, volitused ja kooskõlastused ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks selles toodud tingimustel,

AS LHV Pank, registrikood 10539549, aadress Tartu mnt 2, Tallinn, e-posti aadress notar@lhv.ee, edaspidi nimetatud **Hüpoteegepidaja**, mille esindajana tegutseb notariaalaktille lisatud volikirja alusel notariaalakti tõestajale tuntud isik **Greete Jaksur**, isikukood kes kinnitab, et tema volitused on kehtivad,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1. Lepingu esemeks on Harju maakonnas Rae vallas Järvekülas asuv Oruvälja kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega.**
- 1.2. Lepingu ese on kantud kinnistusregistrisse registriosa nr 11704802 all järgmises koosseisus:**
 - 1.2.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Harju maakond, Rae vald, Järveküla, Oruvälja, katastritunnus 65301:001:0968, pindala 3,31 ha, sihtotstarve maatulundusmaa (100%).**
 - 1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna ORUVÄLJA ELAMURAJOON OÜ (registrikood 14034043).**
 - 1.2.3. Kolmandasse jakku on tehtud järgmised kanded:**
 - 1.2.3.1. Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnoarajatise talumiseks vastavalt 11.02.2010.a. sõlmitud lepingu punktidele kaks (2.), kolm üks (3.1.) kuni kolm viis (3.5.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 2 olevale plaanile. Sisse kantud 20.02.2010. 1.07.2019 kinnistamisavalduse, 5.07.2019 äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 5.07.2019. Kanne asendab eelmist kannet.**
 - 1.2.3.2. Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus veevarustus –ja kanalisatsioonitorustike, kanalisatsioonipumpla ning nende teenindamiseks vajalike ehitiste ja seadmete ehitamiseks, omamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks, säilitamiseks, rekonstrueerimiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks kasutusõiguse alal, mille paiknemine on lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil tähistatud punase värviga viirutatud alana, vastavalt 13.09.2010.a. lepingu punktile 3.1 kuni 3.12 ning sama lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. 13.09.2010 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 3.10.2010.**
 - 1.2.3.3. Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus veetorustiku, reovee- ja sademeveekanalisatsioonitorustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt 30.11.2018 lepingu punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. 30.11.2018 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 9.12.2018.**
 - 1.2.3.4. Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158.1 järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks vastavalt 1.07.2019.a lepingu punktidele 2, 3, 4 ja lisaks nr 2 olevale plaanile. 1.07.2019 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 5.07.2019.**
 - 1.2.3.5. Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts ELVESO (registrikood 10096975) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ alusel tähtajatu isiklik kasutusõigus veetorustiku majandamiseks kaitsevööndi ulatuses vastavalt käesoleva (14.07.2020.a.) lepingu**

punktile 3. ja lepingu lisaks olevale plaanile. 14.07.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.07.2020.

1.2.3.6. Isiklik kasutusõigus Rae vald kasuks. Isiklik kasutusõigus – hoidumisservituut, mille sisuks on kinnistu igakordse omaniku kohustus mitte alustada hoonete ehitustegevust seni, kuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload. 25.04.2023 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 3.05.2023.

1.2.4. Neljandasse jakku on tehtud järgmine kanne: hüpoteek summas 234 000 eurot AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 9.11.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.11.2022.

1.3. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.

1.4. Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise päeval e-Notari andmesüsteemi kaudu tehtud katastriüksuse kitsenduste päringule asub lepingu ese ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndites, elektripaigaldise kaitsevööndites ja tiheasustusalal (Rae valla üldplaneering).

1.5. Vastavalt käesoleva lepingu sõlmimise päeval e-Notari andmesüsteemi kaudu tehtud ehitisregistri päringule on lepingu eseme asukoha aadressil registreeritud elektrimaakaabelliin-Loopealse 2 reoveepumpla elektrivarustus (ehitisregistri kood 220598992, staatus olemas), Käokella tee (ehitisregistri kood 220812631, staatus olemas), veetorustik (ehisregistri kood 220825753, staatus olemas), reovee kanalisatsioon (ehitisregistri kood 220826346, staatus olemas), sajuvee kanalisatsioon (ehitisregistri kood 220826350, staatus olemas), tänavavalgustus (ehitisregistri kood 220826361, staatus olemas), sidekanalisatsioon (ehitisregistri kood 220826366, staatus olemas) ja gaasitorustik (ehitisregistri kood 220853026, staatus olemas).

1.6. Müüja esindaja kinnitab, et:

1.6.1. 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.

1.6.2. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid, käesolevas lepingus nimetamata, muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

1.6.3. Lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.

1.6.4. Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed.

1.6.5. Lepingu esemel ei paikne käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.

1.6.6. Lepingu esemele on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

1.6.7. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Müüja majanduslikku seisundit ega Müüja võlausaldajate huve.

1.6.8. Müüja on õigusvõimeline äriühing ning Müüja suhtes ei ole algatatud likvideerimis- ega pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust.

1.7. Ostja esindaja kinnitab, et Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud talle Müüja poolt esitatud maakatastris registreeritud maaüksuse

plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.

2. HÜPOTEEGI LÕPETAMISE JA KUSTUTAMISE KOKKULEPE

- 2.1.** Müüja ja Hüpoteegipidaja on otsustanud lõpetada ja täies ulatuses kinnistusraamatust kustutada lepingu eset koormava lepingu punktis üks kaks neli (1.2.4.) nimetatud Hüpoteegipidaja kasuks seatud hüpoteegi.
- 2.2.** Müüja kohustub tasuma ükssada kaheksakümmend tuhat viissada kolmkümmend eurot ja kaheksakümmend üks senti (180 530,81) Hüpoteegipidaja (AS LHV Pank) kontole nr EE057700777000304644, selgitusega: „ORUVÄLJA ELAMURAJOON OÜ laenulepingu nr LL-20221108OE täitmine”, hiljemalt kahe (2) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest. Müüja ja Hüpoteegipidaja kinnitavad, et nad loevad nimetatud Müüja kohustuse kohaselt täidetuks, kui notarikontole hoiustatud raha on edastatud vastavalt punktile kolm neli üks (3.4.1.).
- 2.3.** Tasumisega viivitamisel on Hüpoteegipidajal õigus nõuda Müüjalt viivist null koma null kaksikümmend neli protsenti (0,024%) tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

3. LEPINGU ESEME MÜÜK, OSTUHING JA VALDUSE ÜLEANDMINE

- 3.1.** Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga üheksasada kuuskümmend tuhat (960 000) eurot. Ostuhind sisaldab käibemaksu summas ükssada kuuskümmend tuhat (160 000) eurot.
- 3.2.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et:
 - 3.2.1.** Lepingu eseme ostuhind sisaldab www.energiamaaja.ee domeeni koos kodulehe ja virtuaalserveri sisuga.
 - 3.2.2.** Lepingu eseme ostuhind ei sisalda lepingu eseme ja lähiala detailplaneeringust DP1033 tulenevaid sotsiaaltasusid Rae vallale ning lepingu eseme ja lähiala detailplaneeringust DP1033 tulenevat kergliiklustee välja ehitamise kohustust.
- 3.3.** Kuivõrd Ostja on käibemaksukohustuslane, siis tasub Ostja vastavalt käesolevale lepingule lepingu eseme käibemaksuta ostuhinna summas kaheksasada tuhat (800 000) eurot, milline summa on enne käesoleva lepingu sõlmimist Müüjale tasumata. Ostuhinna käibemaksu osa summas ükssada kuusikümmend tuhat (160 000) kannab Ostja käibemaksu tagastusnõude Müüja käibemaksu tasumise kohustuse katteks vastavalt maksukorralduse seaduse § 106 lõikele 8 ja § 105 lõikes 9 nimetatud rahandusministri määruse § 14 lõikes 2 sätestatule (juhul, kui Müüja poolt realselt tasumisele kuuluva käibemaksu summa on väiksem, siis jääb tagastusnõude jääk Müüja ettemaksukontole). Ostja esitab selle jaoks Müüja kasuks Maksu- ja Tolliametile vastavasisulise taotluse vastavalt müügilepingu sõlmimise kuu käibedeklaratsiooniga hiljemalt kümnendaks (10.) kuupäevaks deklaratsiooni esitamise kuul. Ostuhinna eelnimetatud käibemaksu osa tasumise kohustus loetakse Ostja poolt nõuetekohaselt täidetuks alates Maksu- ja Tolliameti poolt Ostja eelnimetatud tagastusnõude aktsepteerimisest ja ümberkandetaotluse täitmisest. Ostja kohustub esitama Müüjale koopia Maksuametile esitatud teavitusest. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et juhul, kui Ostja ei täida käesolevas lepingu punktis nimetatud kohustust, mille tõttu esitatakse käibemaksu tasumise nõue Müüjale, on Ostja kohustatud nimetatud käibemaksu summa tasuma Müüja arveldusarvele kolme (3) pangapäeva jooksul vastava nõude saamisest Müüjalt. Käibemaksu summa tasumisega viivitamisel kohustub Ostja tasuma Müüjale viivist null koma null kuus protsenti

- (0,06%) tähtaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 3.4.** Käibemaksuta ostuhinnast summas kuussada viiskümmend (650 000) eurot on enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustatud Tallinna notar Evelyn Roots'i notarikontole ning lepingupooled lepivad kokku, et notar edastab hoiustatud raha Müüja palvel alljärgnevalt:
- 3.4.1.** ükssada kaheksakümmend tuhat viissada kolmkümmend eurot ja kaheksakümmend üks senti (180 530,81) Hüpoteegipidaja (AS LHV Pank) kontole nr EE057700777000304644, selgitusega: „ORUVÄLJA ELAMURAJOON OÜ laenulepingu nr LL-20221108OE täitmine”, kahe (2) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest;
- 3.4.2.** kakskümmend kaheksa tuhat kaheksasada (28 800) eurot A&A Kinnisvara OÜ, registrikood 10793993, kontole nr EE862200221018471183, selgitusega: „arve 2023036 tasumine”, kahe (2) 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;
- 3.4.3.** viiskümmend kaks tuhat seitsesada kakskümmend üheksa eurot ja kolmkümmend kaks senti (52 729,32) Energiamaja OÜ, registrikood 11427581, kontole nr EE987700771001576299, selgitusega: „lõplik laenu põhiosa 15 242 eurot ja intressi 2 289,66 eurot tagastamine ning ja Taristu loovutamise lepingust tuleneva nõude 65 533 eurot lõplik tasumine”, kahe (2) 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;
- 3.4.4.** kolmkümmend tuhat kolmsada kolmkümmend viis eurot ja kolmkümmend neli senti (30 335,34) Aripuna OÜ, registrikood 16252554, kontole nr EE521010220291722226, selgitusega: „Energiamaja OÜ laenulepingu 20230511 lõpetamine, põhiosa 30 000 eurot ja intressi seisuga 14.06.2023 335,34 eurot tasumine”, kahe (2) 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;
- 3.4.5.** ükssada seitskümmend kuus tuhat kolmsada kaks eurot ja kakskümmend seitse senti (176 302,27) A&A Kinnisvara Saaremaa OÜ, registrikood 11121770, kontole nr EE402200221028848683, selgitusega: „omanikulaenude lõplik tagastamine summas 79 898,05 eurot ja intressid 14.06.2023 seisuga summas 96 404,22 eurot”, kahe (2) 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;
- 3.4.6.** nelikümmend neli tuhat viis eurot ja viis senti (44 005,05) Osäühing MN Invest, registrikood 10811685, kontole nr EE122200221017993044, selgitusega: „omanikulaenude tagastamine summas 15 800 eurot ja intressid 14.06.2023 seisuga

summas 28 204,12 eurot”, kahe (2) 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;

- 3.4.7.** kakskümmend kaks tuhat kaks eurot ja viiskümmend kakssenti (22 002,52) Suits Invest OÜ, registrikood 11936733, kontole nr EE642200221049607706, selgitusega: „omanikulaenude tagastamine summas 9 346,75 eurot ja intressid 14.06.2023 seisuga summas 12 655,78 eurot”, kahe (2) 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;
- 3.4.8.** nelikümmend neli tuhat viis eurot ja viis senti (44 005,05) OÜ Sapling Capital, registrikood 10201202, kontole nr EE327700771000568978, selgitusega: „omanikulaenude tagastamine summas 16 528,43 eurot ja intressid 14.06.2023 seisuga summas 27 476,62 eurot”, kahe (2) 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;
- 3.4.9.** kakskümmend tuhat viissada nelikümmend kaks eurot ja seitsekümmend kuus senti (20 542,76) Osäühing Servolex Investments, registrikood 10791868, kontole nr EE612200221017567593, selgitusega: „10.07.2018 Suits Invest OÜ-lt nõude loovutamise teel omandatud nõude tasumine summas 13 914,50 eurot ja intressid 14.06.2023 seisuga summas 6 628,26 eurot”, kahe (2) 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;
- 3.4.10.** kolmkümmend kuus tuhat kuussada üheksakümmend eurot ja kaheksakümmend kaheksa senti (36 690,88) Osäühing Alasniidu, registrikood 10989124, kontole nr EE032200221026487787, selgitusega: „laenude tagastamine summas 19 855,11 eurot ja intressid 14.06.2023 seisuga summas 16 835,77 eurot”, kahe (2) 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;
- 3.4.11.** kuus tuhat kaheksasada viiskümmend viis eurot ja seitsekümmend kaks senti (6 855,72) Lembit Tampere, isikukood 37509080230, aadress Alasniidu tee 23c, Tiskre küla, Harku vald, Harju maakond, kontole nr EE412200001105690039, selgitusega: „omanikulaenude tagastamine summas 3 893,60 eurot ja intressid 14.06.2023 seisuga summas 3 702,65 eurot”, kahe (2) 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;

- 3.4.12.** seitse tuhat kakssada eurot ja kakskümmend kaheksa senti (7 200,28) Müüja (ORUVÄLJA ELAMURAJOON OÜ) kontole nr EE272200221064031593 kahe (2) 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.
- 3.5.** Käibemaksuta ostuhinnast summas ükssada viiskümmend (150 000) eurot kohustub Ostja tasuma Müüja kontole nr EE272200221064031593 hiljemalt 30.09.2023.a. Müüja kinnitab, et Müüja on teadlik, et käesolevast lepingust tuleneva Ostja ostuhinna osa tasumise kohustuse täitmise tagamiseks on võimalik seada Müüja kasuks lepingu esemele hüpoteek, kuid vaatamata sellele soovib Müüja sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel.
- 3.6.** Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist null koma null kakskümmend neli protsenti (0,024%) tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 3.7.** Müüja ja Ostja avaldavad, et nad loevad lepingu eseme otsese valduse Müüja poolt Ostjale üle antuks käesoleva lepingu sõlmimisega ning lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid on Müüja poolt Ostjale üle antud enne käesoleva lepingu sõlmimist käesoleva lepingu sõlmimise päeval.
- 3.8.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et:
- 3.8.1.** Lepingu esemele detailplaneeringu kehtestamisega seonduvad võimalikud kulud kannab Müüja.
- 3.8.2.** Lepingu eseme suhtes kehtivad, käesoleva lepingu punktis üks kaks kolm (1.2.3.) nimetatud, kanded jäävad lepingu eseme suhtes kehtima ka pärast käesoleva lepingu sõlmimist ja Ostja kandmist lepingu eseme omanikuna kinnistusraamatusse ning Müüja ei pea nimetatud kandeid kõrvaldama.

4. KOKKULEPE KOHUSTUSTE ÜLEANDMISE KOHTA

- 4.1.** Müüja, Energiamaja OÜ, OÜ Künnipõllu Arendus (registrikood 12535261) ja Rae valla vahel on 25.04.2023.a. sõlmitud detailplaneeringuga kavandatud teede, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkulepped, mis on tõestatud Tallinna notari Evelyn Roots'i poolt, ATR 1658 all. Osalejad avaldavad, et eelnimetatud kokkuleppe sisu on neile teada ning nad loobuvad selle ettelugemisest ning käesolevale notariaalaktile lisamisest.
- 4.2.** Müüja ja Energiamaja OÜ esindajad kinnitavad, et lepingu punktis neli üks (4.1.) nimetatud kokkuleppe on kehtiv, seda ei ole kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni muudetud ega lõpetatud ning kokkulepet tervikuna, ega sellest tulenevaid üksikuid õigusi ega kohustusi, ei ole kellelegi üle antud.
- 4.3.** Müüja, Energiamaja OÜ ja Ostja on kokku leppinud käesoleva lepingu punktis neli üks (4.1.) nimetatud kokkuleppes tulenevate Müüja ja Energiamaja OÜ õiguste ja kohustuste täies ulatuses ja tervikuna tasuta üleandmises Ostjale arvates käesoleva lepingu sõlmimise hetkest. Ostja võtab üle kõik lepingu punktis neli üks (4.1.) nimetatud kokkuleppes sätestatud õigused ja kohustused. Müüja, Energiamaja OÜ ja

