



TARTU NOTAR ANDRUS RUUL

NOTARI AMETITOIMINGU NUMBER

369

KINNISTU JAGAMINE JAGAMISEL TEKKIVA HOONESTAMATA KINNISTU MÜÜGILEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tartu notar Andrus Ruul notaribüroos Tartus, Turu tn 2 kaheteistkümnendal veebruaril kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (12.02.2026. a) ning selles notariaalaktis osalejad on videosilla vahendusel

AS Baltwood, registrikood 12711516, asukoha aadress Tehnika tn 55, Tallinn, elektronposti aadress info@baltwoodas.ee, edaspidi nimetatud ka **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Andras Kaasik**, isikukood 37107252716, kes on tõestajale tuntud isik, kelle viibimiskoht kaugtõestamise hetkel on tema enda ütluste kohaselt Tallinn,

Eesti Vabariigi, edaspidi nimetatud ka **Ostja**, nimel **Riigimetsa Majandamise Keskus**, registrikood 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, elektronposti aadress 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,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE JA JAGATAV KINNISTU

- 1.1. Lepingu esemeks on punktis 1.2 nimetatud jagatava kinnistu jagamisel tekkiv kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 24701:001:2095, pindalaga 22852 m², aadressiga Tormikumetsa, Kassinurme küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), koos selle oluliste osade ja päraldistega.
- 1.2. Jagatav kinnistu on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 1090735, mille:

- 1.2.1. Esimesse jakku on kantud:
katastritunnus 24701:001:2095, pindala 22852,0 m², aadress Tormikumetsa, Kassinurme küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel); katastritunnus 24701:001:2094, pindala 10515 m², aadress Tormiku, Kassinurme küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud AS Baltwood (registrikood 12711516).
- 1.2.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3. Jagatava kinnistu suhtes ei ole registreeritud kinnistamisavaldusi.
- 1.4. Eespool nimetatud asjaolud jagatava kinnistu kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud kinnistusraamatu elektroonilisest registriosast tehtud väljatrüki alusel.
- 1.5. Riiklik ehitisregistri elektrooniline andmebaas ei sisalda andmeid ehitiste kohta lepingu eseme koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 24701:001:2095.
- 1.6. Elektroonilise katastri andmetel kehtivad maaüksuse katastritunnusega 24701:001:2095 suhtes järgmised seadusjärgsed kitsendused: maaparandushoiu-ala (ulatus: 22851,53 m²; nähtus: maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv); **püsielupaiga sihtkaitsevöönd (ulatus: 22839,58 m²; nähtus: püsielupaik (Härjanurme merikotka püsielupaiga sihtkaitsevöönd); seisund: kehtiv); Piiranguvöönd määratlemata (ulatus: 22851,53 m²; nähtus: I kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Haliaeetus albicilla (merikotkas)); seisund: kehtiv).** Härjanurme merikotka püsielupaiga sihtkaitsevöönd on kaitse alla võetud 01.07.2009. a kirja nr 10-3/1124 alusel ning selle valitsejaks on Keskkonnaamet.
- 1.7. **Müüja esindaja kinnitab, et:**
- 1.7.1. Lepingus toodud andmed lepingu eseme ja jagatava kinnistu kohta on tõesed ja õiged. Jagatav kinnistu on Müüja omand ning seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 1.7.2. Jagatava kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.7.3. Lepingu esemeks olev kinnistu on hoonestamata.
- 1.7.4. Lepingu esemel kasvava metsa raieõigust ei ole võõrandatud. Lepingu esemel ei ole keskkonnareostust, samuti ei ole tehtud Müüjale lepingu esemega seoses sellealaseid ettekirjutusi.
- 1.7.5. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid ja käesolevas lepingus nimetatata looduskaitsealaseid piiranguid.
- 1.7.6. Lepingu eseme koosseisu kuuluval maa-alal ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetatata muid Müüjale teadaolevaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ja -rajatisi.

- 1.7.7. Lepingu esemel ei ole Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi.
- 1.7.8. Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed.
- 1.7.9. Müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, samuti ei ole määratud ajutist pankrotihaldurit ega algatatud Müüja saneerimis- või likvideerimismenetlust. Käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Müüja majanduslikku seisundit ja tema võlausaldajate huve.
- 1.7.10. Müüja 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.
- 1.7.11. Tema esindusõigus on kehtiv ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks Müüja nimel. Samuti on tal kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud ühingusisesed kooskõlastused ja nõusolekud ning tema suhtes ei ole kohaldatud ärikeeldu.

1.8. Ostja esindaja kinnitab, et:

- 1.8.1. Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest, piiridest ja sihtotstarbest.
- 1.8.2. Ostja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust.
- 1.8.3. Ostja on tutvunud kõigi käesolevas lepingus nimetatud lepingu eset puudutavate asjaoludega. Ostja peab eelnimetatud asjaolusid ja Müüja antud kinnitusi lepingu sõlmimise üle otsustamiseks piisavaks.
- 1.8.4. Tema volitused on kehtivad ega ole Ostja poolt tagasi võetud ega tühistatud ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks Ostja nimel. Käesolev leping sõlmitakse vastavalt Kliimaministeeriumi 27.01.2026.a käskkirjale nr 1 -2/26/30 „*Kaitstavat loodusobjekti sisaldava Tormikumetsa katastriüksuse riigile omandamine*“. Nimetatud käskkiri on õigusjõus ja seda ei ole vaidlustatud.

1.9. Lepinguosalised kinnitavad, et nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist.

1.10. Notariaalakti tõestaja on lepingu tõestamisel muuhulgas kontrollinud:

- 1.10.1. AS Baltwood õigusvõimet ja esindaja Andras Kaasik` esindusõigust äriregistri elektroonilisest teabesüsteemist notariaalakti tõestamise päeval tehtud registrikaardi väljatrüki alusel;
- 1.10.2. Eesti Vabariigi esindaja Ere Kaaristu esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel.

2. KINNISTU JAGAMINE, LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHIINNA TASUMINE

- 2.1. Müüja jagab lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu lepingu punktis 4.1 toodud

viisil selliselt, et iseseisva kinnistuna moodustatakse lepingu punktis 1.1 nimetatud lepingu ese. Tekkiva kinnistu (lepingu eseme) väärtuseks hindab Müüja **41 602 eurot**.

2.2. Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga **41 602 eurot** (ostuhind).

2.3. Ostuhind **41 602 eurot** on enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustatud Ostja poolt notari ametikontole ning osalejad lepivad kokku, et notariaalakti tõestaja edastab hoiustatud rahasumma **AS Baltwood** kontole nr **EE372200221060374416** kolme (3) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole jagatava kinnistu registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas lepingus ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.

3. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEMINEK

3.1. Lepingu eseme valduse ülemineku hetkeks on käesoleva lepingu tõestamise hetk. Müüja kinnitab, et ta ei tee Ostjale takistusi lepingu eseme valdamiseks. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle valduse üleminekul. Maamaksu maksavad Müüja ja Ostja vastavalt maamaksuseadusele.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

4.1. AS Baltwood on otsustanud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 1090735 kantud kinnistu jagada iseseisvateks kinnistuteks ja palub kinnistusraamatusse teha järgmised kanded:

4.1.1. kustutada registriosa nr 1090735 esimesest jaost katastritunnus 24701:001:2095, pindala 22852 m², aadress Tormikumetsa, Kassinurme küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);

4.1.2. avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa, mille: esimesse jakku kanda katastritunnus 24701:001:2095, pindala 22852 m², aadress Tormikumetsa, Kassinurme küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); teise jakku kanda omanikuna AS Baltwood, registrikood 12711516; kolmandasse jakku ja neljandasse jakku kandeid mitte teha.

4.2. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. AS Baltwood, registrikood 12711516, lubab ja Eesti Vabariik avaldab soovi kustutada käesoleva lepingu punkti 4.1.2 kohaselt avatud registriosa, mille esimesse jakku on kantud katastritunnus 24701:001:2095, pindala 22852 m², aadress Tormikumetsa, Kassinurme küla, Jõgeva vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), teises jaos senine kanne Müüja kohta ning kinnistu ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED

- 5.1. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 5.2. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik kokkulepped, mis on seotud lepingu eseme 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.
- 5.3. TsÜS § 58 ja VÕS § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme 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.
- 5.4. 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 rikkumisest tulenevalt.
- 5.5. 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.
- 5.6. Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisenä 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).
- 5.7. Vastavalt TsÜS § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg 3 aastat. Nõuete aegumistähtaeg on kümme aastat, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 5.8. 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.

6. LÕPPSÄTTED

- 6.1. Osalejad volitavad notariaalakti tõestajat tegema käesolevas notariaalaktis

- täiendusi ja parandusi.
- 6.2. Käesolev notariaalakkt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning osalejatele kättesaadav riigiportaalis eesti.ee ning e-notari iseteeninduses notar.ee. Notariaalakkti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osalejate soovil väljastatakse osalejatele vajadusel paberkandjal ärakirjad, mis asendavad originaali.
 - 6.3. Notariaalakkti tõestaja esitab notariaalakkti kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.
 - 6.4. Kõik lepingu sõlmimisega seotud notari tasud ja kinnistamise riigilõivud tasub Ostja.
 - 6.5. Osalejad tasuvad notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakkti tõestajal on õigus notariaalakkti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seadusele vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
 - 6.6. Osalejad tasuvad riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi kontole. Notariaalakkti tõestaja on osalejatele selgitanud, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta kandeavaldus läbi vaatamata.

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

Käesolevas dokumendis on 6 lehte.

Notari tasu kinnistu jagamise avalduse tõestamisel 74,10 eurot (tehinguväärtus 41 602,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, § 8 lg 1, § 22, § 23 p1).

Notari tasu kinnistu müügilepingu tõestamisel 148,20 eurot (tehinguväärtus 41 602,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, § 22, § 23 p 2).

Tasu hoiustamise eest 18,53 eurot (tehinguväärtus 41 602,00 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 260,83 eurot.

Käibemaks 62,60 eurot.

Kokku 323,43 eurot.

Riigilõiv kinnistu jagamisel 12,00 eurot (tehinguväärtus 41 602,00 eurot: riigilõivuseaduse § 74, § 80 lg 1).

Vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 kohaselt on riigilõivu tasumisest vabastatud riigiasutus riigile kuuluva kinnisasja kinnistusraamatusse kandmisega seotud kannete tegemisel, muutmisel ja kustutamisel.

osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud