



PÄRNU NOTAR ANNE KALDVEE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

327

Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud Pärnu notar Anne Kaldvee poolt, kelle büroo asub aadressil Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Uus tn 1, kolmeteistkümnendal märtsil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (13.03.2026) kaugtõestamise teel. Videosilla vahendusel osalesid

AS Roger Puit, registrikood nr 10106076, aadress Viljandi maakond, Viljandi linn, Pärnu mnt 24b, 71020, **e-posti aadress** info@rogerpuit.ee, edaspidi nimetatud „Müüja“, mille seadusliku esindajana tegutseb juhatase liige **MIRKKO KOPPEL**, isikukood 38112124218, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ning kes oma sõnade kohaselt viibib tõestamistoimingu läbiviimise ajal Viljandi linnas, ja

EESTI VABARIIK, riigivara valitseja **Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutseva valitsusasutuse Transpordiamet**, milline on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi nr 70001490 all, **kaudu**, asukohaga Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Valge tn 4, 11413, **e-posti aadress** tiit.tiigimae@transpordiamet.ee, edaspidi nimetatud „Ostja“, mille volitatud esindajana tegutseb Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer poolt 30.03.2022.a. notari ametitegevuse raamatu registris nr 1059 all tõestatud volikirja alusel **TIIT TIIGIMÄE**, isikukood 36502102715, kelle isikusamasus tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja kes oma sõnade kohaselt viibib käesoleva lepingu tõestamise ajal Tallinnas.

Müüja ja Ostja avaldavad, et nende tahe on sõlmida

KINNISTU VÕLAÕIGUSLIK MÜÜGILEPING

ja esitada

KINNISTAMISAVALDUS EELMÄRKE KINNISTAMISEKS OMANDIÕIGUSE ÜLEMINEKU TAGAMISEKS

1. Kinnistuga seotud registriandmed

1.1 Kinnistusregistri andmed

1.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **14574150** esimeses jaos on kinnistatud aadressil **Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Kodesmaa küla, Kondi-Tõnise** asuv **kinnistu**, katastritunnusega 18802:002:0114, pindalaga 139946 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Pindala on ebatäpne.

1.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud **aktsiaselts Roger Puit** (registrikood 10106076).

1.1.3 Kinnistusregistri kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

1.1.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos on kande nr 1 all kinnistatud **hüpoteek summas 2 800 000.- (kaks miljonit kaheksasada tuhat) eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks**. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 25036; 46735; 65039; 65239; 88437; 90739; 158436; 158536; 164636; 310039; 411135; 433639; 505139; 577137; 647639; 652939; 653439; 679506; 998035; 1463936; 1638536; 1715436; 1756039; 1768035; 1769135; 1769235; 1814336; 2099835; 2237839; 2351136; 2524406; 2531650; 2562139; 2580939; 2687606; 2738139; 2836039; 2855039; 2881639; 2983835; 3053539; 3094939; 3530139; 3919339; 4061739; 4133539; 4232506; 4343906; 5257150; 8238250; 12347450; 13106550; 14498150; 14621050; 14621150; 14747850; 14752850; 14766650; 14768050; 14803250; 14837950; 14838150; 14943950; 14952150; 15053950; 15161950; 15240750; 15381450; 15385050; 15450550; 15493750; 15509650; 15560150; 15576250; 15611750; 15627350; 15658250; 15704650; 15733350; 15752350; 15944850; 16024650; 16037950; 16218650; 16218850; 16404150; 16444250. Sisse kantud 26.02.2020. 11.12.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 08.01.2025.

1.1.5 Käesoleva notariaalakti punktides 1.1.1 – 1.1.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 14574150 väljavõttes seisuga 13.03.2026.a., edaspidi nimetatud „**Kinnistu**“.

1.2 Ehitisregistri andmed

1.2.1 Ehitisregistris ei ole registreeritud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Kodesmaa külas asuval Kondi-Tõnise katastriüksusel katastritunnusega 18802:002:0114 ehitisi.

1.3 Maakatastri andmed

1.3.1 Maakatastris on registreeritud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Kodesmaa külas asuv Kondi-Tõnise katastriüksus katastritunnusega 18802:002:0114, pindalaga 139946,0 m², sihtotstarbega maaparandusmaa 100%. Maa kõlvikulises koosseisus on 131866,0 m² metsamaad, 858,0 m² rohumaad ja 7222,0 m² muud maad. Katastriüksusega seotud avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused kajastuvad käesoleva notariaalakti Lisaks nr 1 oleval maakatastri kitsenduste kaardi väljavõttel.

1.3.2 Maakatastris on märges: pindala on ebatäpne (06.04.2024).

1.3.3 Maakatastriseaduse § 9 lg 2⁵ kohaselt Katastripidaja märke „Pindala on ebatäpne” tehakse kinnistusraamatu esimeses jaos nähtavaks.

1.3.4 Notari selgitused katastripidaja märke õigusliku tähenduse kohta.

Katastripidaja teeb katastriüksuse kohta katastrisse märke "**Pindala on ebatäpne**" juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.

Märke ei tekita õiguslikke tagajärgi ja on informatiivse tähendusega.

Katastripidaja märke "**Pindala on ebatäpne**" kustutatakse, kui kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil moodustatud või ebatäpsete või vastuoluliste piiriandmetega katastriüksusele tehakse L-EST97 süsteemis katastrimõõdistamine ja uued piiriandmed on registreeritud maakatastris.

2. Müügilepingu ese

2.1 Müüja ja Ostja leppisid kokku sõlmida võlaõiguslik kinnistu müügileping, mille kohaselt Müüja müüb ja Ostja ostab Kinnistu jagamise tulemusena moodustatava Kinnistu osa koos selle oluliste osade ja päraldistega ligikaudse pindalaga **6173 m²**, mis on tähistatud käesoleva notariaalakti Lisaks nr 2 oleval **krundijaotuskaval punaste diagonaaljoontega**, edaspidi nimetatud „**Müügilepingu ese**“. **Müügilepingu eseme valitsejaks saab Kliima-ministeerium.**

2.2 Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 kohaselt on kinnisasja olulised osad sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Kinnisasja osa ei ole võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi. Kinnisasjaga seotud asjaõigused on kinnisasja olulised osad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

2.3 Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 kohaselt asja omandamise ja valdamise, samuti kinnisasjale ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid on asja päraldised.

3. Lepingupoolte avaldused

3.1 Müüja esindaja avaldab, et:

3.1.1 tema on Müüja juhatuse liige ja tema esindusõigus on kehtiv (teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud, tema ei ole juhatusest tagasi astunud, tema ametiaeg ei ole lõppenud ja tema esindusõigust ei ole piiratud) ja tema omab kõiki Müüja sisesuhetest tulenevaid otsuseid ja kooskõlastusi käesoleva lepingu sõlmimiseks. Käesoleva müügilepingu puhul ei ole tegemist igapäevasest majandustegevusest erineva tehinguga ja müügilepingu sõlmimiseks ei ole vaja nõukogu otsust,

3.1.2 Kinnistu on hoonestamata,

3.1.3 Kinnistule avatud kinnistusregistri osa seis vastab tegelikkusele ja Müüja ei ole sõlminud ühegi kolmanda isikuga võlaõiguslikke kokkuleppeid Müügilepingu eseme võõrandamiseks või piiratud asjaõigustega koormamiseks ja ei ole taotlenud kinnistusregistri kande muudatusi mistahes muul õiguslikul alusel,

3.1.4 Müügilepingu eseme käsutusõigust ei piira ükski kohtuotsus, -määrus või leping, milles Müüja oleks üheks pooleks või mis oleks Müüjale siduv. Müügilepingu eseme suhtes ei ole tõstatatud mingeid vaidlusi ja käesoleva lepingu sõlmimise kuupäeva seisuga ei ole Müügilepingu eseme osas tehtud mingeid ettekirjutusi, mis oleks seotud maakorraldustoimingute teostamisega või keskkonnakaitsega või millega kaasneks mistahes täiendavaid kohustusi Müügilepingu eseme omanikule,

3.1.5 Müüjale ei ole teada Müügilepingu eseme valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes käesoleva lepingu sõlmimise ajal kehtivaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ja muudest seadustest tulenevaid avalik-õiguslikke seadusjärgseid piiranguid, mis ei kajastu maakatastri kitsenduste kaardil ja Müüjale teadaolevalt ei ole algatatud menetlusi täiendavate piirangute kehtestamiseks,

3.1.6 Müüjale teadaolevalt ei paikne Müügilepingu esemel niisuguseid kolmandatele isikutele kuuluvaid ehitisi, liine, tehnovõrke ega –rajatisi (ei maapealseid ega maapõues asuvaid), mis ei kajastu maakatastri kitsenduste kaardil,

3.1.7 Müügilepingu eset ei koorma rendi- või muud liiki kasutuslepingutest tulenevad kolmandate isikute õigusi või tema saab need lõpetada enne Müügilepingu eseme omandi üleandmist.

