



TALLINNA NOTAR PRIIDU PÄRNA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

117

KINNISTU JAGAMISE AVALDUS

JAGAMISEL TEKKIVA KINNISTU MÜÜGILEPING

ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud videosilla vahendusel kaugtõestamise teel Tallinna notar Priidu Pärna, notaribüroos asukohaga Rävala pst 2 / Kivisilla tn 8, Tallinn, kaheteistkümnendal jaanuaril kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (12.01.2026. a) ning selles notariaalaktis osalejad on

Sirje Pulk, isikukood 46504150222, aadress Koidu tn 39, Keila linn, e-posti aadress sirjepulk@gmail.com, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, edaspidi nimetatud **Müüja**, kes kinnitab, et ta on perekonnaseisult vallaline, tal ei ole Eesti Vabariigis ega välisriigis kehtivat abielu ega registreeritud kooselu või sõlmitud muud samaeesmärgilist tsiviilpartnerluslepingut ning lepingu ese ei moodusta ühisvara, kes oma kinnituste kohaselt asub tehingu tõestamise hetkel oma elukohas,

notariaalakti tõestaja on kontrollinud Müüja perekonnaseisu rahvastikuregistri andmete alusel,

Eesti Vabariik, tegutsedes **Riigimetsa Majandamise Keskus**, kui riigivara valitsema volitatud asutuse kaudu, registrikood 70004459, aadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress urve.jogi@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb käesolevale notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Urve Jõgi**, isikukood 46407210027, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes kinnitab, et tema asukoht kaugtõestuse ajal on Pärnus,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. JAGATAV KINNISTU, LEPINGU ESE, KINNISTUSRAAMATU SEIS JA OSAPOOLTE KINNITUSED

1.1. Jagatavaks kinnistuks on Taga-Raabli, Kiia küla, Saue vald, Harju maakond ja Priidiku, Vanamõisa küla, Saue vald, Harju maakond ja Raabli, Kiia küla, Saue vald, Harju maakond asuv kinnistu, mille koosseisus on katastriüksused:

katastritunnus 72501:001:1659, pindala 42072 m², aadress Taga-Raabli, Kiia küla, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); katastritunnus 72701:002:1282, pindala 25763 m², aadress Priidiku, Vanamõisa küla, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); katastritunnus 72501:001:1660, pindala 20141 m², aadress Raabli, Kiia küla, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

- 1.2.** Jagatav kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas nr 11355002**. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Sirje Pulk (isikukood 46504150222). Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
- 3) Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158.1 elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 12.03.2020.a. lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks olevale plaanile. 12.03.2020 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.03.2020.
- 4) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. AÕS § 158¹ järgne tähtajatu elektripaigaldiste isiklik kasutusõigus, mille ese ja sisu on määratud vastavalt 10.09.2021.a sõlmitud kasutusõiguse seadmise aluseks oleva lepingu punktides kolm (3) ja neli (4) ning plaanil (lisa). 10.09.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 20.09.2021. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3.** Lepingu esemeks on jagatava kinnistu jagamise tulemusena tekkiv kinnistu katastritunnusega **72501:001:1659, pindalaga 42072 m², aadressiga Taga-Raabli, Kiia küla, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega.**
- 1.4.** Müüja ja Ostja avaldavad, et nad ei soovi käesolevas lepingus kinnistu kõlvikulise koosseisu, kitsenduste ja riikliku ehitisregistri koosseisude kirjeldamist.

Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval.

1.5. Müüja kinnitab, et:

- 1.5.1.** Lepingu ese on Müüja omand ning lepingu ese 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.
- 1.5.2.** Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.5.3.** Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud sissenõutavaks muutunud maksed.
- 1.5.4.** Lepingu esemel asub nahkhiirte pesitsuspaika ümbritsev tara ja valvesüsteem.
- 1.5.5.** Müüja ei pea vajalikuks lepingu eseme täpsemat kirjeldamist käesolevas notariaalaktis ning ta on teavitanud Ostjat kõikidest asjaoludest, mille vastu Ostjal, kui lepingu eseme tulevasel omanikul, võiks käesoleva lepingu sõlmimise eesmärki arvestades olla äratuntav oluline huvi.
- 1.5.6.** Müüja on tehingu tegemisel ainus tegelik kasusaaja.
- 1.5.7.** Müüja ega keegi Müüja pereliikmetest ega lähedastest kaastöötajatest ei ole praegu ega ole viimase 12 kuu jooksul olnud riikliku taustaga isik rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse tähenduses.

1.5.8. Müüja ei ole pankrotis ning Müüja suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ja/või kohustustest vabastamise menetlust või võlgade ümberkujundamise menetlust, samuti ei ole määratud usaldusisikut.

1.6. Ostja esindaja kinnitab, et:

1.6.1. Käesolev leping sõlmitakse energeetika- ja keskkonnaministri 30.12.2025.a. käskkirja nr 1-2/25/612 alusel. Nimetatud akt on kehtiv ja seda ei ole muudetud ega kehtetuks tunnistatud.

