



TARTU NOTAR ANDRES OTT

NOTARI AMETTOIMINGU NUMBER

1419

HOONESTAMATA KINNISTU MÜÜGILEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tartu notar Andres Ott notaribüroos Tartus, Turu tn 2 viiendal juunil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (05.06.2025. a) ning selles notariaalaktis osalejad on videosilla vahendusel

Eesti Vabariigi (edaspidi nimetatud ka **Müüja**) nimel **Riigimetsa Majandamise Keskus**, registrikood 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, elektronposti aadress rmk@rmk.ee, kui riigivara valitseja, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Ere Kaaristu**, isikukood **47207260330**, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kelle viibimiskoht kaugtõestamise hetkel on tema enda ütluste kohaselt Tallinn,

OÜ SADALA AGRO, registrikood **10607677**, aadress Suur tn 14, Sadala alevik, Jõgeva vald, Jõgeva maakond, elektronposti aadress info@sadalaagro.ee, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Liana Anton**, isikukood **47112012711**, kes on tõestajale tuntud, kelle viibimiskoht kaugtõestamise hetkel on tema enda ütluste kohaselt Jõgeva vald,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on Tähiku, Tähkvere küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Nimetatud kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number 11721050, mille:

- 1.1.1.** Esimesse jakku on kantud: katastritunnus 81001:001:0326, pindala 22654,0 m², aadress Tähiku, Tähkvere küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.1.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.1.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.1.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.2. Lepingu eseme suhtes ei ole registreeritud kinnistamisavaldusi.
- 1.3. Riiklik ehitisregistri elektrooniline andmebaas ei sisalda andmeid ehitiste ja rajatiste kohta lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 81001:001:0326.
- 1.4. Elektroonilise katastri andmetel kehtivad maaüksuse katastritunnusega 81001:001:0326 suhtes järgmised kitsendused: eesvoolu kaitsevööndid (ulatus: 2234,19 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Tähkvere); seisund: kehtiv; ulatus: 6,51 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Kilbavere oja); seisund: kehtiv); maaparandushoiu-ala (ulatus: 22654,10 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv); maardla (ulatus: 22654,10 m²; nähtus: Maardla (Lusiku); seisund: kehtiv); ranna või kalda ehituskeeluvöönd (ulatus: 309,26 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Kilbavere oja); seisund: kehtiv); ranna või kalda piiranguvöönd (ulatus: 2615,03 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Kilbavere oja); seisund: kehtiv); ranna või kalda veekaitsevöönd (ulatus: 181,13 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Tähkvere); seisund: kehtiv).
- 1.5. Lepingu esemeks oleva kinnistu objekti kood riigi kinnisvararegistris on **KV58966**.
- 1.6. Eespool nimetatud asjaolud lepingu eseme kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval enne notariaalakti tõestamist. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on kontrollitud kinnistusraamatu elektroonilise registriosa alusel.
- 1.7. **Müüja esindaja kinnitab, et:**
 - 1.7.1. Lepingus toodud andmed lepingu eseme kohta on tõesed ja õiged. Lepingu ese on Müüja omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedisjunktsioonide kohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
 - 1.7.2. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
 - 1.7.3. Lepingu esemeks olev kinnistu on hoonestamata.
 - 1.7.4. Kinnisasja piir on katastriüksuse moodustamise käigus looduses tähistamata. Müüja ei ole kohustatud tagama piiride leitud looduses.
 - 1.7.5. Juurdepääs avalikult kasutavalt teelt puudub.
 - 1.7.6. Müüjal puudub informatsioon kinnisasjal paikneva maaparandussüsteemi seisukorra kohta. Müüja ei vastuta maaparandussüsteemi toimimise eest.
 - 1.7.7. Müüja on enampakkumise dokumentides kohustanud Ostjat küsima kohalikult omavalitsuselt teavet detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise võimaluste kohta.
 - 1.7.8. Müüja ei saa tagada kinnisasja senise sihtotstarbe säilimist, detailplaneeringu kehtestamist ega projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmist.

- Detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise otsustab kohalik omavalitsus.
- 1.7.9.** Müüja on kontrollinud kitsendusi ja piiranguid põhjustavate objektide infot Maa-ameti kitsenduste kaardilt. Müüjale ei ole teada käesolevas lepingus nimetatud ja lepingu sõlmimise ajal kitsenduste kaardil kajastamata objekte, sh tehnovõrke, mis võiksid põhjustada lepingu eseme valdamisele, kasutamisele ja käsutamisele seadusest tulenevaid piiranguid.
- 1.7.10.** Lepingu ese võõrandatakse Ostjale kui kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanikule, kes on esitanud tähtaegselt taotluse kinnisasja ostmiseks enampakkumisel kujunenud hinnaga. Lepingu eseme võõrandamine on kooskõlastatud vastavalt kliimaministri 06.11.2024. a kirjale „*Riigivara võõrandamise kooskõlastamine*“ nr 5-9/24/4750-3.
- 1.7.11.** Ta tegutseb vastavalt Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatuse 11.12.2024.a otsusele nr 1-32/103 ja Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatuse 29.04.2025.a otsusele nr 1-32/84, tema volitused on kehtivad ega ole Müüja poolt tagasi võetud ega tühistatud ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks Müüja nimel.
- 1.7.12.** Lepingu eseme võõrandamiseks korraldatud enampakkumine on viidud läbi vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning tal on kõik õigused ja volitused käesoleva lepingu sõlmimiseks Eesti Vabariigi nimel.
- 1.8. Ostja esindaja kinnitab, et:**
- 1.8.1.** Ostja on tähelepanelikult üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maaüksuse plaaniga ja on teadlik maaüksuse suurusel, piiridest, sihtotstarbest ja seisukorrast ega oma selles osas Müüjale mingeid pretensioone.
- 1.8.2.** Ostja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust, ei pea neid lepingu eseme puudusteks ning ei oma nende osas Müüjale pretensioone.
- 1.8.3.** Ostja on muuhulgas teadlik lepingu punktides üks seitse neli (1.7.4) kuni üks seitse kuus (1.7.6) nimetatud asjaoludest ega pea neid lepingu eseme puudusteks ega oma nende asjaolude suhtes Müüjale pretensioone.
- 1.8.4.** Ostja on tutvunud kõigi käesolevas lepingus nimetatud lepingu eset puudutavate asjaoludega ning sõlmib lepingu eeldusel, et eelnimetatud asjaolud ja Müüja poolt antud kinnitused on õiged. Ostja soovib lepingu eseme osta eesmärgiga kasutada seda oma majandustegevuses sihtotstarbe kohaselt ja peab eelnimetatud asjaolusid ja Müüja antud kinnitusi seda eesmärki silmas pidades lepingu sõlmimiseks piisavaks.
- 1.8.5.** Ostja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud Ostja saneerimis- või likvideerimismenetlust. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Ostja majanduslikku seisundit ja tema võlausaldaajate huve.
- 1.8.6.** Ostja äriregistrisse kantud andmed tegelike kasusaajate kohta on õiged ning tegelik kasusaaja / juhtorgani liige ega keegi nende pereliikmetest ega lähedastest kaastöötajatest ei ole praegu ega ole viimase 12 kuu jooksul olnud

riikliku taustaga isikud rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse tähenduses.

1.8.7. Tema volitused on kehtivad ega ole Ostja poolt tagasi võetud ega tühistatud ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks Ostja nimel.

1.9. Lepinguosaliselised kinnitavad, et nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist.

1.10. Notariaalakti tõestaja on lepingu tõestamisel muuhulgas kontrollinud:

1.10.1. Eesti Vabariigi esindaja Ere Kaaristu esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel;

1.10.2. Riigivararegistri andmetel on lepingu eseme valitsejaks Kliimaministeerium;

1.10.3. OÜ SADALA AGRO õigusvõimet äriregistri elektroonilisest teabesüsteemist notariaalakti tõestamise päeval tehtud registrikaardi väljatrüki alusel;

1.10.4. OÜ SADALA AGRO esindaja Liana Anton esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud volikirja ja 03.06.2025 juhatuse liikme otsuse alusel.

2. LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHIINNA TASUMINE

2.1. Müüja müüb ja Ostja ostab lepingu eseme hinnaga **kakskümmend üheksa tuhat viiskümmend üks (29 051) eurot** (ostuhind), milline summa on AS Baltwood poolt Ostja kohustuste täitmiseks Müüjale täielikult tasutud ülekandega enne käesoleva lepingu sõlmimist, see summa loetakse tasutuks Ostja poolt ning selle summa saamist Müüja poolt kinnitab Müüja esindaja oma allkirjaga käesoleval lepingul.

3. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEMINEK JA MUUD KOKKULEPPED

3.1. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme valduse ülemineku hetkeks on käesoleva lepingu tõestamise hetk. Müüja kinnitab, et ta ei tee Ostjale takistusi lepingu eseme valdamiseks. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle valduse üleandmisel. Maamaksu maksavad Müüja ja Ostja vastavalt maamaksuseadusele.