3.2 Ostja volitatud esindaja avaldab, et:

3.2.1 käesolevat lepingut sõlmides tegutseb ta Transpordiameti maade osakonna juhataja ülesannetes oleva maade juhtiveksperdi Karel Kask 09.03.2026.a. korralduse nr 1.1-3/26/156 ja Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer poolt 30.03.2022.a. notari ametitegevuse raamatu registris nr 1059 all tõestatud volikirja alusel,

3.2.2 temale Ostja poolt antud volitused on kehtivad ja ei ole Ostja poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ning käesolevat lepingut sõlmides ei ületa ta temale antud volituste mahtu,

3.2.3 käesolev leping on sõlmitud ja sellele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas riigivaraseaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi nimetatud KAHOS) ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega,

3.2.4 Müügilepingu ese omandatakse riigitee 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla km 99,0 – 120,6 Libatse-Nurme lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks ning Ostja on veendunud Müügilepingu eseme sobivuses nimetatud eesmärgiks,

3.2.5 Ostja on tutvunud Kinnistule avatud kinnistusregistri osa väljavõttega, katastriüksuse plaaniga, maa-ameti katastriüksuse kitsenduste päringu väljatrükiga ja on teadlik Müügilepingu eseme pindalast, piiridest ja õiguslikust seisundist,

3.2.6 Ostja on Müügilepingu eseme ja selle lähiümbruse seisundist teadlik,

3.2.7 Ostja ostab Müügilepingu eseme, tuginedes Müüja poolt väljastatud informatsioonile ja esitatud dokumentatsioonile Müügilepingu eseme kohta ja eeldab Müügilepingu eset ostes, et sellega ei ole seotud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigusi ja täitmata rahalisi kohustusi ning et Müüja on teda informeerinud kõikidest temale teadaolevatest Müügilepingu eseme väärtust mõjutavatest asjaoludest.

3.3 Lepingupooled leppisid kokku ja avaldavad ühiselt, et:

3.3.1 Ostja tellib Kinnistu jagamiseks katastrimõõdistamise ja tegeleb muude maakorraldustoimingute läbiviimisega, mis on vajalikud Müügilepingu esemele maakatastris eraldi katastriüksuse moodustamiseks ja Ostja kannab kõik sellega seotud kulutused. Käesoleva lepingu allkirjastamisega annab Müüja Ostjale volitused eelnimetatud tehingute ja toimingute teostamiseks,

3.3.2 Müüja ja Ostja on teadlikud, et käesoleva lepingu punktis 3.2.1 nimetatud korralduse vaidlustamise tähtaeg ei ole möödunud, kuid vaatamata sellele soovivad nemad käesoleva lepingu sõlmimist.

4. Müügilepingu eseme müügihind ja selle tasumise kord

4.1 Müüja ja Ostja leppisid kokku ja avaldavad ühiselt, et:

4.1.1 Vastavalt Transpordiameti maade osakonna juhataja ülesannetes oleva maade juhtiv-eksperdi 09.03.2026.a. korralduse nr 1.1-3/26/156 ja Osäühing Kinnisvaraekspert poolt koostatud hindamisaruandele nr 2406-9928-47/TRK on **Müügilepingu eseme omandamise tasu 2 160.-** (kaks tuhat üks sada kuuskümmend) eurot (0,35 eur/m²).

4.1.2 Müügilepingu eseme **omandamise tasule lisandub motivatsioonitasu**, mis on KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8-kordne Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk summas **1 673.-** (üks tuhat kuussada seitsekümmend kolm) eurot.

4.1.3 Müügilepingu eseme **omandamise tasule lisandub täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest**, mis KAHOS § 17 lg 1 kohaselt on Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale vastav summa 16 (kuueteistkümne) tunni eest summas **203.-** (kakssada kolm) eurot.

4.1.4 Müügilepingu eseme **omandamise tasust 50 (viiskümmend) % ehk 1 080.-** (üks tuhat kaheksakümmend) eurot, **motivatsioonitasust 50 (viiskümmend) % ehk 836.50** (kaheksasada kolmkümmend kuus eurot 50 senti) ja **täiendavast hüvitisest 50 (viiskümmend) % ehk 101.50** (üks sada üks eurot 50 senti) kohustub Ostja kandma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimist **Müüja kontole nr EE23 2200 2210 0310 8681 Swedbankis.**

4.1.5 Ülejäänud **50 (viiskümmend) % Müügilepingu eseme omandamise tasust ehk 1 080.-** (üks tuhat kaheksakümmend) eurot, **motivatsioonitasust 50 (viiskümmend) % ehk 836.50** (kaheksasada kolmkümmend kuus eurot 50 senti) ja **täiendavast hüvitisest 50 (viiskümmend) % ehk 101.50** (üks sada üks eurot 50 senti) kohustub Ostja tasuma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast kinnistu jagamist ja Müügilepingu eseme omandiõiguse üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimist **Müüja kontole nr EE23 2200 2210 0310 8681 Swedbankis.**

4.1.6 Müügilepingu eseme müügihinna tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist võlaõigusseaduses sätestatud määras.

4.1.7 **Juhul, kui jagatava kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava ärälõike pindala on kas suurem või väiksem kui 6173 m², suurendatakse või vähendatakse asjaõiguslepingu sõlmimisel vastavalt kinnisasja osa omandamise eest**

makstavat tasu (kooskõlas KAHOS § 11 lõikega, lähtudes Transpordiameti maade osakonna juhataja ülesannetes oleva maade juhtiveksperdi 09.03.2026.a. korralduse nr 1.1-3/26/156 punktis 2.1 toodud ruutmeetri hinnast 0,35 eur/m²).

5. Müügilepingu eseme otsese valduse üleminek ja Ostja kohustused seoses ehitustöödega

5.1 Lepingupooled leppisid kokku ja avaldavad ühiselt, et:

5.1.1 Müügilepingu eseme otsene valdus loetakse Ostjale üleantuks käesoleva lepingu sõlmimisega,

5.1.2 Ostjal on õigus alates Müügilepingu esemetele otsese valduse omandamisest teostada Müügilepingu esemetel riigitee 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla km 99,0 - 120,6 Libatse-Nurme lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks vajalikke ehitustöid, muuhulgas majandus- ja taristu-ministri 03.08.2015.a. määruse nr 102 „Tee ehitamise ja korrashoiu terminid“ §-s 2 nimetatud tegevusi,

5.1.3 Käesoleva lepingu allkirjastamisega annab Müüja Ostjale volituse esitada Keskkonna-ametile metsateatis juhul kui Müügilepingu esemetel on tee ehituse käigus vaja teha raadamistöid,

5.1.4 Müügilepingu esemete juhusliku kahjustumise ja hävimise riisiko läheb Ostjale üle käesoleva lepingu sõlmimisega.

6. Müüja vastutus Müügilepingu eseme puuduste eest

6.1 Notar selgitas lepingupooltele, et Müüja vastutab Müügilepingu eseme puuduse eest eelkõige siis, kui on täidetud järgmised tingimused (vt mh Riigikohtu 30. septembri 2015. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-100-15, p 21):

- puudus oli olemas riisiko ülemineku ajal ostjale (VÕS § 218 lg 1);
- puudus ei tulenenud ostjast (VÕS § 101 lg 3);
- **ostja ei teadnud lepingu sõlmimise ajal puudusest ega pidanudki teadma** (VÕS § 218 lg 4);
- sõlmitud ei ole müüja vastutust piiravat kokkulepet või ei saa müüja sellele tugineda (VÕS § 221 lg 2);
- ostja on teatanud puudusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta puudusest teada sai või pidi teada saama, v.a kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav (VÕS § 220 lg 3),
- puudus tekkis müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu (VÕS § 221 lg 1 p 1) või kui
- **müüja puudusest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda ostjale** (VÕS § 221 lg 1 p 2).

6.2 Lepingupooled leppisid kokku, et Müügilepingu ese peab vastama Müüja poolt käesoleva lepingu punktis 3.1 tehtud avaldustele ning ei tohi olla halvemas seisukorras kui Ostja poolt Müügilepingu eseme seisundi ülevaatuse ajal.

7. Notari selgitused

7.1 Omandiõigus Müügilepingu esemele ei lähe Müüjalt Ostjale üle mitte käesoleva lepingu sõlmimisega vaid alles pärast seda kui Ostja ja Müüja on sõlminud notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu ja selle alusel on tehtud kanded kinnistusraamatusse.

7.2 Võlaõiguslik müügileping annab Ostjale õiguse lepingu täitmisel nõuda kinnistusraamatusse kannete tegemist ning senise omaniku keeldumise korral õiguse esitada omaniku vastu kinnistusraamatusse kande tegemist ja kinnisomandi tunnustamist taotleb hagi.

7.3 Asjaõigusseaduse § 63 kohaselt on võimalik kinnistusregistrisse kanda eelmärke omandiõiguse omandamise nõude tagamiseks. Kinnistu käsutamine pärast eelmärke kandmist kinnistusraamatusse on tühine osas, milles see eelmärkega tagatud nõuet kahjustab või piirab. See ei takista kannete tegemist kinnistusraamatusse.

7.4 Omandamist tagava eelmärke võib kinnistusraamatust kustutada kui nõue, mille tagamiseks märke oli sisse kantud, on lõppenud.

7.5 Omandamist tagava eelmärke kustutamiseks kinnistusraamatust on vajalik märkega õigustatud isiku nõusolek, millel allkirja õigsus on notariaalselt kinnitatud. Isikul, kelle kinnisasja eelmärke puudutab, on õigus nõuda isikult, kelle kasuks märke on tehtud, märke kustutamist, kui märkega tagatud õiguse maksmapanek on välistatud.

7.6 Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik kinnistu müügiga seotud kokkulepped. 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.

7.7 Võlaõigusseaduse § 217 (1) kohaselt ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimustele. Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid.

