



TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

1508

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, seitsmeteistkümnendal juulil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (17.07.2025.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalakti osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, asukoht ja postiaadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee (eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Tartu Maakohtu registriosakonnast 16.07.2025 kell 15:45 tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb volikirja alusel Ere Kaaristu, isikukood 47207260330, kes on tõestajale tuntud isik,

Ere Kaaristu osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinn,
ja

MeliKri service OÜ, registrikood 16925214, asukoht ja postiaadress Energia-1, Ellakvere küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond, e-posti aadress info@melikri.ee, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Meelis Stroo, isikukood 39007092766, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ning kellel on õigus äriühingut kõigis õigustoimingutes üksinda esindada (eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi, registrikoodi ja esindaja kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 16.07.2025 kell 15:57 tehtud päringute alusel),

Meelis Stroo osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Jõgeva linn,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KINNISTU MÜÜGILEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

1. Registrite seis ja lepingu ese

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number 23654650 on

sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 24701:001:1697, majandusliku otstarbega elamumaa (100%), asukohaga **Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Kurista küla, Karunõmme**, pindalaga **14287.0 m²**.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Eesti Vabariik**.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Lepingu esemeks on lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

1.3. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et katastriüksuse 24701:001:1697 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

1.3.1. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

- ulatus: 2031,32 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

1.3.2. Elektripaigaldise kaitsevöönd

- ulatus: 15,10 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tõmmits); seisund: kehtiv;
- ulatus: 298,39 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (A-2x25); seisund: kehtiv.

1.3.3. Maaparandushoiu-ala

- ulatus: 14015,56 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

1.3.4. Tee avalik kasutus

- ulatus: 107,12 m²; nähtus: Maantee (Tee avalik kasutus tee nr 14149); seisund: kehtiv.

1.3.5. Uuringu ala

- ulatus: 14287,26 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Kesk-Eesti üldgeoloogiline kaardistamine); seisund: kehtiv;
- ulatus: 13963,85 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Kurista IV uuringuruum); seisund: kehtiv.

1.4. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (mälestiste otsing katastritunnuse/aadressi järgi) nähtub, et lepingu esemel ei paikne mälestisi ega muinsuskaitsealasid, see maaüksus ei asu kinnismälestiste või muinsuskaitsealade kaitsevööndis ega arheoloogilises leiukohas.

1.5. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (isikute päring aadressi järgi) nähtub, et lepingu ese:

1.5.1. ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;

1.5.2. ei ole äriregistris registreeritud ühegi isiku asukohana.

1.6. Lepingu eseme kohta maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://ky.kataster.ee/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 24701:001:1697 kohta katastripidaja märged puuduvad.

1.7. Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust (ehitise otsing katastritunnuse järgi) nähtub, et katastritunnusega 24701:001:1697 on seotud:

1.7.1. hoone Elamu, ehitisregistri koodiga 121359837, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitisealune pind 81.6 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata, aadress Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Kurista küla, Vaimastvere metskond 23. Ehitisregistris puuduvad (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba).

1.7.2. hoone Ait, ehitisregistri koodiga 121359838, esmane kasutus määramata, korruste arv 1, ehitisealune pind 42.0 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata, aadress Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Kurista küla, Vaimastvere metskond 23. Ehitisregistris puuduvad (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba).

- 1.7.3. hoone Saun, ehitisregistri koodiga 121359839, esmane kasutus määramata, korruste arv määramata, ehitisealune pind 47.5 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata, aadress Jõgeva maakond, Jõgeva vald, Kurista küla, Vaimastvere metskond 23. Ehitisregistris puuduvad (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba).
- 1.8. Maa- ja Ruumiameti maainfo kaardirakenduse päringu aerofotolt nähtub, et lepingu esemel asub lisaks lepingu punktis 1.7 nimetatuile veel ehitisi.
- 1.9. Lepingu eseme kohta riigi kinnisvararegisstris (<https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:
- objekti koodi: KV112955;
 - valitseja: Kliimaministeerium;
 - volitatud asutus: Riigimetsa Majandamise Keskus.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:

- *Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (asjaõigusseadus § 56). Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, v.a taotlused, projekteerimistingimused, teatised, ehitus- ja kasutusload ning ettekirjutused, millel on õiguslik tähendus (EhS § 61). Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste selgitamiseks tellib kitsendusi põhjustava objekti omanik vajadusel katastrimõõdistamise (maakatastriseaduse § 12 ja 19¹).*

2. Osalejate avaldused ja kinnitused

2.1. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingu punktis 1.1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2. Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Müüjale kuuluvat lepingu eset koormatud (sh ka mitte kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.
- 2.1.3. Lepingu esemeks oleval kinnistul asub pärandkultuuri objekt Karunõmme metsavahikoht (registri nr 248:VKK:009).
- 2.1.4. **Lepingu esemeks oleval kinnistul paiknevad kinnistu oluliseks osaks olevad, selle lepingu punktides 1.7 nimetatud ehitised ja ehitisregisstrisse kandmata kasvuhoone, maakelder, kuur, vana abihoone müüri jäänused. Hooned on täielikult amortiseerunud, vajavad täielikku renoveerimist või lammutamist. Ka maakelder ja kuur on amortiseerunud.**
- 2.1.5. Kinnistul asuvate hoonete riigi kinnisvararegistri koodid: elamu (KV112955H1), ait (KV112955H2), saun (KV112955H3).
- 2.1.6. Müüja on enampakkumise dokumentides kohustanud Ostjat küsima teavet detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise võimaluste kohta kohalikult omavalitsuselt. Müüja ei saa tagada lepingu eseme senise sihtotstarbe säilimist, detailplaneeringu kehtestamist ega projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmist. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise otsustab kohalik omavalitsus.
- 2.1.7. Müüjal puudub informatsioon kinnistul paikneva maaparandussüsteemi seisukorra

kohta ning Müüja ei vastuta maaparandussüsteemi toimimise eest.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:

- Riigikohus on seisukohal, et ausal müüjal on oma vastutuse välistamiseks parim viis lisada müügilepingusse punktid (või teha ostjale muul viisil tõendatavalt nähtavaks teave) selle kohta, millised puudused müüjale teadaolevalt lepingu esemel on.
- Kui Müüja lepingus puudusi välja ei too, riskib Müüja sellega, et Ostja võib kasutada tema vastu seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendeid.

2.1.8. Müüjale teadaolevalt puuduvad lepingu esemel Müüjale või kolmandatele isikutele kuuluvad selles lepingus nimetamata mis tahes teed, liinid, tehnovõrgud ja -rajatised (nii maapõues asuvad kui maapealsed).

2.1.9. Lepingu esemel puuduvad liitumised ja ühendused tehnovõrkudega. Lepingu esemeks oleval kinnistul asub salvkaev, vee seisukord teadmata (kontrollimata), veeühendus hoonega puudub. Hoone küttesüsteem kasutuskõlbmatu.

2.1.10. Lepingu esemeks oleva kinnisasja piir on katastriüksuse moodustamise käigus looduses tähistamata. Müüja ei ole kohustatud tagama piiride leitavust looduses.

2.1.11. Lepingu esemele on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või tänavalt.

2.1.12. Lepingu esemeks oleval kinnistul kasvab mets ja Müüja pole võõrandanud kasvava metsa raieõigust, Müüjale ei ole alates enampakkumise välja kuulutamisest välja antud metsateatist ning lepingu esemel pole tehtud metsaraiet.

2.1.13. Müüjale teadaolevalt ei ole lepingu esemel keskkonnareostust, Müüjale teadaolevalt ei ole ühelgi isikul või asutusel alust algatada lepingu eseme suhtes keskkonnareostust puudutavat menetlust ning Müüjale ei ole lepingu sõlmimise hetke seisuga esitatud keskkonnareostust puudutavaid ettekirjutusi.

2.1.14. Lepingu ese ei ole registreeritud ühegi isiku elu- ega asukohana.

2.1.15. Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed, mille tasumise tähtaeg on saabunud ning lepingu esemega seoses ei ole Müüjal tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.

2.1.16. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.

2.1.17. Müüja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks Kliimaministeeriumi 06.11.2024.a kooskõlastuse nr 5-9/24/4750-3, Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatus 29.04.2025.a otsuse nr 1-32/82 ja Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatus 30.06.2025.a otsuse nr 1-32/104 alusel. Nimetatud kooskõlastus ja otsused on jõus, muutmata ning neid ei ole vaidlustatud, tühistatud, esitatud vastuväiteid või kaebusi. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.

2.1.18. Müüja esindaja volitus Müüja esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu ning tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.1.19. Lepingus toodud Müüja ja Müüja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.

