



**TARTU NOTAR TIINA TOMBERG
BÜROO ASUKOHT TARTU KALURI 2**

Notariaalakto ametitegevuse raamatus 2025.a. nr 1489

Täna, üheksandal juunil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (09.06.2025.a.)
pöördusid

Kaja Hakkaja, isikukood 46311194918, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakto tõestamise ajal on Tartu linn, tegutsedes **Eesti Vabariigi**, edaspidi nimetatud **MÜÜJA**, nimel, **Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi**, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70003158, aadress 10122 Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, e-posti aadress info@mkm.ee, ja **Maa- ja Ruumiameti**, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70003098, aadress 10621 Mustamäe tee 51, Tallinn, e-posti aadress maaruum@maaruum.ee, kaudu, ning

Argo Bogdanov, isikukood 38505130369, kes avaldab, et tema asukoht notariaalakto tõestamise ajal on Järvamaa, Aravete, tegutsedes **Tammsaare OÜ**, registrikood 10103468, aadress 73402 Albu töökoda, Albu küla, Järva vald, Järva maakond, e-posti aadress info@tammsaareou.ee, edaspidi nimetatud **OSTJA**, esindajana,

kõik koos LEPINGUOSALISED,

**Tartu notar Tiina Tombergi poole, et sõlmida ja notariaalselt tõestada
kaugtõestamise teel alljärgnevad lepingud ja esitada kinnistamisavaldused**

**ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE
MÜÜGILEPING
(edaspidi LEPING)**

Notar on osalejatele selgitanud, et:

Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse (KAOKS) kohaselt on lepinguriigi juriidilisel isikul õigus omandada põllumajandusmaad kümme hektarit või rohkem sisaldav kinnisasi, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud Euroopa Liidu toimimise lepingu I lisas loetletud põllumajandustoodete, välja arvatud kalatoodete ja puuvilla (edaspidi põllumajandustoodete) tootmisega.

Viidatud seadust ei kohaldata kinnisasja omandamise korral maareformi seaduse alusel.

Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduses sätestatud kinnisasja omandamise kitsendusi rikkuv tehing on tühine.

KAOKS-i § 34¹ lg 3 kohaselt reguleeritakse kasutusvaldusesse antud maa omandisse andmine eraldi seadusega, kus sätestatakse kasutusvaldusega koormatud maa omandamiseks õigustatud isikud, maa omandamise ulatus ja tingimused.

Kasutusvaldusesse antud maa omandamist reguleerib Maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seadus

Maaeluministeeriumi Maakasutuspoliitika osakonna töötaja poolt Notarite Kojale saadetud selgituse kohaselt ei kohaldu KAOKSis sätestatud piirangud kinnisasja võõrandamisel kinnisasja kasutusvaldajale.

Lepinguosalised on veendunud, et KAOKSis sätestatud piirangud kinnisasja võõrandamisel kinnisasja kasutusvaldajale ei kohaldu ja nõuavad LEPINGU kohest tõestamist.

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGU ESE

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu andmetele on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatusse kantud registriosas number **2792336**, kinnistu nimi SUGALEPAPÕLLU, alljärgnevad kehtivad kanded:

I jagu:

katastritunnus 12901:002:0116, pindala 169434,0 m², aadress Sugalepapõllu, Sugalepa küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%). Pindala on ebatäpne.

II jagu:

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

III jagu:

Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Kasutusvaldus tähtajaga 15 aastat Tammsaare OÜ (registrikood 10103468) kasuks. 29.03.2010 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 7.05.2010.

IV jagu:

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Vastavalt ehtisregistri andmebaasile eelnimetatud katastriüksusega ehitisi seotud ei ole.

Objekti kood riigi kinnisvararegistris: KV27222, valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

1.2. Vastavalt kinnistusraamatu andmetele on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatusse kantud registriosas number **2792436**, kinnistu nimi KAARLI, alljärgnevad kehtivad kanded:

I jagu:

katastritunnus 12901:003:0034, pindala 7,19 ha, aadress Kaarli, Vetepere küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)

II jagu:

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

III jagu:

Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Kasutusvaldus tähtajaga 15 aastat Tammsaare OÜ (registrikood 10103468) kasuks. 29.03.2010 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 7.05.2010.

IV jagu:

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Vastavalt ehtisregistri andmebaasile eelnimetatud katastriüksusega ehitisi seotud ei ole.

Objekti kood riigi kinnisvararegisstris: KV22450, valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

1.3. Vastavalt kinnistusraamatu andmetele on Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatusse kantud registriosas number **2792236**, kinnistu nimi TORNIMÄE, alljärgnevad kehtivad kanded:

I jagu:

katastritunnus 12901:003:0220, pindala 31281,0 m², aadress Tornimäe, Albu küla, Järva vald, Järva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)

II jagu:

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

III jagu:

Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: Kasutusvaldus tähtajaga 15 aastat Tammsaare OÜ (registrikood 10103468) kasuks. 29.03.2010 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 7.05.2010.

IV jagu:

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Vastavalt ehtisregistri andmebaasile eelnimetatud katastriüksusega ehitisi seotud ei ole.

Objekti kood riigi kinnisvararegisstris: KV24274, valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

1.4. Käesolevas notariaalaktis sisalduva:

1.4.1. isikliku kasutusõiguse esemeks on punktis 1.2. nimetatud kinnistu;

1.4.2. müügilepingu esemeks (MÜÜGILEPINGU ESE) on LEPINGU punktides

1.1. kuni 1.3. nimetatud kinnistud.

2. NOTARI POOLT KONTROLLITUD ASJAOLUD JA KOGUTUD TEAVE. LEPINGULE ALLAKIRJUTANUTE AVALDUSED

2.1. Notar kontrollis notariaalakti tõestamisel:

2.1.1. LEPINGU punktis 1 märgitud registrite andmeid.

2.1.2. Osalejate isikuid videosilla vahendusel, sh Argo Bogdanov isikut Politsei- ja Piirivalveameti andmete alusel. MÜÜJA esindaja on notarile tuntud.

2.1.3. E-notari kaudu tehtud päringu alusel on MÜÜGILEPINGU ESEMEL alljärgnevad kitsendused:

Katastriüksuse 12901:002:0116 kitsendused:

Elektripaigaldise kaitsevöönd

ulatus: 5,66 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 138266,78 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

Uuringu ala

ulatus: 169433,75 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Kesk-Eesti üldgeoloogiline kaardistamine); seisund: kehtiv.

Katastriüksuse 12901:003:0034 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 14634,07 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise kaitsevöönd

ulatus: 9599,79 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (SAX-50);
seisund: kehtiv;

ulatus: 9599,79 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (SAX-50);

seisund: kehtiv.

Tee avalik kasutus

ulatus: 126,15 m²; nähtus: Maantee (Tee avalik kasutus tee nr 15131); seisund:
kehtiv.

Uuringu ala

ulatus: 71915,58 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Kesk-Eesti üldgeoloogiline kaardistamine); seisund: kehtiv.

Katastriüksuse 12901:003:0220 kitsendused:

Nitraaditundlik ala

ulatus: 31281,22 m²; nähtus: Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala); seisund: kehtiv.

Uuringu ala

ulatus: 31281,22 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Kesk-Eesti üldgeoloogiline kaardistamine); seisund: kehtiv.

2.1.6. Vahetult enne LEPINGU tõestamist kohtu registriosakonna keskandmebaasi andmeid, mille kohaselt on äriregistris registreeritud **Tammsaare OÜ**, registrikood 10103468, aadress Albu töökoda, Albu küla, Järva vald, Järva maakond, juhatuse liige Argo Bogdanov, isikukood 38505130369.

LEPINGUS märgitud esindaja suhtes ei ole kehtestatud ärikeeldu.

2.1.7. LEPINGUS märgitud esindajate esindusõigust e-notari kaudu äriregistrisse tehtud päringu ning volikirja originaali ja volikirja tekstist tulenevate volituste ulatuse alusel.

2.2. Notariaalakti ettevalmistamise käigus on ilmnunud alljärgnevad asjaolud:

2.2.1. Maa- ja Ruumiameti maaparanduse ja riigimaade teenistuse direktori 21.04.2025 korraldusega nr 1-17/25/662 on otsustatud:

3.1. Võõrandada punktides 3.1.1- 3.1.3 nimetatud kasutusvaldusesse antud kinnisasjad järgmiste ostuhindadega:

Punkt	Aadress, nimetus	Katastritunnus	Pindala (m ²)	Kinnistu registriosa	RKVR kood	Kinnis- asja ostuhind €
3.1.1	Järva maakond, Järva vald, Sugalepa küla, Sugalepapõllu	12901:002:0116	169434	2792336	KV27222	126 650
3.1.2	Järva maakond, Järva vald, Vetepere küla, Kaarli	12901:003:0034	71916	2792436	KV22450	52 410
3.1.3	Järva maakond, Järva vald, Albu küla, Tornimäe	12901:003:0220	31281	2792236	KV24274	23 380

3.2. Käesoleva korralduse punktides 3.1.1 – 3.1.3 nimetatud kinnisasjade omandamise õigust omav isik on kasutusvaldaja Tammsaare OÜ (registrikood 10103468).

3.3. Kinnisasjade ostuhind tuleb tasuda hiljemalt müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimisele eelneval tööpäeval Maa- ja Ruumiameti väljastatud arve alusel Rahandusministeeriumi kontole või esitada sama tähtaja jooksul lepingu täitmise tagatis. Lepingu täitmise tagatisena võib kasutada notari deposiiti.

3.4. Käesoleva korralduse punktis 3.2 nimetatud isik on kohustatud sõlmima müügilepingu nelja kuu jooksul käesoleva korralduse välja andmisest arvates. Kui nimetatud isik mõjuva põhjuseta ei sõlmi maa müügilepingut märgitud tähtaja jooksul, võib maa võõrandamise korraldaja maa võõrandamise otsuse kehtetuks tunnistada.

3.5. Kaarli kinnisasja võõrandamisel seada Eesti Vabariigi kasuks tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt Maa- ja Ruumiameti peadirektori 15.04.2025 korraldusele nr 1-17/25/630.

3.6. Kinnisasja omandaja peab arvestama kinnisasjal lasuvate kitsenduste ja kasutuspiirangutega.

3.7. Kinnisasja müügi- ja asjaõiguslepingu notariaalse vormistamise ja kinnistusraamatusse kande tegemisega seotud kulud kannab maa omandaja.

2.2.2. Maa- ja Ruumiameti peadirektori 15.04.2025 korraldusega nr 1-17/25/630 on otsustatud:

1. seada Kaarli kinnisasja võõrandamisel Eesti Vabariigi kasuks tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Järva maakonnas Järva vallas Vetepere külas asuvale Kaarli kinnisasjale (kinnistu registriosa nr 2792436, katastritunnus 12901:003:0034, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV22450, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 71 916 m²);

2. isikliku kasutusõiguse sisuks on Kaarli kinnisasja kasutamine RMK volitatud valitsemisel olevatele Kaarlimetsa (katastritunnus 12901:003:0014) ja Kaarlisoo (katastritunnus 12901:003:0015) kinnisasjadele juurdepääsu tagamiseks. Isikliku kasutusõiguse ala asukoht ja ulatus on näidatud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega ID 659813, mille väljavõte on lisatud käesolevale korraldusele (Lisa);

3. punktis 1 nimetatud kinnisasjale seatakse kinnisasja võõrandamisel isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi kasuks järgmistel tingimustel:

3.1 isiklik kasutusõigus seatakse tasuta ja tähtajatult;

3.2 kasutusõiguse omanikul on õigus kasutusala kasutada ööpäevaringselt kõikide sõidukite ja tehnikaga, sealhulgas metsaveotraktorite ja metsaveokitega;

3.3 koormatava kinnisasja igakordsel omanikul ja õiguslikul alusel kasutajal on õigus kasutusala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta kasutusala ega takista kasutusõiguse omaniku õiguste teostamist;

3.4 kasutusõiguse omanik kohustub tagama kasutusala hoolduse ning kandma kõik sellega seotud kulud;

3.5 isikliku kasutusõiguse seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu kulud tasub RMK;

4. määrata isikliku kasutusõiguse riigivara valitsejaks Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks Riigimetsa Majandamise Keskus (registrikood 70004459, Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, 45403), kes korraldab vajalike kannete tegemise riigi kinnisvararegistris;

5. isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ning asjaõigusliku kokkuleppe kandmise kinnistusraamatusse korraldab Maa- ja Ruumiamet.

2.2.3. Maa- ja Ruumiameti andmebaasi kohaselt on MÜÜGILEPINGU ESEME kõlvikuline koosseis alljärgnev:

- katastriüksus 12901:002:0116: haritav maa 166331.0 m², looduslik rohumaa 254.0 m², metsamaa 467.0 m², muu maa 2382.0 m², lisatud katastripidaja märked: pindala on ebatäpne;

- katastriüksus 12901:003:0034: haritav maa 67594.0 m², metsamaa 3248.0 m², muu maa 1074.0 m²;

- katastriüksus 12901:003:0220 haritav maa 31281.0 m².

2.2.4. Maa- ja Ruumiameti andmebaasi osaks oleva teeregistri andmete kohaselt piirneb

- katastriüksus 12901:002:0116 avalikus kasutuses kohaliku teega (Mõnuvere tee);

- katastriüksus 12901:003:0034 riigiteega (kõrvalmaantee Järva-Madise - Simisalu tee);

- katastriüksus 12901:003:0220 eraomandis olevate kinnistutega, juurdepääsu teena tähistatud ei ole.

2.2.5. Tammsaare OÜ põhikirja kohaselt on nõukogu nõusolek vajalik osaühingu nimel tehingute tegemiseks, mis väljuvad igapäevase majandustegevuse raamest. Põhikiri ei näe ette muid täiendavaid tingimusi LEPINGU sõlmimiseks.

2.3. LEPINGUOSALISED kinnitavad, et

2.3.1. Neile teadaolevalt on punktides 2.1. ja 2.2. kirja pandud asjaolud õiged.

2.3.2. Punktides 1.1. – 1.3. nimetatud kasutusvaldusi ei ole pikendatud ja need lõppesid 07.05.2025 tähtaja möödumisel. Neil puuduvad teineteise vastu

kasutusvaldustest tulenevad nõuded, va OSTJA õigus omandada MÜÜGILEPINGU ESE.

2.3.3. LEPINGUGA seatava isikliku kasutusõiguse ala on kantud maakatastrisse ning selle ruumikuju ID on 659813. Nad on ruumikuju põhjalikult üle vaadanud ja kinnitavad selle õigsust.