(2) Asi ei vasta muu hulgas lepingutingimustele, kui:

1) asjal ei ole kokkulepitud omadusi;

2) kokkuleppe puudumisel asja omaduste kohta ei sobi asi teatud eriliseks otstarbeks, milleks ostja seda vajab ja mida müüja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui ostja võis mõistlikult tugineda müüja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse;

3) asja kasutamist takistavad õigusakti sätted, mida müüja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma;

4) kolmandal isikul on asja suhtes nõue või muu õigus, mida ta võib esitada.

(4) Käesoleva paragrahvi lõike 2 punkti 4 tähenduses loetakse asja koormavaks kolmanda isiku õiguseks kinnisasja või avalikku registrisse kantud vallasasja puhul ka kinnistusraamatusse või muusse avalikku registrisse kantud õigust, mis ei kehti.

7.8 Võlaõigusseaduse § 218 (1) Müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. (3) 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.

7.9 Võlaõigusseaduse § 219 lg 1 kohaselt juhul kui ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma.

7.10 Võlaõigusseaduse § 220 (1) Ostja peab teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. (2) Oma majandus- või kutsetegevuses müügilepingu sõlminud ostja peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama. (3) Kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, võib ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.

7.11 Võlaõigusseaduse § 221 kohaselt (1) Ostja võib lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, et ta asja üle ei vaadanud või selle lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei teatanud, kui:

1) asja lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu;

2) müüja teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei avaldanud seda ostjale.

(2) Müüja ei või tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud.

7.12 Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (võlaõigusseaduse § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseaduse § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseaduse § 115) või alandada ostuhinda (võlaõigusseaduse § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingu rikkumine, võib ostja lepingust taganeda (võlaõigusseaduse § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseaduse § 112 lg 2 ja 188 lg 1).

7.13 Võlaõigusseaduse § 116 kohaselt: lepingupool võib lepingust taganeda, kui teine lepingupool on lepingust tulenevat kohustust oluliselt rikkunud (oluline lepingurikkumine). Olulise lepingurikkumisega on eelkõige tegemist, kui:

1) kohustuse rikkumise tõttu jääb kahjustatud lepingupool olulisel määral ilma sellest, mida ta õigustatult lepingust lootis, välja arvatud juhul, kui teine lepingupool ei näinud kohustuse rikkumise niisugust tagajärge ette ja temaga sarnane mõistlik isik ei oleks seda tagajärge samadel asjaoludel samuti ette näinud;

2) rikuti kohustust, mille täpne järgimine oli lepingust tulenevalt teise lepingupoole huvi püsimise eelduseks lepingu täitmise vastu;

3) kohustust rikuti tahtlikult või raske hooletuse tõttu;

4) kohustuse rikkumine annab kahjustatud lepingupoolele mõistliku põhjuse eeldada, et teine lepingupool ei täida kohustusi ka edaspidi;

5) teine lepingupool ei täida oma ükskõik millist kohustust täitmiseks antud täiendava tähtaja jooksul või teatab, et ta selle tähtaja jooksul kohustust ei täida.

7.14 Võlaõigusseaduse § 188 lg 1 kohaselt juhul, kui lepingupool võib vastavalt seadusele või lepingule lepingust taganeda, vabastab lepingust taganemine mõlemad lepingupoole nende lepinguliste kohustuste täitmisest. Taganemine ei mõjuta lepingust enne taganemist tekkinud õiguste ja kohustuste kehtivust.

7.15 Võlaõigusseaduse § 189 kohaselt võib lepingust taganemise korral kumbki lepingupool nõuda tema poolt lepingu alusel üleantu tagastamist ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmist, kui ta tagastab kõik üleantu. Taganemisest tulenevad kohustused peavad lepingupooled täitma üheaegselt. Tagastatavalt rahalt tuleb tasuda intressi raha saamisest alates. Kui tagastamisele või väljaandmisele kuuluv asi on halvenenud ja halvenemine ei ole tekkinud asja korrapärase majandamise tulemusena, tuleb hüvitada asja väärtuse vähenemine.

7.16 Võlaõigusseaduse § 191 lg 2 kohaselt juhul kui üks lepingupool tagastab lepingu eseme, peab teine pool hüvitama lepingu esemele tehtud vajalikud kulutused. Muud kulutused tuleb hüvitada vastavalt alusetu rikastumise sätetele, kui teine lepingupool on kulutuste läbi alusetult rikastunud.

7.17 Võlaõigusseaduse § 118 kohaselt taganemiseks õigustatud lepingupool kaotab õiguse lepingust taganeda, kui ta ei tee taganemise avaldust mõistliku aja jooksul pärast seda, kui:

- 1) ta sai olulisest lepingurikkumisest teada või pidi sellest teada saama;
 - 2) käesoleva seaduse § 114 kohaselt määratud täiendav täitmise tähtaeg on möödunud.
- (2) Lepingurikkumise tõttu lepingust taganemine on tühine, kui kohustuse täitmise nõue on aegunud ja võlgnik tugineb sellele või kui võlgnik keeldub õigustatult kohustust täitmast.

