



PÄRNU NOTAR KAIA KRÜGER

Notari ametitegevuse raamatu registri nr 372

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud 18.03.2026 (kaheksateistkümnendal märtsil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal) Pärnu notar Kaia Krüger, kelle büroo asub Ringi 1 Pärnu linnas, ning selles notariaalaktis osalejad on

Ruth Vene, (füüsilisest isikust ettevõtja ärinimi Ruth Vene, registrikood 10130488, aadress Taltsi, Kastna küla, Pärnu linn, Pärnu maakond), isikukood 46110064227, e-posti aadress ruth.taltsi@gmail.com, kes on tõestajale tuntud isik, ja **Aivar Vene**, isikukood 36206124233, e-post taltsitalu@gmail.com, kes on tõestajale tuntud isik, ühine aadress Taltsi, Kastna küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, edaspidi koos nimetatud **Müüjad 1**,

Osaühing Taltsi Talu, registrikood 10690129, aadress Taltsi, Kastna küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, e-posti aadress ruth.taltsi@gmail.com, edaspidi nimetatud **Müüja 2**, mille seadusliku esindajana tegutseb juhatuse liige **Ruth Vene**, isikukood 46110064227, kes on tõestajale tuntud isik,

Eesti Vabariigi nimel Kaitseministeerium, registrikood 70004502, aadress Sakala tn 1, Tallinn, e-posti aadress info@kaitseministeerium.ee, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Kaupo Kaasik**, isikukood 37711235217, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

Edaspidi kõik koos nimetatud **Pooled**,
kes avaldavad, et nende tahe on sõlmida alljärgnevatel tingimustel

**KINNISTUTE MÖTTELISTE OSADE MÜÜGILEPING,
KINNISTUTE VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA KOKKULEPPED,
VÕLAÕIGUSLIKUD KINNISTUTE JAGAMISE JA KAASOMANDI LÕPETAMISE
KOKKULEPPED,
ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED
(edaspidi nimetatud Leping)**

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS, EHITISREGISTRI SEIS, KINNISASJA KITSENDUSED JA LEPINGU ESEMED

1.1. Ränga kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusraamatusse ja selle kohta on avatud kinnistusregistriosa **nr 1709306**, katastritunnus 15905:001:0091, pindala 3,9 ha, aadress Ränga, Soomra küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel); katastritunnus 15905:001:0090, pindala 10,57 ha, aadress Ränga, Soomra küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).

Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu kohta avatud registriosa Teise jakku on omanikuna sisse kantud Taltsi Talu (äriregistrikood 10130488, Tõstamaa vald).

Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu kohta avatud registriosa Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu kohta avatud registriosa Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Vastavalt e-notari ehitisregistri päringule Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistul ehitisi ei paikne.

Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu suhtes kehtivad järgmised e-notari andmebaasi kitsenduste päringust nähtuvad kitsendused:

Katastriüksuse 15905:001:0090 kitsendused:

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 105662,98 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

Uuringu

ala

ulatus: 105662,98 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd

määratlemata

ulatus: 314,00 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Epipactis helleborine (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv;

ulatus: 17,00 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Epipactis helleborine (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv;

ulatus: 799,12 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Orobancha pallidiflora (ohakasoomukas)); seisund: kehtiv;

ulatus: 96130,93 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv.

Katastriüksuse

15905:001:0091

kitsendused:

Avalikult

kasutatava

tee

kaitsevöönd

ulatus: 1321,37 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 43,93 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

Uuringu

ala

ulatus: 38989,51 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd

määratlemata

ulatus: 29007,26 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv.

Notar on osalejatele selgitanud, et nimetatud kitsenduste suhtes kehtivad kinnisasja kasutamisel seadusest tulenevad piirangud.

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, mille on katastripidaja maakatastriseaduse § 12 alusel kandnud kitsenduste kaardile vastavalt maakatastriseaduse § 19¹ lõikele 2.

1.2. TARA kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusraamatusse ja selle kohta on avatud kinnistusregistriosa **nr. 2304606**, katastritunnus 15905:001:0149, pindala 9,84 ha, aadress Tara, Soomra küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); katastritunnus 15905:001:0148, pindala 11,22 ha, aadress Tara, Soomra küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu kohta avatud registriosa Teise jakku on omanikuna sisse kantud Osühing Taltsi Talu (registrikood 10690129).

Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu kohta avatud registriosa Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu kohta avatud registriosa Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

Vastavalt e-notari ehitisregistri päringule paiknevad Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 15905:001:0148 alljärgnevad ehitised:

Ehitisregistri kood	Nimetus	Aadress	Hoone/R ajatis	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind m ²	Staatuse	Liik
103001319	Elamu-laut	Pärnu maakond, Pärnu linn, Soomra küla, Tara	hoone		1	180,0	lammutatud	kinnisasi
103001320	Ait	Pärnu maakond, Pärnu linn, Soomra küla, Tara	hoone		1	36,0	lammutatud	kinnisasi
220466726	Kaev	Pärnu maakond, Pärnu linn, Soomra küla, Tara	rajatis			1,0	olemas	kinnisasi

Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 15905:001:0149 ehitisi ei paikne.

Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu suhtes kehtivad järgmised e-notari andmebaasi kitsenduste päringust nähtuvad alljärgnevad kitsendused:

Katastriüksuse 15905:001:0148 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
 ulatus: 5357,43 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise kaitsevöönd
 ulatus: 15,10 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmitis või tugi; seisund: kehtiv;
 ulatus: 15,09 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmitis või tugi; seisund: kehtiv;
 ulatus: 775,36 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x70+95); seisund: kehtiv;

ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv.

Uuringu ala
ulatus: 112193,14 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade
teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

Katastriüksuse 15905:001:0149 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
ulatus: 1365,70 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise kaitsevöönd
ulatus: 15,11 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;
ulatus: 1390,76 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-50); seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala
ulatus: 10,06 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala (Tõstamaa(PÜ-79)); seisund: kehtiv.

Uuringu ala
ulatus: 98408,26 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade
teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

Notar on osalejatele selgitanud, et nimetatud kitsenduste suhtes kehtivad kinnisasja kasutamisel seadusest tulenevad piirangud.

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, mille on katastripidaja maakatastriseaduse § 12 alusel kandnud kitsenduste kaardile vastavalt maakatastriseaduse § 19¹ lõikele 2.

1.3. Kinnistute mõtteliste osade müügilepingu esemeks on:

- 11000/105663 mõtteline osa Lepingu p. 1.1. nimetatud Ränga kinnistust (**ligikaudse pindalaga 105 663 m²**), mis on märgitud Lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil punase piirjoonega, edaspidi Lepingus nimetatud **Kinnistu 1**;

- 14800/98408 mõtteline osa Lepingu p. 1.2. nimetatud TARA kinnistust (**ligikaudse pindalaga 98 408 m²**), mis on märgitud Lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil punase piirjoonega, edaspidi Lepingus nimetatud **Kinnistu 2**.

Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu valdamise ja kasutamise korra ning võlaõigusliku kinnistu jagamise ja kaasomandi lõpetamise kokkuleppe lepingu esemeks on Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu.

Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu valdamise ja kasutamise korra ning võlaõigusliku kinnistu jagamise ja kaasomandi lõpetamise kokkuleppe lepingu esemeks on Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu.

2. POOLTE AVALDUSED JA KINNITUSED

2.1. Müüjad 1 avaldavad ja kinnitavad, et:

- Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu ja Kinnistu 1 on hoonestamata;
- Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;
- Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu on nende omand ning ühelgi kolmandal isikul ei

ole õigust selle valdamiseks, kasutamiseks ega käsutamiseks ega seadusest või kokkulepetest tulenevat õigust selliste õiguste taotlemiseks; samuti seda, et nad ei sõlmi lepinguid ega muid kokkuleppeid lepingu eseme koormamiseks;

- Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu ei ole arestitud, selle suhtes ei ole kohtuvaidlusi, seda ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud;

- Lepingu punktis 1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi;

- Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti (ja ei ole algatatud menetlust, mille alusel tekiks) Lepingus nimetatata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, millest nad oleks teadlikud;

- lepingu esemel ei ole mingeid neile teadaolevaid varjatud puudusi, vigasid ega keskkonnareostust, millest nad oleks teadlikud ning millest nad ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja esindaja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel;

- Kinnistul 1 kommunikatsioonid puuduvad;

- Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistule ja Kinnistule 1 on ligipääs läbi avalikult kasutatava tee;

- nende poolt on tasutud kõik lepingu esemega seotud avalik-õiguslikud koormatised;

- nad on õigustatud lepingu eseme võõrandamiseks ja omandi üleandmiseks;

- nad on perekonnaseisult omavahel abielus, abikaasade varalistele suhetele kohaldatakse;

- Ruth Vene on füüsilisest isikust ettevõtja ning füüsilisest isikust ettevõtja endine ärinimi on Taltsi Talu.

2.2. Müüja 2 esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu on hoonestatud, kuid Kinnistu 2 on hoonestamata;

- Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;

- Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu on Müüja 2 omand ning ühelgi kolmandal isikul ei ole õigust selle valdamiseks, kasutamiseks ega käsutamiseks ega seadusest või kokkulepetest tulenevat õigust selliste õiguste taotlemiseks; samuti seda, et Müüja 2 ei sõlmi lepinguid ega muid kokkuleppeid lepingu eseme koormamiseks;

- Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu ei ole arestitud, selle suhtes ei ole kohtuvaidlusi, seda ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud;

- Lepingu punktis 1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi;

- Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Lepingus nimetatata (ja ei ole algatatud menetlust, mille alusel tekiks) muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, millest Müüja 2 oleks teadlik;

- lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale 2 teadaolevaid varjatud puudusi, vigasid ega keskkonnareostust, millest Müüja 2 oleks teadlik ning millest Müüja 2 ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja esindaja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel;

- Kinnistul 2 kommunikatsioonid puuduvad;

- Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistule ja Kinnistule 2 on ligipääs läbi avalikult kasutatava tee;

- Müüja 2 poolt on tasutud kõik lepingu esemega seotud avalik-õiguslikud koormatised;

- Müüja 2 on õigustatud lepingu eseme võõrandamiseks ja omandi üleandmiseks;

- Müüja 2 on õigusvõimeline äriühing ning Lepingu sõlmimisega ei kahjustata Müüja 2 võlausaldajate huve ning Müüja 2 suhtes ei ole algatatud pankrotimenetlust ega esitatud

pankrotihoiatust, samuti ei ole algatatud Müüja 2 likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust;

- tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida Lepingut ja et tal on lähtuvalt äriseadustikust ja äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused ja kooskõlastused Lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õigusi Lepingu sõlmimiseks äriühingu nimel.

2.3. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- Ostja on teadlik, et Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu ja Kinnistu 1 on hoonestamata;
- Ostja on teadlik, et Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu on hoonestatud, kuid Kinnistu 2 on hoonestamata;
- Ostja on teadlik, et Kinnistu 1 ja Kinnistu 2 sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;
- Ostja on teadlik Kinnistu 1 ja Kinnistu 2 kasutamisel ette tulla võivatest Lepingus nimetatud kitsendustest;
- Ostja on teadlik, et Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistule ja Kinnistule 1 on ligipääs läbi avalikult kasutatava tee;
- Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistule ja Kinnistule 2 on ligipääs läbi avalikult kasutatava tee;
- Ostja on teadlik, et Kinnistul 1 ja Kinnistul 2 kommunikatsioonid puuduvad;
- Ostja esindaja on Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu ja Kinnistu 1 ala üle vaadanud ja Ostja on teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest ega oma selles osas Müüjatele 1 mingeid pretensioone ja Ostja ostab lepingu eseme seisundis, millises see täna on, Lepingu sõlmimise päeval on;
- Ostja esindaja on Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu ja Kinnistu 2 ala üle vaadanud ja Ostja on teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest ega oma selles osas Müüjale 2 mingeid pretensioone ja Ostja ostab lepingu eseme seisundis, millises see täna on, Lepingu sõlmimise päeval on;
- Ostja esindaja on eelnimetatud ülevaatusel teostanud ilma vastaval alal eriteadmisi omava isiku abi kasutamata ning Ostja ostab lepingu esemed tuginedes Ostja esindaja teostatud ülevaatusel ning Müüjate 1 ja Müüja 2 poolt Lepingus esitatud andmetele;
- käesoleva Lepingu sõlmimisele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas riigivaraseaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega;
- Kinnistu 1 ja Kinnistu 2 omandatakse kooskõlas Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse 10.03.2026 käskkirjaga nr 1-17/26/24 „Kinnisasjade avalikes huvides osaline omandamine“, nimetatud käskkiri on kehtiv, seda ei ole tühistatud ega muudetud;
- tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida Lepingut.