Ostja esindajad kinnitavad, et nad on teadlikud vastavalt lepingu punktis neli üks (4.1.) nimetatud kokkuleppele on kohustuste üleandmiseks vajalik Rae valla kirjalik nõusolek. Müüja ja Energiamaja OÜ esindaja avaldavad, et Müüja ja Energiamaja OÜ Rae valda on teavitatud käesoleva lepingu sõlmimisest ning Rae valla volitatud isik on esmase suulise tagasiside korras kinnitanud Rae valla nõusolekut, kuid käesoleva sõlmimise hetkeks ei ole veel kõnealust nõusolekut praktilistel põhjustel kirjalikult vormistatud. Vaatamata nimetatud asjaolule soovivad osalejad sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 5.1. Müüja ja Hüpoteegipidaja on lepingu punktis üks kaks neli (1.2.4.) nimetatud Hüpoteegipidaja kasuks seatud hüpoteegi lõpetamises ja kande kustutamises kokku leppinud. Müüja lubab ja Hüpoteegipidaja avaldab soovi kustutada kinnistusregistri registriosa nr 11704802 neljandast jaost AS LHV Pank, registrikood 10539549, kasuks sisse kantud hüpoteek.**
- 5.2. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja ja Ostja lubavad ning avaldavad soovi kustutada kinnistusregistri registriosa number 11704802 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Energiamaja Kodud OÜ, registrikood 16755137.**

6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 6.1. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega. Hüpoteek lõpeb kande kustutamise ja kinnistusraamatust, mitte tagatava nõude lõppemisega.**
- 6.2. Müüjale on riskantne asjaõiguslepingu sõlmimine enne ostuhinna täielikku tasumist ning Ostjale on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud või kui kinnistu otsene valdus on Ostjale üle antud.**
- 6.3. Notari hoiukontot on võimalik kasutada selliselt, et enne notariaalakti tõestamist notari hoiukontole hoiustatud rahasumma või selle osa väljastatakse alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud, kinnistu otsene valdus on Ostjale üle antud või pärast muude kokkulepitud tingimuste saabumist.**
- 6.4. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped (sealhulgas ka võimalikud kõrvalkohustused, mille Müüja või Ostja on endale võtnud: nt kokkulepped lepingu esemesse jääva sisustuse kohta, võimalike Müüja poolt enne üleandmist tehtavate puuduste parendamise kohta jms). 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.**
- 6.5. 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.
- 6.6.** Vastavalt võlaõigusseaduse rakendamise praktikale ja vastavalt Riigikohtu lahenditele on Müüja poolt otstarbekas, vajalik ning aus avaldada müügilepingus temale teadaolevad lepingu eseme puudused. Kinnistu puuduste alla kuuluvad samuti puudused lähiümbruse elukeskkonnas. Kui Müüja lepingus temale teadaolevaid puuduseid välja ei too, riskib ta sellega, et Ostja võib kasutada tema vastu seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendeid.
- 6.7.** 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.
- 6.8.** Võlaõigusseaduse lepingulise vastutuse süsteem ei näe vastutuse eeldusena ette kohustuse rikkuja teadmist oma kohustuse rikkumisest ega asja puudusest. Müüja vastutust on võimalik lepinguga erinevate puuduste eest piirata ja vastutuse ka välistada. Müüja vastutus müügieseme lepingutingimustele mittevastavuse eest on piiratud seda rohkem, mida rohkem on Müüja müügieset puudutavat olulist negatiivset teavet lepingueelsetel läbirääkimistel ostjale avaldanud. Samas seadus keelab kohustust rikkunud poole vastutust ebamõistlikult välistavad või piiravad kokkulepped ning samuti ei või Müüja tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse Ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui Müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest Ostjale ei teatanud. Müüjal ei ole küll kohustust kontrollida, kas ja millised puudused müügiesemel on, kui aga puudused ilmnevad, siis tuleb Müüjal arvestada sellega, et eelkõige vastutab puuduste eest võlaõigusseaduse § 218 lg 1 järgi tema, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti või Müüja ei ole sõnaselgelt avalikustanud, et tal puudub informatsioon asja seisundi kohta. Ostja ei pea eeldama, et talle antakse üle lepingutingimustele mittevastav asi, ega üldjuhul palkama asjatundjat. Kui ostjaks oli füüsiline isik, siis temal ei ole kohustust asja üle vaadata. Varjatud puuduste tuvastamisel tuleb lähtuda eriteadmisteta isiku, mitte asjatundja, mõistlikest ja põhjendatud järeldustest.
- 6.9.** Vastavalt Riigikohtu lahenditele võib ka kinnisvara müügikuulutus esitatud teave kujutada endast müügieseme kokkulepitud omadusi võlaõigusseaduse § 217 lg 2 p 1 mõttes. Kui müügikuulutus esitatu ei vasta tõele, tuleb sellele lepingus tähelepanu juhtida või vähemalt sellest selgelt Ostjale teatada. Kui käesolevas notariaalaktis ei ole kokkulepet lepingu eseme mingite omaduste kohta, võivad asjaõigusseaduse § 119 lg 2 kohaselt saada müügilepingu osaks ka tingimused, mis notariaalsest lepingust välja jäid, kuid milles siiski kokku lepitati. Asjaõigusseaduse § 119 lg 2 järgi muutub notariaalselt tõestamata kinnisasja võõrandamise kohustustehing kehtivaks, kui tehingu täitmiseks on sõlmitud asjaõiguseleping ja tehtud vastav kanne kinnistusraamatusse.
- 6.10.** 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.
- 6.11.** 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).