7.18 Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 lg 1 kohaselt tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg on kolm aastat. Kinnisomandi üleandmise nõude, kinnisasja asjaõigusega koormamise, asjaõiguse üleandmise või lõpetamise või asjaõiguse sisu muutmise nõude aegumistähtaeg on kümme aastat.

7.19 Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 79 kohaselt juhul kui seaduses on sätestatud tehingu kirjalikku taasesitamist võimaldav vorm, peab tehing olema tehtud püsivat kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil ja sisaldama tehingu teinud isikute nimesid, kuid ei pea olema omakäeliselt allkirjastatud.

8. Asjaõiguslepingu sõlmimine Müügilepingu eseme omandiõiguse üleandmiseks

8.1 Omandiõigus Müügilepingu esemele ei lähe Müüjalt Ostjale üle mitte käesoleva lepingu sõlmimisega vaid alles pärast seda kui:

8.1.1 Müüja on esitanud notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse Kinnistu jagamiseks, mille tulemusena saab Müügilepingu esemele avada iseseisva kinnistusregistri osa,

8.1.2 Ostja ja Müüja on sõlminud notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu Müügilepingu eseme omandiõiguse üleminekuks ja selle alusel on tehtud kanne kinnistusraamatusse.

8.2 Müüja ja Ostja lepivad kokku, et sõlmivad asjaõiguslepingu Müügilepingu eseme omandiõiguse üleandmiseks Müüjalt Ostjale hiljemalt 6 (kuue) kuu jooksul pärast seda kui Müügilepingu ese on maakatastris registreeritud eraldi katastriüksusena.

8.3 Notaribüroos reserveerib asjaõiguslepingu sõlmimiseks aja Ostja eelnevalt Müüjaga kooskõlastatud kuupäevaks ja kellaajaks.

8.4 Asjaõiguslepingu sõlmimise eelduseks on järgnevalt nimetatud asjaolud:

8.4.1 käesoleva lepingu punktis 4.1.4 sätestatud Müügilepingu eseme ostuhinna tasumise kohustus on kohaselt täidetud,

8.4.2 Müügilepingu esemega ei ole seotud niisuguseid kinnistusregistri kandeid, mida ei ole nimetatud käesolevas lepingus ja mille kinnistamiseks ei ole Ostja eelnevalt andnud notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolekut. Juhul, kui asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel koormab Müügilepingu eset käesolevas müügilepingus kokku leppimata asjaõigus, peab kokkulepe sellise asjaõiguse kustutamiseks sisalduma asjaõiguslepingus,

8.4.3 koos asjaõiguslepingu sõlmimisega sõlmib Müüja hüpoteegipidajaga kokkuleppe hüpoteegi tagatise muutmiseks ja Müügilepingu esemelt hüpoteegi kustutamiseks. Nimetatud kokkuleppe sõlmimisega seotud notaritasu kompenseerib Müüjale Ostja. Juhul kui hüpoteegipidaja nõuab enne Müügilepingu esemelt hüpoteegi kustutamist Müüjalt hindamisakti esitamist hüpoteegipidajale tagatiseks jääva Kinnistu osa turuväärtuse kindlaks tegemiseks, siis Kinnistu hindamisega seotud kulud kannab Ostja.

9. Kokkulepe omandiõiguse üleandmist tagava eelmärke kinnistamiseks

9.1 Müüja ja Ostja leppisid kokku koormata Kinnistu Ostja kasuks esimesele vabale järjekohale seatava eelmärkega. Eelmärke tagab Ostja õigust saada Müügilepingu eseme omanikuks võlaõiguslikus müügilepingus kokkulepitud tingimustel, sh ei tohi Müügilepingu eset koormata käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigused.

10. Lepingust taganemine õiguskaitsevahendina teise poole poolt lepingu rikkumise korral

10.1 Müüjal on kahenädalase etteteatamistähtajaga (täiendav tähtaeg kohustuste täitmiseks) õigus käesolevast müügilepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda ja käesolev leping üles öelda, kui esineb ükskõik milline allpool toodud alustest:

10.1.1 käesoleva lepingu punktis 4.1.4 nimetatud summa on Müüjale tasumata,

10.1.2 Müügilepingu eset ei ole maakatastris eraldi katastriüksusena registreeritud Ostjaga seotud asjaoludel hiljemalt 18 (kaheksateistkümne) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest,

10.1.3 asjaõiguslepingut Müügilepingu eseme omandi üleandmiseks Müüjalt Ostjale ei ole Ostjaga seotud asjaoludel sõlmitud hiljemalt 6 (kuue) kuu jooksul arvates Müügilepingu eseme maakatastris eraldi katastriüksusena registreerimisest.