1.6.2. Ostja on maakatastriandmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.

1.6.3. Tema volitused on kehtivad, käesoleva lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste ulatust ega mahtu ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva lepingu sõlmimist.

2. LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHING NING VALDUSE ÜLEANDMINE

2.1. Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga **110 000 eurot** (edaspidi nimetatud **ostuhind**).

2.2. Ostja on Tallinna notar Priidu Pärna kontole üle kandnud ning palub lugeda hoiustatuks ostuhinna ning lepingupooled lepidavad kokku, et notar edastab hoiustatud raha osalejate soovil Sirje Pulk kontole nr **EE147700771002199387**, selgitusega „Taga-Raabli kinnistu ostuhind“ kahe (2) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole lepingu esemeks oleva kinnisasja registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas lepingus ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.

2.3. Müüja ja Ostja avaldavad, et loevad lepingu eseme valduse üle antuks käesoleva lepingu sõlmimisega. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisel.

3. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

3.1. Müüja on otsustanud ja palub jagada kinnistusregistri registriosa number **11355002** all kantud kinnistu kooskõlas puudutatud isikute digitaalselt allkirjastatud nõusolekutele, mis edastatakse kinnistusosakonnale koos käesoleva lepinguga ning avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa järgmiselt:

3.1.1. kustutada jagatava kinnistu registriosa esimesest jaost katastriüksus katastritunnusega **72501:001:1659**, pindalaga **42072 m²**, aadressiga **Taga-Raabli, Kiia küla, Saue vald, Harju maakond**, maa sihtotstarbega **maatulundusmaa (100%)**; kolmandast jaost kustutada kanne nr **4**, kandes selle üle lepingu punkti **3.1.2** kohaselt avatava registriosa kolmandasse jakku; muid kandeid mitte teha;

3.1.2. avada jagamisel tekkivale kinnistule registriosa, mille esimesse jakku kanda katastriüksus katastritunnusega **72501:001:1659**, pindalaga **42072 m²**, aadressiga **Taga-Raabli, Kiia küla, Saue vald, Harju maakond**, maa sihtotstarbega **maatulundusmaa (100%)**, teise jakku kanda omanikuna Müüja, kolmandasse jakku kanda Elektrilevi OÜ kasuks seatud isiklik kasutusõigus punkti **3.1.1.** kohaselt ja neljandasse jakku kandeid mitte teha.

3.2. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada lepingu punkti **3.1.2.** kohaselt avatava registriosa, mille esimesse jakku on kantud katastriüksus katastritunnusega

72501:001:1659, pindalaga 42072 m², aadressiga Taga-Raabli, Kiia küla, Saue vald, Harju maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.

4. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 4.1. Kokkulepete ulatus.** Lepingusse tuleks märkida kõik asja müügiga seotud kokkulepped. Võimalik on lisada välistav tingimus (võlaõigusseadus (VÕS) § 31), millega loetakse mittekehtivaks kõik siin lepingus kajastamata kokkulepped (nt mis kajastuvad varasemas elektroonilises suhtluses, müügikuulutuses vms), vastasel juhul jäävad ka need lepingus kajastamata kokkulepped kehtima (asjaõigusseadus (AÕS) § 119 lg 2).
- 4.2. Omandi üleminek ja hinna tasumine.** Ostja saab asja omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte lepingu sõlmimisega (AÕS § 64¹). Ostuhinna tasumata osa tasumise tagamiseks on võimalik seada hüpoteek Müüja kasuks. Ostjale võib olla riskantne ostuhinna tasumine enne, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse kantud ja/või asja valdus on Ostjale üle antud. Notari deposiitkontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind kontole ning notar väljastab selle Müüjale siis, kui leping on kinnistusosakonnale esitatud ja on kontrollitud, et teisi kinnistamisavaldusi ei ole esitatud või alles pärast Ostja omanikuna kinnistamist.
- 4.3. Andmete õiguslik tähendus.** (a) Kinnistusraamatu andmete õigsust eeldatakse. (b) Ehitisregistri andmetel on informatiivne tähendus, v.a on õiguslik tähendus ehitus- ja kasutusloal ja teatisel ning ettekirjutustel. (c) Maakatastri kitsenduste kaardi andmed vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. (d) Rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadress ei anna isikule õigust kasutada ruumi elukohana, kui puudub ruumi kasutamise õigus seaduses sätestatud alustel.
- 4.4. Asja osad.** Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets ja muud taimed. Kinnisasja osa ei ole võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitise või muu sellesarnane asi (näiteks tehnorajatised), samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi (tsiviilseadustiku üldosa seadus (TsÜS) § 54).
- 4.5. Konto õigsus.** Notaril puudub notarikontolt väljamaksete tegemisel võimalus kontrollida lepingus toodud konto numbri õigsust ning krediitdiasutuses laekub summa konto numbri, mitte selle omaja nime järgi.
- 4.6. Riisiko üleminek.** Lepingu eseme juhusliku hävimise või kahjustumise riisiko Ostjale üleminek toimub koos otsese valduse üleandmisega. Ostja peab ostuhinna tasuma ka siis, kui ostetud asi on juhuslikult hävinud või kahjustunud pärast asja riisiko üleminekut temale. Kui asi hävib või kahjustub enne Ostjale valduse üleandmist, siis vastutab asja lepingule mittevastavuse eest Müüja (VÕS § 214).
- 4.7. Vastutus puuduste eest.** Müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Seejuures ei välista Müüja vastutust ainuüksi asjaolu, et Müüja ise lepingu eseme puudustest ei teadnud. Kinnisasja müügilepingu puhul, mis on sõlmitud majandus- ja kutsetegevuses tegutseva müüja ja tarbijast ostja vahel, eeldatakse, et kahe aasta jooksul ehitise tarbijale üleandmise päevast ilmnenud lepingutingimustele mittevastavus oli olemas ehitise üleandmise ajal, kui selline eeldus ei ole vastuolus ehitise või puuduse olemusega. Müüja ei vastuta asja

lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma (VÕS § 218).

- 4.8. Puudustest teavitamine ja õiguskaitse.** Ostja peab asja lepingutingimustele mittevastavusest (avastatud puudustest) Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta sellest teada sai või pidi teada saama (VÕS § 220). Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda asja parandamist, oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda, nõuda kahju hüvitamist või alandada ostuhinda. Kui lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda. Hinna alandamine ja taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele.
- 4.9. Nõuete aegumine.** Tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Müüdud asja lepingutingimustele mittevastavusest tuleneva nõude aegumistähtaeg algab asja üleandmisest ostjale (TsÜS § 146, VÕS § 227).
- 4.10. Maksustamine.** Notar ei pea selgitama osapooltele tehingu maksuõiguslikke tagajärgi. Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu kohaselt kinnisasja omanik.
- 4.11.** Notarile ebaõigete andmete esitamine on kriminaalkorras karistatav (karistusseadustik (KarS) § 281).

5. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 5.1.** Käesolev leping on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele tasuta kättesaadav Notarite Koja kodulehel www.notar.ee (*Iseteenindus > Notariaalsed dokumendid*) või riigiportaalis www.eesti.ee (*Iseteenindus > E-teenused > Notariaalsed dokumendid*). Lepinguosalistel on õigus nõuda paberil ärakirja väljastamist.
- 5.2.** Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule.
- 5.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 6.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja, va jagamisega seotud kulud, mille tasub Müüja.
- 6.2.** Lepingu ärakirja notaritasu tasub iga osaleja enda ärakirja eest. Kinnistusosakonnale esitatava ärakirja notaritasu jagatakse sarnaselt lepingu notaritasuga. Ärakirjade maksumus on järgmine (summadele lisandub käibemaks):
- Paberikandjal ärakirja osalejale 0.19 eurot / lk
 - Digitaalärakirja osalejale e-postiga 0.19 eurot / lk
 - Digitaalärakirja kinnistusosakonnale 12.75 eurot + 0.19 eurot / lk
 - Digitaalärakirja eesti.ee portaalis tasuta.
- 6.3.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub Ostja notari tasu kolme (3) tööpäeva arvates lepingu sõlmimisest pangaülekandega tema e-postile saadetava arve alusel, notaribüroos sularahas või maksekaardiga. Notaril on õigus notariaalakti ärakirja notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 on notari tasu maksmiseks kohustatud isikuteks isikud, kelle taotlusel või kelle huvides notar tegutses ning nimetatud isikud vastutavad sama notariaaltoimingu eest tasu maksmisel solidaarselt.

6.4. Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub Ostja riigilõivu Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata. Kinnistusraamatuseaduse § 46 lg 2 kohaselt avaldus kinnistu võõrandamise, koormamise või märke tegemise kohta vaadatakse läbi hiljemalt ühe kuu jooksul alates avalduse laekumise päevast.

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

Käesolevas dokumendis on 6 lehte.

Notari tasu kinnistu müügilepingu tõestamisel 359,10 eurot (tehinguväärtus 110 000,00 eurot: Notari tasu seaduse § 3, § 22, § 23 p 2).
Notari tasu kinnistu jagamise avalduse tõestamisel 179,55 eurot (tehinguväärtus 110 000,00 eurot: Notari tasu seadus § 3, § 8 lg 1, § 22 lg 1, § 23 p 1).
Notari tasu ametitoimingute tegemise eest kaugtõestamise teel 20,00 eurot (Notari tasu seaduse § 2 lg 2.1).
Tasu hoiustamise eest 44,89 eurot (tehinguväärtus 110 000,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 29 lg 3 p 1).

Notari tasu kokku	603,54 eurot.
Käibemaks	144,85 eurot.
Kokku	748,39 eurot.

Riigilõiv kinnistu jagamise eest 32,50 eurot (tehinguväärtus 110 000,00 eurot: Riigilõivuseadus § 349, § 80 lg 1).
mu

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Sirje Pulk

Allkirjastatud digitaalselt

Urve Jõgi

Allkirjastatud digitaalselt

Tallinna notar Priidu Pärna

Allkirjastatud digitaalselt