- 6.12.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Müüdnud asja lepingutingimustele mittevastavusest tuleneva nõude aegumistähtaeg algab asja üleandmisest ostjale. Asja asendamisel müüja poolt algab aegumistähtaeg asendatud asja üleandmisest ostjale. Asja parandamisel müüja poolt algab aegumistähtaeg kõrvaldatud puuduse suhtes uuesti parandamisest arvates (võlaõigusseaduse § 227). Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 6.13.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg-le 2 ei ole kinnisasja osa võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.
- 6.14.** Krundi ehitusõigus (krundi sihtotstarve, lubatud ehitiste arv krundil jne) määratakse detailplaneeringuga ning kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele tiheasustuses ja detailplaneerimise kohustusega aladel hajaasustuses.
- 6.15.** Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja.
- 6.16.** Kui käibemaksukohustuslane võõrandab teisele käibemaksukohustuslasele kinnisasja või selle osa, mille maksustatavale väärtusele käibemaksu lisamisest on maksukohustuslane vastavalt käibemaksuseaduse § 16 lõikele 3 kohustatud maksuhaldurit teavitama, tasub kauba soetaja võõrandajale kauba käibemaksuta müügihinna. Kauba soetaja arvestab tehingu kohta väljastatud arvel märgitud käibemaksusumma enda poolt tasumisele kuuluva käibemaksusummana võõrandaja asemel. Kauba soetamisel kajastab maksustatava tehingu ja tasumisele kuuluva käibemaksusumma kauba soetaja oma käibedeklaratsioonil selle kauba eest arve kättesaamise maksustamisperioodil. Ostja arvab sisendkäibemaksu arvestatud käibemaksust maha vastavalt käibemaksuseaduses sätestatule samal maksustamisperioodil, kui ta arvestab käibemaksusumma enda tasutava käibemaksuna. Tehingu kohta tuleb väljastada eraldi arve, millel peab olema märgitud, et kauba soetaja arvestab käibemaksusumma enda poolt tasumisele kuuluva käibemaksuna.

7. NOTARIAALAKTI ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 7.1.** Notariaalakkt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 7.2.** Osalejatele väljastatakse notariaalakkti ärakirjad osaleja valikul digitaalselt või paber kandjal. Digitaalne ära kiri on osalejale kättesaadav ka riigiportaalis www.eesti.ee ja e-Notar iseteeninduses www.notar.ee.
- 7.3.** Osalejad paluvad notariaalakkti tõestajal esitada lepingu ühe (1) kinnitatud ära kirja kinnistusosakonnale. Notariaalakkti tõestaja esitab ära kirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasuvad osalejad järgmiselt:
 - 8.1.1.** Notari tasu hoiustamisel, müügilepingu tõestamisel ja sellest ära kirjade tegemisel

tasuvad Müüja ja Ostja võrdsetes osades.

8.1.2. Notari tasu ja riigilõivu hüpoteegi lõpetamise ja kustutamise avalduse tõestamisel tasub Müüja.

8.1.3. Riigilõivu uue omaniku kinnistamisel tasub Ostja.

8.2. Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

8.3. Osaleja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 11 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu hüpoteegi lõpetamise ja kustutamise kokkuleppe tõestamisel 123,33 eurot (tehinguväärtus 156 000 eurot, notari tasu seaduse § 9 lg 1 ja 28 lg 1).

Notari tasu müügilepingu tõestamisel 2 815,76 eurot (tehinguväärtus 960 000 eurot, notari tasu seaduse § 3, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu hoiustamisel 243,47 eurot (tehinguväärtus 650 000 eurot, notari tasu seaduse § 29 lg 3 p 1).

Notari tasu kokku 3 182,56 eurot.

Käibemaks 636,51 eurot.

Kokku 3 819,07 eurot.

KI

Riigilõiv hüpoteegi kustutamisel 45 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 5).

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 1 536 eurot (riigilõivuseadus § 76 lg 1).

Eelnimetatutele lisandub ärakirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri