



PÄRNU NOTAR KRISTI KIVIMÄGI

Notari ametitegevuse raamatu registri nr 1358

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud 16.09.2025 (kuueteistkümnendal septembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal) Pärnu notar Kristi Kivimägi, kelle büroo asub Ringi 1 Pärnu linnas ning selles notariaalaktis osalejad on

Terra Cultus OÜ, registrikood 12055710, aadress Killustiku, Nurme küla, Tori vald, Pärnu maakond, e-posti aadress leif@paikane.fi, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille seadusliku esindajana tegutseb juhatuse liige **Valev Udras**, isikukood 36311294237, kes on tõestajale tuntud isik.

Terra Cultus OÜ esindaja osaleb lepingu sõlmimisel notaribüroos kohapeal ja allkirjastab notariaalakti paber kandjal.

Eesti Vabariigi nimel, riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus **Transpordiamet**, registrikood 70001490 all, aadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress kalev.repp@transpordiamet.ee, edaspidi nimetatud **Ostja 1**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Kalev Repp**, isikukood 38004266521, kes on tõestajale tuntud isik.

Eesti Vabariigi esindaja osaleb lepingu sõlmimisel kaugtõestamise teel ning allkirjastab notariaalakti digitaalselt ja kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestamise ajal on Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond.

THQURESHI OÜ, registrikood 16680126, aadress Riia mnt 149/1-3, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, e-posti aadress 06tiit@gmail.com, edaspidi nimetatud **Ostja 2**, mille seadusliku esindajana tegutseb juhatuse liige **Toqeer Hussain Qureshi**, isikukood 37501010022, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel.

THQURESHI OÜ esindaja osaleb lepingu sõlmimisel notaribüroos kohapeal ja allkirjastab notariaalakti paber kandjal.

Edaspidi mõlemad koos nimetatud **Pooled**,
kes avaldavad, et nende tahe on sõlmida alljärgnevatel tingimustel

**AVALDUS KINNISTU JAGAMISEKS,
AVALDUS EELMÄRKE KUSTUTAMISEKS,
KOKKULEPE OMANDI ÜLEANDMISEKS,
AVALDUS NOTARIKONTO KASUTAMISEKS,
KINNISTU MÜÜGILEPING,
ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED
/edaspidi nimetatud Leping/**

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS, EHITISREGISTRI SEIS, KINNISASJA KITSENDUSED JA LEPINGU ESEMED

1.1. ÜLE kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusraamatusse ja selle kohta on avatud kinnistusregistriosa **nr 2391706**, koosneb katastriüksustest: katastritunnus 80901:001:1643, pindala 4470,0 m², aadress 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Kurena küla, Tori vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%); katastritunnus 80901:001:1642, pindala 36324,0 m², aadress Üle, Kurena küla, Tori vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu kohta avatud registriosa teise jakku on omanikuna sisse kantud Terra Cultus OÜ (registrikood 12055710).

Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu kohta avatud registriosa kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:

- 1) Tähtajatu tasuta isiklik kasutusõigus Osühing Jaotusvõrk (reg.kood 11050857, Tallinn) kasuks Elektrivõrgu Kaitsevööndi ulatuses Elektrivõrgu Majandamiseks vastavalt 21.11.2001 lepingu punktile nr 4. 21.11.2001 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.01.2002. 30.03.2005 asjaõiguslepingu alusel muudatus sisse kantud 24.05.2005.
- 2) Eelmärke kinnistu jagamise teel tekkiva kinnistu (ligikaudse pindalaga 4456m²) omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks. 11.07.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.07.2024.

Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu kohta avatud registriosa neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Ehitisregistri andmetel ei ole Lepingu p. 1.1. nimetatud ÜLE kinnistu ehitistega seotud.

Vastavalt E-notari elektroonilise kitsenduste päringule kehtivad Lepingu p. 1.1. nimetatud ÜLE kinnistul alljärgnevad kitsendused:

katastriüksuse	80901:001:1642	kitsendused:
Maaparandushoiu-ala		
ulatus: 36214,45 m ² ;	nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala;	seisund: kehtiv.
Uuringu		ala
ulatus: 36324,36 m ² ;	nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade	
teemaplan	uurimuruum);	seisund: kehtiv.

katastriüksuse	80901:001:1643	kitsendused:
Avalikult	kasutatava tee	kaitsevöönd
ulatus: 3756,99 m ² ;	nähtus: Maantee;	seisund: kehtiv.
Eesvoolu		kaitsevöönd
ulatus: 2153,91 m ² ;	nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ² (Räägu);	seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise	kaitsevöönd	
ulatus: 1805,96 m ² ;	nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-50);	seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala		
ulatus: 4456,28 m ² ;	nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala;	seisund: kehtiv.
Ranna	või kalda	veekaitsevöönd
ulatus: 179,52 m ² ;	nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ² (Räägu);	seisund: kehtiv.

Tee avalik kasutus
ulatus: 15,70 m²; nähtus: Tänav; seisund: kehtiv.
Uuringu ala
ulatus: 4469,86 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade
teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

Notar on osalejatele selgitanud, et nimetatud kitsenduste suhtes kehtivad kinnisasja kasutamisel seadusest tulenevad piirangud.

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, mille on katastripidaja maakatastriseaduse § 12 alusel kandnud kitsenduste kaardile vastavalt maakatastriseaduse § 19¹ lõikele 2.

1.2. Kinnistu jagamise avalduse esemeks on Lepingu p. 1.1. nimetatud ÜLE kinnistu.

Omandi üleandmise kokkuleppe esemeks on Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu jagamisel tekkiv hoonestamata kinnistu katastritunnusega 80901:001:1643, pindala 4470 m², aadressiga 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Kurena külas, Tori vallas, Pärnu maakonnas, sihtotstarve transpordimaa 100%, edaspidi nimetatud Kinnistu 1 koos selle oluliste osade ja päraldistega.

Kinnistu müügilepingu esemeks on Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu jagamisel tekkiv hoonestamata kinnistu katastritunnusega 80901:001:1642, pindala 36324 m², aadressiga Üle, Kurena külas, Tori vallas, Pärnu maakonnas, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, edaspidi nimetatud Kinnistu 2 koos selle oluliste osade ja päraldistega.

2. POOLTE AVALDUSED

2.1. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- Ostjaga 1on 11.07.2024 aastal sõlmitud Kinnistu 1 võlaõiguslik müügileping, mis on tõestatud Pärnu notar Kristi Kivimägi poolt ja sisaldub notariaalaktis, mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatu registris nr 1107 all. Nimetatud leping on kehtiv, seda ei ole muudetud ega tühistatud. Nimetatud lepingu alusel Müüja müüs Kinnistu 1 Ostjale 1.
- Müüja poolt võlaõiguslikus müügilepingus antud kinnitused ei ole muutunud ja on õiged;
- Kinnistu 1 ja Kinnistu 2 on hoonestamata;
- Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu on tema omand ning ühelgi Lepingus nimetamata kolmandal isikul ei ole õigust selle valdamiseks, kasutamiseks ega käsutamiseks ega seadusest või kokkulepetest tulenevat õigust selliste õiguste taotlemiseks; samuti seda, et ta ei ole sõlminud ega sõlmi Lepingus nimetamata lepinguid ega muid kokkuleppeid Kinnistu 1 ja Kinnistu 2 koormamiseks ja võõrandamiseks;
- Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistut ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud Lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks rendi- või muud kasutuslepingud;
- Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu kinnistusraamatu kolmandasse jakku on sisse kantud eelmärge Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu jagamisel moodustuva Kinnistu 1 omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariigi kasuks;
- Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu kinnistusraamatu kolmandasse jakku on sisse kantud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (endine ärinimi OÜ Jaotusvõrk) kasuks, mis jääb jagamisel koormama ainult moodustuvat Kinnistut 1 ning Ostjat 1 on informeeritud sellest

tulenevatest kinnisasja omaniku õigustest ja kohustustest. Elektrilevi OÜ on esitanud notariaalakti tõestajale vastavasisulise digitaalselt allkirjastatud avalduse, mis esitatakse koos Lepinguga Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnale;

- Lepingu ptk 1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Lepingu p. 1.1. nimetatud ÜLE kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi;
 - Kinnistu 2 valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti (ja ei ole algatatud menetlust, mille alusel tekiks) Lepingus nimetatata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, millest Müüja oleks teadlik;
 - Kinnistul 2 ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, vigasid ega keskkonnareostust, millest Müüja oleks teadlik ning millest Müüja ei ole Ostjale 2 teatanud või mida Ostja 2 esindaja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel;
- Kinnistu 2 maasihtotstarve on 100% maatulundusmaa;
- Kinnistule 2 on ligipääs avalikult kasutatavalt teelt, milleks on Kinnistu 1;
 - Müüja poolt on tasutud kõik Kinnistuga 2 seonduvad maksed ja avalik –õiguslikud koormatised;
 - Kinnistu 2 ei ole ühendatud ja liitunud tehnovõrkudega (elekter, vesi ja kanalisatsioon);
 - Müüja on õigustatud Kinnistu 1 ja Kinnistu 2 võõrandamiseks ja omandi üleandmiseks;
 - tema poolt esindatava äriühingu suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust, samuti ei ole algatatud ühingu likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust;
 - tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad asjaolud, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida Lepingut ja et tal on lähtuvalt äriseadustikust ja äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatavate äriühingu sisesed otsused ja kooskõlastused Lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õigusi Lepingu sõlmimiseks äriühingu nimel.

2.2. Ostja 1 esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- Müüjaga on 11.07.2024 aastal sõlmitud Kinnistu 1 võlaõiguslik müügileping, mis on tõestatud Pärnu notar Kristi Kivimägi poolt ja sisaldub notariaalaktis, mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatu registris nr 107 all. Nimetatud leping on kehtiv, seda ei ole muudetud ega tühistatud. Nimetatud lepingu alusel Müüja müüs Kinnistu 1 Ostjale 1;
- Ostja 1 poolt võlaõiguslikus müügilepingus antud kinnitused ei ole muutunud ja on õiged;
- Ostja 1 on Kinnistu 1 üle vaadanud ning on teadlik selle suurusest ja piiridest ning ei oma selles osas Müüjale mingeid pretensioone ja Ostja 1 ostab Kinnistu 1 seisundis, millises see tänapäeval, Lepingu sõlmimise päeval on, tuginedes sealhulgas Müüja poolt võlaõiguslikus müügilepingus ja Lepingus esitatud andmetele;
- Ostja 1 kasuks on Lepingu p. 1.1. nimetatud ÜLE kinnistu kohta avatud kinnistusraamatu kolmandasse jakku kantud eelmärke omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks;
- Ostja 1 on teadlik, et Kinnistu 1 on koormatud isikliku kasutusõigusega Elektrilevi OÜ kasuks ning Ostja 1 on teadlik sellest tulenevatest kinnisasja omaniku õigustest ja kohustustest. Ostja 1 ei nõua nimetatud isikliku kasutusõiguse kustutamist kinnistusraamatust;
- Leping sõlmitakse kooskõlas Transpordiameti 05.07.2024 korraldusega nr 1.1-3/24/540;
- tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ega esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolevat Lepingut.

2.3. Ostja 2 esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- Ostja 2 on teadlik, et Kinnistu 2 on hoonestamata ja Kinnistu 2 maasihtotstarve on 100% maatulundusmaa;
- Ostja 2 on teadlik Kinnistu 2 suhtes kehtivatest kitsendustest ning neist tulenevatest kinnisasja omaniku õigustest ja kohustustest;

- Ostja 2 esindaja on Kinnistu 2 üle vaadanud ning Ostja 2 on teadlik selle suurusest ja piiridest ning ei oma selles osas Müüjale mingeid pretensioone ja Ostja 2 ostab Kinnistu 2 seisundis, millises see täna on, Lepingu sõlmimise päeval on;
- Ostja 2 on teadlik, et Kinnistul 2 puuduvad tehnovõrgud ja Ostja 2 ei pea seda asjaolu Kinnistu 2 puuduseks;
- Ostja 2 on teadlik, et Kinnistule 2 on ligipääs avalikult kasutatavalt teelt, milleks on Kinnistu 1;
- Ostja 2 on õigusvõimeline äriühing ning Lepingu sõlmimisega ei kahjustata Ostja 2 võlausaldajate huve ning Ostja 2 suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrothoiatust, samuti ei ole algatatud Ostja 2 likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust;
- tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad asjaolud, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida Lepingut ja et tal on lähtuvalt äriseadustikust ja äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused ja kooskõlastused Lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õigusi Lepingu sõlmimiseks äriühingu nimel (ta on THQURESHI OÜ ainuosanik ja ainuke juhatuse liige);
- ta valdab piisavalt eesti keelt ja saab täielikult aru Lepingu sisust ning ei soovi kaasta Lepingu tõestamisele tõlki.

2.4. Notariaalakti tõestaja on eeltoodud asjaoludest kontrollinud alljärgnevad:

- Lepingu p. 1.1. nimetatud ÜLE kinnistu kuulumine Müüjale ning asjaolu, et Lepingu p. 1.1. nimetatud ÜLE kinnistul ei ole kinnistusraamatusse kantavaid Lepingus nimetatata kolmandate isikute õigusi, keelde ja areste, 16.09.2025 kinnistusregistri registriosa nr 2391706 andmete alusel;
- asjaolu, et Elektrilevi OÜ on edastanud digitaalselt allkirjastatud avalduse Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu jagamiseks;
- Asjaolu, et Müüja ja Ostja 1 vahel on 11.07.2024 aastal sõlmitud kinnistu jagamise tulemusel tekkiva Kinnistu 1 võlaõiguslik müügileping, mis on tõestatud Pärnu notar Kristi Kivimägi poolt ja sisaldub notariaalaktis, mis on registreeritud notari ametitegevuse raamatu registris nr 1107 all, vastavalt kinnistu menetluskirjeldusele;
- Müüja õigusvõime ja esindaja volitused vastavalt registriandmetele, millega notar tutvus 16.09.2025;
- asjaolu, et Transpordiamet on registreeritud riigi- ja kohalike omavalitsuste registris registrikood 70001490 all, aadress Valge tn 4/1, Tallinn;
- asjaolu, et Leping sõlmitakse kooskõlas Transpordiameti 05.07.2024 korraldusega nr 1.1-3/24/540 vastavalt esitatud korraldusele;
- Ostja 1 esindaja volitused vastavalt notariaalakti tõestajale esitatud volikirjale, milline on tõestatud Tallinna notar Ragne Tehver poolt 30.03.2022.a., notari ametitegevuse raamatu registri nr 1059.
- Ostja 2 õigusvõime ja esindaja volitused vastavalt registriandmetele, millega notar tutvus 16.09.2025.

