



TALLINNA NOTAR PRIIDU PÄRNA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

3429

HOONESTUSÕIGUSE MÜÜGILEPING

ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Priidu Pärna asendaja Eva-Ly Sepp, tegutsedes notari ülesannetes kaugtõestamisega videosilla teel notaribüroos asukohaga Rävala pst 2 / Kivisilla tn 8, Tallinn, kaheksateistkümnendal septembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (18.09.2025. a) ning selles notariaalaktis osalejad on

aktsiaselts Generaator, registrikood 10039457, asukoht Mõisa tee 11, Peri küla, Põlva vald, Põlva maakond, e-posti aadress jan@asgeneraator.eu, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Jan Niilo**, isikukood 38110266519, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestuse ajal on Maardu linnas,

Eesti Vabariik, tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskus**, kui riigivara valitsema volitatud asutuse kaudu, registrikood 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress rmk@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb käesolevale notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Karl Mänd**, isikukood 37701230228, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestuse ajal on Haljala vallas,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE, KINNISTUSRAAMATU SEIS JA OSAPOOLTE KINNITUSED

1.1. Lepingu esemeks on Hüdrojaama pais, Kotka küla, Kuusalu vald, Harju maakond asuv hoonestusõigus: katastritunnus 42301:004:0561, pindala 4126 m², aadress Hüdrojaama pais, Kotka küla, Kuusalu vald, Harju maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu eseme oluliseks osaks on rajatis – pais (EHR kood 220649861) (edaspidi ka **Kotka pais**).

1.2. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa nr 13979802. Teise jakku on omanikuna sisse kantud aktsiaselts Generaator (registrikood 10039457). Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded: 1) Reaalkoormatis kinnistu nr 13889802 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise rahaline väärtus on 158.40 eurot. Hoonestusõiguse aastatasu

maksmise kohustuse tagamiseks osadena järgnevatel tähtaegadel: iga aasta esimeseks (01) jaanuariks (01) seitsekümmend üheksa koma kakskümmend (79,20) eurot ettemaksuna järgneva poolaasta eest, iga aasta esimeseks (01) juuliks (07) seitsekümmend üheksa koma kakskümmend (79,20) eurot ettemaksuna järgneva poolaasta eest. 27.03.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 17.04.2012. 1) Eelmärge reaalkoormatise muutmise tagamiseks kinnistu nr 13889802 igakordse omaniku kasuks. Hoonestusõiguse aastatasu muutmise nõude tagamiseks vastavalt maa maksustamishinna muutumisele vastavalt 27.03.2012 lepingu punktile kuus kaks (6.2). 27.03.2012 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 17.04.2012. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.3.** Müüja ja Ostja avaldavad, et nad ei soovi käesolevas lepingus lepingu eseme kõlvikulise koosseisu, kitsenduste ja riikliku ehitisregistri koosseisu kirjeldamist ning Ostja kinnitab, et on kõigist eelnimetatud asjaoludest teadlik.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval.

Osalejad loobuvad käesolevas notariaalaktis lepingu eseme suhtes maakatastrist nähtuvate kitsenduste kajastamisest.

1.4. Müüja esindaja kinnitab, et:

- 1.4.1.** Lepingu ese on Müüja omand ning lepingu ese ei ole arestitud, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 1.4.2.** Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.4.3.** Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud sissenõutavaks muutunud maksed.
- 1.4.4.** Äriregistrist nähtuv tegelik kasusaaja on ka käesoleva tehingu tegemisel ainus tegelik kasusaaja.
- 1.4.5.** Müüja osanik/juhatuse liige ega keegi tema pereliikmetest ega lähedastest kaastöötajatest ei ole praegu ega ole viimase 12 kuu jooksul olnud riikliku taustaga isik rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse tähenduses.
- 1.4.6.** Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatuse liikme ametikohalt tagasi kutsutud, tema ametiaeg juhatuse liikmena ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud ning esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused, nõusolekud sõlmida käesolev leping, talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist ning esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

1.5. Ostja esindaja kinnitab, et:

- 1.5.1.** Käesolev leping sõlmitakse Kliimaministeeriumi 08.08.2025 nr 8-2/25/3581 suunise alusel, see on kehtiv ning seda ei ole muudetud ega tühistatud.
- 1.5.2.** Ostja on teadlik hoonestusõiguse suurusest ja piiridest ja kõigist muudest lepingu esemega seotud asjaoludest ning ei vaja täiendavaid kinnitusi.
- 1.5.3.** Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud, tal on kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning

talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist ning esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

2. LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHING NING VALDUSE ÜLEANDMINE

- 2.1. Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga 9 000 eurot (edaspidi nimetatud **ostuhind**). Müüja kinnitusel ei sisalda lepingu eseme ostuhind ja ostuhinnale ei lisandu käibemaksu.
- 2.2. Ostuhinna kohustub Ostja tasuma aktsiaselts Generaator kontole nr EE767700771007768496, selgitusega „*Harju maakond, Kuusalu vald, Kotka küla, Hüdvojaama pais ostuhind*” hiljemalt kolme (3) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.
- 2.3. Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist 0,034% tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 2.4. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme suhtes kehtivad käesoleva lepingu punktis 1.2 nimetatud III jao kanded jäävad lepingu eseme suhtes kehtima ka pärast käesoleva lepingu sõlmimist ja Ostja kandmist lepingu eseme omanikuna kinnistusraamatusse ning Müüja ei pea nimetatud kandeid kõrvaldama.
- 2.5. Pooled mõistavad, et Lepingu ese võõrandatakse Ostjale seonduvalt kavatsusega lõpetada vaidlus haldusasjas nr 3-22-2682 kompromissiga (menetlusosalisteks on Keskkonnaamet ja Müüja). Sellega seonduvalt võõrandatakse Lepingu ese seisukorras nagu see on „*as is*“ (kokkulepe omaduste kohta ja kokkulepe nõuetest loobumise kohta). Pooled mõistavad, et Lepingu esemel asuv rajatis – Kotka pais – kuulub lammutamisele.
- 2.6. Müüja ja Ostja avaldavad, et loevad lepingu eseme valduse üle antuks käesoleva lepingu sõlmimisega. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisel.
- 2.7. Lepingu eseme oluliseks osaks oleva Kotka paisu küljes asuvad eemaldatavad elemendid: paisu postid. Pärast käesoleva lepingu sõlmimist kuuluvad need Ostja poolt Kotka paisu lammutamise käigus või sellele eelnevalt eemaldamisele. Ostja ei vastuta postide seisukorra ega nende võimalike kahjustumise eest, mis võivad tekkida nende eemaldamise käigus (s.o. ei ole välistatud, et sellised elemendid ei säili nende eemaldamisele järgnevalt üldse või saavad oluliselt kahjustada). Ostja annab Müüjale võimaluse mõistliku aja jooksul (vähemalt ühe kuu jooksul alates teavitamisest) oma vahenditega ja tasuta ära vedada paisult eemaldatavad postid (s.t. passiivne võimaluse pakkumise kohustus). Kui Müüja ei ole neid Ostja poolt määratud tähtajaks ära viinud, on Ostjal õigus need hävitada. Sellisel juhul loetakse, et Müüja on nendest loobunud. Juhul, kui Müüja tähtaegselt ei tegutse (ning eemaldatavaid elemente omal kulul ära ei vii), siis puuduvad Müüjal Ostja vastu eemaldatavate elementidega seonduvalt igasugused nõuded.

3. MUUD KINNITUSED

- 3.1. Pooled on teadlikud, et Lepingu sõlmimise eesmärgiks on võimaldada kompromissi saavutamist haldusasjas nr 3-22-2682 (millega on liidetud haldusasi nr 3-23-545), mille esemeks on Keskkonnaameti ettekirjutus nr 2313, vaideotsus nr 1-7/22/196 ning otsus nr DM-122272-6 (edaspidi **haldusasi**). Müüja kinnitab, et nõustub Lepingu sõlmimise järgselt esitama halduskohtule neljateistkümne tööpäeva jooksul Keskkonnaametiga sõlmitava kompromissilepingu kinnitamiseks ja ühised taotlused haldusasja lõpetamiseks kompromissiga.

- 3.2.** Müüja võõrandab käesoleva Lepinguga Ostjale haldusasja tuumaks ja põhjuseks olnud Lepingu eseme. Sellega seonduvalt loobub Müüja (kaebaja) enda kõigist olemasolevatest ja tulevastest nõutest Ostja vastu, mis on Müüjal tekkinud või, mis võivad Müüjale tekkida seonduvalt **(i)** Lepingu esemega (ning sellel asuva Kotka paisuga) ja **(ii)** asjaoluga, et Ostja lammutab lähitulevikus Kotka paisu. Viidatud loobumise tulemusena puuduvad Müüjal Ostja vastu kõikvõimalikud nõuded (m.h. tulevikus tekkivad nõuded) seonduvalt Kotka paisu lammutamisega. Sealhulgas puudub Müüjal õigus lammutustegevuse tõttu esitada Ostja vastu nõudeid osas, milles lammutustegevus on toonud kaasa mittemateriaalseid negatiivseid mõjutusi (väärtuse vähenemine, kasutusvõimaluste vähenemine, fuksionaasuse puudumine jm) Müüjale kuuluvale teisele hoonestusõigusele (Hüdrojaama, registri osa nr 13976902) (edaspidi **Hüdrojaama**). Käesolev nõuetest loobumine ei mõjuta Müüja õigust kaitsta vajaduse esinemise korral enda õiguseid kõikides muudes Hüdrojaama hoonestusõiguse kasutamisele võtmisega ja kasutamisega seotud küsimustes (m.h. selle füüsilise kahjustamise korral).
- 3.3.** Riigimetsa Majandamise Keskus mõistab, et Müüja kavatseb ja proovib võtta tulevikus talle kuuluva teise hoonestusõiguse Hüdrojaama enda majandus- ja kutsetegevuses mõnel muul otstarbel kasutusele. Riigimetsa Majandamise Keskus ei tee Müüjale takistusi Hüdrojaama hoonestusõiguse muul otstarbel kasutusele võtmiseks ainuüksi põhjusel, et Lepingu ese on võõrandatud või lammutatud.
- 3.4.** Müüja kinnitab, et haldusasjas tema poolt kantud menetluskulud jäävad täies ulatuses tema enda kanda.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 4.1.** Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 13979802 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 5.1. Kokkulepete ulatus.** Lepingusse tuleks märkida kõik asja müügiga seotud kokkulepped (nt ruumidesse jääva sisustuse kohta, Müüja poolt tehtavate puuduste parandamise kohta jms). Võimalik on lisada välistav tingimus (võlaõigusseadus (VÕS) § 31), millega loetakse mittekehtivaks kõik siin lepingus kajastamata kokkulepped (nt mis kajastuvad varasemas elektroonilises suhtluses, müügikuulutuses vms), vastasel juhul jäävad ka need lepingus kajastamata kokkulepped kehtima (asjaõigusseadus (AÕS) § 119 lg 2).
- 5.2. Omandi üleminek ja hinna tasumine.** Ostja saab asja omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte lepingu sõlmimisega (AÕS § 64¹). Ostuhinna tasumata osa tasumise tagamiseks on võimalik seada hüpoteek Müüja kasuks. Ostjale võib olla riskantne ostuhinna tasumine enne, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse kantud ja/või asja valdus on Ostjale üle antud. Notari deposiitkontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind kontole ning notar väljastab selle Müüjale siis, kui leping on kinnistusosakonnale esitatud ja on kontrollitud, et teisi kinnistamisavaldusi ei ole esitatud või alles pärast Ostja omanikuna kinnistamist.
- 5.3. Andmete õiguslik tähendus.** (a) Kinnistusraamatu andmete õigsust eeldatakse. (b) Ehitisregistri andmetel on informatiivne tähendus, v.a on õiguslik tähendus ehitus- ja kasutusloal ja teatisel ning ettekirjutustel. (c) Maakatastri kitsenduste kaardi andmed vaid

kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. (d) Rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadress ei anna isikule õigust kasutada ruumi elukohana, kui puudub ruumi kasutamise õigus seaduses sätestatud alustel.

- 5.4. Asja osad.** Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets ja muud taimed. Kinnisasja osa ei ole võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitise või muu sellesarnane asi (näiteks tehnoarajatised), samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi (tsiviilseadustiku üldosa seadus (TsÜS) § 54).
- 5.5. Konto õigsus.** Notaril puudub notarikontolt väljamaksete tegemisel võimalus kontrollida lepingus toodud konto numbri õigsust ning krediitdiasutuses laekub summa konto numbri, mitte selle omaja nime järgi.
- 5.6. Riisiko üleminek.** Lepingu eseme juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko Ostjale üleminek toimub koos otsese valduse üleandmisega. Ostja peab ostuhinna tasuma ka siis, kui ostetud asi on juhuslikult hävinud või kahjustunud pärast asja riisiko üleminekut temale. Kui asi hävib või kahjustub enne Ostjale valduse üleandmist, siis vastutab asja lepingule mittevastavuse eest Müüja (VÕS § 214).
- 5.7. Vastutus puuduste eest.** Müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Seejuures ei välista Müüja vastutust ainuüksi asjaolu, et Müüja ise lepingu eseme puudustest ei teadnud. Kinnisasja müügilepingu puhul, mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmise päevast ilmnenu lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma (VÕS § 218).
- 5.8. Puudustest teavitamine ja õiguskaitse.** Ostja peab asja lepingutingimustele mittevastavusest (avastatud puudustest) Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta sellest teada sai või pidi teada saama (VÕS § 220). Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda asja parandamist, oma võlgneta kohustuse täitmisest keelduda, nõuda kahju hüvitamist või alandada ostuhinda. Kui lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda. Hinna alandamine ja taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele.
- 5.9. Nõute aegumine.** Tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Ehitise puuduse tõttu töövõtulepingust tuleneva nõude aegumistähtaeg on viis aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest. Müüdnud asja lepingutingimustele mittevastavusest tuleneva nõude aegumistähtaeg algab asja üleandmisest ostjale (TsÜS § 146, VÕS § 227).
- 5.10. Maksustamine.** Notar ei pea selgitama osapooltele tehingu maksuõiguslikke tagajärgi. Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu kohaselt kinnisasja omanik.
- 5.11.** Notarile ebaõigete andmete esitamine on kriminaalkorras karistatav (karistusseadustik (KarS) § 281).

6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1.** Käesolev leping on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele tasuta kättesaadav Notarite Koja kodulehel www.notar.ee (*Iseteenindus > Notariaalsed dokumendid*) või riigiportaalil www.eesti.ee (*Iseteenindus > E-teenused > Notariaalsed dokumendid*). Lepinguosalistel on õigus nõuda paberil ära kirja väljastamist.
- 6.2.** Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule.
- 6.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu digitaalse originaaldokumendi kinnistusosakonnale.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.
- 7.1.1.** Lepingu ära kirja notaritasu tasub iga osaleja enda ära kirja eest. Kinnistusosakonnale esitatava ära kirja notaritasu jagatakse sarnaselt lepingu notaritasuga. Ära kirjade maksumus on järgmine (summad sisaldavad käibemaksu):
- Paberikandjal ära kiri osalejale 0.23 eurot / lk
 - Digitaälära kiri osalejale e-postiga 0.23 eurot / lk
 - Digitaälära kiri kinnistusosakonnale 15.30 eurot + 0.23 eurot / lk
 - Digitaälära kiri eesti.ee portaalis tasuta.
- 7.2.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja notari tasu kolme (3) tööpäeva arvates lepingu sõlmimisest pangaülekandega tema e-postile saadetava arve alusel, notaribüroos sularahas või maksekaardiga. Notaril on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 on notari tasu maksmiseks kohustatud isikuteks isikud, kelle taotlusel või kelle huvides notar tegutses ning nimetatud isikud vastutavad sama notariaaltoimingu eest tasu maksmisel solidaarselt.
- 7.3.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja riigilõivu Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata. Kinnistusraamatuseaduse § 46 lg 2 kohaselt avaldus kinnistu võõrandamise, koormamise või märke tegemise kohta vaadatakse läbi hiljemalt ühe kuu jooksul alates avalduse laekumise päevast.

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

Käesolevas dokumendis on 7 lehte.

Notari tasu hoonestusõiguse müügilepingu tõestamisel 51,40 eurot (tehinguväärtus 9 000,00 eurot: Notari tasu seaduse § 3, § 22, § 23 p 2).
Notari tasu ametitoimingu tegemise eest kaugtõestamise teel 20,00 eurot (Notari tasu seaduse § 2 lg 2.1).

Notari tasu kokku	71,40 eurot.
Käibemaks	17,14 eurot.

Kokku 88,54 eurot.

Riigilõiv lepingu esemele uue omaniku kinnistamise eest 15,00 eurot (tehinguväärtus 9 000,00 eurot: Riigilõivuseaduse § 76 lg 1).

mu

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Allkirjastatud digitaalselt

Jan Niilo

Allkirjastatud digitaalselt

Karl Mänd

Allkirjastatud digitaalselt

Tallinna notar Priidu Pärna asendaja Eva-Ly Sepp