



Notari ametitegevuse raamatu registri nr 606

Käesoleva lepingu on koostanud ja kaugtõestamise teel tõestanud Tallinnas, viiendal märtsil kahe tuhande kahekümne kuuendal (05.03.2026.) aastal

TALLINNA NOTAR TEA TÜRNPÜÜ,
kelle büroo asub Eesti Vabariigis Tallinnas Maakri tn 19,

käesolevas notariaaltoimingus osalejad on

Orgita Ettevõtlusala OÜ, registrikood 14513051, asukoht Vabaduse pst 174b, Tallinn 10917, e-posti aadress: info@restate.ee, seaduslik esindaja – juhatuse liige **Risto Abel**, isikukood 37409130297, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, äriühingu registriandmed ja esindaja esindusõiguse on notar kontrollinud maakohtu registriosakonna keskandmebaasi käesoleva lepingu sõlmimise päeva väljatrüki alusel, milline on käsitletav notariaadiseaduse § 31 kohaselt registreeritud tõendina, edaspidi nimetatud **müüja** ja ka **omanik**,

ja

Eesti Vabariik, tegutsedes **Transpordiameti** kaudu (registrikood 70001490), aadress Valge tn 4/1, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond 11413, e-posti aadress: tauno.seepter@transpordiamet.ee, volitatud esindaja – **Tauno Seepter**, isikukood 36405282789, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ning kelle esindusõiguse on notar tuvastanud volikirja alusel, edaspidi nimetatud **ostja**,

edaspidi kõik koos nimetatud **lepinguosaliselised**.

Risto Abel'i asukoht kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Tallinnas, Harju maakonnas.

Tauno Seepter'i asukoht kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Tallinna linnas, Harju maakonnas.

Lepinguosalised taotleavad alljärgneva lepingu notariaalset tõestamist:

KINNISTU JAGAMISE KINNISTAMISAVALDUS,
LEPINGU ESEME MÜÜGILEPING,
KINNISTU MÜÜGILEPING,
ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

1. Registrite andmed ja lepingu esemed

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi lepingu sõlmimise päeva väljatrükile on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **10056150** sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **kinnistu 1**):

Esimesse jakku on kantud:

- katastritunnus 50201:001:0665; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht **Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee**, pindala 151 m²;
- katastritunnus 50201:001:0667; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht **Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla, Tehnopargi tee**, pindala 17790 m².

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Orgita Ettevõtlusala OÜ (registrikood 14513051)**. **Kolmandasse jakku** on kande nr 2 all sisse kantud järgmine kanne: Tähtjatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 14.10.2025 sõlmitud lepingu punktidele 2, 3.1, 3.2. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 914857. 14.10.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.10.2025.

Neljandas jaos hüpoteegi kandeid ei ole.

1.1.1. Käesoleva lepingu esemeks 1 on käesoleva lepingu punkti 3.3.1 alusel jagamise tulemusena tekkiv kinnistu **katastritunnusega 50201:001:0665; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindala 151 m²** (edaspidi nimetatud **lepingu ese 1**).

1.2. Vastavalt e-notari päringusüsteemi lepingu sõlmimise päeva andmetele nähtub, et:

1.2.1. kinnistu 1 jääb järgmistesse piiranguvöönditesse:

Katastriüksuse 50201:001:0667 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 486,81 m²; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

Maardla

ulatus: 7138,94 m²; nähtus: Maardla (Orgita-Haimre); seisund: kehtiv.

Uuringu ala

ulatus: 17790,33 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

Katastriüksuse 50201:001:0665 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 151,44 m²; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

Piiratud asjaõigusega ala

ulatus: 56,27 m²; nähtus: Isiklik kasutusõigus (Orgita Ettevõtlusala); seisund: kehtiv.

Uuringu ala

ulatus: 151,44 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv;

1.2.2. kinnistu 1 koosseisu kuuluva maaüksuse katastritunnusega 50201:001:0665 (lepingu eseme 1) kõlvikulisel koosseisus on muu maad 151,0 m²;

1.2.3. lepingu ese 1 on hoonestamata kuid lepingu esemel 1 hakkab paiknema järgmine rajatis:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Ehitise alune pind m²	Staatus
220858213	Orgita Ettevõtlus kompleksi Side kanalisatsioon	Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla, Tehnopargi tee	rajatis	0,0	püstitamisel

1.2.4. kinnistul 1 katastripidaja märged puuduvad.

1.3. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi lepingu sõlmimise päeva väljatrükile on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **10058750** sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **kinnistu 2** ja ka **lepingu ese 2**):

Esimesse jakku on kantud katastritunnus 50402:001:0317; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht **Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla, Tehnopargi tee L1**, pindala 374 m².

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Orgita Ettevõtlusala OÜ (registrikood 14513051)**.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.4. Vastavalt e-notari päringusüsteemi lepingu sõlmimise päeva andmetele nähtub, et:

1.4.1. kinnistu 2 jääb järgmistesse piiranguvöönditesse:

Katastriüksuse 50402:001:0317 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 374,03 m²; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

Uuringu ala

ulatus: 374,03 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv;

1.4.2. kinnistu 2 kõlvikulises koosseisus on muu maad 374,0 m²;

1.4.3. kinnistu 2 on hoonestamata kuid kinnistul 2 hakkavad paiknema järgmised rajatised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/Rajatis	Ehitise alune pind m ²	Staatus
220857934	Orgita Ettevõtlus kompleksi kinnistute elektrivarustus	Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla, Tehnopargi tee	rajatis	0,0	püstitamisel
220858213	Orgita Ettevõtlus kompleksi Side kanalisatsioon	Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla, Tehnopargi tee	rajatis	0,0	püstitamisel

1.4.4. kinnistul 2 katastripidaja märged puuduvad.

Edaspidi kinnistu 1 ja kinnistu 2 koos nimetatud **kinnistud**, edaspidi lepingu ese 1 ja lepingu ese 2 koos nimetatud **lepingu esemed**.

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole müüja kinnistuid kellelegi võõrandanud ega koormanud käesolevas lepingus nimetamata piiratud asjaõigustega, kinnistute suhtes ei ole vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi, kinnistutel ei lasu käsutamiskeelde, kinnistuid ei ole arestitud ning kinnistute suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi;

2.1.2. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole müüja kinnistut 1 jaganud ega esitanud kinnistu 1 jagamiseks avaldusi ning et ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid müüja õigust kinnistut 1 jagada ning et lepingu esemetel ei lasu kolmandate isikute õigusi, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslikke kolmandate isikute õigusi;

2.1.3. ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid müüja õigust sõlmida käesolevat lepingut ja et müüja poolt ei ole sõlmitud ja müüja kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse;

2.1.4. müüjale teadaolevalt ei ole kinnistutega seotud keskkonnakahjusid ning müüjale ei ole esitatud ühtegi keskkonnaalast kinnistutega seotud ettekirjutust;

2.1.5. müüjale teadaolevalt ei kehti lepingu esemete suhtes mingeid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid;

2.1.6. lepingu esemete suhtes ei ole algatatud kaitse alla võtmise menetlust ning müüja ei ole saanud kaitsekohustuse teatist;

2.1.7. kuni käesoleva lepingu sõlmimise päevani on tasutud kõik lepingu esemete eest tasumisele kuuluvad maksud ning kantud avalikud koormatised, mille tasumise tähtpäev on saabunud;

2.1.8. lepingu esemetel ei ole mingeid müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest müüja ei ole ostjat teavitanud või mida ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel;

2.1.9. lepingu esemed on hoonestamata;

2.1.10. lepingu esemele 1 ei ole olemas juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt, lepingu esemele 2 on olemas olemas juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt;
2.1.11. lepingu esemetel ei paikne käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke või rajatisi;
2.1.12. müüjale ei ole esitatud pankrotihoiatust, müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, samuti ei ole algatatud müüja likvideerimis- ega saneerimismenetlust ning käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta müüja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve;
2.1.13. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest, sealhulgas äriseadustikust ja äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.2. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. käesolev leping sõlmitakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning Transpordiameti 12.02.2026.a korraldustele nr 1.1-3/26/94 „Riigitee avalikuks kasutamiseks vajaliku kinnisasja osa omandamine“ ja nr 1.1-3/26/93 „Riigitee avalikuks kasutamiseks vajaliku kinnisasja omandamine“, millised on digitaalselt allkirjastatud 12.02.2026. aastal;
2.2.2. ostja on teadlik lepingu esemete kohta käesolevas lepingus nimetatud avalikes registrites sisalduvatest andmetest ning käesolevas lepingus müüja poolt avaldatud asjaoludest ega oma eelnimetatu osas müüja suhtes mingeid nõudmisi ega pretensioone;
2.2.3. ostja on teadlik käesoleva lepingu punktides 1.2 ja 1.4 nimetatud lepingu esemete kitsendusest ja piirangutest, ostja kohustub neid oma tegevuses järgima ning ostja esindaja kinnitab, et ostja ei oma eelnimetatu osas müüja suhtes mingeid nõudmisi ega pretensioone;
2.2.4. ostja on tutvunud lepingu esemetega, on lepingu esemed ning ostjale müüja poolt nende kohta esitatud dokumentatsiooni üle vaadanud ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik lepingu esemete seisukorrast ning et ostja ostab lepingu esemed seisundis, milline need olid ostja poolt üle vaatamise hetkel;
2.2.5. ostja ostab lepingu esemed tuginedes teostatud ülevaatusele ning müüja poolt esitatud andmetele;
2.2.6. ostja on teadlik lepingu esemete omandamisega tekkivatest õigustest ja kohustustest ja ostja esindaja kinnitab, et ostja soovib käesoleva lepingu sõlmimist ning lepingu esemete omandamist;
2.2.7. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. Lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et:

2.3.1. nad on tutvunud kõikide käesolevas lepingus viidatud dokumentidega, on teadlikud nende sisust ning et nad ei soovi viidatud dokumentide ettelugemist notari poolt ega lisamist käesolevale lepingule;
2.3.2. käesoleva lepingu punktis 2.2.1 nimetatud haldusakti sisu on neile teada, nad loobuvad nimetatud dokumendi ettelugemisest ning käesolevale lepingule lisamisest.

3. Kinnistute jagamise kinnistamisavaldus

3.1. Omanik avaldab soovi käesoleva lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu 1 jagamiseks ning soovib Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas **nr 10056150** kantud kinnistust seoses jagamisega eraldada ühe (1) iseseisva kinnistu alljärgnevate andmetega:
3.1.1. katastritunnus 50201:001:0665; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindala 151 m².

3.2. Omanik avaldab soovi käesoleva lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu 1 jagamiseks selliselt, et käesoleva lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistut koormav, kinnistu registriosa

kolmandasse (III) jakku kande nr 2 alla kantud **isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks ei jää** koormama kinnistu jagamise tulemusena allesjäävat kinnistut, mille koosseisus on maaüksus katastritunnusega 50201:001:0667 ning **jääb** koormama kinnistu jagamise tulemusel tekkivat kinnistut, mille koosseisus on maaüksus katastritunnusega 50201:001:0665 ning Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) on andnud eelnimetatu kajastamiseks oma eelneva digitaalselt allkirjastatud nõusoleku.

3.3. Lähtudes asjaõigusseadusest ja kinnistusraamatuseadusest avaldab omanik soovi ning vastavalt käesoleva lepingu punktis 3.2 avaldatule ning ostja annab oma nõusoleku Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 10056150 kantud kinnistust seoses jagamisega eraldada ühe (1) iseseisva kinnistu ja lepinguosalisel paluvad selle kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse iseseisva kinnistuna alljärgnevalt:

3.3.1. avada moodustatud kinnistule 1 iseseisev kinnistusregistriosas ning kanda:

esimesse (I) jakku:

- katastritunnus 50201:001:0665; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindala 151 m²;

teise (II) jakku:

- Orgita Ettevõtlusala OÜ (registrikood 14513051);

kolmandasse (III) jakku:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 14.10.2025 sõlmitud lepingu punktidele 2, 3.1, 3.2. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 914857;

neljandasse (IV) jakku: kandeid mitte teha.

3.4. Ühtlasi paluvad lepinguosalisel teha kaasnevad kanded jagatava kinnistu 1 registriosas nr 10056150 esimesse (I) jakku ja kolmandasse (III) jakku:

kustutada käesoleva lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu 1 registriosas esimesest (I) jaost:

- katastritunnus 50201:001:0665; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindala 151 m².

kustutada käesoleva lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu 1 registriosas kolmandast (III) jaost:

- Tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks kasutusõiguse alal elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 14.10.2025 sõlmitud lepingu punktidele 2, 3.1, 3.2. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 914857.

3.5. Omanik palub, et kinnistusraamatusse tehtaks kanded omaniku poolt käesolevas lepingus esitatud järjekorras.

4. Jagamisel eraldatud kinnistu väärtus

Omanik hindab jagamisel eraldatud uute moodustatava, käesoleva lepingu 3.3.1 nimetatud kinnistu väärtuseks lähtudes ostuhinnast 3665 eurot.

5. Lepingu esemete ost-müük, ostuhind ja tasumise kord

5.1. Müüja ja ostja on kokku leppinud, et:

5.1.1. müüja müüb ja ostja ostab müüjalt müüjale kuuluva, käesoleva lepingu punktis 1.1.1 nimetatud lepingu esemeks 1 oleva kinnistu **katastritunnusega 50201:001:0665; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindala 151 m²;**

5.1.2. müüja müüb ja ostja ostab müüjalt müüjale kuuluva, käesoleva lepingu punktis 1.3 nimetatud kinnistu 2 asukohaga **Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla, Tehnopargi tee L1** (registriosa nr **10058750**).

5.2. Müüja ja ostja on kokku leppinud, et müüja müüb ja ostja ostab lepingu esemed kokku hinnaga **üheksa tuhat ükssada kakskümmend (9120) eurot** (st lepingu eseme 1 ostuhind on 3665 eurot ja lepingu eseme 2 ostuhind on 5455 eurot), milline summa koosneb kinnisasjade tasudest kokku summas 4210 eurot (1210 eurot + 3000 eurot), kaasneva kahju hüvitistest kokku summas 1200 eurot (600 eurot + 600 eurot), motivatsioonitasudest kokku summas 3310 eurot (1655 eurot + 1655 eurot) ja asjaajamisega seotud hüvitistest kokku summas 400 eurot (200 eurot + 200 eurot)), millise rahasumma kohustub ostja üle kandma müüja (Orgita Ettevõtlusala OÜ) kontole nr EE587700771010892414 AS-is LHV Pank, hiljemalt kahekümne (20) tööpäeva jooksul käesoleva lepingu sõlmimise päevast arvates.

5.3. Müüja ja ostja on kokku leppinud, et juhul, kui ostja ei täida käesoleva lepingu punktis 5.2 võetud kohustusi või ei täida neid nõuetekohaselt, on müüjal õigus nõuda ja ostja kohustub tasuma viivist 0,028% tasumata summalt iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest.

5.4. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et müüja käesolevas lepingus nimetatud arvelduskonto number on õige, ta on kontrollinud selle õigsust ning on teadlik, et notar ega ostja ei saa kontrollida isiku ja arvelduskonto omaniku vastavust ning eelnimetatud andmete õigsuse eest vastutab müüja.

Notari märkused:

1. Notari poolt on lepinguosalistele selgitatud täitmata kohustuste erinevaid tagamise võimalusi (sh notarikonto kasutamise võimalust ja hüpoteegi seadmise võimalust ostuhinna tasumise tagamiseks), kuid lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et nad soovivad sõlmida käesoleva lepingu selles kokku lepitud tingimustel.

2. Notari poolt on lepinguosalistele selgitatud, et juhul, kui ostja ei täida ostuhinna tasumise kohustust nõuetekohaselt, on müüjal õigus ostuhinna tasumise nõudega pöörduda kohtusse, samuti seda, et sellise nõude aegumise tähtaeg on kolm (3) aastat nõude sissenõutavaks muutumisest arvates.

6. Valduse üleandmine ja täiendav kokkulepe

6.1. Lepinguosalised on kokku leppinud, et nad loevad lepingu esemete otsese valduse ja lepingu esemete päraldiseks olevad dokumendid müüjalt ostjale üle antuks käesoleva lepingu sõlmimisega.

6.2. Lepinguosalised on kokku leppinud, et kõik maksud, avalik-õiguslikud koormatised, lepingu esemetest saadavad viljad, samuti juhusliku hävimise riisiko ja halvenemise oht läheb müüjalt ostjale üle lepingu esemete valduse üleandmisega.

7. Asjaõiguslepingud ja kinnistamisavaldused

7.1. Müüja ja ostja on lepingu eseme 1 omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja ostja avaldab soovi vastava õigusmuudatuse kinnistusraamatusse

kandmiseks. Vastavalt asjaõigusseaduse § 64¹ ja kinnistusraamatuseaduse § 34 paluvad müüja ja ostja kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 10056150 kantud kinnistu 1 jagamise tulemusena tekkiva kinnistu katastritunnusega 50201:001:0665; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht Rapla maakond, Märjamaa vald, Orgita küla, 4 Tallinn-Pärnu-lkla tee, pindala 151 m², suhtes avatud registriosa teisest (II) jaost senine kanne müüja kohta ning kanda lepingu eseme 1 uue omanikuna:

- Eesti Vabariik.

7.2. Müüja ja ostja on lepingu eseme 2 omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja ostja avaldab soovi vastava õigusmuudatuse kinnistusraamatusse kandmiseks. Vastavalt asjaõigusseaduse § 64¹ ja kinnistusraamatuseaduse § 34 paluvad müüja ja ostja kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 10058750 kantud kinnistu 2 teisest (II) jaost senine kanne müüja kohta ning kanda lepingu eseme 2 uue omanikuna:

- Eesti Vabariik.

7.3. Lepinguosalised paluvad, et kinnistusraamatusse tehtaks kanded nende poolt käesolevas lepingus esitatud järjekorras ja et üht kannet ei tehtaks teist kannet tegemata.

8. Notari selgitused

Notar on lepinguosalistele selgitanud, et:

8.1. käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik kinnistu jagamisega 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;

8.2. vastavalt asjaõigusseaduse § 54 võib ühte kinnisasja jagada mitmeks kinnisasjaks ainult omaniku soovil. Kinnisasja jagamisel jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima.

8.3. kinnisomand lepingu esemele läheb ostjale üle tema omanikuna kinnistusraamatusse kandmisega, mitte aga käesoleva lepingu sõlmimisega;

8.4. käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme 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;

8.5. tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 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 endile, peab ta ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte;

8.6. võlaõigusseaduse § 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;

8.7. võlaõigusseaduse § 218 lg 4 kohaselt ei vastuta müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma;

8.8. võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab ostja teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele

mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Tarbijalemüügi puhul peab tarbija teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale kahe kuu jooksul pärast seda, kui ta sai mittevastavusest teada;

8.9. võlaõigusseaduse § 220 lg 3 kohaselt juhul, 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;

8.10. võlaõigusseaduse § 221 kohaselt võib ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, kas ta mittevastavusest õigeaegselt on teatanud siis, kui mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu või müüja asja mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda ostjale;

8.11. 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);

8.12. vastavalt Võlaõigusseaduse § 95 lg 1 peab võlausaldaja kohustuse täitmise vastuvõtmisel andma võlgnikule tema nõudel kohustuse täitmise vastuvõtmise kohta kirjaliku tõendi (täitmise kviitung). Võlgnik võib nõuda kviitungi andmist muus vormis, kui tal on selleks õigustatud huvi;

8.13. vastavalt maamaksuseaduse § 7 lg 1 tasutakse kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks;

8.14. vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 1 on kinnisasja olulised osad sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili;

8.15. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 187 lg 1 võib sissenõudja esitada hagi võlgniku ja tehingu teise poole vastu ning nõuda, et kohus tunnistaks käesolevas osas sätestatud alusel ja korras kehtetuks tehingu, mis kahjustab sissenõudjate huvisid (edaspidi *tagasivõitmine*). Tehinguks loetakse käesoleva osa tähenduses ka eseme käsutamist täitemenetluses;

8.16. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 188 lg 1 tunnistab kohus kehtetuks tehingu, mille võlgnik on teinud kolme aasta jooksul enne sissenõudja tehingu kehtetuks tunnistamise hagi esitamist teadlikult sissenõudja huvide kahjustamiseks, kui teine pool teadis või pidi sellest teadma tehingu tegemise ajal;

8.17. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 188 lg 2 eeldatakse, et teine pool teadis või pidi teadma, et tehinguga kahjustatakse teise võlausaldaja huvisid, kui teine pool on võlgniku lähikondne või kui tehing tehti kuus kuud enne täitemenetluse alustamist või võlgniku vara arestimist;

8.18. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 188 lg 3 määratakse võlgniku lähikondsed pankrotiseaduse § 117 kohaselt;

8.19. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 189 lg 1 tunnistab kohus kehtetuks võlgniku sõlmitud kinklepingu, välja arvatud juhul, kui leping on sõlmitud varem kui kaks aastat enne tehingu kehtetuks tunnistamise hagi esitamist;

8.20. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 189 lg 2 võib kohus käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud alustel tunnistada kehtetuks ka müügi-, vahetus- või muu lepingu, kui poolte kohustuste ebavõrdsuse tõttu on ilmne, et sõlmitud lepingul oli kas või osaliselt kinke iseloom;

8.21. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 189 lg 3 toetused ja tavapärase kingitused, mis vastasid võlgniku majanduslikule olukorrale, ei ole tagasivõidetavad;

8.22. vastavalt tulumakseseaduse § 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;

8.23. vastavalt tõestamisseaduse § 18 lg 5 kohaselt ei pea notar selgitama välismaa õiguse sisu ega tehingu maksuõiguslikke tagajärgi, kui õigusaktidest ei tulene teisiti.

9. Volitused notarile

9.1. Vastavalt tõestamisseaduse § 53 lg 1 esitab notar käesoleva lepingu ära kirja ja aluseks olevad dokumendid Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnale.

9.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notarit vajadusel esitama Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesoleva lepingu asjaõiguslepingus ja kinnistamisavaldustes täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus sätestatud lepinguosaliste taotlustega.

9.3. Notar on juhtinud lepinguosaliste tähelepanu, et käesoleva lepingu alusel kannete sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud kinnistamise eest tasumisele kuuluv riigilõiv.

10. Lõppsätted

10.1. Käesoleva lepingu tehinguväärtus kinnistu jagamisel tulenevalt notari tasu seaduse § 4 on 6391 eurot ning lepingu esemete müügilepingu tehinguväärtus tulenevalt notari tasu seaduse § 4 on kokku 12 782 eurot.

10.2. Notari tasu vastavalt notari tasu seaduse §-dele 3, 5, 8, 22, 23 on 24.90 eurot + 52.40 eurot, kokku 77.30 eurot, mille lisandub 18.55 eurot (käibemaks 24%), **kokku 95.85 eurot**.

10.3. Vastavalt notari tasu seaduse § 2 lg 2¹, on notari tasu kaugtõestamise eest 20 eurot, millele lisandub 4.80 eurot (käibemaks 24%), **kokku 24.80 eurot**.

10.4. Vastavalt notari tasu seaduse § 35 on ära kirja valmistamise tasu iga A4 formaadis lehekülje eest 0.24 eurot (eelnimetatud summa sisaldab käibemaksu).

10.5. Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasu (sh kaugtõestamisega seotud notari tasu) ning riigilõivu tasub ostja.

10.6. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et notari tasu arve kuulub tasumisele hiljemalt kolme (3) pangapäeva jooksul arve esitamisest arvates. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 1 on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud ning vastavalt sama paragrahvi lg 2 vastutavad mitu kohustatud isikut sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt, mis tähendab, et notari tasu on õigus vastavalt võlaõigusseaduse § 65 lg 1 nõuda kohustuse täielikku või osalist täitmist kõigilt võlgnikelt ühiselt või igaühelt või mõnelt neist. Vastavalt täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 17 on notari tasu maksmise arve täitedokument ning notari tasu on õigus edastada tasumata arve täitmiseks kohtutäiturile.

10.7. Vastavalt riigilõivuseaduse §§ 80 lg 1, lg 3 ja 349 tuleb kinnistu 1 jagamisel tasuda riigilõivu summas **2 eurot** (tehinguväärtus 3665 eurot).

10.8. Vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 on lepingu esemetele uue omaniku kandmise kanne riigilõivuvaba.

10.9. Käesolev leping on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel õigussuhetes ning lepinguosalistele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee ning Notarite Koja iseteenindusportaali lehel www.notar.ee. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberkandjal ära kirja digitaalsest originaaldokumendist väljastab notar avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks. Paberkandjal originaaleksemplari väljastamiseks on vajalik teiste ära kirja nõudma õigustatud isikute notariaalselt kinnitatud nõusolek. Lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et nad annavad käesolevaga tagasivõetamatu nõusoleku paberkandjal originaaleksemplari väljastamiseks etteulatuvalt.

10.10. Käesolevas lepingus on kümme (10) lehte.

10.11. Notariaalakti tekst on notariaalaktis osalejatele enne osalejate poolt allakirjutamist notari poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitatud ning notariaaltoimingu osalejad kinnitavad käesolevale notariaalaktille alla kirjutades, et

notariaalakt, selle tekst ja sisu vastavad notariaaltoimingus osalejate tahtele ning notariaalaktis osalejad kinnitavad ühtlasi, et nad on andnud käesolevale lepingule digitaalallkirjad isiklikult.
kr

Müüja esindaja: */allkirjastatud digitaalselt/*

Ostja esindaja: */allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Tea Türnpuu: */allkirjastatud digitaalselt/*