



TARTU NOTAR EDGAR GRÜNBERG

NOTARI AMETITOIMINGU NUMBER

3367

KINNISTU MÜÜGILEPING, HÜPOTEEGIGA TAGATAVATE NÕUETE MUUTMISE LEPING, HÜPOTEEGI SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tartu notar Edgar Grünberg notaribüroos Tartus, Turu tn 2 kahekümne seitsmendal novembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (27.11.2025. a) ning selles notariaalaktis osalejad on videosilla vahendusel

Eesti Vabariigi (edaspidi nimetatud ka Müüja) nimel **Riigimetsa Majandamise Keskus**, registrikood 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-post ere.kaaristu@rmk.ee, kui riigivara valitseja, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Ere Kaaristu**, isikukood **47207260330**, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kelle viibimiskoht kaugtõestamise hetkel on tema enda ütluste kohaselt Tallinn,

KAGUTUUL OÜ, registrikood **11233954**, aadress Keskuse tee 2, Ristipalo küla, Räpina vald, Põlva maakond, e-post ristipalo@ristipalo.ee, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Toomas Sein**, isikukood **36510120348**, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Räpina vald,

Swedbank AS, registrikood **10060701**, aadress Liivalaia tn 34, Tallinn, e-post otsusera@swedbank.ee, edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Sirle Klaassen**, isikukood **48012282226**, kes on tõestajale tuntud, kelle viibimiskoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Tartu linn,

OÜ Maarja Hooldekeskus, registrikood **11499528**, aadress Keskuse tee 2, Ristipalo küla, Räpina vald, Põlva maakond, e-post info@setoline.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Toomas Sein**, isikukood **36510120348**,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESEMED

1.1. Lepingu esemeks 1 on Keskuse tee 1, Ristipalo küla, Räpina vald, Põlva maakond asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. **Lepingu ese 1** on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 2597638**, mille:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud:

katastritunnus 70703:004:0051, pindala 5354,0 m², aadress Keskuse tee 1, Ristipalo küla, Räpina vald, Põlva maakond, maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa (100%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.

1.1.3. Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded: 2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Telia Eesti AS (registrikood 10234957) kasuks. Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus elektroonilise side võrkude ehitamiseks, hooldamiseks, korrashoiuks, remontimiseks, asendamiseks, likvideerimiseks ja muul viisil eksploateerimiseks vastavalt 19.06.2014 lepingu punktile kolm (3) ja lepingu lisaks olevale plaanile. Sisse kantud 30.06.2014. 26.09.2025 äriregistri andmete alusel parandus sisse kantud 26.09.2025. Kanne asendab eelmist kannet. 3) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks aktsiaselts PÕLVA VESI (registrikood 10151183) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus survekanalisatsioonitorustiku majandamiseks torustiku kaitsevööndi ulatuses vastavalt 20.02.2025 lepingu punktidele 2 ja 3 ja maakatastri ruumiantmetele tunnusega 644157. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 644157. 20.02.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 26.02.2025. 4) Isiklik kasutusõigus Räpina vald kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus isikliku kasutusõiguse alal asuva tee avalikuks kasutamiseks ja kõikide tööde teostamiseks, mis on seotud avalikult kasutatava tee ehitamise, majandamise, remontimise, korrashoiu ja hooldamisega, asjaõigusliku sisuga vastavalt 23.09.2025.a lepingu punktidele 3.1 ja 4. ning ruumiantmetele tunnusega 897821. Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 897821. 23.09.2025 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 26.09.2025.

1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Lepingu eseme 1 suhtes ei ole registreeritud kinnistamisavaldusi.

1.3. Riikliku ehisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt on maaüksusel katastritunnusega 70703:004:0051 registreeritud: **Ristipalo kontor** (ehisregistri koodiga 110025313, esmane kasutus 1965.a, korruste arv 2, ehitisealune pind 846,0 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass D), mille suhtes on registreeritud 28.05.2022 Andmete esitamise teatis andmete siirdamiseks nr 2111529/100380457; 28.05.2019 Andmete esitamise teatis nr 1911525/08531; 10.02.2006 Kasutusluba ehitise rekonstrueerimisel nr 3; 01.08.2005 Ehitisluba ehitise rekonstrueerimiseks nr RV2005-20EL; **sidetrass** (ehisregistri koodiga 220700862, esmane kasutus 2014.a, ehitisealune pind 72,0 m² ja ehitise staatus olemas). *Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et ehisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, välja arvatud*

taotlustel, projekteerimistingimustel, teatistel, ehitus- ja kasutusloal ning ettekirjutustel on õiguslik tähendus.

- 1.4. Elektroonilise katastri andmetel kehtivad maaüksuse katastritunnusega 70703:004:0051 suhtes järgmised kitsendused: Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (ulatus: 415,96 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv); Elektripaigaldise kaitsevöönd (ulatus: 4,85 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv; ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv; ulatus: 8,52 m²; nähtus: Elektrimaakaabelliin (0,4kV kaabelliin); seisund: kehtiv; ulatus: 149,34 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (ALUS.4x95); seisund: kehtiv; ulatus: 8,95 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (ALUS.4x50); seisund: kehtiv); Piiratud asjaõigusega ala (ulatus: 77,19 m²; nähtus: Isiklik kasutusõigus (Keskuse tee 1 isiklik kasutusõigus); seisund: kehtiv; ulatus: 360,16 m²; nähtus: Isiklik kasutusõigus (Kuuse tee L1); seisund: kehtiv); Sideehitise kaitsevöönd (ulatus: 33,70 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 25,64 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 28,23 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 8,05 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 53,64 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 25,64 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 42,12 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 35,90 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 8,05 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 92,13 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 6,56 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 18,24 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 3,82 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv; ulatus: 3,82 m²; nähtus: Sideehitis maismaal; seisund: kehtiv).
- 1.5. Lepingu esemeks 1 oleva kinnistu objekti kood riigi kinnisvararegistris on **KV5866**.
- 1.6. **Lepingu esemeks 2 on Keskuse tee 2, Ristipalo küla, Räpina vald, Põlva maakond asuv kinnistu nimega METSAKOOL** koos selle oluliste osadega ja päraldistega. **Nimetatud kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 1115838, mille:**
 - 1.6.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 70703:004:0654, pindala 9981 m², aadress Keskuse tee 2, Ristipalo küla, Räpina vald, Põlva maakond, maa sihtotstarve ärimaa (100%).
 - 1.6.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud OÜ Maarja Hooldekeskus (registrikood 11499528).
 - 1.6.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
 - 1.6.4. Neljandasse jakku on kantud järgmised hüpoteegi kanded: 3) Hüpoteek summas 350 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Sisse kantud 22.03.2007. 22.04.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 7.05.2014. 4) Hüpoteek summas 50 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele

hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 27.06.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.06.2022.

- 1.7. Lepingu eseme 2 suhtes ei ole registreeritud kinnistamisavaldusi.
- 1.8. Eespool nimetatud asjaolud lepingu eseme 1 ja lepingu eseme 2 kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval enne notariaalakti tõestamist. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on kontrollitud kinnistusraamatu elektrooniliste registriosade alusel.

1.9. Müüja esindaja kinnitab, et:

- 1.9.1. Lepingus toodud andmed lepingu eseme 1 kohta on tõesed ja õiged. Lepingu ese 1 on Müüja omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 1.9.2. Lepingu eseme 1 suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.9.3. Lepingu eseme 1 koosseisu kuuluval maaalal paikneb käesoleva lepingu punktis 1.3 nimetatud hoone.
- 1.9.4. Kinnisasja piir on katastriüksuse moodustamise käigus looduses tähistamata. Müüja ei ole kohustatud tagama piiride leitavust looduses.
- 1.9.5. Lepingu esemeks 1 oleval kinnistul asuva hoone tehnosüsteemid: külm vesi ja kanalisatsioon: tsentraalne, soe vesi: õlikatla baasil, elektrivarustus: võrk, küttesüsteem: õlikatel, osaliselt elektriküte, soojuskandjaks on radiaatorid. Tehnosüsteemid on amortiseerunud ja vajavad renoveerimist. Kogu hoone vajab renoveerimist. Lepingu esemel 1 ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi.
- 1.9.6. Lepingu eseme 1 suhtes on sõlmitud kehtiv kahjukindlustusleping, see lõpeb 01.12.2025.a.
- 1.9.7. Müüja on enampakkumise dokumentides kohustanud Ostjat küsima teavet detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise võimaluste kohta kohalikult omavalitsuselt.
- 1.9.8. Müüja ei saa tagada lepingu eseme 1 senise sihtotstarbe säilimist, detailplaneeringu kehtestamist ega projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmist. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise otsustab kohalik omavalitsus.
- 1.9.9. Müüja on kontrollinud kitsendusi ja piiranguid põhjustavate objektide infot Maa-ameti kitsenduste kaardilt. Müüjale ei ole teada käesolevas lepingus nimetamata ja lepingu sõlmimise ajal kitsenduste kaardil kajastamata objekte, sh tehnovõrke, mis võiksid põhjustada lepingu eseme 1 valdamisele, kasutamisele ja käsutamisele seadusest tulenevaid piiranguid.
- 1.9.10. Lepingu ese 1 võõrandatakse Ostjale kui avaliku elektroonilise enampakkumise võitjale. Lepingu eseme 1 võõrandamine on kooskõlastatud vastavalt Kliimaministeeriumi energeetika- ja keskkonnaministri 01.07.2025. a

kirjale „Riigivara võõrandamise kooskõlastamine (Ristipalo kontor)“ nr 5-9/25/2598-2.

- 1.9.11.** Ta tegutseb vastavalt Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatuse 08.07.2025.a otsusele nr 1-32/109, Riigimetsa majandamise keskuse nõukogu 18.09.2025. a erakorralise koosoleku protokollile nr 1-11/11, Riigimetsa Majandamise Keskuse nõukogu 19.11.2025. a koosoleku protokollile nr 1-11/12, tema volitused on kehtivad ega ole Müüja poolt tagasi võetud ega tühistatud ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks Müüja nimel.
- 1.9.12.** Lepingu eseme 1 võõrandamiseks korraldatud enampakkumine on viidud läbi vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning tal on kõik õigused ja volitused käesoleva lepingu sõlmimiseks Eesti Vabariigi nimel.

1.10. Toomas Sein kinnitab, et:

- 1.10.1.** Ostja on tähelepanelikult üle vaadanud lepingu eseme 1 koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maaüksuse plaaniga ja on teadlik maaüksuse suurusest, piiridest, sihtotstarbest ja seisukorrast ega oma selles osas Müüjale mingeid pretensioone.
- 1.10.2.** Ostja on tähelepanelikult üle vaadanud lepingu eseme 1 koosseisu kuuluva ehitise ning talle Müüja poolt selle kohta esitatud dokumentatsiooni ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitise seisukorrast.
- 1.10.3.** Ostja on muuhulgas teadlik lepingu punktides 1.9.4 ja 1.9.5 nimetatud asjaoludest ega pea neid lepingu eseme 1 puudusteks.
- 1.10.4.** Ostja on teadlik lepingu eseme 1 suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust, ei pea neid lepingu eseme puudusteks ning ei oma nende osas Müüjale pretensioone.
- 1.10.5.** Ostja on teadlik lepingu eset 1 koormavatest isiklikest kasutusõigustest ja nende sisust.
- 1.10.6.** Ostja on tutvunud kõigi käesolevas lepingus nimetatud lepingu eset 1 puudutavate asjaoludega ning sõlmib lepingu eeldusel, et eelnimetatud asjaolud ja Müüja poolt antud kinnitused on õiged. Ostja soovib lepingu eseme 1 osta eesmärgiga kasutada seda oma majandustegevuses sihtotstarbe kohaselt ja peab eelnimetatud asjaolusid ja Müüja antud kinnitusi seda eesmärki silmas pidades lepingu sõlmimiseks piisavaks.
- 1.10.7.** Lepingus toodud andmed lepingu eseme 2 kohta on tõesed ja õiged. Lepingu ese 2 on Omaniku omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata piiratud asjaõiguste ja muude kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 1.10.8.** Lepingu eseme 2 suhtes ei ole kinnistuosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.10.9.** Lepingu eseme 2 suhtes on sõlmitud kehtiv kahjukindlustusleping.
- 1.10.10.** Ostja on teadlik, et Hüpoteegipidajal on õigus hüpoteegiga tagatud nõude täielikule või osalisele rahuldamisele hüpoteegiga koormatud lepingu eseme 1 arvel.

- 1.10.11. Ostja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud Ostja saneerimis- või likvideerimismenetlust. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Ostja majanduslikku seisundit ja tema võlausaldajate huve.
- 1.10.12. Ostja äriregistrisse kantud andmed tegelike kasusaajate kohta on õiged ning tegelik kasusaaja / juhtorgani liige ega keegi nende pereliikmetest ega lähedastest kaastöötajatest ei ole praegu ega ole viimase 12 kuu jooksul olnud riikliku taustaga isikud rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse tähenduses.
- 1.10.13. Omanik on teadlik, et Hüpoteegipidajal on õigus hüpoteegiga tagatud nõude täielikule või osalisele rahuldamisele hüpoteegiga koormatud lepingu eseme 2 arvel. Omanik on põhjalikult tutvunud KAGUTUUL OÜ ja Hüpoteegipidaja vahel sõlmitud laenulepinguga, millest tulenevate Hüpoteegipidaja nõuete tagamiseks muudetakse käesoleva lepingu alusel lepingu eset 2 koormava hüpoteegiga tagatavaid nõudeid ja on teadlik nimetatud lepingu sisust. Omanik on nõus oma varaga tagama KAGUTUUL OÜ kohustusi Hüpoteegipidaja ees ja see ei kahjusta Omaniku majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
- 1.10.14. Omaniku suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud Omaniku saneerimis- või likvideerimismenetlust. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Omaniku majanduslikku seisundit ja tema võlausaldajate huve.
- 1.10.15. Tema esindusõigus on kehtiv ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks Ostja ja Omaniku nimel. Samuti on tal kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud ühingusisesed kooskõlastused ja nõusolekud ning tema suhtes ei ole kohaldatud ärikeeldu.
- 1.11. **Hüpoteegipidaja esindaja kinnitab**, et tema volitused on kehtivad ega ole Hüpoteegipidaja poolt tagasi võetud ega tühistatud ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks Hüpoteegipidaja nimel.
- 1.12. **Lepinguosalised kinnitavad**, et nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist.
- 1.13. **Notariaalakti tõestaja on lepingu tõestamisel muuhulgas kontrollinud:**
- 1.13.1. Eesti Vabariigi esindaja Ere Kaaristu esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel;
- 1.13.2. Riigivararegistri andmetel on lepingu eseme 1 valitsejaks Kliimaministeerium;
- 1.13.3. KAGUTUUL OÜ õigusvõimet ja esindaja Toomas Sein esindusõigust äriregistri elektroonilisest teabesüsteemist notariaalakti tõestamise päeval tehtud registrikaardi väljatrüki alusel;
- 1.13.4. OÜ Maarja Hooldekeskus õigusvõimet ja esindaja Toomas Sein esindusõigust äriregistri elektroonilisest teabesüsteemist notariaalakti tõestamise päeval tehtud registrikaardi väljatrüki alusel;

- 1.13.5. Swedbank AS õigusvõimet elektroonilisest teabesüsteemist notariaalakti tõestamise päeval tehtud registrikaardi väljatrüki alusel;
- 1.13.6. Swedbank AS esindaja Sirle Klaassen esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel.

2. LEPINGU ESEME 1 MÜÜK JA OSTUHINGNA TASUMINE

- 2.1. Müüja müüb ja Ostja ostab lepingu eseme 1 hinnaga **171 000 eurot** (ostuhind, mis sisaldab käibemaksu summas **33 096,77 eurot**; ostuhind ilma käibemaksuta on **137 903,23 eurot**).
- 2.2. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et müügihinnalt käibemaksu arvestamine ja tasumine toimub käibemaksuseaduse §-s 41¹ sätestatud erikorra kohaselt. Ostja tasub Müüjale käibemaksuta ostuhinna. Müüja väljastab Ostjale tehingu kohta eraldi arve, millel peab olema märges „pöördmaksustamine”. Ostja kajastab maksustatava tehingu ja tasumisele kuuluva käibemaksusumma oma käibedeklaratsioonil arve kättesaamise maksustamisperioodil ja arvab sisendkäibemaksu arvestatud käibemaksust maha vastavalt käibemaksuseaduses sätestatud samal maksustamisperioodil, kui ta arvestab käibemaksusumma enda tasutava käibemaksuna. Müüja kinnitab, et on teavitanud Maksu- ja Tolliametit käibemaksu tasumisest erikorras.
- 2.3. Ostuhinnast **14 100** eurot on Ostja poolt ülekandega tasutud Müüja kontole enne käesoleva lepingu sõlmimist, millise summa saamist Müüja poolt kinnitab Müüja esindaja oma allkirjaga käesoleval lepingul.
- 2.4. Ostuhinna käibemaksuta osast **123 803,23 eurot** on enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustatud Hüpoteegipidaja poolt Ostjale väljastatava laenu arvelt notariaalakti tõestaja notarikontole, millega Ostja loeb laenu vastavas osas endale välja makstuks, ning osalejad lepivad kokku, et notariaalakti tõestaja edastab hoiustatud rahasumma kolme (3) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu tõestamisest **Riigimetsa Majandamise Keskus** kontole nr **EE881010002021370008** selgitusega „Ristipalo kontor, Keskuse tee 1 kinnistu müük” viitenumber: 10038381338.
- 2.5. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme 1 suhtes kehtivad isiklikud kasutusõigused jäävad lepingu eseme 1 suhtes kehtima ka pärast käesoleva lepingu sõlmimist ja Ostja kandmist lepingu eseme 1 omanikuna kinnistusraamatusse ning Müüja ei pea nimetatud isiklikke kasutusõigusi kinnistusraamatust kõrvaldama.