10.2 Ostjal on kahenädalase etteteatamistähtajaga (täiendav tähtaeg kohustuste täitmiseks) õigus käesolevast müügilepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda ja käesolev leping üles öelda, kui esineb ükskõik milline allpool toodud alustest:

10.2.1 käesoleva notariaalakti punktis 9.1 nimetatud eelmärget ei saa lepingu sõlmimise järel kinnistusregistrisse kanda,

10.2.2 Müügilepingu ese ei ole maakatastris eraldi katastriüksusena registreeritud Müüjaga seotud asjaoludel hiljemalt 18 (kaheksateistkümne) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest,

10.2.3 asjaõiguslepingut Müügilepingu eseme omandiõiguse üleandmiseks Müüjalt Ostjale ei ole Müüjaga seotud asjaoludel sõlmitud hiljemalt 6 (kuue) kuu jooksul arvates Müügilepingu eseme maakatastris registreerimisest,

10.2.4 Müüja annab käesoleva lepingu kehtivusajal kolmandale isikule üle Kinnistu omandi ja müügilepingus ei sisaldu kinnistu uue omaniku kinnitust selle kohta, et Kinnistu uus omanik tunnustab käesoleva võlaõigusliku kinnistu müügilepingu olemasolu ja võtab üle kõik sellest lepingust tulenevad kokkulepped,

10.2.5 Müüja koormab Müügilepingu eseme sellise kolmanda isiku õigusega, mida ei lõpetata hiljemalt asjaõiguslepingu sõlmimisel.

10.3 Nii Müüjal kui Ostjal on õigus käesolevast müügilepingust taganeda, kui Müügilepingu ese ei ole maakatastris Müüjast ja/või Ostjast olenematutel asjaoludel registreeritud kahe (2) aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.

10.4 Käesolevast müügilepingust taganemisel käesoleva notariaalakti punktis 10.1 nimetatud alusel jäävad käesoleva lepingu punktis 4.1.4 nimetatud summad Müüjale leppetrahvina. Juhul kui Ostja ei ole eelnimetatud summasid Müüjale ostuhinnana tasunud, kohustub Ostja eelnimetatud summad Müüjale leppetrahvina tasuma.

10.5 Käesolevast müügilepingust taganemisel käesoleva notariaalakti punktis 10.2 nimetatud alusel on Müüja kohustatud Ostjale tagastama käesoleva lepingu punktis 4.1.4 nimetatud summad ning lisaks tasuma Ostjale leppetrahvi, mille suurus on võrdne käesoleva lepingu punktis 4.1.4 nimetatud summadega.

10.6 Käesolevast müügilepingust taganemisel punktis 10.3 nimetatud alusel Müüja ja Ostja teineteise vastu mingeid nõudeid ei oma, samuti ei maksta kummalegi poolele mingeid hüvitisi ja Müüjale tasutud osa Müügilepingu esemete ostuhinnast Ostjale tagastamisele ei kuulu.

10.7 Lepingupooled leppisid kokku, et müügilepingust taganemiseks saadab õigustatud isik teisele lepingupoolele käesolevas lepingus näidatud juriidilisel aadressil või muul teadaoleval aadressil ühepoolse notariaalselt tõestatud avalduse, milles märgib lepingust taganemise aluse. Lepingust taganemine jõustub taganemisavalduse üleandmisel teisele poolele, kuid mitte hiljem, kui 5 (viieks) päeval arvates taganemisavalduse üleandmisest postiasutusele. Taganemisavalduse postiasutusele üleandmisest informeerib taganemiseks õigustatud isik teist lepingupoolt tema käesolevas lepingus näidatud e-posti aadressil.

10.8 Müügilepingust taganemise jõustumisel lõpevad käesolevast lepingust tulenevad lepingupoolte õigused ja kohustused, välja arvatud need, mis käsitlevad lepingupoolte õigusi ja kohustusi lepingust taganemisel.

10.9 Müüja ja Ostja lepivad kokku, et käesolevast müügilepingust taganemise korral kohustub Ostja hiljemalt 1 (ühe) kuu jooksul taganemisavalduse jõustumisest (kuid mitte enne kui Müüja poolt on täidetud või tagatud lepingu punktis 10.5 nimetatud kohustuse täitmine) esitama Müüjale või kinnistusosakonnale seaduses nõutavas vormis nõusoleku käesoleva lepingu alusel kinnistusraamatusse kantava Müügilepingu eseme omandiõiguse üleandmise nõuet tagava eelmärke kustutamiseks kinnistusraamatust.

10.10 Teadete saatmine lepingupoolte vahel toimub kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis või telefoni teel käesolevas lepingus märgitud poolte aadressile. Aadressi ja/või

sidevahendite muutusest kohustub pool teist poolt informeerima kahe (2) kalendripäeva jooksul.

Müüja kontakttelefon on +372 534 66 077 ja e-posti aadress info@rogerpuit.ee,

Ostja kontakttelefon on +372 58 191 667 ja e-posti aadress tiit.tiigimae@transpordiamet.ee.

11. KINNISTAMISAVALDUS

11.1 AS Roger Puit ja Eesti Vabariik on omandiõiguse üleandmist tagava eelmärke kinnistamises kokku leppinud. AS Roger Puit lubab ja Eesti Vabariik soovib Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 14574150 kolmandas jaos kinnistada esimesele vabale järjekohale eelmärke Eesti Vabariigi kasuks kinnistu jagamise käigus moodustatava ca 6173 m² suuruse pindalaga kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks.

12. Originaali ja ära kirjade väljastamine

12.1 Käesolev notariaalakt on koostatud ühes **digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning notariaalaktis osalejatele kättesaadav **riigiportaalil** www.eesti.ee (E-teenused > Notariaalsed dokumendid ja täitetoimikud > Minu notariaalsed dokumendid > Otsi) ja veebilehel **www.notar.ee/iseteenindus**. Kui tehinguosaliseks on eraõiguslik juriidiline isik, on juurdepääsuõiguse saajaks antud eraõiguslik juriidiline isik. Õiguse dokumendi ära kirjale juurdepääsemiseks saavad ettevõtte juhatuse liikmed, kes on kantud äriregistrisse.

12.2 Tõestamisseaduse § 46 lg 3² kohaselt kaugtõestamise korral teeb notar **digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule.**

12.3 Käesoleva notariaalakti digitaalse originaaleksemplari edastab notar Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

13. Notariaalakti tehinguväärtus ja sellega seotud maksud

13.1 Kinnistu müügilepingu tehinguväärtus on selle müügihind, kuid mitte väiksem summa kui notari tasu seaduse § 4 sätestatud kinnistu minimaalne tehinguväärtus 6 391.- (kuus tuhat kolmsada üheksakümmend üks) eurot, millest tuleneb notaritasu 49.80 (nelikümmend üheksa eurot 80 senti).

Kaugtõestamise teel tehtaval ametitoimingul lisandub notari tasule 20.- (kaks-kümmend) eurot.

Eelmärke tehinguväärtust ei määrata kui avaldus märke seadmiseks on ühes ja samas dokumendis märkega tagatava nõude tekkimise aluseks oleva tehinguga.

Notaritasu 69.80 eurot, käibemaks 16.75 eurot, kokku 86.55 eurot.

Notari tasu seaduse § 2 lg 2¹; 3 lg 2; 4 lg 1; 7; 22 ja 23 p 2.

13.2 Riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 3 kohaselt on riigilõivu tasumisest vabastatud riigiasutus riigivara valitseja või riigi kasuks seatud piiratud asjaõiguse, keelu- või eelmärke või vastuväite kohta kande tegemisel, muutmisel ja kustutamisel.

13.3 Käesoleva notariaalakti tõestamisega seotud notaritasu tasub Ostja.

14. Volitused notarile

14.1 Notariaalaktis osalejad volitavad notariaalakti tõestanud notarit tegema notariaalaktis parandusi ja täiendusi teksti sõnastuses ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda notariaalaktis osalejate vahelisi kokkuleppeid ning ei too kaasa nende tahte vastaseid tagajärgi ning esitama kinnistusosakonnale notariaalaktis tehtud parandused ja täiendused.

15. Notariaalaktis osalejate kinnitused

15.1 Notariaalaktis osalejad kinnitavad oma allkirjaga käesoleval notariaalaktil:

15.1.1 kõik nende vahelised lepingu eset puudutavad kokkulepped on notariaalaktis tõeselt, täielikult ja üheselt mõistetavalt kajastatud,

15.1.2 notari selgitused notariaalakti sisu ja selle õiguslike tagajärgede kohta olid neile arusaadavad,

15.1.3 käesolev notariaalakt on notariaalaktis osalejatele notari poolt videosilla vahendusel ette loetud, esitatud neile koos notariaalakti Lisaks nr 1 oleva maakatastri kitsenduste kaardi väljavõttega 3 (kolmel) lehel ja Lisaks nr 2 oleva Müügilepingu eseme krundijaotuskavaga 1 (ühel) lehel ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks, seejärel nende poolt heaks kiidetud ja digitaalselt allkirjastatud.

15.2 Käesolevas notariaalaktis on koos selle Lisadega nr 1 ja 2 kokku 17 (seitseteist) lehte.

MIRKKO KOPPEL

AS Roger Puit juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

TIIT TIIGIMÄE

Eesti Vabariigi volitatud esindaja

Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutseva

valitsusasutuse Transpordiamet kaudu

/allkirjastatud digitaalselt/

Pärnu notar Anne Kaldvee

/allkirjastatud digitaalselt/