2.2. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suuruselt ja piiridest.

- 2.2.2. Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluvad ehitised ning on teadlik ehitiste ehituslikust ja tehnilisest seisundist.
- 2.2.3. Ostja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest selles lepingus nimetatud seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust lepingu eseme kasutamisel.
- 2.2.4. Ostja on eelnimetatud ülevaatused teostanud oma majandus- ja kutsetegevuse raames ning ostab lepingu eseme tuginedes teostatud ülevaatusetele ning Müüja selles lepingus esitatud andmetele.
- 2.2.5. Ostja peab Müüja selles notariaalaktil toodud kinnitusi lepingu eseme kohta piisavaks ega soovi lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.
- 2.2.6. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.2.7. Ostjat ei ole sundlõpetatud, Ostja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Ostja võlausaldajate huve ega Ostja majanduslikku seisundit.
- 2.2.8. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.2.9. Tema esindusõigus Ostja juhatuse liikmena on kehtiv tähtajatult, seda ei ole piiratud ega tühistatud, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.2.10. Lepingus toodud Ostja ja Ostja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.3. Müüja ja Ostja avaldavad ja kinnitavad, et: nad on tutvunud selle lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ega täiendavat nõustamist notariaalaktili tõestaja poolt.
- 2.4. Notariaalaktili tõestaja on kontrollinud järgmised asjaolud:
- *Lepingu punktis 1.1 toodud kinnistusraamatu seis on notariaalaktili tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringu alusel.*
 - *Müüja esindaja volitused volikirja alusel.*

3. Lepingu eseme müük, müügihind ning müügihinna tasumise kord

- 3.1. Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga **23 050 eurot** (edaspidi nimetatud **müügihind**), mis on Müüjale tasutud enne selle lepingu sõlmimist ja mille saamist Müüja poolt kinnitab Müüja esindaja oma allkirjaga sellel lepingul. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et müügihind sisaldab käibemaksu (24%).

4. Lepingu eseme valduse üleandmine ja muud kokkulepped

- 4.1. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu eseme otsene valdus loetakse Müüja poolt Ostjale üle antuks **selle lepingu sõlmimisega**.
- 4.2. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme koosseisu kuuluvad Ostjale üle antavatesse ruumidesse paigaldatud ja/või lepingu eseme ülevaatamise ajal asunud esemed (sh mööbel ja inventar) ning Müüja ei ole kohustatud neid ära viima ega lepingu

eset korrastama (Müüjale ei ole teada hoonetes oleva mööbli ja inventari koosseis, samuti puuduvad Müüjal lepingu esemel paiknevatele ehitistele juurdepääsu võimaldavad võtmed). Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu esemesse jäävad esemed utiliseerib vajadusel Ostja omal kulul.

4.3. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et:

- 4.3.1** Ostja ostab lepingu eseme sellises seisundis nagu see on selle lepingu sõlmimise hetkel ning Müüja ei vastuta lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma või kui ilmnevad lepingu eseme suhtes kehtivad muinsuskaitsealised, looduskaitsealised või muud seadusest tulenevad kitsendused või muud varjatud puudused, mis ei ole kantud kitsenduste kaardile ja millest Müüja ei ole selle lepingu sõlmimise ajal teadlik;
- 4.3.2** kitsenduste kaardil, enampakkumise teates ning selles lepingus kajastamata tehnoõrkude või muude objektide ilmsikstulekul pärast selle lepingu sõlmimist ei ole Müüja kohustatud kandma nende ümbertõstmise ja/või likvideerimisega seonduvaid kulusid ega mis tahes muud kahju;
- 4.3.3** Ostja kohustub teatama puudustest Müüjale hiljemalt **3 kuu** jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest ning Ostja nõuded aeguvad **3 kuu** jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest.

5. Asjaõigusleping

5.1. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmise kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 23654650 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda MeliKri service OÜ, registrikood 16925214.

6. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

- 6.1.** *Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.*
- 6.2.** *Ostja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.*
- 6.3.** *Tõestamisseaduse kohaselt ei pea notar selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.*
- 6.4.** *Müüjale on ohtlik asjaõiguslepingu sõlmimine enne müügihinna täielikku tasumist ning Ostjale on ohtlik müügihinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.*
- 6.5.** *Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse müügihind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud. Vaatamata sellele soovivad Müüja ja Ostja sõlmida selle lepingu selles toodud tingimustel.*
- 6.6.** *Sellesse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõiguseaduse (VÕS) § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas, notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.*
- 6.7.** *Lepingus tuleks kirjeldada lepingu eseme teadaolevad puudused, samuti kinnistu lähiumbruse elukeskkonna seisukorda, kuna ka need on lepingu eseme olulised tunnused.*

- 6.8.** Riigikohtu lahendite kohaselt võib ka kinnisvara müügikuulutuse esitatud teave kujutada endast müügieseme kokkulepitud omadusi VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes. Kui kinnisvara müügikuulutuses esitatud teave ei vasta tõele, tuleb sellele lepingus tähelepanu juhtida või vähemalt sellest selgelt Ostjale teatada. Kui selles lepingus ei ole kokkulepet lepingu eseme mingite omaduste kohta, võivad AÕS § 119 lg 2 kohaselt saada müügilepingu osaks ka tingimused, mis notariaalsest lepingust välja jäid, kuid milles siiski kokku lepitati.
- 6.9.** Karistusseadustiku kohaselt karistatakse notarile ebaõigete andmete esitamise eest rahalise karistuse või kuni kaheaastase vangistusega (KarS § 281). Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, karistatakse rahalise karistusega.
- 6.10.** TsÜS § 58 ja VÕS § 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.
- 6.11.** VÕS § 159 lg 2 kohaselt kaotab kahjustatud pool õiguse nõuda leppetrahvi, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab.
- 6.12.** Müüja vastutus lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest on piiratud seda rohkem, mida rohkem on Müüja lepingu eset puudutavat olulist negatiivset teavet lepingueelsetel läbirääkimistel Ostjale avaldanud. Samas keelab seadus 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 vastaja ja ta ei ole sellest Ostjale teatanud. Ostja ei pea eeldama, et talle antakse üle lepingutingimustele mittevastav asi, ega üldjuhul palkama asjatundjat. Varjatud puuduste tuvastamisel tuleb lähtuda eriteadmisteta isiku, mitte asjatundja, mõistlikest ja põhjendatud järeldustest.
- 6.13.** VÕS § 218 lg 1 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem.
- 6.14.** 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.
- 6.15.** Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.
- 6.16.** Müüjal on võimalik ennast lepingu eseme võimalike puudustega kaasneva vastutuse eest kaitsta seeläbi, et ta avaldab ostjale kõik lepingu eseme puudused ning need kirjeldatakse müügilepingus. Sellisel juhul ei ole nende puuduste näol tegemist lepingurikkumisega VÕS-i §-i 217 tähenduses ning ostja ei saa neist tulenevalt müüja vastu õiguskaitsevahendeid kasutada.
- 6.17.** Kui ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta VÕS § 219 lg 1 kohaselt ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma. Oma majandus- või kutsetegevuses müügilepingu sõlminud ostja peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama.
- 6.18.** VÕS § 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.
- 6.19.** VÕS § 220 lg 3 kohaselt juhul, kui Ostja ei teata Müüjale lepingutingimustele

mittevastavusest õigeaegselt, ei või Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on vabandata, võib Ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et Müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.

- 6.20.** VÕS § 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.
- 6.21.** Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (VÕS § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (VÕS § 110), nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 115) või alandada ostuhinda (VÕS § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (VÕS § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (VÕS § 112 lg 2 ja 188 lg 1).
- 6.22.** Krundi ehitusõigus (krundi sihtotstarve, lubatud ehitiste arv krundil jne) määratakse detailplaneeringuga ning kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitiste projekteerimisele tiheasustuses ja detailplaneerimise kohustusega aladel hajaasustuses.
- 6.23.** Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 2 kohaselt 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.
- 6.24.** Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankrude, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis; 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis; 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, kiintaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.
- 6.1.** Energiamärgis on dokument, mis annab teada, kui palju hoone kokku energiat tarbib ehk kui palju kulub energiat küttele, elektrile, vee soojendamisele jms. Energiamärgisega määratakse hoone energiaklass. Mida parem on energiaklass, näiteks A või B, seda vähem kulub energiale raha. Korteriomandit või hoonestatud kinnistut müües või üürides on energiämärgise esitamine kohustuslik, kui ostja või üürilevõtja seda soovib.
- 6.2.** Projekteeritud energiavajaduse kohta antud energiämärgis kehtib 2 aastat hoone valmimisest arvates. Tegelikult energiatarbimise kohta antud energiämärgis kehtib 10 aastat. Hiljem antud energiämärgis tunnistab varem samale hoonele või hoone osale antud energiämärgise kehtetuks. Kui hoones puudub ühine küttesüsteem, võib selle hoone eraldi kasutatava osa kohta anda eraldi energiämärgise.
- 6.3.** Energiämärgise annab selleks vastavat kutset omav pädev isik, kes kannab energiämärgise andmed elektrooniliselt ehitisregistrisse.
- 6.4.** Energiatõhususe nõudeid ei kohaldata EhS § 62 lg 2 kohaselt:
- üld- või detailplaneeringu alusel miljööväärtuslikule alale jäävad või väärtusliku üksikobjektina määratletud hooned või hooned, mis on tunnistatud mälestisteks, asuvad muinsuskaitsealal või kuuluvad UNESCO maailmapärandi nimekirja muinsuskaitsealade alusel ning mille olemust või välisilmet muudaks energiatõhususe miinimumnõuete täitmine oluliselt;

- peamiselt kultusekohtadena või religioosseteks tegevusteks kasutatavad hooned;
 - ajutised hooned, mille kasutusiga on kuni 2 aastat, tööstusalad, töökojad ja väikese energiavajadusega eluruumideta põllumajandushooned;
 - elamud, mis on mõeldud kasutamiseks kas vähem kui nelja kuu jooksul aastas või alternatiivselt piiratud kasutusajaga aastas ja mille eeldatav energiatarbimine on vähem kui 25 protsenti aastaringse kasutamise energiatarbimisest;
 - hooned, mille suletud netopind on kuni 50m².
- 6.5.** Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja või pärimisregistri andmete kohaselt kinnisasja pärija.
- 6.6.** Maamaksu tasumisest on vabastatud maa omanik tema omandis oleva või maamaksuseaduse §-s 10 nimetatud maa kasutaja tema kasutuses oleva maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kõlviku eest linnas asustusüksusena, alevi, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, kuni 0,15 ha ja mujal kuni 2,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.
- 6.7.** Kui maa on ühis- või kaasomandis, on ühis- või kaasomanikud maamaksu tasumisest vabastatud maamaksuseaduse § 10 lõikes 1 sätestatud tingimustel maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kõlviku eest linnas asustusüksusena, alevi, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, kokku 0,15 ha ja mujal kokku kuni 2,0 ha ulatuses. Eeltoodut ei kohaldata korteriomandite omanike suhtes.
- 6.8.** Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Kuni 100-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 100 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 100 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks. Maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksumäär on alla 5 euro.
- 6.9.** Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitise tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega. Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või alla ehitamisega. Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise lammutamine on ehitamine, mille käigus ehitise eemaldatakse või likvideeritakse osaliselt või täielikult. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitise, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitise, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Ehitise on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.
- 6.10.** EhS § 35 kohaselt teavitatakse ehitusteatisega pädevat asutust (kohalik omavalitsus) ehitamisest enne ehitustegevuse alustamist, see annab õiguse ehitada ehitusteatises kirjeldatud ehitist. Ehitusteatises esitamine annab isikule õiguse alustada ehitamisega

- pärast 10 päeva möödumist. Ehitised, mille puhul on ehitusteatise esitamine nõutav, on loetletud ehitusseadustiku lisas 1. Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvita ehitised. Lisaks ehitusteatisele tuleb mõnedel juhtudel esitada pädevale asutusele ka ehitusprojekt. Ehitusteatise alusel on ehitamise aeg piiratud kahele aastale (Ehs § 37).
- 6.11.** Ehitusluba on EhS § 38 kohaselt kinnitus ehitusloa andjalt (kelleks võib olla nii riik kui ka kohaliku omavalitsuse üksus), et ehitamist võib alustada. Ehitusloast tuleneb õigus ehitada ehitusloas ette nähtud piirides. Ehitusluba on nõutav EhS lisas 1 kirjeldatud juhtudel. Ehitusluba kehtib 5 aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni 7 aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust. Kui ehitusloa kehtivus lõpeb, siis tuleb taotleda uus ehitusluba.
- 6.12.** EhS § 138 kohaselt karistatakse ehitusloata ehitamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, rahatrahviga.
- 6.13.** EhS § 47 kohaselt tuleb pädevat asutust (kohalik omavalitsus) teavitada ehitise kasutamisest, see annab õiguse kasutada kasutusteatises kirjeldatud ehitist või muuta selle kasutamise otstarvet. Kasutusteatis tuleb esitada, kui ehitist on valmis ja soovitakse asuda ehitist või selle osa kasutama ning sellega seonduvalt on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded. Ehitised, mille kasutamiseks on vajalik esitada kasutusteatis, on loetletud EhS lisas 2. Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvita ehitised. Kasutusteatis tuleb esitada vähemalt 10 päeva enne ehitise kasutamise alustamist. Kui pädev asutus ei esita 10 päeva jooksul märkust täiendavate nõuete esitamise kohta, võib asuda ehitist kasutama. Kasutusteatise alusel võib ehitist kasutada tähtajatult, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti (§ 49).
- 6.14.** Kasutusluba antakse, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 2 kirjeldatud ehitiste või nende kasutamise otstarbe muutmise korral (EhS § 50). Kasutusloaga määratakse ehitise kasutamise otstarve või muudetakse seda. Kasutusloa võib anda ehitise osale (osakasutusluba), kui seda osa on võimalik iseseisvalt kasutada. Hiljem ei pea ülejäänud ehitise osa hindamisel enam varem kontrollitud osa uuesti hindama. Kasutusluba on tähtajatu, kui kasutusloas ei sätestata teisiti (§ 56).
- 6.15.** EhS § 139 kohaselt karistatakse kasutusloata kasutamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, rahatrahviga.
- 6.16.** Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igäiks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Avalikkusele ligipääsetav eratee on tee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee.
- 6.17.** Tee kaitsevööndis on keelatud: 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvapäritust; 3) kaevandada maavara ja maa-ainest; 4) teha metsa lageraiet; 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.
- 6.18.** Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee

kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.

- 6.19.** Eratee määrab avalikuks kasutamiseks riik või kohalik omavalitsus (EhS § 94). Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab riigil või kohalikul omavalitsusel olema õigus teeluse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maa omanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmises, on riigil või kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. Teeregistris on andmed riigiteede, kohalike teede ja ka andmed avalikuks kasutuseks määratud erateede kohta.
- 6.20.** Asjaõigusseaduse § 156 lg 1 kohaselt: Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. Asjaõigusseaduse § 156 lg 2 kohaselt, kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjel võõrandatud või allesjäänud osa kaotab ühenduse avalikult kasutatava teega, peab selle osa omanik, mille kaudu ühendus seni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudu paragrahvi 156 1. lõikes nimetatud tingimustel. Kinnisasja omanikul ei ole õigust juurdepääsu nõuda, kui senine ühendus avalikult kasutatava teega või kinnisasja osade vahel on katkenud tema tahtel.

7. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine

- 7.1.** Notariaalakt on koostatud ja **digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalil www.notar.ee ja ka riigiportaalil www.eesti.ee. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberikandjal ära kirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakti tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.
- 7.2.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

8. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

- 8.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu) tasub Ostja.
- 8.2.** Notari tasu tasutakse arve alusel ülekandega. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel osalejalt.
- 8.3.** Siinkohal juhib notariaalakti tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta selles notariaalaktis sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

Notari tasu müügitehingu tõestamisel on 87,00 eurot (tehinguväärtus 23,050,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22 ja 23 p 2).

Tasu kokku	107,00 eurot.
Käibemaks	25,68 eurot.
Koos käibemaksuga	132,68 eurot.

Riigilõiv omaniku kandmisel kinnistusraamatusse on 29,00 eurot (tehinguväärtus 23,050,00 eurot: RLS § 76, § 347).

Notariaalakti **ärakirjade maksumus** vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 24%):

Digitaalne originaal portaalis notar.ee ja eesti.ee	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
	tasuta	tasuta
paberkandjal ära kiri osalejale	0,24 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaalärakiri ametiasutusele	15,81 eurot + 0,24 eurot/lk	15,81 eurot + 0,38 eurot/lk

Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel videokõne ajal ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud. Osalejad loobusid notariaalaktis nimetatud dokumentide ettelugemisest, ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks esitamisest ning notariaalaktile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud. Notariaalakt on videosilla vahendusel videokõne ajal osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Ere Kaaristu

/allkirjastatud digitaalselt/

Meelis Stroo

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Sirje Velsberg

/allkirjastatud digitaalselt/