2.5. Pooled kinnitavad, et:

2.5.1. nad ei soovi eelpool nimetatud asjaolude põhjalikumalt kontrollimist ega muude Lepingus märgitud asjaolude kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

2.5.2. nad ei soovi käesolevale notariaalaktile lisada Lepingus nimetatud Kinnistu 1 võlaõiguslikku müügilepingut, nad on teadlikud selle sisust ega soovi selle ettelugemist notariaalakti tõestaja poolt ega selle lisamist tõestatava notariaalakti juurde.

3. KINNISTU JAGAMINE

3.1. Müüja jagab talle kuuluva Lepingu p. 1.1. nimetatud ÜLE kinnistu kaheks (2) iseseisvaks kinnistuks:

3.1.1. ÜLE kinnistu, registriosa nr 2391706 (Kinnistu 2):

- katastritunnus 80901:001:1642, pindala 36324 m², aadress Üle, Kurena küla, Tori vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

3.1.2. jagamisel moodustuv kinnistu (Kinnistu 1), millele avatakse uus registriosa:

- katastritunnus 80901:001:1643, pindala 4470 m², aadress 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Kurena küla, Tori vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

Vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud digitaalselt allkirjastatud avaldusele jääb Lepingu p. 1.1. nimetatud ÜLE kinnistu jagamisega eraldi kinnistuteks vastavalt Lepingu p. 3.1. alapunktidele Lepingu p. 1.1. nimetatud isiklik kasutusõigus (kande nr 1) Elektrilevi OÜ kasuks koormama Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu jagamisel moodustuvat Lepingu p.3.1.2. nimetatud Kinnistut 1 (katastritunnus 80901:001:1643). Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu jagamisel allesjäävat Lepingu p.3.1.1. nimetatud kinnistut (registriosa nr 2391706, katastritunnus 80901:001:1642) isiklik kasutusõigus koormama ei jää.

3.2. Kinnistu jagamise tulemusel moodustuva Kinnistu 1 väärtuseks hindab Müüja vastavalt ostuhinnale 4 085.- eurot.

4. VÕLAÕIGUSLIKU LEPINGU TÄITMINE

4.1. Vastavalt Müüja ja Ostja 1 vahel 11.07.2024 aastal sõlmitud kinnistu võlaõiguslikule müügilepingule Müüja müüs ja Ostja ostis Kinnistu 1 (ligilähedase pindalaga 4456 m²) koos selle oluliste osade ja päraldistega ning Müüja ja Ostja 1 leppisid kokku Kinnistu 1 ostuhinnas kokku hinnaga 4 085.- eurot.

Vastavalt võlaõigusliku müügilepingu p.3.2.2.6. leppisid Pooled kokku, et juhul, kui Lepingu p.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu jagamise käigus Kinnistu pindalad suurenevad või vähenevad, muutub Kinnistu eest tasumisele kuuluv summa vastavalt võlaõiguslikus müügilepingus toodud ruutmeetri hinnale, kuid vastavalt vastavalt KAHOS-le tasutakse maa eest tasu kümnendiku täpsusega. Sellest tulenevalt Kinnistu 1 ostuhind ei muutu.

4.2. Ostuhinnast **2 042,50 (kaks tuhat nelikümmend kaks eurot ja 50 senti)** on Ostja 1 poolt Müüjale tasutud vastavalt eelnimetatud võlaõiguslikule müügilepingule enne Lepingu sõlmimist ning nimetatud summa laekumist kinnitab Müüja esindaja oma allkirjaga Lepingul.

4.3. Ostuhinnast **2 042,50 (kaks tuhat nelikümmend kaks eurot ja 50 senti)** kohustub Ostja 1 tasuma ülekandega Müüja - Terra Cultus OÜ – kontole nr. EE581010220278688228, selgitusega “4 Tallinn – Pärnu – Ikla tee, Kurena küla, kinnisasja osa omandamine” hiljemalt 20 (kahekümne) päeva jooksul arvates Lepingu sõlmimisest.

Nimetatud kohustuse mittetähtaegsel täitmisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt 1 seaduses ettenähtud viivise tasumist, mille suurus Lepingu sõlmimise päeval on 0,0278% päevas iga viivitatud päeva eest.

4.4. Müüja ja Ostja 1 avaldavad, et kõik 11.07.2024 aastal sõlmitud lepingu eseme

võlaõiguslikust müügilepingust tulenevad asjaõiguslepingu sõlmimise eeldused on täidetud.

4.5. Võttes aluseks Müüja ja Ostja 1 vahel 11.07.2024 aastal sõlmitud kinnistu jagamise tulemusel tekkiva Kinnistu 1 võlaõiguslikku müügilepingut ning asjaolu, et sellest tulenevad Kinnistu 1 omandiõiguse üleandmise eeldused on täidetud, on Müüja ja Ostja 1 kokku leppinud kinnisomandi üleandmises ning soovivad sõlmida asjaõiguslepingu.

4.6. Müüja ja Ostja 1 on kokku leppinud kustutada Leping p.1.1. nimetaud ÜLE kinnistu kohta avatud Kinnistusregistriosa kolmandast jaost Ostja 1 kasuks seatud kinnistu jagamisel tekkiva Kinnistu 1 omandiõiguse üleandmise nõude tagamise eelmärge.

5. KINNISTU 2 MÜÜGILEPING

5.1. LEPINGU ESEME MÜÜK

5.1.1. Müüja müüb ja Ostja 2 ostab Leping p. 1.1 nimetatud ÜLE kinnistu jagamisel allesjääva Leping p. 3.1.1. nimetatud ÜLE kinnistu [katastritunnus 80901:001:1642, pindala 36324 m², aadress Üle, Kurena küla, Tori vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)], koos selle oluliste osade ja päraldistega.

5.1.2. Müüja ja Ostja 2 välistavad Müüja vastutuse võimalike Kinnistu 2 puuduste eest, mis ei ole varjatud puudused ning ka nende varjatud puuduste eest, millest on Ostjat 2 eelnevalt teavitatud, samuti nende puuduste eest, millest Müüja ei olnud Leping sõlmimise ajal teadlik ega pidanudki olema teadlik.

Notariaalakti tõestaja on juhtinud müügilepingu osaliste tähelepanu asjaolule, et müügilepingus oleks mõistlik kokku leppida kõikides müügilepingu eseme omadustes ning kajastada selles kõik asja puudused, mis on seotud nii Kinnistuga 2 kui ka selle oluliste osadega. Kui müüja lepingus neid puudusi välja ei too, riskib ta sellega, et ostja võib kasutada tema vastu seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendeid.

5.2. AVALDUS NOTARIKONTO KASUTAMISEKS

5.2.1. Ostja 2 esindaja avaldab, et Ostja 2 soovib Kinnistu 2 ostmisel kasutada ostuhinna summas 42 000.- eurot tasumiseks Pärnu notar Kristi Kivimägi notarikontot nr EE622200221018390329. Eelnimetatud summa kuulub notariaalakti tõestaja poolt üle kandmisele vastavalt Leping p. 5.3.2.

5.2.2. Notariaalakti tõestaja kinnitab, et Leping p. 5.2.1 nimetatud notarikontole on laekunud 42 000.- eurot.

5.3. OSTUHING JA SELLE TASUMISE KORD

5.3.1. Müüja müüb Leping p. 1.1 nimetatud kinnistu jagamisel allesjääva ÜLE kinnistu, registriosa nr. 2391706, Ostjale 2 hinnaga 42 000.- eurot. Ostuhind ei sisalda käibemaksu ja ostuhinnale ei lisandu käibemaks.

5.3.2. Ostuhind on Ostja 2 poolt kantud üle Leping p. 5.2.1. nimetatud notarikontole enne Leping sõlmimist ning notariaalakti tõestaja kannab nimetatud summa üle hiljemalt kolme (3) pangapäeva jooksul arvates Lepingu registreerimisest kinnistusosakonnas tingimusel, et

Lepingu kinnistusosakonnale esitamise hetke seisuga ei ole Lepingu p. 1.1. nimetatud ÜLE kinnistu registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud Lepingus ning Lepingu kinnistusosakonnale esitamise hetke seisuga ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks Müüja, Terra Cultus OÜ kontole nr EE581010220278688228, selgitusega: „Üle kinnistu ostuhinna tasumine“.

Notariaalakti tõestaja on juhtinud osalejate tähelepanu asjaolule, et erinevalt varasemast praktikast, ei kontrolli pangad pangakonto vastavust isiku nimele ning notariaalakti tõestajal ei ole võimalik kontrollida kontonumbri õigsust. Seetõttu õige isiku nime ja vale pangakonto numbri märkimisel teostatakse ülekanne valele kontole ning seejuures ei võta pangad arvesse, et saaja nimi ja konto omaniku nimi ei kattu.

5.4. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE

5.4.1. Müüja ja Ostja 2 on kokku leppinud, et loevad lepingu eseme otsese valduse üleantuks Lepingu sõlmimisega.

5.4.2. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale 2 üle otsese valduse üleandmisel.

6. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

6.1. Müüja ja Ostja 1 on kinnisomandi üleandmises ja eelmärke kustutamises kokku leppinud ning võttes arvesse Müüja avaldust kinnistu jagamise kohta, käsitlevad Müüja ja Ostja 1 kinnisomandi üleandmise kokkulepet asjaõiguslepinguna ja arvesse võttes Elektrilevi OÜ digitaalalkirjastatud avaldust, paluvad teha Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse järgmised kanded:

6.1.1. Kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna ÜLE kinnistu registriosa nr 2391706 kolmandasse jakku sisse kantud eelmärke kinnistu jagamise teel tekkiva kinnistu (ligikaudse pindalaga 4456 m²) omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks.

6.1.2. Jagada ÜLE kinnistu, registriosa nr 2391706, kaheks (2) iseseisvaks kinnistuks järgnevalt:

6.1.2.1. allesjääv ÜLE kinnistu, registriosa nr 2391706:

- katastritunnus 80901:001:1642, pindala 36324 m², aadress Üle, Kurena küla, Tori vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

6.1.2.2. jagamisel moodustuv kinnistu (Kinnistu 1), millele avatakse uus registriosa:

- katastritunnus 80901:001:1643, pindala 4470 m², aadress 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Kurena küla, Tori vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%).

Kinnistut, registriosa nr. 2391706, koormav isiklik kasutusõigus, kande nr. 1, Elektrilevi OÜ kasuks, jääb koormama jagamisel moodustuvat Lepingu p.6.1.2.2. nimetatud kinnistut (katastritunnus 80901:001:1643, pindala 4470 m², aadress 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Kurena küla, Tori vald, Pärnu maakond) ning jagamisel allesjäävalt ÜLE kinnistult, registriosa nr. 2391706, isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks kustutada.

Teha avatava registriosa omaniku kanne vastavalt jagatava registriosa omaniku kande.

6.1.3. Müüja annab nõusoleku ja Ostja 1 palub kustutada kanne omaniku kohta ja sisse kanda avatavasse kinnistusraamatu registriosas Lepingu p. 6.1.2.2. nimetatud kinnistu [katastritunnus 80901:001:1643, pindala 4470 m², aadress 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, Kurena küla, Tori vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve transpordimaa (100%)] omanikuna Eesti Vabariik.

6.2. Müüja ja Ostja 2 on kinnisomandi üleandmises kokku leppinud, nad käsitlevad kinnisomandi üleandmise kokkulepet asjaõiguslepinguna ja paluvad teha Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse järgmise kande:

6.2.1. Müüja annab nõusoleku ja Ostja 2 palub kustutada kanne omaniku kohta ja sisse kanda ÜLE kinnistu registriosas nr 2391706 (katastritunnus 80901:001:1642, pindala 36324 m², aadress Üle, Kurena küla, Tori vald, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%) uue omanikuna THQURESHI OÜ, registrikood 16680126.

7. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

7.1. Notariaalakti tõestaja on Pooltele selgitanud, et:

- käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme võõrandamisega seotud kokkulepped.
- notariaalakti tõestaja ei pea selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.
- vastavalt asjaõiguseaduse § 64¹ on kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti.
- notari deposiitarvet on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist deponeeritakse ostuhind notari deposiitarvele ja notar väljastab selle müüjale alles siis, kui ostja on omanikuna kinnistusraamatusse kantud ning ohtusid, mis kaasnevad sellega, et ostuhind tasutakse müüjale enne kui ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse kantud;
- vastavalt maamaksuseaduse § 7 lg 1 kohaselt 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.
- vastavalt maamaksuseaduse § 7 lg 2 kohaselt väljastab Maksu- ja Tolliamet maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maamaksuteade on haldusakt, millele rakendatakse maksukorralduse seaduses maksuotsuse kohta sätestatud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Maksuteadet ei pea allkirjastama.
- vastavalt maamaksuseaduse § 7 lg 2² kohaselt kui maksumaksjale kuulub mitu maatükki või ta kasutab mitut ühe kohaliku omavalitsuse üksuse haldusterritooriumil asuvat maatükki, summeeritakse maatükkide eest tasumisele kuuluvad maksusummad, arvestamata käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud.
- vastavalt maamaksuseaduse § 7 lg 3 kohaselt maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksusumma on alla 5 euro.
- vastavalt maamaksuseaduse § 7 lg 4 kohaselt on maksumaksja, kes ei ole maksustamisaasta maamaksuteadet 25. veebruariks kätte saanud, kohustatud sellest 30 päeva jooksul teavitama Maksu- ja Tolliametit.
- vastavalt maamaksuseaduse § 8 lg 1 kohaselt tekib maamaksukohustus 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.
- vastavalt tulumaksuseaduse § 15 lg 4 p 3 ei maksustata tulumaksuga kinnisasja avalikes huvides