2.4. Notariaalakti tõestaja poolt on eeltoodud asjaoludest kontrollitud alljärgnevad:

- asjaolu, et Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu on kinnistatud füüsilisest isikust ettevõtja Ruth Vene (endise ärinimega Taltsi Talu) nimele ning asjaolu, et Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistul ei ole kinnistusraamatusse kantavaid kolmandate isikute õigusi, keelde ja areste, 18.03.2026 Tartu Maakohtu kinnistusregistri registriosa nr 1709306 päringu alusel;
- Lepingu p. 1.1 nimetatud TARA kinnistu kuulumine Müüjale 2 ning asjaolu, et Lepingu p. 1.1 nimetatud TARA kinnistul ei ole kinnistusraamatusse kantavaid kolmandate isikute õigusi, keelde ja areste, 18.03.2026 Tartu Maakohtu kinnistusregistri registriosa nr 2304606 päringu alusel;

- asjaolu, et Lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnisasjal paiknevad Lepingus nimetatud ehitised ning asjaolu, et Lepingu p.1.1 nimetatud kinnisasjal ehitisi ei paikne, vastavalt ehtisregistri päringule;
- asjaolu, et Lepingu punktis 1 nimetatud kinnisasjade suhtes kehtivad Lepingus nimetatud kitsendused, vastavalt e-notari andmebaasi katastriüksuse kitsenduste ja mälestiste päringule;
- Müüjate 1 perekonnaseis ja asjaolu, et Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu kuulub nende ühisvara hulka, vastavalt rahvastikuregistri, abieluvararegistri ja kinnistusregistri andmetele ning menetluskirjeldustele;
- asjaolu, et Ruth Vene on registreeritud füüsilisest isikust ettevõtjana ning asjaolu, et füüsilisest isikust ettevõtja endine ärinimi oli Taltsi Talu, vastavalt registriandmetele, millega notariaalakti tõestaja tutvus 18.03.2026;
- Müüja 2 õigusvõime ja esindaja volitused vastavalt registriandmetele, millega notariaalakti tõestaja tutvus 18.03.2026;
- Kaitseministeerium on registreeritud registrikood 70004502 all, aadress Sakala tn 1, Tallinn, vastavalt registriandmetele, millega notar tutvus 18.03.2026;
- asjaolu, et käesolev võõrandamise leping sõlmitakse kooskõlas Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse 10.03.2026 käskkirjaga nr 1-17/26/24 „Kinnisasjade avalikes huvides osaline omandamine“;
- Ostja esindaja volitused vastavalt notariaalakti tõestajale esitatud kaugtõestatud volikirjale, milline on tõestatud Tallinna notar Ragne Tehveri asendaja Kersti Paeveer poolt 30.09.2024, notari ametitegevuse raamatu registri nr 3208.

2.5. Pooled kinnitavad, et:

- nad on tutvunud Lepingu lahutamatuks lisaks olevate plaanidega;
- nad ei soovi eelpool nimetatud asjaolude põhjalikumalt kontrollimist ega muude Lepingus märgitud asjaolude kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

Notari märkus: notar on juhtinud Poolte tähelepanu asjaolule, et Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse käskkirja vaidlustamise tähtaeg ei ole käesoleva lepingu sõlmimise ajaks möödunud ja selgitanud Pooltele võimalikke õiguslikke tagajärgi, mis võivad saabuda juhul, kui keegi eelnimetatud käskkirja vaidlustab. Vaatamata notari poolt antud selgitusele soovivad Pooled sõlmida käesoleva lepingu ära ootamata kõneoleva käskkirja vaidlustamise tähtaja möödumist.

3. LEPINGU P. 1.1 NIMETATUD RÄNGA KINNISTU MÖTTELISE OSA MÜÜGILEPING

3.1. LEPINGU ESEME MÜÜK

3.1.1. Müüjad 1 müüvad ja Ostja ostab 11000/105663 suuruse kaasomandiosa Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistust koos selle oluliste osade ja päraldistega.

3.1.2. Müüjad 1 ja Ostja välistavad Müüjate 1 vastutuse võimalike lepingu eseme puuduste eest, mis ei ole varjatud puudused ning ka nende varjatud puuduste eest, millest on Ostjat eelnevalt teavitatud.

Notar on juhtinud Poolte tähelepanu asjaolule, et müügilepingus oleks mõistlik kokku leppida kõikides müügilepingu eseme omadustes ning kajastada selles kõik asja puudused, mis on seotud nii Kinnistuga 1 kui ka selle oluliste osadega kui ka keskkonnaga tervikuna.

3.2. OSTUHING JA SELLE TASUMISE KORD

3.2.1. Müüjad 1 müüvad 11000/105663 suuruse kaasomandiosa Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistust Ostjale hinnaga 38 924 (kolmkümmend kaheksa tuhat üheksasada kakskümmend neli) eurot, mis koosneb kinnisasja tasust 32 270 eurot, motivatsioonitasust 6 454 eurot ja asjaajamisega seotud hüvitisest 200 eurot.

3.2.2. Lepingu p. 3.2.1 nimetatud summa kohustub Ostja kandma üle hiljemalt 14 (neljateistkümne) tööpäeva jooksul arvates Lepingu sõlmimisest Müüjate 1 soovil Ruth Vene arvelduskontole nr EE352200221011568417, selgitusega “Kinnistu, aadressiga Ränga, Soomra küla, Pärnu linn, mõttelise osa võõrandamine”.

Nimetatud kohustuse mittetähtaegsel täitmisel on Müüjatel 1 õigus nõuda Ostjalt seaduses ettenähtud viivise tasumist, mille suurus Lepingu sõlmimise päeval on 0,028% päevas iga viivitatud päeva eest.

3.3. VALDUSE ÜLEANDMINE JA POOLTE KOKKULEPE

3.3.1. Müüjad 1 ja Ostja on kokku leppinud, et loevad Kinnistu 1 otsese valduse Müüjalt 1 Ostjale üleantuks Lepingu sõlmimisega.

3.3.2. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle valduse üleandmisel.

3.3.3. Müüjad 1 ja Ostja lepivad kokku, et Müüjad annavad käesolevaga Ostjale tagasivõetamatult kõik vajalikud nõusolekud ja volitused Lepingu p. 4.2.3 nimetatud Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu jagamisega seonduvate toimingute tegemiseks, sealhulgas maa mõõdistamiseks ja eraldi katastriüksuste moodustamiseks.

4. KINNISTU VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA NING VÕLAÕIGUSLIK KINNISTU JAGAMISE JA KAASOMANDI LÕPETAMISE KOKKULEPE

Müüjad 1 ja Ostja, edaspidi Lepingu käesolevas peatükis – **4. KINNISTU VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA NING VÕLAÕIGUSLIK KINNISTU JAGAMISE JA KAASOMANDI LÕPETAMISE KOKKULEPE** – ühiselt nimetatud **Kaasomanikud** ja eraldiseisvalt **Kaasomanik**.

4.1. KINNISTU VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA KOKKULEPE

4.1.1. Kaasomanikud lepivad kokku Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu ja selle oluliste osade ja päraldiste valdamise ja kasutamise korras (kasutuskord) selliselt, et Kaasomanikud võivad vallata ja kasutada Kinnistu maa-ala kindlaksmääratud piirides ning kasutuskord kehtib Kinnistu igakordsete omanike suhtes, alljärgnevalt:

4.1.1.1. Müüjate 1 ainuvaldusse ja -kasutusse jääb Lepingu p. 1.1 nimetatud kinnistu koosseisu kuuluvast maaüksusest katastritunnusega 15905:001:0090 käesoleva Lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil punase piirjoonega tähistatud alast väljapoole jääv ala ning maaüksus katastritunnusega 15905:001:0091;

4.1.1.2. Ostja ainuvaldusse ja -kasutusse jääb Lepingu p. 1.1 nimetatud kinnistu koosseisu kuuluvast maaüksusest katastritunnusega 15905:001:0090 käesoleva Lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil punase piirjoonega tähistatud ala, ligikaudse pindalaga 11 000 m².

4.1.2. Kaasomanike kasutusse Lepingu p. 4.1.1 kohaselt jäävate osade kasutamine Kaasomanike poolt peab toimuma selliselt, et Kaasomanikel oleks võimalik takistamatult kasutada käesoleva Lepingu alusel kokkulepitud maa-alasid, kusjuures Kaasomaniku poolt tema kasutuses oleva maa-ala kasutamine ei tohi takistada teise osa Kaasomaniku sihipärasest kasutamiseõigust ning Kaasomanikud kohustuvad hoiduma tegevusest, mille toime teisele Kaasomanikule ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud.

4.1.3. Kaasomanik peab lubama tema valduses ja kasutuses oleva maa-ala kasutamist teise Kaasomaniku või tema poolt volitatud isiku poolt, kui see on vajalik teise Kaasomaniku valduses ja kasutuses oleva maa-ala tavapäraseks ja sihtotstarbeliseks kasutamiseks, sealhulgas juurdepääsuks Kaasomaniku valduses ja kasutuses olevale maa-alale.

4.1.4. Kummalgi Kaasomanikul on õigus oma ainukasutuses oleva osani pääsemiseks kasutada teise Kaasomaniku kasutusse jäävat ala.

4.1.5. Kaasomanikel on ainuõigus tema valduses ja kasutuses olevast maa-alast saadavale kasule.

4.1.6. Kaasomanikud kannavad kaasomandis oleval asjal lasuvaid avalik-õiguslikke koormatisi vastavalt neile kuuluvate kaasomandiosade suurusele ühises asjas.

4.1.7. Kaasomaniku ainuvalduses ja -kasutuses olevate osade alalhoidmise, valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutusi kannab see Kaasomanik, kelle valduses ja -kasutuses vastav osa on ning tal ei ole õigust nõuda teiselt Kaasomanikult nimetatud kulude hüvitamist.

4.1.8. Kaasomanikul on õigus tulevikus sõlmida tema ainukasutusse jääva Lepingu p. 1.1 nimetatud kinnistu osa suhtes uusi kasutuskorra kokkuleppeid, koormata seda piiratud asjaõigustega ja kanda kinnistusraamatusse vastavasisuliselt märkusi ning kandeid. Käesolevaga annavad Kaasomanikud üksteisele oma tagasivõetamatud nõusolekud igale Kaasomanikule kuuluva mõttelise osa koormamiseks piiratud asjaõigustega ja vastavate kannete tegemiseks kinnistusraamatusse. Kaasomanikul on õigus ilma teise Kaasomaniku nõusolekuta sõlmida enda valduses ja kasutuses oleva maa-ala suhtes üüri-, rendi- ja muid kasutuslepinguid kolmandate isikutega ning Kaasomanikud annavad käesolevaga üksteisele oma tagasivõetamatud nõusolekud ja volitused Kaasomaniku poolt nende valduses ja kasutuses oleva maa-ala suhtes üüri-, rendi- ja muude kasutuslepingute sõlmimiseks.

4.1.9. Kaasomanik kohustub hoidma tema kasutusse jääva maa-ala korras ja tagama selle turvalisuse.

4.2. KINNISTU JAGAMISE JA KAASOMANDI LÕPETAMISE KOKKULEPE

4.2.1. Müüjad 1 ja Ostjad lepivad kokku, et jagavad Lepingu p. 1.1 nimetatud kinnistu iseseisvateks kinnistuteks ning lõpetavad kaasomandi vastavalt käesolevale Lepingule ja selle lahutamatuks lisaks nr 1 olevale plaanile selliselt, et jagamise tulemusena tekivad:

4.2.1.1. kinnistu koosseisu kuuluvast maaüksusest katastritunnusega 15905:001:0090 osa, mis on käesoleva Lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil punase piirjoonega tähistatud alast väljapoole jääv ala ning maaüksus katastritunnusega 15905:001:0091 ja mis jäävad Müüjate 1 ainuomandisse või isiku(te), kes omandab(vad) Müüjate kaasomandiosa, omandisse (ainuomandisse või nende omavahelise kokkuleppe alusel nende kaasomandisse);

4.2.1.2. kinnistu, ligikaudse pindalaga 11 000 m², mis on käesoleva Lepingu lisaks nr 1

oleval plaanil punase piirjoonega tähistatud ala ja mis jääb Ostja kaasomandisse või isiku(te), kes omandab(vad) Ostjalt kaasomandiosa, omandisse (ainuomandisse või nende omavahelise kokkuleppe alusel nende kaasomandisse).

4.2.2. Kaasomanike ainukasutusse jäävate Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistuosade ning neile vastavate osade jagamisel tekkivate (või tekkiva ja allesjääva) ning kaasomandi lõpetamisel Kaasomanike omandisse jäävate kinnistute suurus on fikseeritud ligikaudselt.

4.2.3. Müüjad 1 ja Ostja on kokku leppinud, et:

4.2.3.1. Juhul, kui Kinnistu 1 pindala muutub võrreldes Lepingu punktis 4.2.1.2 nimetatud pindalaga kuni 1 %, siis Lepingu punktis 3.2.1 kokkulepitud ostuhind ei muutu.

4.2.3.2. Juhul, kui Kinnistu 1 pindala suureneb võrreldes Lepingu punktis 1.3 nimetatud pindalaga rohkem kui 1 %, siis suureneb Kinnistu 1 ostuhind ja Ostja kohustub tasuma Müüjatele 1 täiendavalt kompensatsiooni.

4.2.3.3. Juhul, kui Kinnistu 1 pindala väheneb võrreldes Lepingu punktis 1.3 nimetatud pindalaga rohkem kui 1 %, siis väheneb Kinnistu 1 ostuhind.

4.2.4. Müüjad 1 ja Ostja lepivad kokku, et:

- Ostja kohustub korraldama kõik vajalikud toimingud kuni kinnistamisavalduse esitamiseni Lepingu p. 1.1 nimetatud kinnistu jagamiseks vastavalt käesoleva Lepingu p. 4.2 kokkulepitule ning Ostja kohustub vajalikud maamõõtmise ja katastriüksuse moodustamise toimingud läbi viima hiljemalt 1 (ühe) aasta jooksul arvates Lepingu sõlmimisest;

- Ostja kannab kõik maa mõõdistamisega ning uute maaüksuste registreerimise jms toimingutega seotud kulud;

- notariaaltoimingutega – kasutuskorra lõpetamine ja kinnistu eraldi kinnistuteks jagamisega seonduvad notari tasu tasub Ostja ja kinnistamisega seonduva riigilõivu maksab Ostja.

Müüjad 1 ja Ostja lepivad kokku, et Müüjad 1 annavad käesolevaga Ostjale Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu jagamisega seonduvate Lepingu p. 4.2.4 nimetatud maakorraldustoimingute tegemiseks, samuti Lepingu alusel omandatava Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu mõttelisel osal metsatööde ja nende tegemiseks vajalike taotluste ja lubadega seotult, tagasivõetamatult kõik vajalikud nõusolekud ja volitused (sh allkirjastamine).

4.2.5. Ostja kohustub informeerima Müüjaid 1 nende nõudmisel Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu jagamise käigust ning edastama Müüjatele 1 võimalikult kiiresti ning täies ulatuses kolmandatelt isikutelt saadud vastava informatsiooni.

4.2.6. Käesoleva Lepingu kohaselt Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu jagamisel ning kaasomandi lõpetamisel saavad Kaasomanikud oma osa kaasomandis olevast ühisest asjast täielikult kätte ning teineteisele mingeid Lepingus nimetatata hüvitisi ega kompensatsioone seoses kaasomandi lõpetamisega ei maksta.

4.2.7. Müüjad 1 ja Ostja soovivad kanda Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu valdamise ja kasutamise korra ning Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu jagamise ja kaasomandi lõpetamise kokkuleppe sõlmimist kajastava märkuse kinnistusraamatusse Lepingu p. 1.1 nimetatud Ränga kinnistu kohta avatud registriosa kolmandasse jakku.

5. LEPINGU P.1.2. NIMETATUD TARA KINNISTU MÕTTELISE OSA MÜÜGILEPING

5.1. LEPINGU ESEME MÜÜK

5.1.1. Müüja 2 müüb ja Ostja ostab 14800/98408 suuruse kaasomandiosa Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistust koos selle oluliste osade ja päraldistega.

5.1.2. Müüja 2 ja Ostja välistavad Müüja 2 vastutuse võimalike lepingu eseme puuduste eest, mis ei ole varjatud puudused ning ka nende varjatud puuduste eest, millest on Ostjat eelnevalt teavitatud.

Notar on juhtinud Poolte tähelepanu asjaolule, et müügilepingus oleks mõistlik kokku leppida kõikides müügilepingu eseme omadustes ning kajastada selles kõik asja puudused, mis on seotud nii Kinnistuga 2 kui ka selle oluliste osadega kui ka keskkonnaga tervikuna.

5.2. OSTUHING JA SELLE TASUMISE KORD

5.2.1. Müüja 2 müüb 14800/98408 suuruse kaasomandiosa Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistust Ostjale hinnaga 8 345 (kaheksa tuhat kolmsada nelikümmend viis) eurot, mis koosneb kinnisasja tasust 6 490 eurot, motivatsioonitasust 1 655 eurot ja asjaajamisega seotud hüvitisest 200 eurot.

5.2.2. Lepingu p. 5.2.1 nimetatud summa kohustub Ostja kandma üle hiljemalt 14 (neljateistkümne) tööpäeva jooksul arvates Lepingu sõlmimisest Müüja 2, Osühing Taltsi Talu kontole nr EE862200221015635485, selgitusega “Kinnistu, aadressiga Tara, Soomra küla, Pärnu linn, mõttelise osa võõrandamine”.

Nimetatud kohustuse mittetähtaegsel täitmisel on Müüjal 2 õigus nõuda Ostjalt seaduses ettenähtud viivise tasumist, mille suurus Lepingu sõlmimise päeval on 0,028% päevas iga viivitatud päeva eest.

5.3. VALDUSE ÜLEANDMINE JA POOLTE KOKKULEPE

5.3.1. Müüja 2 ja Ostja on kokku leppinud, et loevad Kinnistu 2 otsese valduse Müüjalt 2 Ostjale üleantuks Lepingu sõlmimisega.

5.3.2. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle valduse üleandmisel.

5.3.3. Müüja 2 ja Ostja lepivad kokku, et Müüja 2 annab käesolevaga Ostjale tagasivõetamatult kõik vajalikud nõusolekud ja volitused Lepingu p. 5.2.3 nimetatud Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu jagamisega seonduvate toimingute tegemiseks, sealhulgas maa mõõdistamiseks ja eraldi katastriüksuste moodustamiseks.

6. KINNISTU VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA NING VÕLAÕIGUSLIK KINNISTU JAGAMISE JA KAASOMANDI LÕPETAMISE KOKKULEPE

Müüja 2 ja Ostja, edaspidi Lepingu käesolevas peatükis – **6. KINNISTU VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA NING VÕLAÕIGUSLIK KINNISTU JAGAMISE JA KAASOMANDI LÕPETAMISE KOKKULEPE** – ühiselt nimetatud **Kaasomanikud** ja

eraldiseisvalt **Kaasomanik**.

6.1. KINNISTU VALDAMISE JA KASUTAMISE KORRA KOKKULEPE

6.1.1. Kaasomanikud lepivad kokku Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu ja selle oluliste osade ja päraldiste valdamise ja kasutamise korras (kasutuskord) selliselt, et Kaasomanikud võivad vallata ja kasutada kinnistu maa-ala kindlaksmääratud piirides ning kasutuskord kehtib kinnistu igakordsete omanike suhtes, alljärgnevalt:

6.1.1.1. Müüja 2 ainuvaldusse ja –kasutusse jääb Lepingu p. 1.2 nimetatud kinnistu koosseisu kuuluvast maaüksusest katastritunnusega 15905:001:0149 käesoleva Lepingu lahutamatuks lisaks nr 2 oleval plaanil punase piirjoonega tähistatud alast väljapoole jääv ala ning maaüksus katastritunnusega 15905:001:0148;

6.1.1.2. Ostja ainuvaldusse ja –kasutusse jääb Lepingu p. 1.2 nimetatud kinnistu koosseisu kuuluvast maaüksusest katastritunnusega 15905:001:0149 käesoleva Lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 oleval plaanil punase piirjoonega tähistatud ala, ligikaudse pindalaga 14 800 m².

6.1.2. Kaasomanike kasutusse Lepingu p. 6.1.1 kohaselt jäävate osade kasutamine Kaasomanike poolt peab toimuma selliselt, et Kaasomanikel oleks võimalik takistamatult kasutada käesoleva Lepingu alusel kokkulepitud maa-alasid, kusjuures Kaasomaniku poolt tema kasutuses oleva maa-ala kasutamine ei tohi takistada teise osa Kaasomaniku sihipärasest kasutamiseõigust ning Kaasomanikud kohustuvad hoiduma tegevusest, mille toime teisele Kaasomanikule ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud.

6.1.3. Kaasomanik peab lubama tema valduses ja kasutuses oleva maa-ala kasutamist teise Kaasomaniku või tema poolt volitatud isiku poolt, kui see on vajalik teise Kaasomaniku valduses ja kasutuses oleva maa-ala tavapäraseks ja sihtotstarbeliseks kasutamiseks, sealhulgas juurdepääsuks Kaasomaniku valduses ja kasutuses olevale maa-alale.

6.1.4. Kaasomanikel on ainuõigus tema valduses ja kasutuses olevast maa-alast saadavale kasule.

6.1.5. Kaasomanikud kannavad kaasomandis oleval asjal lasuvaid avalik-õiguslikke koormatise vastavalt neile kuuluvate kaasomandiosade suurusele ühises asjas.

6.1.6. Kaasomaniku ainuvalduses ja -kasutuses olevate osade alalhoidmise, valdamise ja kasutamisega seotud kahju ja kulutusi kannab see Kaasomanik, kelle valduses ja –kasutuses vastav osa on ning tal ei ole õigust nõuda teiselt Kaasomanikult nimetatud kulude hüvitamist.

6.1.7. Kaasomanikul on õigus tulevikus sõlmida tema ainukasutusse jääva Lepingu p. 1.2 nimetatud kinnistu osa suhtes uusi kasutuskorra kokkuleppeid, koormata seda piiratud asjaõigustega ja kanda kinnistusraamatusse vastavasisulisi märkusi ning kandeid. Käesolevaga annavad Kaasomanikud üksteisele oma tagasivõetamatud nõusolekud igale Kaasomanikule kuuluva mõttelise osa koormamiseks piiratud asjaõigustega ja vastavate kannete tegemiseks kinnistusraamatusse. Kaasomanikul on õigus ilma teise Kaasomaniku nõusolekuta sõlmida enda valduses ja kasutuses oleva maa-ala suhtes üüri-, rendi- ja muid kasutuslepinguid kolmandate isikutega ning Kaasomanikud annavad käesolevaga üksteisele oma tagasivõetamatud nõusolekud ja volitused Kaasomaniku poolt nende valduses ja kasutuses oleva maa-ala suhtes üüri-, rendi- ja muude kasutuslepingute sõlmimiseks.

6.1.8. Kaasomanik kohustub hoidma tema kasutusse jääva maa-ala korras ja tagama selle

turvalisuse.

6.2. KINNISTU JAGAMISE JA KAASOMANDI LÕPETAMISE KOKKULEPE

6.2.1. Müüja 2 ja Ostja lepivad kokku, et jagavad Lepingu p. 1.2 nimetatud kinnistu iseseisvateks kinnistuteks ning lõpetavad kaasomandi vastavalt käesolevale Lepingule ja selle lahutamatuks lisaks nr 2 olevale plaanile selliselt, et jagamise tulemusena tekivad:

6.2.1.1. kinnistu koosseisu kuuluvast maaüksusest katastritunnusega 15905:001:0149 osa, mis on käesoleva Lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil punase piirjoonega tähistatud alast väljapoole jääv ala ning maaüksus katastritunnusega 15905:001:0148 ja mis jääb Müüja 2 ainuomandisse või isiku(te), kes omandab(vad) Müüja 2 kaasomandiosa, omandisse (ainuomandisse või nende omavahelise kokkuleppe alusel nende kaasomandisse);

6.2.1.2. kinnistu, ligikaudse pindalaga 14 800 m², mis on käesoleva Lepingu lisaks nr 2 oleval plaanil punase piirjoonega tähistatud ala ja mis jääb Ostja kaasomandisse või isiku(te), kes omandab(vad) Ostjalt kaasomandiosa, omandisse (ainuomandisse või nende omavahelise kokkuleppe alusel nende kaasomandisse).

6.2.2. Kaasomanike ainukasutusse jäävate Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistuosade ning neile vastavate osade jagamisel tekkivate (või tekkiva ja allesjääva) ning kaasomandi lõpetamisel Kaasomanike omandisse jäävate kinnistute suurus on fikseeritud ligikaudselt.

6.2.3. Müüja 2 ja Ostja on kokku leppinud, et:

6.2.3.1. Juhul, kui Kinnistu 2 pindala muutub võrreldes Lepingu punktis 6.2.1.2 nimetatud pindalaga kuni 1 %, siis Lepingu punktis 5.2.1 kokkulepitud ostuhind ei muutu.

6.2.3.2. Juhul, kui Kinnistu 2 pindala suureneb võrreldes Lepingu punktis 1.3 nimetatud pindalaga rohkem kui 1%, siis suureneb Kinnistu 2 ostuhind ja Ostja kohustub tasuma Müüjale 2 täiendavalt kompensatsiooni.

6.2.3.3. Juhul, kui Kinnistu 2 pindala väheneb võrreldes Lepingu punktis 1.3 nimetatud pindalaga rohkem kui 1 %, siis väheneb Kinnistu 2 ostuhind.

6.2.4. Müüja 2 ja Ostja lepivad kokku, et:

- Ostja kohustub korraldama kõik vajalikud toimingud kuni kinnistamisavalduse esitamiseni Lepingu p. 1.2 nimetatud kinnistu jagamiseks vastavalt käesoleva Lepingu p. 6.2 kokkulepitule ning Ostja kohustub vajalikud maamõõtmise ja katastriüksuse moodustamise toimingud läbi viima hiljemalt 1 (ühe) aasta jooksul arvates Lepingu sõlmimisest;

- Ostja kannab kõik maa mõõdistamisega ning uute maaüksuste registreerimise jms toimingutega seotud kulud;

- notariaaltoimingutega – kasutuskorra lõpetamine ja kinnistu eraldi kinnistuteks jagamisega seonduvad notari tasu ja kinnistamisega seonduva riigilõivu maksab Ostja.

Müüja 2 ja Ostja lepivad kokku, et Müüja 2 annab käesolevaga Ostjale Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu jagamisega seonduvate Lepingu p. 6.2.4 nimetatud maakorraldustoimingute tegemiseks, samuti Lepingu alusel omandatava Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu mõttelisel osal metsatööde ja nende tegemiseks vajalike taotluste ja lubadega seotult, tagasivõetamatult kõik vajalikud nõusolekud ja volitused (sh allkirjastamine).

6.2.5. Ostja kohustub informeerima Müüjat 2 tema nõudmisel Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu jagamise käigust ning edastama Müüjale 2 võimalikult kiiresti ning täies ulatuses kolmandatelt isikutelt saadud vastava informatsiooni.

6.2.6. Käesoleva Lepingu kohaselt Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu jagamisel ning kaasomandi lõpetamisel saavad Kaasomanikud oma osa kaasomandis olevast ühisest asjast täielikult kätte ning teineteisele mingeid Lepingus nimetamata hüvitisi ega kompensatsioone seoses kaasomandi lõpetamisega ei maksta.

6.2.7. Müüja 2 ja Ostja soovivad kanda Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu valdamise ja kasutamise korra ning Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu jagamise ja kaasomandi lõpetamise kokkuleppe sõlmimist kajastava märkuse kinnistusraamatusse Lepingu p. 1.2 nimetatud TARA kinnistu kohta avatud registriosa kolmandasse jakku.

7. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

7.1. Müüjad 1 ja Ostja on kinnisomandi üleandmises kokku leppinud ning kaasomandi valdamise ja kasutamise korra seadmises ning kinnistu jagamise ja kaasomandi lõpetamises kokku leppinud. Pooled käsitlevad kinnisomandi üleandmise ning kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkuleppeid asjaõiguslepingutena asjaõigusseaduse tähenduses ning paluvad teha Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse järgmised kanded:

Seoses füüsisilest isikust ettevõtja nimevahetusega parandada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistu registriosa nr 1709306 teises jaoks omaniku kanne ning lugeda õigeks Ruth Vene, registrikood 10130488.

7.1.1. Müüjad 1 annavad nõusoleku ja Ostja palub sisse kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistu registriosa nr 1709306 teise jakku kaasomanikuna 11000/105663 mõttelises osas omanikuna Eesti Vabariik ning arvesse võttes kinnistusraamatu eelnevat kannet 94663/105663 mõttelises osas füüsisilest isikust ettevõtja Ruth Vene, registrikood 10130488.

7.1.2. Sisse kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistu registriosa nr 1709306 kolmandasse jakku märkus kinnistu valdamise ja kasutamise korra ning kinnistu jagamise ja kaasomandi lõpetamise kokkuleppe kohta vastavalt 18.03.2026 sõlmitud lepingu punktile 4 ning lepingu lahutamatuks lisaks olevale plaanile.

7.2. Müüja 2 ja Ostja on kinnisomandi üleandmises kokku leppinud ning kaasomandi valdamise ja kasutamise korra seadmises ning kinnistu jagamise ja kaasomandi lõpetamises kokku leppinud. Pooled käsitlevad kinnisomandi üleandmise ning kaasomandi valdamise ja kasutamise korra kokkuleppeid asjaõiguslepingutena asjaõigusseaduse tähenduses ning paluvad teha Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse järgmised kanded:

7.2.1. Müüja 2 annab nõusoleku ja Ostja palub sisse kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistu registriosa nr 2304606 teise jakku kaasomanikuna 14800/98408 mõttelises osas omanikuna Eesti Vabariik ning arvesse võttes kinnistusraamatu eelnevat kannet 83608/98408 mõttelises osas Osauhing Taltsi Talu, registrikood 10690129.

7.2.2. Sisse kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistu registriosa nr 2304606 kolmandasse jakku märkus kinnistu valdamise ja kasutamise korra ning kinnistu jagamise ja kaasomandi lõpetamise kokkuleppe kohta vastavalt 18.03.2026 sõlmitud

lepingu punktile 6 ning lepingu lahutamatuks lisaks olevale plaanile.

8. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

8.1. Notariaalakti tõestaja on Pooltele selgitanud:

- käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme võõrandamist puudutavad kokkulepped;
- vastavalt asjaõiguseaduse § 64¹ on kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti.
- vastavalt maamaksuseaduse § 7 lg 1 tasutakse kuni 100-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 100 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 100 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks.
- vastavalt maamaksuseaduse § 7 lg 4: maksumaksja, kes ei ole maksustamisaasta maamaksuteadet 25. veebruariks kätte saanud, on kohustatud sellest 30 päeva jooksul teavitama Maksu- ja Tolliametit.
- vastavalt maamaksuseaduse § 8 lg 1 tekib maamaksukohustus 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.
- vastavalt TsÜS § 53 lg 1 on asja oluline osa selle koostisosa, mida ei saa asjast eraldada, ilma et asi või sellest eraldatav osa häviks või oluliselt muutuks. TsÜS § 53 lg 2 asi ja selle olulised osad ei saa olla eri isikute omandis. Asja ja selle olulisi osasid ei saa koormata erinevate asjaõigustega, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- vastavalt TsÜS § 54 lg 1 on kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. TsÜS § 54 lg 4 on kinnisasjaga seotud asjaõigused kinnisasja olulised osad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.
- vastavalt TsÜS § 58 on asja omandamise ja valdamise, samuti kinnisasjale ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid asja päraldised.
- vastavalt TsÜS § 57 lg 1 on päraltis vallasasi, mis, olemata peaasja osa, teenib peaasja ning on sellega seotud ühise majandusliku eesmärgi ja sellele vastava ruumilise seose kaudu. TsÜS § 57 lg 3 peaasjaga seotud õigused ja kohustused laienevad ka päraldisele, kui seaduse või tehinguga ei ole ette nähtud teisiti. Eeldatakse, et asja võõrandamise või koormamise kohustus hõlmab ka asja päraldisi.
- vastavalt TsÜS § 62 lg 1 esemest saadav kasu on eseme viljad ja eseme kasutamisest saadavad eelised (kasutuseelised). TsÜS § 62 lg 2 asja vili on asjast loodusjõul või inimese kaasabil tulenevad saadused, samuti tulu, mida asi annab õigussuhte tõttu. TsÜS § 62 lg 3 Õigusvili on tulu, mida õigustatud isik saab õigusest vastavalt selle eesmärgile, samuti tulu, mida õigus annab õigussuhte tõttu.
- vastavalt võlaõiguseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. TsÜS § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- vastavalt TsÜS § 58 ja võlaõiguseaduse § 211 lg 1 peab müüja ostjale asja vastuvõtmiseks ning valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid) lepingus ettenähtud vormis üle andma asja üleandmise kohas asja üleandmise ajal. Kui müüjal on õigustatud huvi jätta asja kohta käiva dokumendi originaal endale, peab ta ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- vastavalt võlaõiguseaduse § 217 lg 1 peab ostjale üleantav asi vastama lepingutingimustele. Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid. § 217 lg 2 ei vasta asi

muu hulgas lepingutingimustele, kui: asjal ei ole kokkulepitud omadusi; asja kasutamist takistavad õigusakti sätted, mida müüja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma; kolmandal isikul on asja suhtes nõue või muu õigus, mida ta võib esitada; asja koormavaks kolmanda isiku õiguseks loetakse kinnisasja puhul ka kinnistusraamatusse või muusse avalikku registrisse kantud õigust, mis ei kehti.

- vastavalt võlaõigusseaduse § 218 lg 1 vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. § 218 lg 3 vastutab müüja ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt. § 218 lg 4 müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma. § 218 lg 6 ei vastuta kinnisasja müüja asjal avalike maksude ja muude avalike koormiste olemasolu eest.

- vastavalt võlaõigusseaduse § 220 lg 1 peab ostja teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. § 220 lg 3 kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt või ei kirjelda oma majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul asja lepingutingimustele mittevastavust piisavalt täpselt, ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, võib ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.

- vastavalt võlaõigusseaduse § 221 lg 1 võib ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, et ta asja üle ei vaadanud või selle lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei teatanud, kui: asja lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu ja/või müüja teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei avaldanud seda ostjale.

- asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja § 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115) või alandada ostuhinda (võlaõigusseadus § 112 ja § 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib ostja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 116 kuni § 118 ja § 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseadus § 112 lg 2 ja § 188 lg 1).

- vastavalt asjaõiguseaduse § 72 lg 1 valdavad ja kasutavad kaasomanikud ühist asja kokkuleppe või kaasomanike enamuse otsuse kohaselt, kui sellele enamusele kuulub suurem osa ühises asjas. asjaõiguseaduse § 72 lg 2 kaasomaniku osale vastavat tulu, mida tal on õigus saada, ei või asjaõiguseaduse § 72 lg 1 nimetatud enamus kaasomaniku nõusolekuta vähendada. Asjaõiguseaduse § 72 lg 3 on kaasomanikul õigus ühist asja kasutada niivõrd, kui see ei takista teiste kaasomanike kaaskasutust. Asjaõiguseaduse § 72 lg 4 on kaasomanikul õigus teha asja säilitamiseks vajalikke toiminguid teiste kaasomanike nõusolekuta, kuid ta võib teistelt kaasomanikelt nõuda asja säilitamiseks vajalike kulutuste hüvitamist võrdeliselt nende osadega. Asjaõiguseaduse § 72 lg 5 on kaasomanikul õigus nõuda teistelt kaasomanikelt, et kaasomandis oleva asja valdamine ja kasutamine toimuks vastavalt kõigi kaasomanike huvidele. Kaasomanikud peavad üksteise suhtes käituma lähtuvalt hea usu põhimõttest, eelkõige hoiduma teiste kaasomanike õiguste kahjustamisest.

- asjaõiguseaduse § 79 kohaselt: (1) Kaasomanikevahelised kaasomandi valdamist, kasutamist ja kaasomandi lõpetamist puudutavad kokkulepped kehtivad ka kaasomanike õigusjärglaste suhtes. (2) Kui kaasomandis on kinnisasi, siis kehtivad käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kokkulepped kaasomanike õigusjärglaste suhtes vaid juhul, kui need on kantud märkusena kinnistusraamatusse.

9. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA VOLITAMINE

9.1. Pooled volitavad Lepingu tõestanud notariaalakti tõestajat tegema Lepingus täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda nende kokkuleppeid Lepingus ning ei too kaasa Poolte tahte vastaseid tagajärgi.

9.2. Pooled volitavad Lepingu tõestanud notariaalakti tõestajat nende esindajana koostama ja esitama kinnistusosakonnale määruskaebusi Lepingus sisalduvate kinnistamisavalduste alusel tehtavate määruste peale.

10. MUUD SÄTTED

10.1. Kinnistute valdamise ja kasutamise korra ning võlaõigusliku kinnistute jagamise ja kaasomandi lõpetamise kokkulepete tehinguväärtus on $(38\,924 + 1\,278 = 40\,202) + (8\,345 + 1\,278 = 9\,623) = 49\,825$.- eurot, müügilepingute tehinguväärtus on $38\,924 + 8\,345 = 47\,269$ eurot, kokku on tehinguväärtused 97 094 eurot.

Notari tasu on 320,80 eurot, millele lisandub käibemaks 76,99 eurot, kokku kuulub tasumisele **397,79 eurot** (notari tasu seaduse § 3, 5, 19, 22, 23 p 2).

Vastavalt notari tasu seaduse § 40 lg 1 tekib notaril õigus nõuda sisse notari tasu notariaaltoimingu lõpuleviimise päeval ning tehniliste teenuste osutamise tasu ja muude kulude hüvitamist kohe pärast teenuse osutamist või kulu tekkimist. Notaril on alates notari tasu sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni õigus nõuda tasumata summalt viivist võlaõigusseaduse § 94 lõike 1 ja § 113 lõike 1 alusel.

9.2. Kinnistusraamatusse omaniku muudatuse sissekandmise eest vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 riigilõivu ei võeta.

Kinnistusraamatusse märkuste sissekandmise eest on riigilõivuseaduse §-de 78 lg 1 kohaselt ette nähtud riigilõiv summas 11,25 eurot (tehinguväärtus 40 202 euro) ja 3,75 eurot (tehinguväärtus 9 623 euro).

Kokku kuulub tasumisele riigilõiv summas **15,00 eurot**.

Eelnimetatud tasudele lisandub ärakirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 35 kohaselt iga lehekülje (A4) eest 0,19 eurot ja iga lehekülje (A3) eest 0,31 eurot. Notari tasu seaduse § 31 p.15, § 35 kohaselt digitaalse ärakirja väljastamisel, sõltumata andmemahust 12,75 eurot + iga lehekülje (A4) eest 0,19 eurot ja iga lehekülje (A3) eest 0,31 eurot, (nimetatud summad ei sisalda käibemaksu).

9.3. Lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja kinnistamisel makstava riigilõivu tasub Ostja.

9.4. Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist Pooltele läbivaatamiseks ning seejärel nende poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

9.5. Leping on koostatud ühes (1) originaaleksemplaris, milline säilitatakse Lepingu tõestanud notari büroos. Ärakirjad Lepingust väljastatakse Pooltele Lepingu sõlmimise päeval nende soovil paberkandjal või digitaalselt. **Ärakirja valdamine asendab tõestamisseaduse § 48 kohaselt õigustoimingutes notariaalakti originaali valdamist.** Digitaalne ära kiri on osalejatele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee või notar.ee iseteenindusportaalil.

Digitaalarakirja Lepingust esitab notariaalakti tõestaja Tartu Maakohtu Kinnistusosakonnale.

Ruth Vene:

/ees-ja perekonnanimi/

/allkiri/

Aivar Vene:

/ees-ja perekonnanimi/

/allkiri/

Kaitseministeeriumi esindaja Kaupo Kaasik:

/ees-ja perekonnanimi/

/allkiri/

Notariaalakti tõestaja

allkiri

pitser