2.2.4. Nad soovivad LEPINGULE lisada isikliku kasutusõiguse ala ruumikuju väljatrüki maakatastri andmebaasist.

Eelnimetatud dokument on esitatud osalejatele läbivaatamiseks, osalejad on sellega tutvunud ning kinnitavad eeltoodut oma allkirjadega notariaalakti ja selle lisasid sisaldaval digitaalallkirjastamise otstarbelisel konteineril.

2.2.5. Nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

2.4. MÜÜJA esindaja kinnitab, et:

2.4.1. Kuni LEPINGU sõlmimiseni ei ole MÜÜGILEPINGU ESET kellelegi võõrandatud ning peale kinnistusraamatusse kantud kasutusvalduste rohkem koormatud (sh kolmandate isikute selliste õigustega, mida kinnistusraamatusse ei kanta), selle käsutusõigust ei ole piiratud ega keelatud ning selle suhtes pole vaidlusi.

2.4.2. MÜÜGILEPINGU ESEME suhtes ei ole kinnistusosakonnale kinnistamisavaldusi esitatud.

2.4.3. MÜÜGILEPINGU ESE on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas ning kasutusvaldusesse antud maa võõrandamist korraldab Maa- ja Ruumiamet.

2.4.4. LEPINGU sõlmimisele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas maareformi seaduse, maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seaduse ja muude riigile kuuluva vara võõrandamist reguleerivate õigusaktidega.

2.4.5. Maa- ja Ruumiamet teatas 05.12.2024 riigi kinnisvararegistris kinnisasjade võõrandamise kavatsusest, et välja selgitada kinnisasja vajalikkus riigile või muul avalikul eesmärgil.

Seaduses sätestatud tähtaja jooksul esitas Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi RMK) soovi juurdepääsuservituudi seadmiseks Kaarli kinnisasjale enne kinnisasja võõrandamist.

2.4.6. MÜÜJA ei ole MÜÜGILEPINGU ESEMEKS olevaid kinnistuid ise kasutanud ning ei tea nende seisukorda. LEPINGUS sisalduvad kitsenduste kaardil kajastuvad kitsendusi põhjustavate objektide andmed ning muu info, mis on MÜÜJALE teada LEPINGU sõlmimise ajal. MÜÜJA ei vastuta kinnisasjade suhtes kehtivate muinsuskaitseliste, looduskaitseliste ja muude seadusest tulenevate kitsenduste või muude varjatud puuduste eest, mis ei ole kantud kitsenduste kaardile ega ole LEPINGU sõlmimise ajal MÜÜJALE teada. Kitsenduste kaardil kajastamata tehnoorkude või muude objektide ilmsikstulekul pärast LEPINGU sõlmimist ei ole

MÜÜJA kohustatud kandma nende ümbertõstmise ja/või likvideerimisega seonduvaid kulusid ega mis tahes muid kahjusid.

2.4.7. Kõiki MÜÜGILEPINGU ESEMEGA seonduvaid kulusid on kandnud OSTJA kui kasutusvalduse omaja.

2.4.8. Puuduvad muud eritunnused või puudused, mille fikseerimist LEPINGUS ta peaks vajalikuks.

2.4.9. Eesti Vabariigil on vajadus jätta punktis 1.2. nimetatud kinnistu võõrandamisel endale õigus kasutada punktis 1.2. nimetatud kinnistust osa avalikes huvides ning sellest tulenevalt on Eesti Vabariigil kaitset vääriv huvi enda kasuks punktis 3. nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmiseks.

2.5. OSTJA esindaja kinnitab, et

2.5.1. Ta peab eelnimetatud asjaolusid ja kinnitusi LEPINGU sõlmimiseks piisavaks ja sõlmib LEPINGU eeldusel, et need on tõesed. Ta ei pea eelnimetatud piiranguid ja kitsendusi MÜÜGILEPINGU ESEME puudusteks.

2.5.2. OSTJA on kasutusvaldajana MÜÜGILEPINGU ESEME põhjalikult üle vaadanud ning selle seisukorrast teadlik.

2.5.3. Talle ei ole teada kolmandate isikute õigusi MÜÜGILEPINGU ESEMELE ning ta ei ole sõlminud kokkuleppeid selliste õiguste tekitamiseks.

2.5.4. OSTJA tegeleb põllumajandusliku tootmisega, sh on tegelenud aastatel 2022, 2023 ja 2024; kasutab maad sihtotstarbeliselt ja head põllumajandustava järgides; ei ole andnud maad teise isiku kasutusse; ei ole raiunud kasutusvaldusesse antud maal kasvavat metsa; ei oma riigi ees kasutusvaldusega ega maa erastamisega seotud võlgnevusi.

2.5.5. OSTJA nõukogu on LEPINGU sõlmimisega nõus, sellekohane otsus on vormistatud, kuid ta ei pea vajalikuks selle notarile esitamist.

Notar on osalejatele selgitanud eelnimetatud asjaoluga kaasneda võivaid riske. Osalejad nõuavad sellele vaatamata LEPINGU kohest tõestamist.

3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE

3.1. Eesti Vabariik seab punktis 1.2. nimetatud kinnistule Eesti Vabariigi (riigivara valitsejaks Kliimaministeerium, volitatud asutuseks Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459), kasuks **tasuta ja tähtajatu isikliku kasutusõiguse Kaarli kinnisasja kasutamiseks RMK volitatud valitsemisel olevatele Kaarlimetsa (katastritunnus 12901:003:0014) ja Kaarlisoo (katastritunnus 12901:003:0015) kinnisasjadele juurdepääsu tagamiseks.**

Isikliku kasutusõiguse ala asukoht ja ulatus on näidatud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis ruumiandmete tunnusega ID 659813.

3.2. Isikliku kasutusõiguse tingimused:

3.2.1. isiklik kasutusõigus seatakse tasuta ja tähtajatult;

3.2.2. kasutusõiguse omanikul on õigus kasutusala kasutada ööpäevaringselt kõikide sõidukite ja tehnikaga, sealhulgas metsaveotraktorite ja metsaveokitega;

3.2.3. koormatava kinnisasja igakordsel omanikul ja õiguslikul alusel kasutajal on õigus kasutusala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta kasutusala ega takista kasutusõiguse omaniku õiguste teostamist;

3.2.4. kasutusõiguse omanik kohustub tagama kasutusala hoolduse ning kandma kõik sellega seotud kulud.

4. MÜÜK, OSTUHIND JA SELLE TASUMISE KORD

4.1. MÜÜJA müüb ja OSTJA ostab MÜÜGILEPINGU ESEME.

4.2. MÜÜGILEPINGU ESEME ostuhind on kokku 202'440 eurot, sellest:

punktis 1.1. nimetatud kinnistu hind 126'650 eurot;

punktis 1.2. nimetatud kinnistu hind 52'410 eurot;

punktis 1.3. nimetatud kinnistu hind 23'380 eurot;

Ostuhind ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

4.3. Kogu ostuhinnana tasumisele kuuluv summa on OSTJA poolt MÜÜJALE tasutud enne LEPINGULE allakirjutamist ning MÜÜJA esindaja tõendab oma allkirjaga LEPINGUL selle kätte saamist MÜÜJA poolt.

5. MÜÜGILEPINGU ESEME SEISUKORD

5.1. MÜÜGILEPINGU ESE peab vastama MÜÜJA poolt LEPINGUS antud kinnitustele.

5.2. MÜÜGILEPINGU ESET koormavad kasutusvaldused kustutatakse kinnistusraamatust. Selleks vajalikud kandeavaldused sisalduvad LEPINGUS.

5.3. LEPINGU alusel seatav isiklik kasutusõigus jääb punktis 1.2. nimetatud kinnistut koormama ja OSTJA arvestab sellest tulenevate piirangutega.

6. VALDUSE ÜLEANDMINE

6.1. MÜÜGILEPINGU ESE on OSTJA valduses.

6.2. Puuduste ilmnemisel peab OSTJA nendest MÜÜJALE teatama hiljemalt kolme kuu jooksul LEPINGU sõlmimisest. OSTJA nõuded kinnisasja puuduste kohta aeguvad kolme kuu jooksul arvates LEPINGU sõlmimisest.

6.3. MÜÜJA edastab OSTJALE LEPINGU sõlmimise päeva jooksul e-posti teel väljavõtte MÜÜGILEPINGU ESEME maakatastri andmetest seisuga 09.06.2025.

OSTJA ei nõua MÜÜGILEPINGU ESET puudutavate täiendavate dokumentide üleandmist.

6.4. Maamaksu maksavad MÜÜJA ja OSTJA vastavalt maamaksuseadusele, käesoleva aasta maamaksu tasub OSTJA vastavalt LEPINGUS viidatud kasutusvalduse lepingule.

6.5. MÜÜJA ja OSTJA lepivad kokku, et MÜÜGILEPINGU ESEME juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb OSTJALE üle LEPINGU sõlmimisega.

7. MÜÜGILEPINGU TÄITMISE TAGATISED

MÜÜJA ja OSTJA ei soovi LEPINGUST tulenevate kohustuste täitmist lisaks LEPINGUS sätestatule rohkem tagada.

8. MUUD KOKKULEPPED

8.1. Käesolevas notariaalaktis sisalduvas müügilepingus on ette nähtud selle kõik tingimused ning MÜÜJA ja OSTJA ei loe LEPINGU osaks oma varasemaid tahteavaldusi ega kokkuleppeid, mis ei sisaldu LEPINGUS.

8.2. LEPINGU muutmisele või lõpetamisele suunatud avaldused ja kokkulepped peavad olema notariaalses vormis.

9. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

9.1. Eesti Vabariik tegutsedes Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ja Maa- ja Ruumiameti kaudu koormab registriosa number 2792436 isikliku kasutusõigusega.

Eesti Vabariik, tegutsedes Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70003158, ja Maa- ja Ruumiameti, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70003098, kaudu, palub kanda registriosa number 2792436 kolmandasse jakku tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus, mille ala ruumikuju ID maakatastris on 659813, Eesti Vabariigi kasuks juurdepääsu tagamiseks vastavalt 09.06.2025 lepingu punktidele 3.1. ja 3.2.

9.2. Eesti Vabariik, tegutsedes Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70003158, ja Maa- ja Ruumiameti, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70003098, kaudu ning Tammsaare OÜ, registrikood 10103468, paluvad kustutada registriosade number 2792336, 2792436 ja 2792236 III jagudesse kannete nr 2 all kantud kasutusvaldused seoses tähtaja möödumisega.

9.3. Eesti Vabariik, tegutsedes Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ja Maa- ja Ruumiameti kaudu annab üle registriosade number 2792336, 2792436 ja 2792236 all registreeritud kinnistute omandiõiguse ning Tammsaare OÜ võtab omandi vastu.

Eesti Vabariik, tegutsedes Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70003158, ja Maa- ja Ruumiameti, registrikood Riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris 70003098, kaudu LUBAB ning Tammsaare OÜ, registrikood 10103468, AVALDAB SOOVI kustutada registriosade number 2792336, 2792436 ja 2792236 teise jakku kantud omanik Eesti Vabariik ja kanda kõigi eelnimetatud kinnistute ainuomanikuna kinnistusraamatusse Tammsaare OÜ, registrikood 10103468.

9.4. LEPINGUOSALISED seavad tingimuseks, et kinnistusraamatusse tehtaks kanded nende poolt käesolevas lepingus esitatud järjekorras ning et üht taotletud kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata.

10. NOTARI SELGITUSED

Notar on LEPINGULE allakirjutanutele selgitanud, et:

- * Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument.
- * Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse kohaselt on lepinguriigi juriidilisel isikul õigus omandada põllumajandusmaad kümme hektarit või rohkem sisaldav kinnisasi, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud Euroopa Liidu toimimise lepingu I lisas loetletud põllumajandustoodete, välja arvatud kalatoodete ja puuvilla (edaspidi põllumajandustoodete) tootmisega. Viidatud seadust ei kohaldata kinnisasja omandamise korral maareformi seaduse alusel. Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduses sätestatud kinnisasja omandamise kitsendusi rikkuv tehing on tühine.
- * Maaeluministeeriumi Maakasutuspoliitika osakonna töötaja poolt Notarite Kojale saadetud vastuse kohaselt tulenevalt kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse (KAOKS) § 2 lõike 1 punktis 1 sätestatust ei rakendu KAOKS maareformi seaduse alusel kinnisasja omandamise korral, see tähendab, et Notarite Koja poolt saadetud kirjas kirjeldatud olukorra puhul, kus kinnisasi võõrandatakse kinnisasja kasutusvaldajale, KAOKSist tulenevad nõuded ei kohaldu.
- * Kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega on nõutav sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.
- * Isiklik kasutusõigus annab õiguse teha üksnes neid tegusid, mis isikliku kasutusõiguse sisust tulenevalt on kasutusõigusega õigustatud isiku huvides vajalikud. Isikliku kasutusõiguse sisu määratakse poolte kokkuleppega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Isiklikku kasutusõigust tuleb teostada viisil, mis on teenivale kinnisasjale kõige vähem koormav.
- * Isikliku kasutusõiguse omajal on õigus isikliku kasutusõiguse teostamiseks vajalike ehitus- ja korrastustööde tegemiseks kasutada teenivat kinnisasja.
- * Kui isiklikku kasutusõigust teostatakse teenival kinnisasjal mingi ehitise või seadeldise abil, on kasutusõiguse omaja kohustatud selle rajama ja korras hoidma.
- * Isiklik kasutusõigus kui asjaõigus tekib kinnistusraamatusse kandmisega, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega ja lõpeb kinnistusraamatust kustutamisega. Kinnistusraamatusse kantud isiklik kasutusõigus jääb püsima ka kinnistu omaniku vahetumisel.
- * LEPINGUGA on välistatud kõik lepingupoolte varasemad müügilepingu eset puudutavad

tahteavaldused ja kokkulepped, mistõttu peavad kõik osalejate jaoks olulised kokkulepped sisalduma LEPINGUS.

* Kui LEPINGUS ei ole teisiti kokku lepitud, kannab müüja kõik asjaga seotud kulud ja koormatised kuni asja üleandmiseni ning asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb ostjale üle asja üleandmisega.

* LEPINGUST tuleneva kohustuse täitmise kohta on kohustuse täitnud poolel õigus nõuda teiselt poolelt täitmise vastuvõtmist kinnitavat kirjalikku tõendit.

* LEPINGUST tuleneva kohustuse täitmata jätmise või mittekohase täitmise, sh täitmisega viivitamise puhul kohustatud poole poolt on õigustatud poolel õigus nõuda kohustuse täitmist, keelduda oma võlgnetava kohustuse täitmisest, nõuda kahju hüvitamist, müügilepingu eseme parandamist, LEPINGUST taganeda, alandada hinda, rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda viivist kuni seaduses sätestatud suuruseni (LEPINGU sõlmimise ajal on viivise suurus 11,15 % aastas). Eelnimetatud õiguskaitsevahendeid, mis üksteist ei välista, võib kasutada kas eraldi või üheaegselt. Tehingust tuleneva nõude aegumise tähtaeg on 3 aastat, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult, siis 10 aastat. LEPINGUS võib eelnimetatud õiguskaitsevahendite kasutamise ja nõuete aegumistähtaaja osas seadusest erinevaid kokkuleppeid sõlmida.

* Müüja vastutab müüdü asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Müüja vabaneb vastutusest asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, millest ostja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma.

* Ostja peab teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Kui OSTJA ei teata MÜÜJALE asja lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt, ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda, ja juhul, kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandataav või kui asja lepingutingimustele mittevastavus on tingitud MÜÜJA tahtluse või raske hooletuse tõttu või kui MÜÜJA teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest ja ei avaldanud seda OSTJALE.

* Kui ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma ning kui asi ei vasta lepingutingimustele, siis mittevastavust piisavalt täpselt kirjeldama.

* Vastavalt Maamaksuseaduse §-le 8 tekib maamaksu tasumise kohustus jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik.

* Maakatastriseaduse § 12 (Kitsenduste kaart) sätestab:

(1) Katastripidaja kannab kitsenduste kaardile katastriüksuse kasutamise kitsendust põhjustava objekti asukoha (piirid) ning vajaduse korral esitab kitsenduse ulatuse.

(2) Kanded kitsenduste kaardile teeb katastripidaja kitsenduste selgitamisel saadud andmete alusel. Katastriüksuse kasutamise kitsenduse ulatus arvutatakse kitsenduste kaardile kantud kitsenduse objekti ja mõjuala andmete alusel.

* Maakatastriseaduse § 19¹ (Katastriüksuse kasutamise kitsenduste väljaselgitamine) sätestab:

(1) Katastriüksuse kasutamise kitsenduste (edaspidi kitsendused) väljaselgitamine on kitsendusi põhjustavate objektide asukoha määramine nende registreerimiseks katastris.

(2) Kitsenduste andmete esitamise kohustus on:

1) kitsendust põhjustava objekti omanikul 90 päeva jooksul kitsendust põhjustava objekti tekkimisest või muutumisest arvates, kui kitsendust põhjustava objekti kohta riiklikku

andmekogu ei peeta või kui riiklikus andmekogus vajalikud andmed puuduvad või ei ole sobivas vormingus;

2) kitsendust põhjustavat objekti ja mõjuala sisaldava riikliku andmekogu pidajal 30 päeva jooksul andmekogus kitsenduse andmete registreerimisest või muutumisest arvates.

(3) Kitsenduse andmed esitatakse katastrisse elektrooniliselt.

* Maakatastriseaduse kohaselt teeb katastripidaja katastriüksuse kohta katastrisse märke „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha” juhul, kui naaberkatastriüksuste piiriandmed on vastuolulised või kui on tuvastatud, et piiripunktide asukohad maastikul ei ole kooskõlas katastrisse kantud piiriandmetega.

* Maa-ameti kodulehe andmetel on katastripidaja tehtava märke eesmärk anda olulist teavet katastriüksuse piiriandmete seisukorra ja katastriandmete kvaliteedi kohta ja teavitada katastris olevate andmete võimalikest puudustest. Märgetega informeeritakse avalikkust, et katastriüksuse piiri asukoht maastikul vajab kindlakstegemist või piiriandmed katastris korrastamist. Märged ei tekita õiguslikke tagajärgi ja on informatiivse tähendusega. Märge kinnistusraamatus ei takista kinnisasja võõrandamist. Info nähtavaks tegemise eesmärgiks on suunata kinnisasja omanik lahendama maatüki vastuoluliste piiriandmete probleemi, et oleks rohkem korrastatud ja tähistatud piiridega kinnistuid.

* Tehnovõrkudel ja –rajatistel on kaitsevööndid, mille suhtes kehtivad eriseadustest tulenevad piirangud ja kitsendused.

* Kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevaid tehnovõrke või -rajatise, mis:

- on püstitatud enne maa esmakinnistamist;

- on vajalikud avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus või muu tulumiskohustus;

- kuuluvad võrguettevõtjale, kellele laieneb eriseadustes sätestatud teenuste osutamise kohustus, on püstitatud omaniku nõusolekul enne 1999. aasta 1. aprilli ning mida kasutatakse eesmärgipäraselt ja avalikes huvides.

* Kinnisasja omanikul on õigus nõuda tasu avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu või -rajatise talumise eest.

* Teekaitsevööndis kehtivad seadusest tulenevad piirangud ja kitsendused.

* Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

LEPINGUOSALISED kinnitavad, et nad ei soovi täiendavat nõustamist notari poolt.

11. LEPINGU SÕLMIMISEGA KAASNEVAD KULUD

Kasutusvalduse minimaalne aastaväärtus on 4% kasutusvalduse eseme väärtusest ning tähtajalise kasutusvalduse seadmisel on tehinguväärtuseks aastaväärtuste summa.

Kasutusvalduste seadmisel oli:

punktis 1.1. nimetatud kinnistu maksustamishind 77'088 eesti krooni;

punktis 1.2. nimetatud kinnistu maksustamishind 29'900 eesti krooni;

punktis 1.3. nimetatud kinnistu maksustamishind 13'459 eesti krooni.

11.1. Notari tasu vastavalt notari tasu seadusele:

Lepingu tõestamine 627,60 eurot (tehinguväärtus 202 440,00 eurot: §-d 3, 5, 22, 23 p 2).

Isikliku kasutusõiguse seadmise avaldus 19,15 eurot (tehinguväärtus 639,00 eurot: § 3, 10, 12, 22, 23 p 1).

Kaugtõestamise teel tehtav ametitoiming 20,00 eurot (§ 2 lg 2').

Notari tasu kokku 666,75 eurot.

Käibemaks kokku 146,69 eurot.

11.2. Riigilõiv vastavalt riigilõivuseadusele:

Riigilõiv kasutusvalduse kustutamisel (registriosa 2792336) 1,75 eurot (tehinguväärtus 2 956,09 eurot: §-d 77 lg 5, 355, 362).

riigilõiv kasutusvalduse kustutamisel (registriosa 2792436) 1,50 eurot (tehinguväärtus 1 146,57 eurot: §-d 77 lg 5, 355, 362).

riigilõiv kasutusvalduse kustutamisel (registriosa 2792236) 1,25 eurot (tehinguväärtus 516,11 eurot: §-d 77 lg 5, 355, 362).

riigilõiv uue omaniku kinnistamisel (registriosa 2792336) 145,00 eurot (tehinguväärtus 126 650,00 eurot: §-d 76, 347).

riigilõiv uue omaniku kinnistamisel (registriosa 2792436) 56,00 eurot (tehinguväärtus 52 410,00 eurot: §-d 76, 347).

riigilõiv uue omaniku kinnistamisel (registriosa 2792236) 29,00 eurot (tehinguväärtus 23 380,00 eurot: §-d 76, 347).

Isikliku kasutusõiguse kinnistamisel riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 3 kohaselt riigilõivu ei ole.

Notar on osalejatele selgitanud, et LEPINGUS sätestatud riigilõivu summa kuvatakse e-maksuametis täisulatuses igale maksjaks määratud isikule. Osalejatel tuleb riigilõivu tasuda vastavalt LEPINGULE, mitte e-maksuametis kuvatavatele andmetele. E-maksuametis kuvatav nõue kaob e-maksuameti keskkonnast pärast riigilõivu täies mahus tasumist.

11.3. Nimetatud kuludest kannab Eesti Vabariik isikliku kasutusõiguse seadmise kulud ning ülejäänud kulud kannab OSTJA.

Eesti Vabariik palub teha e-arve Riigimetsa Majandamise Keskus'ele (registrikood 70004459, Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, 45403) selgitusega: „IKÕ seadmine KAARLI kinnisasjale (12901:003:0034)“ ning saata arve e-posti aadressile: peeter.puhke@rmk.ee.

Riigilõivuks ette nähtud summa tasutakse notarile kohustusega see Rahandusministeeriumile üle kanda. Notar on juhtinud osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

12. LÕPPSÄTTED

Lepingu ja selle andmete edastamine.

* Osalejad soovivad käesoleva notariaalakti, esindusõigust tõendava volikirja ning LEPINGUS nimetatud Maksu- ja Tolliameti tõendi kinnistusosakonnale edastamist notari poolt.

* Notar esitab LEPINGU andmed maakatastri pidajale.

Notariaalakkt on notari poolt osalejatele videosilla vahendusel ette loetud ja esitatud ekraanil tutvumiseks. Notariaalakkt on osalejate poolt läbi vaadatud, heaks kiidetud ning osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud.

Pärast notariaalakkti tõestamist annab notar e-notari kaudu osalejale infosüsteemide andmevahetuskihi (X-tee) <https://www.eesti.ee/est> ja e-Notari iseteeninduse www.notar.ee kaudu õiguse juurdepääsuks osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud notariaalaktile. Juurdepääsuõiguse märke tehakse tehinguosalisest juriidilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde.

Kaja Hakkaja /allkirjastatud digitaalselt/

Argo Bogdanov /allkirjastatud digitaalselt/

Tartu notar Tiina Tomberg /allkirjastatud digitaalselt/