3.2. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Ostja ostab lepingu eseme sellises seisundis nagu see on käesoleva 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 muinsuskaitsetised, looduskaitsetised või muud seadusest tulenevad kitsendused või muud varjatud puudused, mis ei ole kantud kitsenduste kaardile ja millest Müüja ei ole käesoleva lepingu sõlmimise ajal teadlik.

3.3. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et kitsenduste kaardil, enampakkumise teates ning käesolevas lepingus kajastamata tehnovõrkude või muude objektide ilmsikstulekul pärast käesoleva lepingu sõlmimist ei ole Müüja kohustatud kandma nende ümbertõstmise ja/või likvideerimisega seonduvaid kulusid ega

mis tahes muud kahju.

- 3.4.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Ostja kohustub teatama puudustest Müüjale hiljemalt kolme (3) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest ning Ostja nõuded aeguvad kolme (3) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 4.1.** Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Eesti Vabariik lubab ja OÜ SADALA AGRO, registrikood 10607677, avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 11721050 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning kinnistu ainuomanikuna sisse kanda OÜ SADALA AGRO, registrikood 10607677. Eesti Vabariik annab käesolevaga OÜ-le SADALA AGRO nõusoleku lepingu eseme edasiseks käsutamiseks.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED

- 5.1.** Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ning kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste kaardil kajastuvad andmed, mis katastripidaja on maakatastriseaduse § 12 alusel kitsenduste kaardile kandnud vastavalt maakatastriseaduse § 19¹ lõikele 2.
- 5.2.** Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 5.3.** Ostjale on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud. Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse kogu ostuhind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.
- 5.4.** Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik kokkulepped mis on seotud lepingu eseme müügiga. Vastavalt võlaõigusseaduse (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 tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 5.5.** 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 ärakirja või väljavõtte.
- 5.6.** VÕS § 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. Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.

- 5.7. VÕS § 219 ja § 220 kohaselt peab Ostja ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma, asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama ning mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama.
- 5.8. 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 ja 225) või alandada ostuhinda (VÕS § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (VÕS § 116-118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (VÕS § 112 lg 2 ja 188 lg 1).
- 5.9. Vastavalt TsÜS § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg 3 aastat. Nõuete aegumistähtaeg on kümme aastat, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 5.10. 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.
- 5.11. Vastavalt AÕS 156 lg 1 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.
- 5.12. Vastavalt riigivaraseaduse § 50 lg 1 riigivara võõrandamise korraldaja on kohustatud 10 päeva jooksul kinnisasja võõrandamise jõustumisest arvates teatama sellest väljaandes Ametlikud Teadaanded. Teates tuleb märkida vara omandaja, hind ja lisatingimused. Vastavalt riigivaraseaduse § 97 lg 2 kinnisasja võõrandamise ja kasutamise lepingud, mille üheks pooleks on riik, nende muudatused ja olulised osad, näiteks lisad ja aktid, avaldatakse riigi kinnisvararegistri üldkasutataval veebilehel, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.
- 5.13. Maaparandusseaduse § 67 lg 4 tulenevalt lähevad maaparandusühistu liikme täitmata kohustused omandajale üle.

6. LÕPPSÄTTED

- 6.1. Osalejad volitavad notarit tegema notariaalaktis nende tahte elluviimiseks

vajalikke täiendusi ja parandusi.

- 6.2. Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning osalejatele kättesaadav riigiportaalil eesti.ee ning e-notari iseteeninduses notar.ee. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osalejate soovil väljastatakse osalejatele vajadusel paberkandjal ärakirjad, mis asendavad originaali.
- 6.3. Notariaalakti tõestaja esitab notariaalakti kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.
- 6.4. Lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu tasub Ostja.
- 6.5. Osalejad tasuvad notari tasu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 6.6. Osalejad tasuvad riigilõivu viivitamata arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta kandeavaldus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt isiklikult digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas dokumendis on seitse (7) lehte.

Notari tasu kinnistu müügilepingu tõestamisel 102,20 eurot (tehinguväärtus 29 051,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, § 22, § 23 p 2).

Notari tasu kaugtõestamise eest 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2.1).

Käibemaks 26,88 eurot.

Kokku koos käibemaksuga 149,08eurot.

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 34,00 eurot (tehinguväärtus 29 051,00 eurot: riigilõivuseaduse § 74, § 76 lg 1).

/osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud/