



## PÄRNU NOTAR ANNE KALDVEE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

**1369**

Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud Pärnu notar Anne Kaldvee poolt, kelle büroo asub aadressil Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Uus tn 1, kaugtõestamise teel 07.10.2025 (seitsmendal oktoobril kahe tuhande kahekümne viiendal) aastal. Videosilla vahendusel osalesid

OÜ Leheris, registrikood nr 10352906, juriidiline aadress Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu-Jaagupi alev, Kergu mnt 100, 87201, e-posti aadress margoaasa@gmail.com, edaspidi nimetatud „Müüja“, mille seadusliku esindajana tegutseb juhatuse liige MADIS AASA, isikukood 39906224244, kelle isik on notarile tuntud ja kes oma sõnade kohaselt viibib tõestamistoimingu läbiviimise ajal Pärnu maakonnas Pärnu linnas Pärnu linnas, ja

Eesti Vabariigi nimel Kliimaministeeriumi valitsemisalasse kuuluv valitsusasutus Riigimetsa Majandamise Keskus, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi nr 70004459 all, aadress Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Sagadi küla, Mõisa/3, 45403, e-posti aadress ere.kaaristu@rmk.ee, edaspidi nimetatud „Ostja“, mille volitatud esindajana tegutseb Tallinna notar Lee Möttus´e asendaja Karl-Eerik Jäetma poolt 06.11.2024.a. notari ametitoimingute registris nr 3435 all tõestatud volikirja alusel ERE KAARISTU, isikukood 47207260330, kelle isikusamasus on notari poolt tuvastatud PPA andmebaasi alusel ning kes oma sõnade kohaselt viibib tõestamistoimingu läbiviimise ajal Tallinnas.

Müüja ja Ostja avaldavad, et nende tahe on sõlmida

### KINNISTUTE MÜÜGILEPING JA ASJAÕIGUSLEPING NOTARIKONTO KASUTAMISEGA

#### 1. Kinnistuga nr 1184337 seotud registriandmed

##### 1.1 Kinnistusregistri andmed

1.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **1184337** esimeses jaos on kinnistatud aadressil **Rapla maakond, Rapla vald, Vana-Kaiu küla, Loosalu** asuv **Loosalu kinnistu**, katastritunnusega 27701:003:2080, pindala 213896 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

1.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud **OÜ Leheris** (registrikood 10352906).

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

1.1.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

1.1.5 Käesoleva notariaalakti punktides 1.1.1 – 1.1.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 1184337 väljavõttes seisuga 07.10.2025.a., edaspidi nimetatud „**Kinnistu I**“.

## 1.2 Ehitisregistri andmed

1.2.1 Ehitisregistris ei ole registreeritud aadressil Rapla maakond, Rapla vald, Vana-Kaiu küla, Loosalu, asuval katastriüksusel katastritunnusega 27701:003:2080 ehitisi.

## 1.3 Maakatastri andmed

1.3.1 Maakatastris on registreeritud Rapla maakonnas Rapla vallas Vana-Kaiu külas asuv Loosalu katastriüksus katastritunnusega 27701:003:2080, pindalaga 213896,0 m<sup>2</sup>, sihtots-  
tarbega maatulundusmaa 100%. Maa kõlvikulises koosseisus on 163071,0 m<sup>2</sup> metsamaad, 8278,0 m<sup>2</sup> rohumaad ja 42547,0 m<sup>2</sup> muud maad. Katastriüksusega seotud avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused kajastuvad käesoleva notariaalakti **Lisaks nr 1** oleval maakatastri kitsenduste kaardi väljavõttel.

Katastriüksustel avalik-õiguslikke seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid, nende kaitsevööndi ulatus ja paiknemine, kitsendusi põhjustavate objektide omanikud ja kitsenduste seadmise õiguslikud alused on nähtavad Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduses veebiaadressil <https://kitsendused.maaamet.ee/#/avalik>, kui sisestada eelnimetatud aadressile katastriüksuse katastritunnus

1.4 Kinnistule I ulatub 93213,30 m<sup>2</sup> ulatuses **Loosalu turbamaardla**.

1.5 Kinnistu I ulatub 213893,33 m<sup>2</sup> ulatuses **Kõnnumaa maastikukaitseala Loosalu sihtkaitsevööndisse**. Kõnnumaa maastikukaitseala Loosalu sihtkaitsevöönd on registreeritud keskkonnaregistris registrikoodiga nr KLO1100223. Loosalu sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk on järve-, soo- ja metsakoosluste loodusliku seisundi säilitamine ja vajaduse korral taastamine, poollooduslike koosluste säilitamine ning kaitsealuste liikide elupaikade kaitse.

1.6 Kõnnumaa maastikukaitseala kaitse-eeskiri on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 25.04.2019.a. määrusega nr 41.

1.7 Kinnistul I kaitstakse **II kategooria kaitsealuste liikidena** Limosa limosa (mustsaba-  
vigle) ja Tetrao urogallus (metsis).

1.8 Kinnistul I kaitstakse **III kategooria kaitsealuste liikidena** Numenius arquata (suurkoovitaja), Grus grus (sookurg), Caprimulgus europaeus (öösoor), Pluvialis apricaria (rüüt), Tringa glareola (mudatilder), Neckera pennata (sulgjas õhik).

## 2. Kinnistuga nr 1443537 seotud registriandmed

### 2.1 Kinnistusregistri andmed

2.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **1443537** esimeses jaos on kinnistatud aadressil **Rapla maakond, Rapla vald, Vana-Kaiu küla, Rabametsa** asuv **Loosalu I kinnistu**, katastritunnusega 27701:003:2400, pindala 620626 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

2.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud **OÜ Leheris** (registrikood 10352906).

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

2.1.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

2.1.5 Käesoleva notariaalakti punktides 2.1.1 – 2.1.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 1443537 väljavõttes seisuga 07.10.2025.a., edaspidi nimetatud „**Kinnistu II**“.

### 2.2 Ehitisregistri andmed

2.2.1 Ehitisregistris ei ole registreeritud aadressil Rapla maakond, Rapla vald, Vana-Kaiu küla, Rabametsa, asuval katastriüksusel katastritunnusega 27701:003:2400 ehitisi.

### 2.3 Maakatastri andmed

2.3.1 Maakatastris on registreeritud Rapla maakonnas Rapla vallas Vana-Kaiu külas asuv Rabametsa katastriüksus katastritunnusega 27701:003:2400, pindalaga 620626,0 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Maa kõlvikulises koosseisus on 571425,0 m<sup>2</sup> metsamaad, 14492,0 m<sup>2</sup> rohumaad ja 34709,0 m<sup>2</sup> muud maad. Katastriüksusega seotud avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused kajastuvad käesoleva notariaalakti **Lisaks nr 2** oleval maakatastri kitsenduste kaardi väljavõttel.

2.4 Kinnistule II ulatub 299034,40 m<sup>2</sup> ulatuses **Loosalu turbamaardla**.

2.5 Kinnistu II ulatub 620621,20 m<sup>2</sup> ulatuses Kõnnumaa maastikukaitseala Loosalu sihtkaitsevööndisse. Kõnnumaa maastikukaitseala Loosalu sihtkaitsevöönd on registreeritud keskkonnaregistris registrikoodiga nr KLO1100223. Loosalu sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk on järve-, soo- ja metsakoosluste loodusliku seisundi säilitamine ja vajaduse korral taastamine, poollooduslike koosluste säilitamine ning kaitsealuste liikide elupaikade kaitse.

2.6 Kinnistu II ulatub 3,89 m<sup>2</sup> ulatuses Kõnnumaa maastikukaitseala Kõrgemäe sihtkaitsevööndisse. Kõnnumaa maastikukaitseala Kõrgemäe sihtkaitsevöönd on registreeritud keskkonnaregistris registrikoodiga nr KLO1101851. Kõrgemäe sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk on järve-, soo- ja metsakoosluste loodusliku seisundi säilitamine ja vajaduse korral taastamine ning kaitsealuste liikide elupaikade kaitse.

2.7 Kõnnumaa maasikukaitseala kaitse-eeskiri on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 25.04.2019.a. määrusega nr 41.

2.8 Kinnistul II kaitstakse II kategooria kaitsealuse liigina Tetrao urogallus (metsis).

2.9 Kinnistul II kaitstakse III kategooria kaitsealuste liikidena Epipactis palustris (soo-neiuvaip), Crex crex (rukkirääk), Caprimulgus europaeus (öösoor), Neckera pennata (sulgjas õhik).

### **3. Avaldus notarikonto kasutamiseks**

3.1 Müüja ja Ostja leppisid kokku kasutada Kinnistu I ja Kinnistu II müügihinna tasumiseks notar Anne Kaldvee notarikontot nr EE11 1010 0100 8271 4019 SEB Pangas. Eelnimetatud kontole laekus Ostja kontolt kokku 1 035 138.- (üks miljon kolmkümmend viis tuhat ükssada kolmkümmend kaheksa) eurot. Hoiustatud summa käsutamine notari poolt toimub vastavalt käesoleva notariaalakti punktis 6.3 kokkulepitule.

### **4. Müügilepingu esemed**

4.1 Müüja müüb ja Ostja ostab Kinnistu I ja Kinnistu II koos nende oluliste osade ja päraldistega. Kinnistu I ja Kinnistu II valitsejaks saab Kliimaministeerium, volitatud asutuseks saab Riigimetsa Majandamise Keskus.

### **5. Müüja ja Ostja avaldused**

#### **5.1 Müüja esindaja avaldab, et:**

5.1.1 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,

5.1.2 Müüja suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud pankrotihoiatust, samuti ei ole algatatud Müüja likvideerimis- või saneerimismenetlust ja käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Müüja võlausaldajate huve,

5.1.3 Kinnistule I ja Kinnistule II avatud kinnistusregistri osa seis vastab tegelikkusele ja Müüja ei ole sõlminud ühegi kolmanda isikuga võlaõiguslikke kokkuleppeid Kinnistu I ja Kinnistu II võõrandamiseks või piiratud asjaõigustega koormamiseks ja ei ole taotlenud kinnistusregistri kannete muudatusi mistahes muul õiguslikul alusel,

5.1.4 Kinnistu I ja Kinnistu II käsutusõigust ei piira ükski kohtuotsus, -määrus või leping, milles Müüja oleks üheks pooleks või mis oleks Müüjale siduv. Kinnistu I ja Kinnistu II suhtes ei ole tõstatatud mingeid vaidlusi (sealhulgas piirivaidlusi ega vaidlusi juurdepääsu osas) ja käesoleva lepingu sõlmimise kuupäeva seisuga ei ole Kinnistu I ja Kinnistu II osas tehtud mingeid ettekirjutusi, mis oleks seotud maakorraldustoimingute teostamisega või keskkonnakaitsega või millega kaasneks mistahes täiendavaid kohustusi Kinnistu I ja Kinnistu II omanikule,

5.1.5 Müüjale ei ole teada Kinnistu I ja Kinnistu II valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes käesoleva lepingu sõlmimise ajal kehtivaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ja muudest seadustest tulenevaid avalik-õiguslikke seadusjärgseid piiranguid, mis ei kajastuks maakatastri kitsenduste kaardil ja Müüjale teadaolevalt ei ole algatatud menetlusi täiendavate piirangute kehtestamiseks,

5.1.6 Müüjale teadaolevalt ei paikne Kinnistul I ja Kinnistul II niisuguseid kolmandatele isikutele kuuluvaid ehitisi, liine, tehnovõrke ega –rajatisi (ei maapealseid ega maapõues asuvaid), mis ei kajastu maakatastri kitsenduste kaardil,

5.1.7 Kinnistu I ja Kinnistu II ei ole koormatud rendi- või muud liiki kasutuslepingutest tulenevate kinnistusraamatusse mittedisjunktsioonide kohustuslike kolmandate isikute õigustega,

5.1.8 Kinnistu I ja Kinnistu II on hoonestamata,

5.1.9 Kinnistule I on koostatud metsa majandamise kava 2023.a., kehtivad metsateatistatud puuduvad. Müüja ei ole võõrandanud raieõigust ega sõlminud ühegi kolmanda isikuga mistahes kokkuleppeid metsa majandamiseks,

5.1.10 Kinnistule II on koostatud metsa majandamise kava 2020.a., kehtivad metsateatistatud puuduvad. Müüja ei ole võõrandanud raieõigust ega sõlminud ühegi kolmanda isikuga mistahes kokkuleppeid metsa majandamiseks,

5.1.11 Kinnistuga I ja Kinnistuga II ei ole seotud metsaõigusnormide rikkumisi ja täitmata maksekohustusi,

5.1.12 Kinnistule I ja Kinnistule II puudub juurdepääs avalikus kasutuses olevalt teelt,

5.1.13 Müüja edastas Ostjale temale teadaoleva ja tegelikkusele vastava informatsiooni Kinnistu I ja Kinnistu II seisundist ja ei ole teadlikult varjanud niisuguseid Kinnistu I ja Kinnistu II puudusi, mida Ostja ei saaks ise märgata Kinnistu I ja Kinnistu II välisel ülevaatusel ning maakatastri ja metsaportaali andmetega tutvudes.

## **5.2 Ostja esindaja avaldab, et:**

5.2.1 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,

5.2.2 Kinnistu I müügilepingu sõlmimise aluseks on keskkonnaministri 19.09.2025.a. käskkiri nr 1-2/25/417 „Kaitstvat loodusobjekti sisaldava Loosalu kinnistu riigile omandamine“,

5.2.3 Kinnistu II müügilepingu sõlmimise aluseks on keskkonnaministri 22.09.2025.a. käskkiri nr 1-2/25/420 „Kaitstvat loodusobjekti sisaldava Loosalu I kinnistu riigile omandamine“. Kinnistu II omandamine toimub projekti LIFE-IP ForEst & FarmLand (LIFE181PE/EE/000007) raames,

5.2.4 Ostja on tutvunud käesoleva notariaalakti punktides 1 ja 2 sisalduvate registriandmetega, metsaregistri andmetega, Kõnnumaa maasikukaitseala kaitse-eeskirjaga ning on

teadlik Kinnistule I ja Kinnistule II kehtestatud kitsendustest. Ostja ei pea kehtestatud kitsendusi Kinnistu I ja Kinnistu II puudusteks ning kohustub kehtestatud kitsendusi Kinnistu I ja Kinnistu II kasutamisel järgima,

5.2.5 Ostja on teadlik Kinnistu I ning Kinnistu II seisundist ning Kinnistule I ning Kinnistule II juurdepääsu võimalustest,

5.2.6 Ostja ostab Kinnistu I ja Kinnistu II, tuginedes Müüja poolt käesoleva lepingu punktis 5.1 tehtud avaldustele ning enda teadmistele Kinnistu I ja Kinnistu II seisundist, mis on saadud lepingu punktis 5.2.4 nimetatud andmetega tutvumisel. Ostja aktsepteerib neid Kinnistu I ja Kinnistu II puudusi, mida ta käesoleva lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma.

## **6. Kinnistu I ja Kinnistu II müügihind ja selle tasumise kord**

6.1 Müüja ja Ostja leppisid kokku, et **Müüja müüb Kinnistu I Ostjale müügihinnaga 206 592.- (kakssada kuus tuhat viissada üheksakümmend kaks) eurot.** Kinnistu I müügihinna määramisel on võetud aluseks Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrusega nr 242 „Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise kord ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, ning kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused“.

6.2 Müüja ja Ostja leppisid kokku, et **Müüja müüb Kinnistu II Ostjale müügihinnaga 828 546.- (kaheksasada kakskümmend kaheksa tuhat viissada nelikümmend kuus) eurot.** Kinnistu II müügihinna määramisel on võetud aluseks Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrusega nr 242 „Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise kord ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, ning kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused“.

6.3 Kinnistute müügihindade summa **1 035 138.-** (üks miljon kolmkümmend viis tuhat ükssada kolmkümmend kaheksa) eurot on hoiustatud notar Anne Kaldvee notarikontol nr EE11 1010 0100 8271 4019 SEB Pangas vastavalt käesoleva notariaalakti punktis 3.1 avaldatule. Hoiustatud summa kannab notar hiljemalt käesoleva notariaalakti tõestamise päevale järgneval pangapäeval **Müüja (OÜ Leheris) kontole nr EE54 1010 2200 1791 3015 SEB Pangas**, selgitusega maksekorraldusel: „**27701:003:2080 ja 27701:003:2400 ost RMK**“.

Enne maksekorralduse tegemist kontrollib notar, et käesoleva notariaalakti kinnistusosakonnale esitamise kohta on tehtud märges kinnistusraamatu elektroonilisse andmebaasi ning et Kinnistule I ja Kinnistule II avatud registriosas ei ole tehtud kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas notariaalaktis ning ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.

## **7. Kinnistu I ja Kinnistu II otsese valduse üleminek**

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

7.1.1 Müüja annab Kinnistu I ja Kinnistu II vabana kõikidest kolmandate isikute õigustest Ostja otsesesse valdusesse üle käesoleva lepingu sõlmimisega, koostamata eraldi üleandmis-vastuvõtmisakti,

7.1.2 Kinnistu I ja Kinnistu II seisundi juhusliku kahjustumise riski võtab Ostja enda kanda käesoleva lepingu sõlmimisega, samast kuupäevast omandab Ostja õiguse Kinnistult I ja Kinnistult II saadavale kasule ning hakkab täitma Kinnistuga I ja Kinnistuga II seotud kohustusi.

## 8. Müüja vastutus Kinnistu I ja Kinnistu II puuduste eest

8.1 Notar juhtis Müüja ja Ostja tähelepanu asjaolule, et müügilepingus oleks mõistlik kokku leppida kõikides Kinnistu I ja Kinnistu II omadustes ning kajastada selles kõik Kinnistu I ja Kinnistu II puudused. Notar selgitas lepingupooltele, et Müüjal ei ole kohustust kontrollida, kas ja millised puudused Kinnistul I ja Kinnistul II on, kuid puuduste ilmnemisel tuleb Müüjal arvestada sellega, et Kinnistu I ja Kinnistu II puuduste eest vastutab võlaõigusseaduse § 218 lg 1 järgi Müüja, kui lepingupooled ei ole kokku leppinud teisiti või Müüja ei ole sõnaselgelt avalikustanud, et temal puudub informatsioon mingi asja seisundi kohta. Müüja vastutus Kinnistu I ja Kinnistu II lepingutingimustele mittevastavuse eest on piiratud seda rohkem, mida rohkem on Müüja Kinnistu seisundit puudutavat olulist negatiivset teavet lepingueelsetel läbirääkimistel Ostjale avaldanud.

8.2 Notar selgitas Müüjale ja Ostjale, et Müüja vastutab Kinnistu I ja Kinnistu II 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 vabandata (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).

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

8.3.1 Müüja vastutab Kinnistu I ja Kinnistu II lepingutingimustele mittevastavuse eest võlaõigusseaduses ettenähtud alustel ja ulatuses.

8.3.2 Müüja ei vastuta Kinnistu I ja Kinnistu II lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel Kinnistu I ja Kinnistu II lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma.

## **9. Kinnistute omandiõiguse üleminek**

9.1 Kinnistute omandiõigus läheb Müüjalt Ostjale üle alates kande tegemisest kinnistusraamatusse asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse alusel kinnistusraamatuseaduses ettenähtud korras.

## **10. Notari selgitused**

10.1 Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 kohaselt on kinnisasja oluliseks osaks sellega püsivalt ühendatud asjad, sealhulgas 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.

10.2 Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 kohaselt asja omandamise ja valdamise, samuti kinnisasjale ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid on asja päraldised. Võlaõigusseaduse § 211 kohaselt tuleb lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal asja omandajale üle anda ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid. Kui lepingu eseme üleandjal on õigustatud huvi jätta asja kohta käiva dokumendi originaal endale, peab ta asja omandajale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 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.



10.6 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.

10.7 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.

10.8 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.

10.9 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).

## **11. ASJAÕIGUSLEPING ja KINNISTAMISAVALDUS**

**11.1 OÜ Leheris ja Eesti Vabariik leppisid kokku, et OÜ Leheris annab üle ja Eesti Vabariik võtab vastu omandi käesoleva notariaalakti punktis 1.1 nimetatud kinnistule nr 1184337 ning käsitlevad kokkulepet asjaõiguslepinguna.** OÜ Leheris lubab ja Eesti Vabariik soovib Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 1184337 teises jaos kustutada omanikuna kinnistatud OÜ Leheris (registrikood 10352906) ja kinnistada kinnistu omanikuna Eesti Vabariik.

**11.2 OÜ Leheris ja Eesti Vabariik leppisid kokku, et OÜ Leheris annab üle ja Eesti Vabariik võtab vastu omandi käesoleva notariaalakti punktis 2.1 nimetatud kinnistule nr 1443537 ning käsitlevad kokkulepet asjaõiguslepinguna.** OÜ Leheris lubab ja Eesti Vabariik soovib Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 1443537 teises jaos kustutada omanikuna kinnistatud OÜ Leheris (registrikood 10352906) ja kinnistada kinnistu omanikuna Eesti Vabariik.

## 12. Originaali ja ära kirjade väljastamine

12.1 Käesolev notariaalakt on koostatud ühes **digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning notariaalaktis osalejatele kättesaadav **riigiportaalis** [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) (E-teenused > Notariaalsed dokumendid ja täitetoimikud > Minu notariaalsed dokumendid > Otsi) ja veebilehel **[www.notar.ee/iseteenindus](http://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 3<sup>2</sup> 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 Notarikonto kasutamise tehinguväärtus on hoiustatud summa suurus 1 035 138.- (üks miljon kolmkümmend viis tuhat ükssada kolmkümmend kaheksa) eurot, millest tuleneb notaritasu 378.27 (kolmsada seitsekümmend kaheksa eurot 27 senti).

Kinnistu I ja Kinnistu II müügilepingu tõestamise tehinguväärtuseks on müügihindade summa 206 592.- + 828 546.- = 1 035 138.- (üks miljon kolmkümmend viis tuhat ükssada kolmkümmend kaheksa) eurot, millest tuleneb notaritasu 3 026.16 (kolm tuhat kakskümmend kuus eurot 16 senti).

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

**Notariaalakti tõestamise notaritasu on 3 424.43 eurot, käibemaks 821.86 eurot, kokku 4 246.29 eurot** (Notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>, 3 lg 2; 5; 22; 23 p 1 ja p 2 ning 29 lg 3 p 1).

Notaritasule lisandub ära kirjade valmistamise tasu.

Notari tasu seaduse § 31 p 15 kohaselt on digitaalse ära kirja väljastamise tasu sõltumata andmemahust 12.75, millisele summale lisandub käibemaks 24 %.

Notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2 kohaselt on ära kirja valmistamise tasu iga A4 formaadis lehe eest 0.19 eurot, millisele summale lisandub käibemaks 24 %.

13.2 Kinnistamisavalduse punktides 11.1 ja 11.2 taotletud kanded on riigilõivuvabad riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 alusel.

*Riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 kohaselt on riigilõivu tasumisest vabastatud riigiasutus riigile kuuluva kinnisasja kinnistusraamatusse kandmisega seotud kannete 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 Lisadeks nr 1 ja 2 olevate maakatastri kitsenduste kaardi väljavõtetega kokku 7 (seitsmel) 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 19 (üheksateist) lehte.**

**MADIS AASA**

**OÜ Leheris juhatuse liige**

*/allkirjastatud digitaalselt/*

**ERE KAARISTU**

**Eesti Vabariigi volitatud esindaja**

**Kliimaministeeriumi valitsemisalasse kuuluva**

**Valitsusasutuse Riigimetsa Majandamise Keskus kaudu** */allkirjastatud digitaalselt/*

**Pärnu notar Anne Kaldvee**

*/allkirjastatud digitaalselt/*