omandamise seaduse alusel omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, ja sundvalduse seadmise eest makstavat tasu ja hüvitist, samuti sama seaduse alusel läbiviidud kinnisasjade vahetamisest ja maakorraldusest saadud tulu ja hüvitist.

- vastavalt TsÜs § 53 lg 1 on asja oluline osa selle koostisosa, mida ei saa asjast eraldada, ilma et asi või sellest eraldatav osa häviks või oluliselt muutuks. TsÜs § 53 lg 2 asi ja selle olulised osad ei saa olla eri isikute omandis. Asja ja selle olulisi osasid ei saa koormata erinevate asjaõigustega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

- vastavalt TsÜs § 54 lg 1 on kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. TsÜs § 54 lg 4 on kinnisasjaga seotud asjaõigused kinnisasja olulised osad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

- vastavalt TsÜs § 58 on asja omandamise ja valdamise, samuti kinnisasjale ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid asja päraldised.

- vastavalt TsÜs § 57 lg 1 on päraldis vallasasi, mis, olemata peaasja osa, teenib peaasja ning on sellega seotud ühise majandusliku eesmärgi ja sellele vastava ruumilise seose kaudu. TsÜs § 57 lg 3 peaasjaga seotud õigused ja kohustused laienevad ka päraldisele, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Eeldatakse, et asja võõrandamise või koormamise kohustus hõlmab ka asja päraldisi.

- vastavalt TsÜs § 62 lg 1 esemest saadav kasu on eseme viljad ja eseme kasutamisest saadavad eelised (kasutuseelised). TsÜs § 62 lg 2 asja vili on asjast loodusjõul või inimese kaasabil tulenevad saadused, samuti tulu, mida asi annab õigussuhte tõttu. TsÜs § 62 lg 3 Õigusvili on tulu, mida õigustatud isik saab õigusest vastavalt selle eesmärgile, samuti tulu, mida õigus annab õigussuhte tõttu.

- vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. TsÜs § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

- vastavalt võlaõigusseaduse § 208 lg 1 asja müügilepinguga kohustub müüja andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või müüja poolt tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu.

- vastavalt TsÜs § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 lg 1 peab müüja ostjale asja vastuvõtmiseks ning valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid) lepingus ettenähtud vormis üle andma asja üleandmise kohas asja üleandmise ajal. Kui müüjal on õigustatud huvi jätta asja kohta käiva dokumendi originaal endale, peab ta ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.

- vastavalt võlaõigusseaduse § 217 lg 1 peab ostjale üleantav asi vastama lepingutingimustele. Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid. § 217 lg 2 ei vasta asi muu hulgas lepingutingimustele, kui: asjal ei ole kokkulepitud omadusi; asja kasutamist takistavad õigusakti sätted, mida müüja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma; kolmandal isikul on asja suhtes nõue või muu õigus, mida ta võib esitada; asja koormavaks kolmanda isiku õiguseks loetakse kinnisasja puhul ka kinnistusraamatusse või muusse avalikku registrisse kantud õigust, mis ei kehti.

- vastavalt võlaõigusseaduse § 218 lg 1 vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. § 218 lg 3 vastutab müüja ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt. § 218 lg 4 müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma. § 218 lg 6 ei vastuta kinnisasja müüja asjal avalike maksude ja muude avalike koormiste olemasolu eest.

- vastavalt võlaõigusseaduse § 220 lg 1 peab ostja teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. § 220 lg 3 kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt või ei kirjelda oma majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul asja lepingutingimustele mittevastavust piisavalt täpselt, 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.

- vastavalt võlaõigusseaduse § 221 lg 1 võib ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, et ta asja üle ei vaadanud või selle lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei teatanud, kui: asja lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu ja/või müüja teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei avaldanud seda ostjale.

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

8. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA VOLITAMINE

8.1. Pooled volitavad Lepingu tõestanud notariaalakti tõestajat tegema Lepingus täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda nende kokkuleppeid Lepingus ning ei too kaasa Poolte tahte vastaseid tagajärgi.

8.2. Pooled volitavad Lepingu tõestanud notariaalakti tõestajat nende esindajana koostama ja esitama kinnistusosakonnale määruskaebusi Lepingus sisalduvate kinnistamisavalduste alusel tehtavate määruste peale.

9. MUUD SÄTTED

9.1. Kinnistu jagamise tehinguväärtus on 4 085.- eurot.

Vastavalt notari tasu seaduse § 25 on notari tasu asjaõiguslepingu kokkuleppe tõestamise eest 19,10 eurot, millele lisandub käibemaks.

Kinnistu 2 müügilepingu tehinguväärtus on 42 000.- eurot.

Notarikonto kasutamise tehinguväärtus 42 000.- eurot.

Vastavalt notari tasu seaduse §-le 2 lg 2¹ on kaugtõestamise tasu 20.- eurot.

Notari tasu on 23.- + 19,10 + 148,20 + 18,53 + 20.- = 228,83 eurot, millele lisandub käibemaks 54,92 eurot, kokku kuulub tasumisele 283,75 eurot (notari tasu seaduse §§-d 3, 5, 8, 22, 23 p 1,2; 25, 29 lg 3 p 1).

Eeltoodud tasudele lisandub esmase ärakirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 35 kohaselt iga A4 formaadis leht 0,19 eurot, iga A3 formaadis leht 0,31 eurot ning digitaalse ärakirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 31 p 15 ja § 35 lg 1 kohaselt 12,75 eurot + iga A4 formaadis leht 0,19 eurot, iga A3 formaadis leht 0,31 eurot (eelnimetatud summadele lisandub käibemaks).

Vastavalt notari tasu seaduse § 40 lg 1 tekib notaril õigus nõuda sisse notari tasu notariaaltoimingu lõpuleviimise päeval ning tehniliste teenuste osutamise tasu ja muude kulude hüvitamist kohe pärast teenuse osutamist või kulu tekkimist. Notaril on alates notari tasu sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni õigus nõuda tasumata summalt viivist võlaõigusseaduse § 94 lõike 1 ja § 113 lõike 1 alusel.

9.2. Kinnistusraamatus kinnistu jagamisel on riigilõivuseaduse § 80 lg 1 ja 349 kohaselt ette nähtud riigilõiv 2,00 eurot (tehinguväärtus 4 085,00 eurot).

Kinnistusraamatusse Kinnistu 1 uue omaniku kande sissekandmise eest vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 riigilõivu ei võeta.

Riigilõivu sidumiseks tehinguga kasutada MTA riigilõivu ettemaksukontol olevaid vahendeid, Transpordiamet viitenumber 26859837.

Kinnistusraamatusse Kinnistu 2 uue omaniku sissekandmise eest on riigilõivuseaduse § 76 lg 1 ja § 347 kohaselt ette nähtud riigilõiv summas 48,00 eurot (tehinguväärtus 42 000,00 eurot).

9.3. Kinnistu jagamisega, Kinnistu 1 omandi üleandmisega ja kaugtõestamisega seonduva notari tasu ja riigilõivu tasub Ostja 1 ning Kinnistu 2 müügilepingu ja notari hoiukonto kasutamise seonduva notari tasu tasub Ostja 2. Kinnistu 2 uue omaniku sissekandmisega seonduva riigilõivu tasub Ostja 2.

Notari tasust tasub Ostja 1 77.- eurot ja Ostja 2 tasub 206,75 eurot.

Riigilõivust tasub Ostja 1 2.- eurot ja Ostja 2 tasub 48.- eurot.

9.4. Käesolev notariaalakt on notaribüroos viibivatele osalejatele notari poolt ette loetud, seejärel nende poolt heaks kiidetud ja notari juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Videosilla vahendusel notariaalaktis osalejale on käesolev notariaalakt notari poolt ette loetud, esitatud ekraanil läbivaatamiseks, seejärel tema poolt heaks kiidetud ja digitaalselt allkirjastatud.

9.5. Leping on osalejatele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee või notar.ee iseteenindusportaalis.

Notariaalaktis osalejate soovil väljastab notar neile notariaadimäärustiku § 22 lg 1 kohaselt notariaalakti kinnitatud ära kirja paber kandjal või digitaalselt nende poolt soovitud e-posti aadressile.

Käesoleva notariaalakti paber kandjal eksemplari säilitab notar paberarhiivis ning digitaalset originaaldokumenti säilitatakse digitaalses notariaalarhiivis.

Notar väljastab käesoleva notariaalakti notariaalselt kinnitatud digitaalärakirja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

Eesti Vabariigi esindaja
Kalev Repp:

/allkirjastatud digitaalselt/

Pärnu notar Kristi Kivimägi:

/allkirjastatud digitaalselt

Terra Cultus OÜ esindaja
Valev Udras:

/ees-ja perekonnanimi/

/allkiri/

THQURESHI OÜ esindaja
Toqeer Hussain Qureshi:

/ees-ja perekonnanimi/

/allkiri/

Notariaalakti tõestaja

allkiri

pitser