3. LEPINGU ESEME 1 VALDUSE ÜLEMINEK JA MUUD KOKKULEPPED

- 3.1. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme 1 otsene valdus antakse Müüja poolt Ostjale üle hiljemalt **04.12.2025.a.** Nimetatud tähtpäevaks on Müüja kohustatud lepingu eseme 1 otsese valduse ja kõik lepingu esemele 1 juurdepääsu võimaldavad võtmed ning lepingu eseme 1 päraldisteks olevad dokumendid Ostjale üle andma ning Ostja on kohustatud otsese valduse vastu võtma.
- 3.2. Müüja kohustub mitte halvendama lepingu eseme 1 seisundit ajal, mil see on tema valduses, hoolitsema selle aja jooksul lepingu eseme 1 eest ning andma

- lepingu eseme 1 Ostjale üle seisundis, millises see oli Ostja poolt lepingu eseme 1 ülevaatamise momendil. Lepingu eseme 1 juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisel.
- 3.3. Müüja kannab kõik lepingu esemega 1 seotud kulud kuni otsese valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Ostja nõudmisel esitab Ostjale maksedokumendid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist. Maamaksu maksavad Müüja ja Ostja vastavalt maamaksuseadusele.
- 3.4. Lepingu eseme 1 otsese valduse üleandmisel allkirjastavad Müüja ja Ostja lihtkirjaliku üleandmis-vastuvõtmise akti, mis loetakse Ostja poolt antud täitmise kviitungiks ning milles märgitakse valduse üleandmise kuupäev ning mõõdikute näidud nimetatud kuupäeva seisuga.
- 3.5. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Ostja ostab lepingu eseme 1 sellises seisundis nagu see on käesoleva lepingu sõlmimise hetkel ning Müüja ei vastuta lepingu eseme 1 lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel lepingu eseme 1 lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma või kui ilmnevad lepingu eseme 1 suhtes kehtivad muinsuskaitsetised, looduskaitsetised või muud seadusest tulenevad kitsendused või muud varjatud puudused, mis ei ole kantud kitsenduste kaardile ja millest Müüja ei ole käesoleva lepingu sõlmimise ajal teadlik.
- 3.6. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et kitsenduste kaardil, enampakkumise teates ning käesolevas lepingus kajastamata tehnovõrkude või muude objektide ilmsikstulekul pärast käesoleva lepingu sõlmimist ei ole Müüja kohustatud kandma nende ümbertõstmise ja/või likvideerimisega seonduvaid kulusid ega mis tahes muud kahju.
- 3.7. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Ostja kohustub teatama puudustest Müüjale hiljemalt kolme (3) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest ning Ostja nõuded aeguvad kolme (3) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.
4. **HÜPOTEEGI SEADMINE LEPINGU ESEMELE 1 JA HÜPOTEEGIGA TAGATAVATE NÕUETE MUUTMINE LEPINGU ESEMEL 2**
- 4.1. Ostja ja Hüpoteegipidaja lepivad kokku, et Ostja seab Hüpoteegipidaja kasuks lepingu esemele 1 esimesele vabale järjekohale hüpoteegi hüpoteegisummaga 450 000 eurot koos igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.
- 4.2. Käesoleva lepingu alusel seatud hüpoteegiga on tagatud kõik Hüpoteegipidaja nõuded alljärgnevalt:
- 4.2.1. kõik Hüpoteegipidaja nõuded **KAGUTUUL OÜ**, registrikood **11233954**, vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ja **KAGUTUUL OÜ** vahelisest laenulepingust nr **25-071231-JI** ning selle kõikidest lisadest ja/või muudatustest. Tagatud on muuhulgas nendest lisadest tulenevad nõuded, millega Hüpoteegipidaja annab KAGUTUUL OÜ-le täiendavat laenu või pikendab laenu tagastamise tähtaega;
- 4.2.2. kõik Hüpoteegipidaja nõuded **KAGUTUUL OÜ**, registrikood **11233954**, vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ja **KAGUTUUL OÜ** vahelistest sõlmitud ja

- tulevikus sõlmitavatest krediidilepingutest või garantii või akreditiivi avamise taotlemise lepingutest ning nende kõikidest lisadest ja/või muudatustest;
- 4.2.3.** kõik Hüpoteegipidaja nõuded **KAGUTUUL OÜ**, registrikood **11233954**, vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ja **KAGUTUUL OÜ** vahel sõlmitavatest tagatud nõude täitmise asendamise eesmärgil võetud uutest kohustustest, muuhulgas võlatunnistusest või kompromissist tagatud nõude kohta;
- 4.2.4.** kõik käesolevast lepingust tulenevad Hüpoteegipidaja nõuded **KAGUTUUL OÜ**, registrikood **11233954**, vastu, sealhulgas leppetrahvinõuded ja teatamiskohustuste või pandiesemega ümberkäimise kohustuste rikkumisest tulenevad nõuded;
- 4.2.5.** lisaks on tagatud ka ülaltoodud nõuete sissenõudmisest tekkivad kulutused, kaasa arvatud sundtäitmise kulutused, kulud notarile ja kinnistusosakonnale.
- 4.3.** Ostja ja Hüpoteegipidaja lepivad kokku, et hüpoteegiga tagatud nõuete osalisel rahuldamisel ei saa hüpoteegiga koormatud vara omanik nõuda Hüpoteegipidajalt tahteavalduse andmist hüpoteegi kustutamiseks või (osa)hüpoteegi oma nimele kandmiseks.
- 4.4. Omanik ja Hüpoteegipidaja lepivad kokku muuta lepingu eset 2 koormava hüpoteegiga summas 50 000 eurot tagatavaid nõudeid.**
- 4.5.** Omanik ja Hüpoteegipidaja lepivad kokku, et alates käesoleva lepingu sõlmimisest on hüpoteegiga summas 50 000 eurot tagatud:
- 4.5.1.** kõik Hüpoteegipidaja nõuded **KAGUTUUL OÜ**, registrikood **11233954**, vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ja **KAGUTUUL OÜ** vahelistest sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest krediidilepingutest või garantii või akreditiivi avamise taotlemise lepingutest ning nende kõikidest lisadest ja/või muudatustest;
- 4.5.2.** kõik Hüpoteegipidaja nõuded **KAGUTUUL OÜ**, registrikood **11233954**, vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ja **KAGUTUUL OÜ** vahel sõlmitavatest tagatud nõude täitmise asendamise eesmärgil võetud uutest kohustustest, muuhulgas võlatunnistusest või kompromissist tagatud nõude kohta;
- 4.5.3.** kõik käesolevast lepingust tulenevad Hüpoteegipidaja nõuded **OÜ Maarja Hooldekeskus**, registrikood **11499528**, vastu, sealhulgas leppetrahvinõuded ja teatamiskohustuste või pandiesemega ümberkäimise kohustuste rikkumisest tulenevad nõuded;
- 4.5.4.** lisaks on tagatud ka ülaltoodud nõuete sissenõudmisest tekkivad kulutused, kaasa arvatud sundtäitmise kulutused, kulud notarile ja kinnistusosakonnale.
- 4.6.** Omanik ja Hüpoteegipidaja lepivad kokku, et hüpoteegiga tagatud nõuete osalisel rahuldamisel ei saa hüpoteegiga koormatud vara omanik nõuda Hüpoteegipidajalt tahteavalduse andmist hüpoteegi kustutamiseks või (osa)hüpoteegi oma nimele kandmiseks.
- 4.7.** Muus osas jäävad punktis 4.4 nimetatud hüpoteegi suhtes varem kokkulepitud tingimused kehtima, sealhulgas jääb kehtima kinnistu igakordse omaniku kohustus alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.

5. HÜPOTEEGIGA KOORMATUD VARA OMANIKU (OSTJA JA OMANIKU) KOHUSTUSED

- 2.1.** Hüpoteegiga koormatud vara suhtes üüri-, rendi- ja muude kasutuslepingute sõlmimiseks, kui sellega väheneb hüpoteegiga koormatud vara väärtus või kahjustatakse Hüpoteegipidaja huve muul viisil, on vajalik Hüpoteegipidaja eelnev nõusolek, välja arvatud juhul, kui see toimub korrapärase majandamise tulemusena.
- 2.2.** Omanik kohustub hüpoteegiga koormatud vara kindlustama seitsme (7) päeva jooksul Hüpoteegipidaja poolt eelnevalt aktsepteeritud kindlustusandja juures Hüpoteegipidajat rahuldavatel tingimustel ning määrama Hüpoteegipidaja kindlustuslepingu järgseks soodustatud isikuks hüpoteegiga tagatud nõuete summa ulatuses. Kindlustuslepingu kehtivus tuleb säilitada kuni hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseni. Kindlustuslepingut võib muuta üksnes Hüpoteegipidaja eelneval kirjalikul nõusolekul, välja arvatud kindlustussumma suurendamisel ja/või kindlustusriskide lisamisel.
- 2.3.** Kui omanik ei ole kahekümne (20) kalendripäeva jooksul arvates Hüpoteegipidaja nõude saamisest esitanud Hüpoteegipidajale kehtivat kindlustuspoliisi, on Hüpoteegipidajal õigus sõlmida kindlustusleping omaniku eest ja omaniku arvel ning sellisel juhul märgitakse kindlustuslepingusse kindlustusvõtjaks Hüpoteegipidaja. Kindlustamiskulude summa on Hüpoteegipidajal sellisel juhul õigus maha arvestada omaniku arvelduskontolt pangas sellest omanikku eelnevalt informeerides.
- 2.4.** Omanik kohustub Hüpoteegipidajat viie (5) pangapäeva jooksul informeerima kindlustusjuhtumi saabumisest, mille tagajärjel hüpoteegiga koormatud vara muutub osaliselt või täielikult kasutamiskõlbmatuks või väheneb oluliselt selle väärtus. Nimetatud juhul on Hüpoteegipidajal õigus saada rahuldust kindlustushüvitisest.
- 2.5.** Omanik kohustub maksma Hüpoteegipidajale viimase nõudmisel leppetrahvi kahe protsendi (2%) ulatuses tagatava nõude summast juhul, kui omanik on esitanud käesolevas lepingus valeandmeid või kui ta jätab täitmata ükskõik millise käesolevas punktis võetud kohustustest.

6. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUS

- 6.1.** Müüja ja Ostja on lepingu eseme 1 omandi üleandmises kokku leppinud. Eesti Vabariik lubab ja KAGUTUUL OÜ, registrikood 11233954, avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 2597638 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning samasse registriosa omanikuna sisse kanda KAGUTUUL OÜ, registrikood 11233954.
- 6.2.** Ostja ja Hüpoteegipidaja on hüpoteegi seadmises lepingu esemele 1 Hüpoteegipidaja kasuks kokku leppinud ning Müüja annab nimetatud käsutuseks käesolevaga nõusoleku. Swedbank AS, registrikood 10060701, ja KAGUTUUL OÜ, registrikood 11233954, avaldavad soovi ning Eesti Vabariik lubab kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 2597638 hüpoteek Swedbank AS, registrikood 10060701,

kasuks hüpoteegisummaga 450 000 eurot ning kinnistu igakordse omaniku kohustus alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks hüpoteegiga koormatud kinnistu arvel.

- 6.3. Lepinguosalisel paluvad, et käesolevas kinnistamisavalduses taotletud ühte kannet ei tehta teist kannet tegemata.

7. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED

- 7.1. Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ning kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste kaardil kajastuvad andmed, mis katastripidaja on maakatastriseaduse § 12 alusel kitsenduste kaardile kandnud vastavalt maakatastriseaduse § 19¹ lõikele 2.
- 7.2. Ostja saab lepingu eseme 1 omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 7.3. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik kokkulepped, mis on seotud lepingu eseme 1 müügiga. Vastavalt võlaõigusseaduse (VÕS) § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 7.4. TsÜS § 58 ja VÕS § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale lepingu eseme 1 otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme 1 päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme 1 omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme 1 valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui Müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- 7.5. VÕS § 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.
- 7.6. VÕS § 219 ja § 220 kohaselt peab Ostja ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma, asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama ning mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama.
- 7.7. Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (VÕS § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (VÕS § 110), nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 115 ja 225) või alandada ostuhinda (VÕS § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda

- (VÕS § 116-118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (VÕS § 112 lg 2 ja 188 lg 1).
- 7.8. Vastavalt TsÜS § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg 3 aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne 5 aasta möödumist ehitise valmimisest. Nõuete aegumistähtaeg on kümme aastat, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 7.9. Hüpoteek tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega ning hüpoteek lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust, mitte tagatava nõude lõppemisega.
- 7.10. Võlaõigusseaduse § 499 lg 1 kohaselt peab ehitise kindlustanud kindlustusandjale viivitamatult teatama ehitise aluse kinnistu hüpoteegiga koormamisest.
- 7.11. Hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisel võib hüpoteegiga koormatud vara igakordne omanik nõuda hüpoteegi kustutamist või selle kandmist enda nimele, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Hüpoteegiga tagatud nõude osalisel rahuldamisel võib koormatud vara igakordne omanik nõuda rahuldatud nõude ulatuses enda kasuks osahüpoteegi kinnistusraamatusse kandmist või hüpoteegi kustutamist.
- 7.12. Hüpoteegiga koormatud kinnistu omanikul on õigus koormatud kinnistut vallata, kasutada ja käsutada, kui ta sellega ei vähenda koormatud kinnistu väärtust ega kahjusta hüpoteegipidaja õigusi muul viisil.
- 7.13. Hüpoteegiga on hüpoteegisumma ulatuses tagatud nõue, intressid (muu hulgas viivis) kuni kolme aasta eest enne kinnisasja müümist täitemenetluses, samuti võla sissenõudmise kulutused, sealhulgas täitemenetluse kulud ja täituri tasud ning hüpoteegipidaja poolt kinnisasja omaniku eest tasutud kindlustusmaksed. Tagatiskokkulepe kehtib hüpoteegiga koormatud kinnisasja omaniku vahetumisel ka uue omaniku suhtes ning hüpoteegipidaja vahetumisel uue hüpoteegipidaja suhtes.
- 7.14. Kui hüpoteegiga tagatud nõuet ei täideta, on AÕS § 352 kohaselt hüpoteegipidajal õigus nõuda sundtäitmist täitemenetluse seadustikus sätestatud korras. Täitemenetluse seadustiku § 52 kohaselt varale sissenõude pööramisel vara arestitakse ja müüakse. Sissenõudja nõue rahuldatakse vara müügist saadud raha arvel. AÕS § 349 lg 3 kohaselt, kui võla on tasunud hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik, kes ei ole võlgnik, läheb nõue rahuldatud ulatuses talle üle. Sellisel juhul kohaldatakse käenduse kohta käivaid sätteid.
- 7.15. Võlaõigusseaduse § 159 lg 2 kohaselt kaotab kahjustatud pool õiguse nõuda leppetrahvi, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab.
- 7.16. Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja või pärimisregistri andmete kohaselt kinnisasja pärija.
- 7.17. Vastavalt VÕS § 494 lähevad kindlustatud asja võõrandamisel asja omandajale üle kõik kindlustusvõtja kindlustuslepingust tulenevad õigused ja kohustused

ning vastavalt VÕS § 496 peab asja võõrandaja või omandaja asja võõrandamisest kindlustusandjale viivitamata teatama. Kui kindlustusandjale asja võõrandamisest õigeaegselt ei teatata, vabaneb kindlustusandja oma täitmise kohustusest, kui kindlustusjuhtum toimub hiljem kui ühe kuu möödumisel ajast, mil kindlustusandja oleks pidanud vastava teate saama. Vastavalt VÕS § 495 võib kindlustusandja kindlustuslepingu üles öelda ühe kuu jooksul arvates asja võõrandamisest teadasaamisest ning asja omandaja võib kindlustuslepingu üles öelda ühe kuu jooksul arvates asja omandamisest, sellistel juhtudel ei vastuta omandaja kindlustusmaksete tasumise eest.

- 7.18.** Vastavalt riigivaraseaduse § 50 lg 1 riigivara võõrandamise korraldaja on kohustatud 10 päeva jooksul kinnisasja võõrandamise jõustumisest arvates teatama sellest väljaandes Ametlikud Teadaanded. Teates tuleb märkida vara omandaja, hind ja lisatingimused. Vastavalt riigivaraseaduse § 97 lg 2 kinnisasja võõrandamise ja kasutamise lepingud, mille üheks pooleks on riik, nende muudatused ja olulised osad, näiteks lisad ja aktid, avaldatakse riigi kinnisvararegistri üldkasutataval veebilehel, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.

8. LÕPPSÄTTED

- 8.1.** Osalejad volitavad notarit tegema notariaalaktilis nende tahte elluviimiseks vajalikke täiendusi ja parandusi.
- 8.2.** Käesolev notariaalaktil on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning osalejatele kättesaadav riigiportaalil eesti.ee ning e-notari iseteeninduses notar.ee. Notariaalaktili tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osalejate soovil väljastatakse osalejatele vajadusel paberkandjal ära kirjad, mis asendavad originaali.
- 8.3.** Notariaalaktili tõestaja esitab notariaalaktili kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.
- 8.4.** Kõik lepingu sõlmimisega seotud notari tasud ja kinnistamise riigilõivud tasub Ostja.
- 8.5.** Vastavalt notari tasu seadusele vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 8.6.** Osalejad tasuvad riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi kontole. Notariaalaktili tõestaja on osalejatele selgitanud, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta kandeavaldus läbi vaatamata.

Käesolev notariaalaktil on osalejatele notariaalaktili tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalaktili tõestaja ja osalejate poolt isiklikult digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas dokumendis on 14 lehte.

Notari tasu müügilepingu (tehinguväärtus 114 000 eurot), hüpoteegiga tagatavate nõuete muutmise lepingu (tehinguväärtus 3333,33 eurot) ja hüpoteegi seadmise lepingu (tehinguväärtus 300 000 eurot) tõestamisel 1 279,50 eurot (tehinguväärtus 417 333,33 eurot: notari tasu seaduse § 3, § 5, § 6 lg 1, § 9 lg 1, § 22, § 23 p 2).

Tasu hoiustamise eest 49,69 eurot (tehinguväärtus 123 803,23 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 29 lg 3 p 1).

Notari tasu kaugtõestamise eest 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2.1).

Notari tasu 1 349,19 eurot.

Käibemaks 323,81 eurot.

Kokku 1 673,00 eurot.

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 195,00 eurot (tehinguväärtus 171 000,00 eurot: riigilõivuseaduse § 74, § 76 lg 1).

Riigilõiv hüpoteegi kinnistamisel 175,00 eurot (tehinguväärtus 300 000,00 eurot: riigilõivuseaduse § 77 lg 2, § 359).

/osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud/