



## VILJANDI NOTAR KERSTI KULLA

Notari ametitegevuse raamatu registri nr 2604

Viljandis viiendal oktoobril kahe tuhande seitsmeteistkümnendal aastal (05.10.2017.a.).

**Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Viljandi notar Kersti Kulla, kelle büroo asub Viljandis, Tartu tn 8a,**

kelle poole pöördusid

**Viljandi linn**, Viljandi Linnavalitsuse asukoht Linnu tn 2, e-posti aadress viljandi@viljandi.ee, registreeritud Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris nr 75005222 all, edaspidi nimetatud **omanik 1**, esindaja linnapea **Ando Kiviberg**, isikukood 36907280253, kes on tõestajale tuntud isik, kes tegutseb Viljandi Linnavolikogu otsuse nr 2, 07.11.2013 alusel ja

**Viljandi Tarbijate Ühistu**, kantud Tartu Maakohtu Registriosakonda registrikood nr 10249309 all, asukoht Tallinna tn 3, Viljandi linn, e-posti aadress info@viljandi.coop.ee, edaspidi nimetatud **omanik 2**, seaduslik esindaja, juhatuse liige **Margus Toomla**, isikukood 35810216020, kes on tõestajale tuntud isik, äriühingu õigusvõime ja esindaja esindusõiguse on notar kontrollinud äriregistri kehtivate andmete 05.10.2017.a väljatrüki alusel,

lepingus edaspidi ühiselt nimetatud **pooled** ja/või **lepinguosalised**.

Lepinguosalised avaldasid soovi sõlmida alljärgnev leping:

## EELLEPING

### MILLEGA POOLED VÕTAVAD KOHUSTUSE SÕLMIDA KINNISTUTE VAHETUSLEPING

#### 1. Kinnistusraamatu seis ja lepingu ese ning lepingu sõlmimise eesmärk

**1.1.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistris on avatud kinnistusraamatu registriosa nr **3015539** järgmiste kannetega:

Esimesse jakku on kantud katastritunnus 89720:002:0023, pindala 6642 m<sup>2</sup>, aadress **Männimäe tee 30, Viljandi linn**, maa sihtotstarve üldkasutatav maa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Viljandi linn.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Käesolevas lepingupunktis nimetatud kinnistu on lepingus edaspidi nimetatud **kinnistu 1** ja/või **Männimäe tee 30 kinnistu**.

1.1.1. Vastavalt notari poolt e-notari infosüsteemi kaudu teostatud kitsenduste päringule on kinnistul 1 järgmised kitsendused:

Katastriüksuse 89720:002:0023 kitsendused:

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 254 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (KEK JP I:REI).

1.1.2. Vastavalt notari poolt e-notari infosüsteemi kaudu teostatud ehitiste päringule ei ole kinnistu 1 andmetega riiklikus ehitisregistris ehitisi seostatud.

1.1.3. Vastavalt notari poolt e-notari infosüsteemi kaudu teostatud mälestiste päringule ei ole kinnistul 1 muinsuskaitselisi kitsendusi.

**1.2. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistris on avatud kinnistusraamatu registriosa nr 4365750 järgmiste kannetega:**

Esimesse jakku on kantud katastritunnus 89720:002:0068, pindala 36776 m<sup>2</sup>, aadress **Männimäe tee, Viljandi linn**, maa sihtotstarve transpordimaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Viljandi linn.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Käesolevas lepingupunktis nimetatud kinnistu tervikuna on lepingus edaspidi nimetatud **Männimäe tee kinnistu** ja/või **kinnistu 2**.

Kinnistu 2 osa, suurusega ligikaudu kolm tuhat kolmsada viiskümmend viis (3 355) m<sup>2</sup>, millise maa-ala paiknemine on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks number 2 oleval plaanil punase joonega ümbritsetud ja viirutatud alana, on lepingus edaspidi nimetatud **kinnistu 2 osa**.

1.2.1. Vastavalt notari poolt e-notari infosüsteemi kaudu teostatud kitsenduste kaardi päringule on kinnistul 2 järgmised kitsendused:

Katastriüksuse 89720:002:0068 kitsendused:

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 73 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Garaaz);

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 3 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 208 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (KEK JP II:REI);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 107 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Riia 32 A);

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 75 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (GÜMNAASIUMI:VAU);

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 71 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 264 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (KEK JP I:REI);

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 21 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 72 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Riia mnt.42 KK).

1.2.2. Vastavalt notari poolt e-notari infosüsteemi kaudu teostatud ehitiste päringule ei ole riiklikus ehitisregistris kinnistu 2 andmetega ehitisi seostatud.

1.2.3. Vastavalt notari poolt e-notari infosüsteemi kaudu teostatud mälestiste päringule ei ole kinnistul 2 muinsuskaitsealisi kitsendusi.

**1.3.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistris on avatud kinnistusraamatu registriosa nr **4272050** järgmiste kannetega:

Esimesse jakku on kantud katastritunnus 89716:002:0009, pindala 9242 m<sup>2</sup>, aadress **Lääne tänav, Viljandi linn**, maa sihtotstarve transpordimaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Viljandi linn.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Käesolevas lepingupunktis nimetatud kinnistu tervikuna on lepingus edaspidi nimetatud **Lääne tänava kinnistu** ja/või **kinnistu 3**.

Kinnistu 3 osa, suurusega ligikaudu nelisada üheksakümmend kaks (492) m<sup>2</sup>, millise maa-ala paiknemine on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks number 3 oleval plaanil punase joonega ümbritsetud ja viirutatud alana, on lepingus edaspidi nimetatud **kinnistu 3 osa**.

1.3.1. Vastavalt notari poolt e-notari infosüsteemi kaudu teostatud kitsenduste kaardi päringule on kinnistul 3 järgmised kitsendused:

Katastriüksuse 89716:002:0009 kitsendused:

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 755 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 736 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (MP jaotla);

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 2 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 44 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 33 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (MP jaotla);

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 4 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 5 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 128 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 2 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 4 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 20 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 695 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (IDA:VIL);  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 77 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 32 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Maksimarket I);  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 761 m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin alla 1 kV (Lääne 6KK(Kreml'i taga));  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 32 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: geodeetilise märgi kaitsevöönd; ulatus: 27 m<sup>2</sup>; nähtus: geodeetilised märgid (565);  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 103 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 163 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 87 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 3 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 137 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 2 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 68 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 43 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 50 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 75 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 21 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Lääne 6KK(Kreml'i taga));  
Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 141 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();  
Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 51 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Kodu ja Kolde tn.ÕL).

1.3.2. Vastavalt notari poolt e-notari infosüsteemi kaudu teostatud ehitiste päringule ei ole riiklikus ehitisregistris kinnistu 3 andmetega ehitisi seostatud.

1.3.3. Vastavalt notari poolt e-notari infosüsteemi kaudu teostatud mälestiste päringule ei ole kinnistul 3 muinsuskaitsealisi kitsendusi.

**1.4. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistris on avatud kinnistusraamatu registriosa nr 1657639 nimetusega TALLINNA TN 3 järgmiste kannetega:**

Esimesse jakku on kantud katastritunnus 89715:002:0040, pindala 14855 m<sup>2</sup>, aadress **Tallinna tn 3, Viljandi linn**, maa sihtotstarve ärimaa (100%).

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Viljandi Tarbijate Ühistu (reg.kood 10249309) Viljandi linn.

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

kasutusõigus aktsiaselts ESRO (reg.kood 10021049), Viljandi linn, kasuks Tehnorajatise Kaitsetsooni ulatuses Tehnorajatise Majandamiseks vastavalt lepingu punktidele 3.1. kuni 3.3. ja 3.5. kuni 3.11 ja lepingu lisaks olevale plaanile. 08.09.2004 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 27.09.2004.

Kohtunikuabi M. Aru.

Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded:

1) Hüpoteek summas viissada üheksakümmend neli tuhat kakssada krooni , intressimääraga kümme protsenti aastas, kõrvalnõueteta, Eesti Vabariigi kasuks. Kinnisasja igakordse omaniku kohustus alluda kohesele sundtäitmisele. 16.05.2000 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 11.08.2000.

Kohtunikuabi M. Aru.

2) Hüpoteek summas 5 000 000,00 krooni kõrvalnõuetega 1 000 000,00 krooni ja intressimääraga 20 protsenti Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Sisse kantud 5.09.2001. 9.09.2013 äriregistri andmete alusel muudetud 9.09.2013. Kohtunikuabi Lii Hallikvee.

Käesolevas lepingupunktis nimetatud kinnistu on lepingus edaspidi nimetatud **kinnistu 4 ja/või Tallinna 3 kinnistu.**

Kinnistu 4 osa, suurusega ligikaudu viis tuhat nelisada kuuskümmend viis (5 465) m<sup>2</sup>, millise maa-ala paiknemine on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks number 1 oleval plaanil viirutatud alana, on lepingus edaspidi nimetatud **lepingu ese 2.**

1.4.1. Vastavalt notari poolt e-notari infosüsteemi kaudu teostatud kitsenduste päringule on kinnistul 4 järgmised kitsendused:

Katastriüksuse 89715:002:0040 kitsendused:

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 29 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (Tallinna tn 2JK);

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 69 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 9 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 2 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 125 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 40 m<sup>2</sup>; nähtus: sideehitis maismaal ();

Piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 498 m<sup>2</sup>; nähtus: elektrimaakaabelliin (MURU:VAU);

Piiranguvöönd: muinsuskaitseala või kinnismälestise ala; ulatus: 14855 m<sup>2</sup>; nähtus: muinsuskaitseala (Viljandi vanalinna muinsuskaitseala);

Piiranguvöönd: nähtus: ehitistel olevad geodeetilised märgid (553)..

1.4.2. Vastavalt notari poolt e-notari infosüsteemi kaudu teostatud ehitiste päringule on kinnistu 4 katastritunnuse andmetega riiklikus ehitisregistris seostatud järgmised ehitised:

hoone kaubamaja-ladu, ehitisregistri koodiga 112015663, esmane kasutus 1917.a, korruste arv 3, ehitusalune pind 1123 m<sup>2</sup>, ehitise staatus kasutusel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata, hoone ladu,büroo, kingsepa töökoda, ehitisregistri koodiga 112015664, esmane kasutus määramata, korruste arv 2, ehitusalune pind 640,3 m<sup>2</sup>, ehitise staatus kasutusel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata,

hoone ladu, ehitisregistri koodiga 112015670, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitusalune pind 226 m<sup>2</sup>, ehitise staatus lammutamise luba antud ja kaalutud energiakasutuse klass määramata,

hoone kauplus, ehitisregistri koodiga 112015674, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitusalune pind 282 m<sup>2</sup>, ehitise staatus kasutusel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata,

hoone kauplus-elamu, ehitisregistri koodiga 112015675, esmane kasutus määramata, korruste arv 2, ehitusalune pind 326 m<sup>2</sup>, ehitise staatus kasutusel ja kaalutud energiakasutuse klass määramata, rajatis Sademeveetorustik, ehitisregistri koodiga 220729554, esmane kasutus 2015.a, ehitusalune pind 175 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kasutusel.

1.4.3. Vastavalt notari poolt e-notari infosüsteemi kaudu teostatud mälestiste päringule asub kinnistu 4 Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal.

1.5. Kinnistusraamatu seis on notar kontrollinud elektroonilise kinnistusraamatuga tutvumise teel lepingu tõestamise päeval 05.10.2017.a. Nimetatud registriosade elektroonilisel väljatrükil on õigsuse märg: Elektrooniline registriosa omab õiguslikku tähendust.

1.6. Kinnistu 1 ja kinnistu 2 ja kinnistu 3 ja kinnistu 4 ühiselt on lepingus edaspidi nimetatud **kinnistud**.

Kinnistu 1, kinnistu 2 osa ja kinnistu 3 osa ühiselt on lepingus edaspidi nimetatud **lepingu ese 1**.

Lepingu ese 1 ja lepingu ese 2 ühiselt on lepingus edaspidi nimetatud **lepingu ese**.

1.7. Käesoleva eellepingu eesmärgiks on fikseerida osalejate soov sõlmida käesoleva lepingu esemeks olevate kinnisasjade vahetusleping ja asjaõigusleping ning määrata esmased kokkulepped lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 vahetuslepingu sõlmimiseks.

## **2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused**

### **2.1. Lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et:**

2.1.1. nad on tutvunud lepingu eseme kinnistusraamatu andmetega ning käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega ja aktsepteerivad neid täielikult ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt;

2.1.2. nad hindavad vahetuslepingu tehinguväärtuseks ükssada kakskümmend kaks tuhat üheksakümmend üks eurot ja 96 senti (**122 091,96**).

*Pooled avaldavad, et tehinguväärtuse arvestamise aluseks on lepingu eseme 1 pindala (kokku ligikaudu 10 489 m<sup>2</sup>) väärtus, arvestusega, et keskmiselt on lepinguosaliste poolt kolmelt erinevalt kinnisvarabüroolt tellitud hindamisaktide alusel kinnistu 1 ühe ruutmeetri hind 11,64 m<sup>2</sup> (arvestusega nagu oleks tegemist ärimaaga).*

*Samuti on lepinguosaliste poolt kolmelt erinevalt kinnisvarabüroolt tellitud hindamisaktide alusel lepingu eseme 2 maa-ala ühe ruutmeetri keskmine hind 22,34 eurot, mille alusel on arvestatud kokku lepingu eseme 2 üldpindala, milleks on ligikaudu 5465 m<sup>2</sup>, mille väärtus eeltoodud keskmise ruutmeetri hinna alusel on 122 088,10 eurot.*

2.1.3. nad on tutvunud lepingu lahutamatuks lisadeks olevate plaanidega.

## **2.2. Omaniku 1 esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

2.2.1. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole kinnistut 1 ja kinnistut 2 ja kinnistut 3 kellelegi võõrandatud ega panditud ega koormatud ühegi muu kinnistusraamatusse sissekandekohustusliku piiratud asjaõigusega.

Kinnistut 1, kinnistut 2 ja kinnistut 3 ei ole keelustatud ega arestitud, nende kinnistute suhtes ei ole vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi. Samuti pole taotletud kinnistusraamatu kande muutmisi või täiendamisi mistahes õiguslikul alusel;

2.2.2. kinnistut 1, kinnistut 2 ja kinnistut 3 ei ole koormatud kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega, sealhulgas ei ole sõlmitud üüri- ega rendilepinguid või muid kasutuslepinguid;

2.2.3. ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid omaniku 1 õigust sõlmida käesolev leping ja et omaniku 1 poolt ei ole sõlmitud ja omanik 1 kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut ega mistahes muud kokkulepet, mis tooksid kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ning mis võiksid takistada või viivitada omaniku 2 kandmist kinnistusraamatusse lepingu eseme 1 omanikuna;

2.2.4. käesoleva lepingu sõlmimise hetkel ei ole omanikule 1 teada kinnistut 1, kinnistut 2 ega kinnistut 3 keskkonnareostust ning käesoleva ajani ei ole omanikule 1 esitatud ühtegi sellesisulist ettekirjutust;

2.2.5. omanikule 1 teadaolevatel andmetel ei asu kinnistut 1, kinnistut 2 ega kinnistut 3 looduskaitsealal ega muinsuskaitsealal tähendatud kaitsealal või hoiualal ja seal ei asu ka muinsuskaitsealal ega looduskaitsealal alusel kaitse alla kuuluvaid üksikobjekte. Muuhulgas ei sisalda need kinnistud I kaitsekategooria liigi püsielupaika ning samuti ei asu looduskaitsealal sätestatud ranna ja kalda ehituskeeluvööndis;

2.2.6. lepingu esemel lei ole mingeid omanikule 1 teadaolevaid varjatud puudusi, mida omanik 2 ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel;

2.2.7. omaniku 1 poolt on tasutud kõik lepingu eseme 1 kasutamise seotud maksed ja avalik-õiguslikud koormatused;

2.2.8. lepingu eseme 1 koosseisu kuuluvat maa-ala ei läbi omanikule 1 teadaolevalt kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid ega maa-aluseid tehnovõrke ega –rajatisi, välja arvatud järgmised tehnovõrgud ja -rajatised:

kinnistut 1 läbib OÜ`le Elektrilevi kuuluv elektri maakaabelliin ja samuti veetrass ning sademevee kanalisatsioonitrass;

kinnistut 2, sealhulgas kinnistut 2 osa, mis kuulub lepingu eseme 1 koosseisu läbib kanalisatsioonitrass;

kinnistut 3, sealhulgas kinnistut 3 osa, mis kuulub lepingu eseme 1 koosseisu läbib AS`le ESRO kuuluv kaugküttetorustik ja OÜ`le Elektrilevi kuuluv elektri õhuliin;

2.2.9. kinnistut 1 ja kinnistut 2 ja kinnistut 3 on hoonestamata.

Kinnistut 1 ja kinnistut 2 suhtes on algatatud detailplaneeringu kehtestamise menetlus, mille eesmärgiks on muuhulgas võimaldada muuta kinnistut 1 ja kinnistut 2 osa maa sihtotsarvet ja määrata uueks sihtotstarbeks ärimaa ning samuti on detailplaneeringu eesmärgiks tagada võimalus kinnistule 1 ja kinnistut 2 osale ärihoone (kaubanduskeskus) ehitamiseks;

2.2.10. kinnistut 1 on omanik 1 omandanud riigi käest munitsipaalomandisse Viljandi maavanema otsuse alusel (*Viljandi maavanema korraldus nr 644, 27.08.2004*) ja maa sihtotstarve on üldkasutatav maa.

Omanik 1 on taotlenud kinnistut 1 võõrandamiseks kooskõlas maareformi seaduse § 25 lg 3

keskkonnaministri loa ning omanikule 1 on kinnistu 1 võõrandamiseks antud keskkonnaministri luba (Keskkonnaministri käskkiri nr 1-2/17/684, 29.06.2017);

2.2.11. omanik 1 on kinnistu 4, eelkõige lepingu eseme 2 ning kinnistu 4 päraldisteks olevad dokumendid üle vaadanud ja põhjalikult tutvunud kinnistuga 4, selle oluliste osade ja päraldistega, on teadlik kinnistu 4 seisukorrast, suurusest, piiridest, kitsendustest, asukohast ja paiknemisest looduses ning soovib omandada lepingu eseme 2 käesolevas lepingus kokkulepitud tingimustel;

2.2.12. omaniku 1 eesmärk lepingu eseme 2 omandamisel on kasutada lepingu eset 2 rajatava veekeskuse (mis kavandatavalt ehitatakse kinnistule aadressiga Viljandi linn, Vaksali tänav 2) teenendamiseks vajaliku parkimis- ja liiklemis- ning hooldusala rajamiseks.

Ühtlasi kinnitab omanik 1, et on täielikult teadlik kõikidest toimingutest, mis on vajalik teha selleks, et kinnistu 4 jagada selliselt, et eralduks iseseisev kinnistu (lepingu ese 2), muuhulgas on omanik 1 teadlik planeerimisest tulenevatest toimingutest, mis on vajalikud kinnistu 4 jagamisele eelnevalt läbi viia, muuhulgas asjaolust, et on vajalik kehtestada uus detailplaneering, mis hõlmab kinnistu 4 maa-ala planeeringut;

2.2.13. omanik 1 on teadlik asjaolust, et kinnistu 4 paikneb Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal ning on teadlik nimetatud asjaoluga kaasnevatest piirangutest kinnistu 4, sealhulgas lepingu eseme 2 valdamisel, kasutamisel ja käsutamisel;

2.2.14. tema volitused on kehtivad, ei ole lõppenud ega esindatava poolt tühistatud.

Käesoleva lepingu sõlmimise on otsustanud Viljandi Linnavolikogu, vastavalt Viljandi Linnavolikogu otsustele nr 433 ja 434 ja 435, 21.09.2017.

Viidatud haldusaktid on kehtivad, neid ei ole muudetud ega kehtetuks tunnistatud ja keegi ei ole viidatud haldusakte vaidlustanud.

### **2.3. Omaniku 2 esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

2.3.1. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole kinnistut 4 kellelegi võõrandatud ega panditud ega koormatud ühegi muu kinnistusraamatusse sissekandekohustusliku piiratud asjaõigusega, välja arvatud lepingu punktis 1.4. nimetatud isiklik kasutusõigus AS ESRO kasuks ja hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks ning hüpoteek Swedbank AS kasuks.

Kinnistut 4 ei ole keelustatud ega arestitud, kinnistu 4 suhtes ei ole vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi. Samuti pole taotletud kinnistusraamatu kande muutmisi või täiendamisi mistahes õiguslikul alusel;

2.3.2. kinnistu 4 on osaliselt koormatud kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega, kuna on sõlmitud üüri- ega rendilepingud, kuid ükski üüri- ega rendileping ei anna üürnikule või rentnikule õigust kasutada kinnistu 4 seda osa, millest plaanitakse moodustada iseseisev kinnistu - lepingu ese 2;

2.3.3. ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid omaniku 2 õigust sõlmida käesolev leping ja et omaniku 2 poolt ei ole sõlmitud ja omanik 2 kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut ega mistahes muud kokkulepet, mis tooksid kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ning mis võiksid takistada või viivitada omaniku 1 kandmist kinnistusraamatusse lepingu eseme 2 omanikuna;

2.3.4. käesoleva lepingu sõlmimise hetkel ei ole omanikule 2 teada kinnistu 4 keskkonnareostust ning käesoleva ajani ei ole omanikule 2 esitatud ühtegi sellesisulist ettekirjutust;

2.3.5. omanikule 2 teadaolevatel andmetel ei asu kinnistu 4 looduskaitsealal tähendatud kaitsealal või hoiualal ja seal ei asu ka muinsuskaitsealal ega looduskaitsealal alusel kaitse alla kuuluvaid üksikobjekte. Muuhulgas ei sisalda kinnistu 4 I kaitsekategooria liigi



püsielupaika ning samuti ei asu kinnistu 4 looduskaitseaduses sätestatud ranna ja kalda ehituskeeluvööndis.

Kinnistu 4 asub Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal, millega seoses laienevad kinnistu 4 valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes muinsuskaitseadusest ja Viljandi vanalinna muinsuskaitseala põhimäärusest tulenevad kitsendused;

2.3.6. lepingu esemel 2 ei ole mingeid omanikule 2 teadaolevaid varjatud puudusi, mida omanik 1 ei saanud märgata ülevaatuseteostamisel;

2.3.7. omaniku 2 poolt on tasutud kõik lepingu eseme 2 kasutamisega seotud maksed ja avalik-õiguslikud koormatised;

2.3.8. kinnistu 4 seda osa, millest moodustub lepingu ese 2, ei läbi omanikule 2 teadaolevalt kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid ega maa-aluseid tehnovõrke ega rajatisi, välja arvatud AS ESRO`le kuuluv soojatrans ja OÜ Elektrilevile kuuluv 6 KV maakaabel;

2.3.9. kinnistu 4 on hoonestatud ja kinnistul 4 asuvad kinnistu 4 oluliseks osaks olevad, lepingu punktis 1.4.2. nimetatud ehitised.

Nimetatud ehitistest üks ehitise (ladu, ehitisregistri koodiga 112015670) kuulub omaniku 2 poolt lammutamisele.

Kinnistu 4 jagamise tulemusena moodustuva lepingu esemeks 2 oleva kinnistu koosseisu ehitise ei kuulu.

Kinnistu 4 suhtes on algatatud detailplaneeringu kehtestamise menetlus, mille eesmärgiks on muuhulgas võimaldada kinnistu 4 jagamine selliselt, et eralduks iseseisva kinnistuna lepingu ese 2;

2.3.10. omanik 2 on lepingu eseme 1 ning selle päraldisteks olevad dokumendid üle vaadanud ja põhjalikult tutvunud lepingu esemega 1 ja selle oluliste osade ja päraldistega, on teadlik kinnistu 1, kinnistu 2 ja kinnistu 3 seisukorrast, suurusest, piiridest, kitsendustest, asukohast ja paiknemisest looduses ning soovib omandada lepingu eseme 1 käesolevas lepingus kokkulepitud tingimustel;

2.3.11. omaniku 2 eesmärk kinnistu 1 ja kinnistu 2 osa omandamisel on muuta kinnistu 1 ja kinnistu 2 osa maa sihtotstarvet selliselt, et uus sihtotstarve oleks ärimaa ning omaniku 2 eesmärgiks on ehitada kinnistule 1 ja kinnistu 2 osale ärihoone (kaubanduskeskus).

Omanik 2 on teadlik, et kinnistule 1 ja kinnistu 2 osale ehitamise eelduseks on vastavasisulise detailplaneeringu kehtestamine.

Ühtlasi kinnitab omanik 2, et on täielikult teadlik kõikidest planeerimisseadusest tulenevatest toimingutest, mis on vajalikud detailplaneeringu kehtestamiseks, et oleks võimalik kinnistu 1 ja kinnistu 2 osa omaniku 2 soovi kohaselt hoonestada ja kinnistule 1 ning kinnistu 2 osale ärihoone ehitada.

Viljandi Tarbijate Ühistu avalduse alusel on algatatud Viljandi linna omandis olevate kinnistute aadressiga Männimäe tee 30 ja Männimäe tee detailplaneering vastavalt Viljandi linnavalitsuse korraldusele 29.mai 2017 nr 263.

Samuti on omaniku 2 eesmärgiks kinnistu 3 osa omandamisel muuta kinnistu 3 osa maa sihtotstarvet selliselt, et uus sihtotstarve oleks ärimaa, et nimetatud maad oleks võimalik kasutada omanikule 2 kuuluva naaberkinnistul asuva kaubanduskeskuse tarbeks täiendava parkimisala rajamiseks;

2.3.12. tema poolt esindatav äriühing on õigusvõimeline äriühing, omaniku 2 suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega likvideerimismenetlust, ta on omaniku 2 seaduslik esindaja, juhatuse liige ja tema kui nimetatud äriühingu esindaja esindusõigus on kehtiv, seda ei ole esindatava poolt tühistatud ega tagasi võetud ja ta omab vastavalt seadusele ja äriühingu põhikirjale kõiki vajalikke äriühingu siseseid nõusolekuid ja kooskõlastusi käesoleva lepingu

sõlmimiseks esindatava äriühingu nimel.

### **3. Kokkulepe, millega pooled võtavad kohustuse sõlmida lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 vahetusleping**

3.1. Pooled on kokku leppinud, et lepingu eseme 1 ning lepingu eseme 2 vahetuslepingu sõlmivad pooled järgmiste eelduste saabumisel:

3.1.1. Kinnistu 4 koosseisust on eraldatud ja välja mõõdetud kinnistu, pindalaga ligikaudu viis tuhat nelisada kuuskümmend viis (5 465m<sup>2</sup>) ruutmeetrit, millise ala paiknemine on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil viirutatud alana.

Kõik kinnistu 4 jagamisega ja lepingu eseme 2 kui iseseisva kinnistu moodustamisega seotud kulud (sealhulgas kinnistu 4 väljamõõtmisega kaasnevad kulud) kannab omanik 2 (Viljandi Tarbijate Ühistu), kuid sellega kaasneva kinnistu 4 detailplaneeringu kehtestamisega seotud kulud kannab omanik 1 (Viljandi linn).

3.1.2. Kinnistu 2 koosseisust on eraldatud ja välja mõõdetud kinnistu, pindalaga ligikaudu kolm tuhat kolmsada viiskümmend viis (3 355m<sup>2</sup>) ruutmeetrit, millise ala paiknemine on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil punase joonega ümbritsetud ja viirutatud alana.

Kõik kinnistu 2 jagamisega ja kinnistu 2 osa kui iseseisva kinnistu moodustamisega seotud kulud (sealhulgas kinnistu 2 osa väljamõõtmisega kaasnevad kulud) kannab omanik 1 (Viljandi linn), kuid sellega kaasneva kinnistu 1 ja kinnistu 2 detailplaneeringu kehtestamisega seotud kulud kannab omanik 2 (Viljandi Tarbijate Ühistu).

3.1.3. Kinnistu 3 koosseisust on eraldatud ja välja mõõdetud kinnistu, pindalaga ligikaudu nelisada üheksakümmend kaks (492m<sup>2</sup>) ruutmeetrit, millise ala paiknemine on tähistatud käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks nr 3 oleval plaanil punase joonega ümbritsetud ja viirutatud alana.

Kõik kinnistu 3 jagamisega ja kinnistu 3 osa kui iseseisva kinnistu moodustamisega seotud kulud (sealhulgas kinnistu 3 osa väljamõõtmisega kaasnevad kulud) kannab omanik 1 (Viljandi linn). Kui selleks on vajalik ka detailplaneeringu muutmine, kannab kõik detailplaneeringu muutmise seotud kulud omanik 1 (Viljandi linn).

3.1.4. Pooled avaldavad, et lepingu eseme 2 täpne suurus on arvestatud järgmise arvutuspõhimõtte alusel:

Lepinguosalised on ühiselt ja ühiste kuludega tellinud kolmelt erapooletult kinnisvara hindajalt kinnistu 1 hindamise, kuid hindamine on tellitud arvestusega, nagu oleks kinnistu 1 maa sihtotstarve ärimaa. Samuti on tellitud samadelt kinnisvara hindajatelt kinnistu 4 hindamine, et välja selgitada kinnistu 4 ühe ruutmeetri turuhinda.

Kinnistu 1 (arvestusega nagu oleks maa sihtotstarve ärimaa) hindamise tulemusena on selgunud

kinnistu 1 ühe ruutmeetri väärtus, millise väärtuse alusel on hinnatud ära lepingu eseme 1 pindala tervikuna (*pindala ligikaudu 10 489 m<sup>2</sup> x ühe ruutmeetri hind 11,64 eurot võrdub 122 091,96 eurot*).

Saadud väärtuse alusel on arvestatud välja, kui suure osa kinnistu 4 pindalast väärtus on võrdne eeltoodud summaga, arvestades ühe (1m<sup>2</sup>) ruutmeetri turuväärtust.

Kinnistu 4 hindamise tulemusena on selgunud kinnistu 4 ühe ruutmeetri väärtus, milleks on kolme erineva kinnisvara hindaja poolt teostatud hindamisaktide alusel keskmiselt 22,34 eurot üks ruutmeeter.

Saadud arvestuse alusel on saadud lepingu eseme 2 pindala, milleks on ligikaudu 5 465 m<sup>2</sup> (*122 091,96 jagada 22,34 võrdub ligikaudu 5 465 (täpsemalt, ehk enne ümardamist 5465,17)*).

Pooled on kokku leppinud, et vahetatavate lepingu esemete pindalad ei ole võrdsed, vaid võrdsed on vahetatavate lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 väärtused, arvestades eelkirjeldatud arvutuspõhimõtteid.

3.1.5. Kui maakatastrisse on kantud lepingu esemeks 2 olev maaüksus iseseisva katastriüksusena ning samuti kinnistu 2 osa iseseisva katastriüksusena ning kinnistu 3 osa iseseisva katastriüksusena sõlmivad lepinguosalisel lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 vahetuslepingu.

Vahetuslepingu sõlmimise tingimuseks on, et omanik 1 ega omanik 2 ei maksa teisele poolele omandatava lepingu eseme eest tasu, vaid vahetatavate lepingu esemete väärtused loetakse võrdseks.

3.1.6 Vahetuslepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimisega kaasnevad kulud (notaritasu ja riigilõiv) tasuvad omanik 1 ja omanik 2 võrdselt.

## **3.2. Pooled lepivad vahetuslepingu sõlmimisega seoses kokku alljärgnevas:**

3.2.1. Omanikud kohustuvad omalt poolt tegema kõik jõupingutused ja hankima kõik vajalikud dokumendid ja nõusolekud, mis on vajalikud selleks, et kinnistu 4 suhtes saaks kehtestatud detailplaneering, mille alusel muuhulgas on võimalik lepingu eseme 2 moodustamine iseseisva kinnistuna, kuid kõik detailplaneeringu kehtestamisega kaasnevad kulud kannab omanik 1 (Viljandi linn) ning kõik kinnistu 4 moodustamisega kaasnevad kulud (sh mõõdistamisega kaasnevad kulud) kannab omanik 2 (Viljandi Tarbijate Ühistu)

Omanikud kohustuvad omalt poolt tegema kõik jõupingutused ja hankima kõik vajalikud dokumendid ja nõusolekud, mis on vajalikud selleks, et kinnistu 2 suhtes saaks kehtestatud detailplaneering, mille alusel muuhulgas on võimalik kinnistu 2 osa moodustamine iseseisva kinnistuna, kuid kõik detailplaneeringu kehtestamisega kaasnevad kulud kannab omanik 2 (Viljandi Tarbijate Ühistu), kuid kinnistu 2 osa moodustamisega kaasnevad kulud (sh mõõdistamisega kaasnevad kulud) kannab omanik 1 (Viljandi linn).

Pooled on käesoleva lepingu sõlmimisel seisukohal, et kinnistu 3 jagamiseks ja sellest kinnistu 3 osa kui iseseisva katastriüksuse moodustamiseks ei ole detailplaneeringu muutmine vajalik.

Kui tegelikkuses on vajalik ka kinnistu 3 osa kui iseseisva kinnistu moodustamiseks detailplaneeringu muutmine, kohustuvad omanikud omalt poolt tegema kõik jõupingutused ja hankima kõik vajalikud dokumendid ja nõusolekud, mis on vajalikud detailplaneeringu muutmiseks.

Kõik kinnistu 3 jagamisega seotud kulud (sealhulgas mõõdistamisega kaasnevad kulud) ja vajadusel ka detailplaneeringu kehtestamisega kaasnevad kulud kannab omanik 1 (Viljandi linn).

3.2.2. Omanikud sõlmivad lepingu eseme vahetuslepingu ja asjaõiguslepingu (edaspidi nimetatud **vahetusleping**) mitte hiljem kui ühe (1) aasta jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest.

3.2.3. Omanik 1 kohustub kuni vahetuslepingu sõlmimiseni käesoleva eellepingu kehtivusaajal mitte tegema tehinguid lepingu eseme 1 võõrandamiseks või koormamiseks mistahes muude käesolevas lepingus nimetatud kolmandate isikute õigustega, samuti mitte tegema toiminguid, mis vähendavad lepingu eseme 1 väärtust, samuti mitte sõlmima tehinguid lepingu eseme 1 mistahes viisil kolmandale isikule võõrandamiseks.

3.2.4. Omanik 2 kohustub kuni vahetuslepingu sõlmimiseni käesoleva eellepingu kehtivusaajal mitte tegema tehinguid lepingu eseme 2 võõrandamiseks või koormamiseks mistahes muude käesolevas lepingus nimetatud kolmandate isikute õigustega, samuti mitte tegema toiminguid, mis vähendavad lepingu eseme 2 väärtust, samuti mitte sõlmima tehinguid lepingu eseme 2 mistahes viisil kolmandale isikule võõrandamiseks.

Vahetuslepingu sõlmimise tingimuseks on samuti, et lepingu ese 2 vabastatakse hüpoteekide alt ja omanik 2 annab omanikule 1 üle lepingu eseme 2 hüpoteekidest vabana ja eelduslikult toimub lepingu eseme 2 vabastamine hüpoteekide alt vahetuslepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimisega samal ajal ehk samas notariaalaktis.

Omanik 2 ei ole kohustatud lepingu esemelt 2 kustutama isikliku kasutusõiguse kannet ja isiklik kasutusõigus AS ESRO kasuks jääb kinnistusraamatusse ka pärast lepingu eseme 2 omandi üleandmist omanikule 1. Samuti ei ole omanik 2 kohustatud lepingu esemet 2 läbiva Elektrilevi OÜ-le kuuluva maakaabli teisaldamiseks ja nimetatud maakaabel jääb lepingu esemele 2 ka pärast vahetuslepingu sõlmimist.

3.3. Pooled on kokku leppinud, et vahetuslepingu sõlmimisel koormatakse samaaegselt lepingu esemeks 2 olev kinnisasi ostueesõigusega Viljandi Tarbijate Ühistu kasuks lepingu esemeks 2 oleva kinnistu igakordsel tasumisel võõrandamisel ning kui võlaõiguslik vahetusleping koos ostueesõiguse seadmise kokkuleppega sõlmitakse iseseisva lepinguna enne asjaõiguslepingu sõlmimist, tuleb ostueesõiguse kinnistusraamatusse kandmise tagamiseks seada kinnistule 2 vastav eelmärke Viljandi Tarbijate Ühistu kasuks.

Lepingu eseme 2 ostueesõigusega koormamisel lepitakse kokku ühtlasi selles, et kui Viljandi linn müüb lepingu eseme 2 veekeskuse arendamise eesmärgil, ei kasuta Viljandi Tarbijate Ühistu ostueesõigust ning kui kokkuleppele vaatamata Viljandi Tarbijate Ühistu kasutab eeltoodud eesmärgil sõlmitava müügilepingu sõlmimisel ostueesõigust, on Viljandi linnal õigus nõuda Viljandi Tarbijate Ühistult leppetrahvi ükssada tuhat (100 000) eurot.

#### **4. Valduse üleandmine**

4.1. Pooled on kokku leppinud, et lepingu eseme 1 otsese valduse annab omanik 1 omanikule 2 üle vahetuslepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimise päeval.

Pooled lepivad kokku, et omanik 1 kannab kõik lepingu esemega 1 seotud kulud ja avalikõiguslikud koormatised arvestusega kuni lepingu eseme 1 otsese valduse omanikule 2 üleandmiseni. Pooled lepivad kokku, et kõik lepingu esemega 1 seotud maksud, avalikõiguslikud koormatised, samuti juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ning õigus saadavale kasule läheb omanikule 2 üle lepingu eseme 1 otsese valduse üleandmise hetkest.

Pooled lepivad kokku, et omanik 1 on kohustatud mitte halvendama lepingu eseme 1 seisundit ja hoolitsema lepingu eseme 1 eest käesoleva lepingu kehtivusajal heaperemehelikult ning andma lepingu eseme 1 omanikule 2 üle seisukorras, nagu see on käesoleva lepingu tõestamise ajal.

4.2. Pooled on kokku leppinud, et lepingu eseme 2 otsese valduse annab omanik 2 omanikule 1 üle vahetuslepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimise päeval.

Pooled lepivad kokku, et omanik 2 kannab kõik lepingu esemega 2 seotud kulud ja avalikõiguslikud koormatised arvestusega kuni lepingu eseme 2 otsese valduse omanikule 1 üleandmiseni. Pooled lepivad kokku, et kõik lepingu esemega 2 seotud maksud, avalikõiguslikud koormatised, samuti juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ning õigus saadavale kasule läheb omanikule 1 üle lepingu eseme 2 otsese valduse üleandmise hetkest.

Pooled lepivad kokku, et omanik 2 on kohustatud mitte halvendama lepingu eseme 2 seisundit ja hoolitsema lepingu eseme 2 eest käesoleva lepingu kehtivusajal heaperemehelikult ning andma lepingu eseme 2 omanikule 1 üle seisukorras, nagu see on käesoleva lepingu tõestamise ajal.

#### **5. Eellepingust taganemine**

##### **5.1. Omanikul 1 on kuni vahetuslepingu sõlmiseni õigus käesolevast lepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda ja leping üles öelda, kui:**

5.1.1. omanik 2 annab käesoleva lepingu kehtivusajal kolmandale isikule üle lepingu eseme 2 omandi või koormab lepingu eseme 2 piiratud asjaõigusega kolmanda isiku kasuks;

ja/või

5.1.2. lepingu esemelt 2 hüpoteekide kustutamine ei toimu koos vahetuslepingu sõlmimisega või enne seda;

ja/või

5.1.3. lepingu esemete vahetuslepingut ja asjaõiguslepingut ei ole sõlmitud omanikust 1 olenevatel asjaoludel hiljemalt ühe (1) aasta jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest.

##### **5.2. Omanikul 2 on õigus kuni vahetuslepingu sõlmimiseni käesolevast lepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda ja leping üles öelda, kui:**

5.2.1. omanik 1 annab käesoleva lepingu kehtivusajal kolmandale isikule üle lepingu eseme 1 omandi või koormab lepingu eseme 1 piiratud asjaõigusega kolmanda isiku kasuks;

ja/või

5.2.2. lepingu esemete vahetuslepingut ja asjaõiguslepingut ei ole sõlmitud omanikust 2 olenevatel asjaoludel hiljemalt ühe (1) aasta jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest.

5.3. Lepingust taganemisel omaniku 1 poolse rikkumise tõttu lepingu punktide 5.2.1. ja/või 5.2.2. nimetatud alusel on omanik 1 kohustatud tasuma omanikule 2 leppetrahvi summas ükssada tuhat (100 000) eurot, ühe (1) kuu jooksul arvates taganemisest.

Lisaks on omanik 1 kohustatud hüvitama omanikule 2 kõik omaniku 2 poolt tehtud dokumentaalselt tõendatud kulud, mis on omaniku 2 poolt tehtud käesoleva lepingu sõlmimisega seoses (notaritasu).

5.4. Lepingust taganemisel omaniku 2 poolse lepingu rikkumise tõttu käesoleva lepingu punktide 5.1.1. ja/või 5.1.2. ja/või 5.1.3. alusel on omanik 2 kohustatud tasuma omanikule 1 leppetrahvi summas ükssada tuhat (100 000) eurot, ühe (1) kuu jooksul arvates taganemisest.

Lisaks on omanik 2 kohustatud hüvitama omanikule 1 kõik omaniku 1 poolt tehtud dokumentaalselt tõendatud kulud, mis on omaniku 1 poolt tehtud käesoleva lepingu sõlmimisega seoses (notaritasu).

#### 5.5. Täiendavalt on pooled kokku leppinud eellepingust taganemise eeldused järgmiselt:

5.5.1. omanikul 1 ja omanikul 2 on õigus käesolevast eellepingust taganeda, kui kinnistu 4 suhtes ei ole ühe (1) aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest kehtestatud detailplaneeringut, mis võimaldab moodustada lepingu esemeks 2 oleva iseseisva maaüksuse ning viidatud tingimustel detailplaneeringu mittekehtestamine ei ole tingitud omaniku 1 ega omaniku 2 tegevusest või tegevusetusest;

5.5.2. omanikul 1 ja omanikul 2 on õigus käesolevast eellepingust taganeda, kui kinnistu 2 suhtes ei ole ühe (1) aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest kehtestatud detailplaneeringut, mis võimaldab moodustada kinnistu 2 osa kui iseseisva maaüksuse ning viidatud tingimustel detailplaneeringu mittekehtestamine ei ole tingitud omaniku 1 ega omaniku 2 tegevusest või tegevusetusest;

5.5.3. omanikul 1 ja omanikul 2 on õigus käesolevast eellepingust taganeda, kui kinnistu 3 ei ole ühe (1) aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest jagatud selliselt, et oleks moodustunud kinnistu 3 osa kui iseseisev maaüksus ning see ei ole tingitud omaniku 1 ega omaniku 2 tegevusest või tegevusetusest;

5.5.4. lepingust taganemisel ükskõik kumma poole poolt käesoleva lepingu punktides 5.5.1. ja/või 5.5.2. ja/või 5.5.3. nimetatud alustel, ei ole kummalgi poolel kohustust maksta teisele poolele leppetrahvi ning kummalgi poolel ei ole õigust nõuda teiselt poolelt mistahes käesoleva lepingu sõlmimisega seotud kulude hüvitamist.

5.6. Lepingust taganemiseks saadab õigustatud pool teisele poolele notari kaudu ühepoolse notariaalselt tõestatud avalduse, milles märgib lepingust taganemise aluse.

Lepingust taganemine jõustub taganemisavalduse üleandmisel, kui mitte hiljem, kui kümnendal (10.) päeval arvates taganemisavalduse üleandmisest postiasutusele.

5.7. Lepingust taganemise jõustumisel lõpevad käesolevast lepingust tulenevad õigused ja kohustused, välja arvatud need, mis käsitlevad poolte õigusi ja kohustusi lepingust taganemisel.

5.8. Pooled kinnitavad, et ei soovi käesolevas lepingus rohkem kokkuleppeid eellepingust taganemise puhuks ega sanktsioone sätestada, välja arvatud punktis 5.9. kokkulepitud kokkulepped

### **5.9. Poolte täiendav kokkulepe vahetuslepingust taganemisega seoses**

5.9.1. Pooled on kokku leppinud, et pärast seda, kui on sõlmitud lepingu esemete vahetusleping ja omanik 2 on kantud lepingu eseme 1 omanikuna kinnistusraamatusse, esitab omanik 2 Viljandi Linnavalitsusele taotluse lepingu eseme 1 koosseisu kuuluvate maaüksuste, mille sihtotstarve ei ole ärimaa, sihtotstarbe muutmiseks ärimaaks.

Vastavasisulise taotluse kohustub omanik 2 esitama Viljandi Linnavalitsusele hiljemalt ühe (1) kuu jooksul pärast omaniku 2 kandmist kinnistusraamatusse lepingu eseme 1 omanikuna.

Pooled on kokku leppinud, et kui omanik 1 (Viljandi linn) ei ole ühe (1) kuu jooksul pärast omanikult 2 vastavasisulise taotluse saamist andnud välja haldusakti lepingu eseme 1 (ehk kinnistu 1 ja kinnistu 2 osa ja kinnistu 3 osa) maa sihtotstarbe muutmiseks ärimaaks, on omanikul 2 õigus taganeda lepingu esemete vahetuslepingust tervikuna.

5.9.2. Pooled on kokku leppinud, et lepingu esemete vahetuslepingust taganemisel omaniku 2 poolt käesoleva lepingu punktis 5.9.1. kokkulepitud eelduste saabumisel on omanikul 2 õigus nõuda omanikult 1 leppetrahvi üks sada tuhat (100 000) eurot ning lisaks leppetrahvile on omanikul 2 õigus nõuda omanikult 1 käesoleva lepingu tõestamisega ja vahetuslepingu ning asjaõiguslepingu tõestamisega ja taganemisavalduse tõestamisega kaasnevate kulude (notaritasu ja riigilõiv) hüvitamist.

Muude mistahes kulude hüvitamist omanikul 2 omanikult 1 õigus nõuda ei ole.

5.9.3. Vahetuslepingust taganemiseks punkti 5.9.1. alusel esitab omanik 2 omanikule 1 notariaalselt tõestatud vormis avalduse. Taganemine jõustub taganemisavalduse kättesaamisel omaniku 1 poolt.

5.9.4. Kui omanik 2 taganeb punktis 5.9.1. kokkulepitud eelduste saabumisel lepingu esemete vahetuslepingust, kohustuvad pooled sõlmima viivitamatult, kuid hiljemalt ühe (1) kuu jooksul pärast taganemisavalduse kättesaamist omaniku 1 poolt, asjaõiguslepingud lepingu eseme 1 omandi üleandmiseks omanikule 1 ning lepingu eseme 2 omandi üleandmiseks omanikule 2 ja esitama kinnistusosakonnale vastavasisulised kinnistamisavaldused.

## **6. Notari selgitused**

Notar on lepinguosalistele selgitanud käesoleva lepingu sõlmimisega kaasnevaid õiguslikke tagajärgi, muuhulgas järgmist:

6.1. Lisaks käesolevale lepingule tuleb pooltel pärast kokkulepitud tingimuste täitumist sõlmida vahetusleping, milles sisaldub ka käsutustehing, mille alusel omanik 1 saab lepingu eseme 2 omanikuks ja omanik 2 saab lepingu eseme 1 omanikuks.

6.2. Kinnisomand läheb üle omandajale alles kinnistusraamatusse kande tegemisega, mitte aga

käesoleva lepingu sõlmimisega.

6.3. Kandemääruse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud kinnistamise eest tasumisele kuuluv riigilõiv.

6.4. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 vahetamisega seotud kokkulepped, vastasel juhul võib leping osutada teatavil asjaoludel osaliselt või täielikult kehtetuks, tuua kaasa poolte vahelisi vaidlusi ning põhjustada ühele või teisele osapooltele põhjendamatut kahju;

6.5. 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.

6.6. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab müüja ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.

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. Võlaõigusseaduse § 218 lg 4 kohaselt ei vastuta müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma.

6.8. 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. Võlaõigusseaduse § 220 lg 3 kohaselt juhul, kuid ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt, ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on vabandatav, võib ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu. Võlaõigusseaduse § 221 kohaselt võib ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, kas ta mittevastavusest õigeaegselt on teatanud siis, kui mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu või müüja asja mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda ostjale.

6.9. 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) 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 lepingupooltele (võlaõigusseadus § 112 lg 2 ja 188 lg 1).

6.10. Võlaõigusseaduse § 254 tulenevalt kohustuvad vahetuslepinguga lepingupooled vastastikku teineteisele üle andma eseme ja tegema võimalikuks eseme omandi või muu esemele käsutusõigust andva õiguse ülemineku. Vahetuslepingule kohaldatakse vastavalt müügilepingu



kohta sätestatud. Kumbagi lepingupoolt vaadeldakse tema poolt üleandmisele kuuluva eseme suhtes müüjana ja talle üleandmisele kuuluva eseme suhtes ostjana.

6.11. Võlaõigusseaduse § 255 kohaselt eeldatakse, et vahetamisele kuuluvate esemete hind on võrdne.

6.12. On selgitatud võlaõigusseaduse § 103. (Rikkumise vabandatavus) sätteid: Võlgnik vastutab kohustuse rikkumise eest, välja arvatud, kui rikkumine on vabandatav. Eeldatakse, et kohustuse rikkumine ei ole vabandatav. Kohustuse rikkumine on vabandatav, kui võlgnik rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõud on asjaolu, mida võlgnik ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks. Kui vääramatu jõu mõju on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud kohustuse täitmist takistas. Seaduses või lepinguga ettenähtud juhtudel vastutab isik oma kohustuse rikkumise eest rikkumise vabandatavusest sõltumata

6.13. Notari poolt on osalejatele selgitatud õiguslikke tagajärgi eellepingu sõlmimisel. Samuti on selgitatud pooltele erinevaid riske, mis kaasnevad käesoleva lepingu sõlmimisega, sest poolte jaoks ei ole asjaõiguslikult mingilgi viisil tagatud, et pooled saavad lepingu esemeks olevate kinnistute omanikuks, kuna eellepingu alusel ei ole võimalik nõuda kinnisasja omandit vaid saab nõuda üksnes vahetuslepingu sõlmimist.

On selgitatud võimalust võimalust sõlmida lepingu esemeks olevate kinnistute võlaõiguslik vahetusleping, mille alusel oleks võimalik taotleda kinnistusraamatusse omandajate kasuks omandamist tagava eelmärke sisse kandmist. Pooled on notarile avaldanud oma kindlat soovi sõlmida leping käesolevas redaktsioonis.

16.15. On selgitatud Võlaõigusseaduse leppetrahvi sätteid (VÕS § 158-163), muuhulgas seda, et leppetrahv on lepingus ettenähtud lepingut rikkunud lepingupoole kohustus maksta kahjustatud lepingupoolele lepingus määratud rahasumma. Leppetrahvi kohta sätestatud kohaldatakse ka teole, mille lepingut rikkunud lepingupool peab kahjustatud lepingupoole huvides tegema. Leppetrahvi kokkuleppimisel kohustuse rikkumise puhuks võib kahjustatud lepingupool lisaks leppetrahvile nõuda ka kohustuse täitmist. Kohustuse täitmist ei või lisaks leppetrahvile nõuda, kui leppetrahv lepiti kokku mitte kohustuse täitmisele sundimiseks, vaid kohustuse täitmise asendamiseks. Kahjustatud pool kaotab õiguse leppetrahvi nõuda, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab. Kohustuse rikkumise vabandatavuse korral ei või leppetrahvi nõuda, kui lepinguga ei ole ette nähtud teisiti.

16.16. Lepingu rikkumise korral võib kahjustatud lepingupool nõuda leppetrahvi tegelikust kahjust sõltumata. Kui kahjustatud lepingupool võib nõuda lepingu rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist, tuleb kahju hüvitada osas, mida leppetrahv ei katnud.

Kui tasumisele kuuluv leppetrahv on ebamõistlikult suur, võib kohus seda leppetrahvi maksmiseks kohustatud lepingupoole nõudmisel vähendada mõistliku suuruseni, arvestades eelkõige kohustuse täitmise ulatust tema poolt, teise lepingupoole õigustatud huvi ja lepingupoolte majanduslikku seisundit.

6.17. On selgitatud muinsuskaitseaduse sätteid seoses asjaoluga, et lepingu ese 2 asub Viljandi vanalinna muinsuskaitsealal.

## **7. Lõppsätted**

7.1. Notaritasu: Eelleping 198,75 eurot (tehinguväärtus 122 091,96 eurot: notari tasu seaduse § 3, 17, 22, 29 lg 1 p 7). + käibemaks 20% 39,75 eurot, kokku 238,50 eurot.

Notariaalakti ära kirjade maksumus (sh käibemaks): Paber kandjal esmane ära kiri või digitaalselt kinnitatud esmane ära kiri osalejale 0,23 eur/lk.

7.2. Pooled on kokku leppinud, et notaritasu käesoleva lepingu tõestamise eest tasuvad omanik 1 ja omanik 2 võrdsetes osades.

7.3. Käesoleva lepingu originaal jääb notaribüroosse hoiule.

Omanik 1 esindaja ei taotle omanikule 1 lepingu tõestamise päeval lepingu ära kirja väljastamist. Omanikule 2 väljastatakse lepingu tõestamise päeval lepingu ära kiri paberil.

Lepingu digitaalne ära kiri on lepinguosalistele kättesaadav riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee).

Lepingu tekst ja lepingu lisaks olevad plaanid on lepinguosalistele enne notari juuresolekul allakirjutamist notari poolt esitatud läbivaatamiseks, notari poolt on lepingu tekst lepinguosalistele ette loetud, lepingu sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitatud, lepinguosaliste poolt heaks kiidetud, nende poolt omakäeliselt allkirjastatud ning vastab lepinguosaliste tahtele.

---

ees- ja perekonnanimi

allkiri

---

ees- ja perekonnanimi

allkiri