



**TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER**  
NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU  
REGISTRI NUMBER

1104

**KINNISTUTE VAHETUSLEPING  
JA  
ASJAÕIGUSLEPING**

Selle notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Ragne Tehver notaribüroos Tallinnas, Sakala tn 22 / Tatari tn 8, seitsmendal aprillil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (07.04.2026) kaugtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi **Vahetaja 1**, oma seadusjärgse esindaja **Kaitseministeeriumi**, registrikood 70004502, asukohaga Sakala 1, Tallinn, e-posti aadress [info@kaitseministeerium.ee](mailto:info@kaitseministeerium.ee), kui riigivara valitseja, kelle esindajana tegutseb volikirja alusel **Evelin Paju**, isikukood 47908130297, kes on tõestajale tuntud isik,

*Vahetaja 1 esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eestis,*

**METSATERVENDUSE OSAÜHING**, registrikood 10224657, aadress Veskiposti tn 2/1, Tallinn, e-posti aadress [ants@metsatervenduse.ee](mailto:ants@metsatervenduse.ee), edaspidi nimetatud **Vahetaja 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Ants Erik**, isikukood 37609080222, kes on tõestajale tuntud isik (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime, registrikoodi ja esindusõiguse kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatriiki alusel*),

*Vahetaja 2 esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eestis ,*

edaspidi koos nimetatud **Osalejad** või **Pooled**.

Notariaalakti tõestaja kontrollis osalejate teo- ja otsusevõime, Poolte õigusvõime ning tuvastas esindajate volitused ja kontrollis osalejate isikusamasuse.

Notariaalakti tõestaja kontrollis Maksu-ja Tolliameti tõendi alusel asjaolu, et Vahetaja 2 vastab kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse §-s 2 sätestatud nõuetele.

**Pooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:**

**1. LEPINGU ESEMED JA KINNISTUSRAAMATU SEIS**

**1.1. Lepingu esemeks 1 on Kingumäe, Uniküla, Valga vald, Valga maakond asuv**

kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 1 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 14576050**. Registriosa:

- 1.1.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 94302:001:0361, pindala 201427 m<sup>2</sup>, aadress Kingumäe, Uniküla, Valga vald, Valga maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.1.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.1.5. Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.

1.1.6. Katastriüksuse 94302:001:0361 kitsendused:

Eesvoolu kaitsevöönd  
ulatus: 390,69 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (SÕGELSEPA-2); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd  
ulatus: 5648,02 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Väike Emajõgi); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda piiranguvöönd  
ulatus: 11663,23 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Väike Emajõgi); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd  
ulatus: 1054,73 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Väike Emajõgi); seisund: kehtiv.

Veekogu kallasrada  
ulatus: 417,19 m<sup>2</sup>; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Väike Emajõgi); seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata  
ulatus: 36554,81 m<sup>2</sup>; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv.

1.2. Lepingu esemeks 2 on **Üla-Andrese, Luhametsa küla, Antsla vald, Võru maakond** asuv **ÜLA-ANDRESE** kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 281141**. Registriosa:

- 1.2.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 14303:003:0540, pindala 142652,0 m<sup>2</sup>, aadress Üla-Andrese, Luhametsa küla, Antsla vald, Võru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud METSATERVENDUSE OSAÜHING (registrikood 10224657).
- 1.2.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2.5. Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.

1.2.6. Katastriüksuse 14303:003:0540 kitsendused:

Eesvoolu kaitsevöönd  
ulatus: 50,61 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (Assaku);  
seisund: kehtiv;  
ulatus: 3259,42 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (Assaku);  
seisund: kehtiv;  
ulatus: 285,98 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (NAKRI  
METS); seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala  
ulatus: 10385,49 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;  
ulatus: 496,55 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala (Assaku); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd  
ulatus: 248,25 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (Assaku);  
seisund: kehtiv;  
ulatus: 17,31 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (NAKRI  
METS); seisund: kehtiv.

Riigikaitsetse ehitise piiranguvöönd  
ulatus: 142652,41 m<sup>2</sup>; nähtus: Riigikaitsetse ehitise (Nursipalu harjutusvälja pv);  
seisund: kehtiv.

**1.3. Lepingu esemeks 3 on Luhametsa, Luhametsa küla, Antsla vald, Võru maakond**  
asuv LUHAMETSA kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 3  
on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosse nr 119541**.  
Registriosse:

1.3.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 14303:003:0152, pindala 43624,0 m<sup>2</sup>,  
aadress Luhametsa, Luhametsa küla, Antsla vald, Võru maakond, maa sihtotstarve  
maatulundusmaa (100%).

1.3.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Metsatervenduse Osühing (reg.kood  
10224657), Tallinn.

1.3.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.3.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.3.5. Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.

1.3.6. Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel on Katastriüksuse 14303:003:0152  
kitsendused:

Eesvoolu kaitsevöönd  
ulatus: 1530,78 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (Assaku);  
seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 43621,21 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;  
ulatus: 3,00 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala (Assaku); seisund: kehtiv.

Maardla

ulatus: 29583,22 m<sup>2</sup>; nähtus: Maardla (Kerreti); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd  
ulatus: 28,77 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (Assaku);  
seisund: kehtiv.

Riigikaitse ehitise piiranguvöönd  
ulatus: 43624,33 m<sup>2</sup>; nähtus: Riigikaitse ehitise (Nursipalu harjutusvälja pv);  
seisund: kehtiv.

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et nimetatud kitsenduste suhtes kehtivad kinnisasja kasutamisel seadusest tulenevad piirangud.*

**1.4.** Riikliku ehtisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt ei asu Lepingu esemeks 1 kuni 3 olevatel kinnistul ehitisi.

**1.5.** Kultuurimälestiste registri andmete alusel ei kuulu Lepingu esemed 1-3 vallas- või kinnismälestise koosseisu või ei asu muinsuskaitsealal ning ei ole arheoloogiline leiukoht.

**1.6.** Maa-ameti infosüsteemi andmetel on Lepingu eseme 1 koosseisu kuuluva maa kõlvikuline koosseis on järgmine: metsamaa 199686,0 m<sup>2</sup>, muu maa 1741,0 m<sup>2</sup>.

**1.7.** Eespool nimetatud asjaolud Lepingu esemete 1 kuni 3 kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on kontrollitud kinnistusraamatu elektroonilisest registriosast tehtud väljatrüki alusel.

**1.8.** Lepingu ese 1 kuni Lepingu ese 3 edaspidi koos nimetatud **Lepingu esemed**.

## **2. POOLTE KINNITUSED**

### **2.1. Vahetaja 1 esindaja kinnitab, et:**

**2.1.1.** Lepingu eseme 1 vahetamine ja Lepingu esemete 2 ja 3 omandamine otsustatud kaitseministri käskkirjaga nr 1-2/26/64, 01.04.2026.a. Nimetatud otsus on jõus ja muutmata.

**2.1.2.** lepingu punktis 1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning kinnistusosakonnale ei ole esitatud Lepingu eset 1 puudutavaid avaldusi.

**2.1.3.** Lepingu ese 1 on Vahetaja 1 omandis, Lepingu ese 1 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.

**2.1.4.** Lepingu esemel 1 ei paikne käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid ehitisi, teid, liine, tehnovõrke ega –rajatisi (nii maapõues asuvaid kui

maapealseid).

- 2.1.5. Lepingu eseme 1 valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Vahetajale 1 teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 2.1.6. Vahetajale 1 teadaolevalt ei ole Lepingu esemega 1 seotud keskkonnakahjusid ning Vahetajale 1 ei ole esitatud ühtegi keskkonnaalast Lepingu esemega 1 seotud ettekirjutust.
- 2.1.7. Lepingu esemeks 1 oleval kinnistul ei paikne ehitisi.
- 2.1.8. Vahetajat 2 on enne lepingu sõlmimist Lepingu eseme 1 seisukorrast täielikult, ilma varjatud puudusi ja seisukorda ning väärtust oluliselt mõjutavaid tegureid varjamata, informeeritud. Lepingu esemel 1 ei ole mingeid Vahetajale 1 teadaolevaid varjatud puudusi, millest ta ei ole Vahetajale 2 teatanud või mida Vahetaja 2 ei saanud märgata ülevaatusel.
- 2.1.9. käesoleva lepingu sõlmimine ja täitmine ei ole takistatud ühegi kohtuotsuse või – määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe või dokumendi sättega, mille pooleks on tema või mis on talle siduv.
- 2.1.10. Lepingu esemele 1 ei pääse avalikult kasutatavalt teelt.
- 2.1.11. Vahetaja 1 poolt on tasutud kõik Lepingu eseme 1 kasutamisega seotud maksed, mille maksetähtaeg on saabunud.
- 2.1.12. Vahetaja 1 on üle vaadanud Lepingu esemete 2 ja 3 koosseisu kuuluvad maaüksused ja on teadlik nende suurusest ja piiridest.
- 2.1.13. Vahetajal 1 on Lepingu esemete 2 ja 3 kohta olemas kogu muu teave, mida ta peab käesoleva lepingu sõlmimise ja Lepingu esemete 2 ja 3 omandamise otsustamise seisukohalt vajalikuks, ning ta ei pea vajalikuks Lepingu esemete 2 ja 3 seisukorda ja sellega seotud muid asjaolusid veel täiendavalt uurida ning soovib käesoleva tehingu sõlmimist.
- 2.1.14. Vahetaja 1 on teadlik Lepingu esete 2 koormavast rendilepingust.
- 2.1.15. tema volitused Vahetaja 1 esindajana on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud.

## **2.2. Vahetaja 2 esindaja avaldab ja kinnitab, et:**

- 2.2.1. lepingu punktis 1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning kinnistusosakonnale ei ole esitatud Lepingu esemeid 2 ja 3 puudutavaid avaldusi.
- 2.2.2. Lepingu esemed 2 ja 3 on Vahetaja 2 omandis, valduses ja kasutuses, Lepingu esemed 2 ja 3 ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlusi. Lepingu esete 2 koormab põllumajanduslik rendileping. 2026 aasta renditasu kuulub maksmisele Vahetajale 1.
- 2.2.3. Lepingu esemete 2 ja 3 valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Vahetajale 2 teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 2.2.4. temale teadaolevalt ei ole Lepingu esemetega 2 ja 3 seotud keskkonnakahjusid ning temale ei ole esitatud ühtegi keskkonnaalast Lepingu esemetega 2 ja 3 seotud ettekirjutust.
- 2.2.5. Vahetajat 1 on enne lepingu sõlmimist Lepingu esemete 2 ja 3 seisukorrast täielikult, ilma varjatud puudusi ja seisukorda ning väärtust oluliselt mõjutavaid tegureid varjamata, informeeritud. Lepingu esemetel 2 ja 3 ei ole mingeid temale teadaolevaid varjatud puudusi, millest ta ei ole Vahetajale 1 teatanud või mida Vahetaja 1 ei saanud märgata ülevaatusel.

- 2.2.6.** käesoleva lepingu sõlmimine ja täitmine ei ole takistatud ühegi kohtuotsuse või – määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe või dokumendi sättega, mille pooleks on tema või mis on temale siduv.
- 2.2.7.** tema poolt on tasutud kõik Lepingu esemete 2 ja 3 kasutamise seotud maksed, mille maksetähtaeg on saabunud.
- 2.2.8.** Lepingu esemeteks 2 ja 3 olevatel kinnistutel kasvab mets ja Vahetaja 2 pole võõrandanud kasvava metsa raieõigust, Vahetajale 2 ei ole välja antud raieluba. Vahetaja 2 ei ole teostanud Lepingu esemel 2 raiet pärast 01.06.2023 ja Lepingu esemel 3 pärast 10.07.2023.
- 2.2.9.** Lepingu esemeteks 2 ja 3 olevatel kinnistul ei paikne ehitisi.
- 2.2.10.** Lepingu esemetele 2 ja 3 ei pääse avalikult kasutatavalt teelt.
- 2.2.11.** ta on üle vaadanud Lepingu eseme 1 koosseisu kuuluva maaüksuse ja on teadlik selle suurusest ja piiridest.
- 2.2.12.** tal on Lepingu eseme 1 kohta olemas kogu muu teave, mida ta peab käesoleva lepingu sõlmimise ja Lepingu eseme 1 omandamise otsustamise seisukohalt vajalikuks, ning ta ei pea vajalikuks Lepingu eseme 1 seisukorda ja sellega seotud muid asjaolusid veel täiendavalt uurida ning soovib käesoleva tehingu sõlmimist.
- 2.2.13.** Vahetaja 2 on tegelenud Eestis vähemalt kolm viimast aastat põllumajandustoodete tootmisega (mille kohta esitab notarile Maksu-ja Tolliameti tõendi) ning Vahetajal 2 on õigus Lepingu eseme 1 omandada täiendavate tingimusteta vaatamata asjaolule, et Lepingu eseme 1 kõlvikulises koosseisus on üle 10 ha metsamaad.
- 2.2.14.** tema poolt esindatav Vahetaja 2 on õigusvõimeline äriühing, Vahetaja 2 suhtes ei ole algatatud likvideerimismenetlust (sealhulgas pankrotimenetlust); tal on kõik õigused ja volitused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.
- 2.2.15.** tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, temale antud volitusi ei ole esindatava poolt tagasi võetud, need ei ole tühistatud ega ole lõppenud ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel;

*Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva, mis ei ole möödunud, sellele vaatamata soovisid osalejad selle lepingu sõlmimist.*

- 2.3. Osalejad kinnitavad, et nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt,**

### **3. LEPINGU ESEMETE VAHETAMINE JA TASU MAKSMINE**

- 3.1.** Pooled on kokku leppinud vahetada Lepingu esemed nii, et Vahetaja 2 saab Lepingu eseme 1 omanikuks ning Vahetaja 1 saab Lepingu esemete 2 ja 3 omanikuks.
- 3.2.** Pooled avaldavad Lepingu eseme 1 väärtuseks 221 190 eurot, Lepingu esemete 2 ja 3 väärtuseks kokku 179 430 eurot.
- 3.3.** Hinnavahe on 41 760 eurot.
- 3.4.** Vastavalt kaitseministri käskkirja nr 1-2/26/64, 01.04.2026 punktile 2.3 on otsustatud KAHOS § 17 lõike 1 alusel makstav hüvitis 203 eurot jätta Vahetajale 2 tasumata ja lugeda tasaarvelduse korras Vahetaja 2 hüvitamise kohustuseks 41 557 eurot.

- 3.5. Punktis 3.4. nimetatud **41 557 eurot** on Vahetaja 2 poolt Vahetajale 1 tasutud enne käesoleva lepingu sõlmimist ja millise summa saamist kinnitab Vahetaja 1 esindaja oma allkirjaga käesoleval lepingul.
- 3.6. Vahetaja 1 ja Vahetaja 2 avaldavad ja kinnitavad, et neil ei ole vahetatava vara suhtes teineteise vastu rohkem rahalisi nõudmisi.

#### **4. VALDUSE ÜLEANDMINE JA POOLTE KOKKULEPE**

- 4.1. Vahetaja 1 ja Vahetaja 2 lepivad kokku, et Lepingu esemete 1-3 otsene valdus ja päraldiseks olevad dokumendid, loetakse teineteisele üle antuks käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 4.2. Lepingu esemete juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb üle otsese valduse üleandmisel.
- 4.3. Vahetaja 1 ja Vahetaja 2 kohustuvad tasuma kõik nende valduses olnud Lepingu esemega seotud kulud otsese valduse üleandmise päeva seisuga ning teise poole nõudmisel esitama talle maksedokumendid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.
- 4.4. Maamaksu tasumise kohustus läheb Vahetajale 1 ja Vahetajale 2 üle vastavalt seadusele.

#### **5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

- 5.1. Vahetaja 1 ja Vahetaja 2 on Lepingu eseme 1 omandi üleandmises kokku leppinud. Vahetaja 1 lubab ja Vahetaja 2 avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 14576050 teises jaos senine kanne Vahetaja 1 kohta ning ainuomanikuna sisse kanda METSATERVENDUSE OSAÜHING, registrikood 10224657.
- 5.2. Vahetaja 2 ja Vahetaja 1 on Lepingu eseme 2 omandi üleandmises kokku leppinud. Vahetaja 2 lubab ja Vahetaja 1 avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 281141 teises jaos senine kanne Vahetaja 2 kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.
- 5.3. Vahetaja 2 ja Vahetaja 1 on Lepingu eseme 3 omandi üleandmises kokku leppinud. Vahetaja 2 lubab ja Vahetaja 1 avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 119541 teises jaos senine kanne Vahetaja 2 kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.
- 5.4. Lepinguosalised paluvad teha kanded avalduses toodud järjekorras ning mitte teha ühte kannet teist kannet tegemata.

#### **6. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE, LEPINGU REGISTREERIMINE JA VOLITUS TÕESTAJALE**

- 6.1. Notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.
- 6.2. Notariaalakti tõestaja väljastab notariaalakti kinnitatud ärakirja lepinguosalise soovil paberikandjal. Digitaalne ära kiri on osalistele kättesaadav e-Notar iseteeninduses

[www.notar.ee](http://www.notar.ee) (notariaalsed dokumendid) ja riigiportaalis [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee) (e-teenused› juriidika› minu andmed› notariaalsed dokumendid).

- 6.3. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu digitaalärakirja kolme (3) tööpäeva jooksul, arvates lepingu tõestamisest **kinnistusosakonnale** kinnistusraamatusse kande tegemiseks.
- 6.4. Notariaalakti tõestaja esitab kümne (10) päeva jooksul, arvates käesoleva tehingu tõestamisest, maakatastriseaduses sätestatud korras katastripidajale tehingu õiendi, Lepingu eseme võõrandamise kohta.
- 6.5. Osalejad annavad notariaalakti tõestajale õiguse teha notariaalaktile täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda osalejate kokkuleppeid lepingus ning ei too kaasa osalejate tahtevastaseid tagajärgi.

## 7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1. Vahetuslepingu sõlmimisega seotud notari tasu tasub Vahetaja 1.
- 7.2. Osaleja tasub notari tasu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente ning notariaaltoimingu raames koostatud notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 7.3. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.

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

Notariaalakt ja sellele lisatud dokumendid on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notari tasuvahetuslepingu tõestamisel 685,10 eurot (tehinguväärtus 221 190,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 17, 22 ja 23 p 2). Kaugtõestamine 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2<sup>1</sup>).

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Kokku        | 705,10 eurot.        |
| Käibemaks    | 169,22 eurot.        |
| <b>Kokku</b> | <b>874,32 eurot.</b> |

Eelnimetatud notari tasule lisandub ärakirjade tasu.

**Vahetaja 1 ja Vaheaja 2 kohta kande tegemine kinnistusraamatusse riigilõivuvaba (riigilõivuseadus § 25 lg 1 p 18).**

Selles dokumendis on 11 lehte.

MJ

*Evelin Paju /allkirjastatud digitaalselt/*

*Ants Erik /allkirjastatud digitaalselt/*

*Tallinna notar Ragne Tehver /allkirjastatud digitaalselt/*

**1. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED**

- 1.1. Vastavalt võlaõigusseaduse § 254 lg 2 kohaldatakse vahetuslepingule müügilepingu kohta sätestatud. Kumbagi lepingupoolt vaadeldakse tema poolt üleandmisele kuuluva eseme suhtes müüjana ja talle üleandmisele kuuluva eseme suhtes ostjana.**
- 1.2. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte selle lepingu sõlmimisega.**
- 1.3. Müüjale on ohtlik omandi üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimine enne ostuhinna täielikku tasumist, samuti seda, et lepingu esemele oleks võimalik ostuhinna tasumata osa tasumise tagamiseks seada hüpoteek Müüja kasuks.**
- 1.4. Ostjale on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.**
- 1.5. Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.**
- 1.6. Täitemenetluse seadustiku alusel täidetakse nõuded, mis tulenevad rahalise nõude kohta notariaalselt tõestatud kokkuleppest, mille kohaselt on võlgnik pärast nõude sissenõutavaks muutumist andnud nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele.**
- 1.7. Sellesse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.**
- 1.8. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 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.**
- 1.9. Võlaõigusseaduse § 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.**
- 1.10. Võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.**
- 1.11. 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 ja 225) 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).

- 1.12.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 1.13.** Võlaõigusseaduse § 340 järgi, põllumajandusliku rendilepingu esemeks võib olla peamiselt põllumajanduslikuks tootmiseks määratud ettevõtte, sealhulgas põllumajandusliku tootmisega seotud mittepõllumajanduslik ettevõtte, põllumajanduslik kinnisasi või selle osa. Põllumajandusliku kinnisasja rentimisel eeldatakse, et rendileping hõlmab ka päraldisi ja kinnisasjaga seotud õigusi. Põllumajandusliku rendilepingu kohta sätestatud kohaldatakse ka metsamajandusliku kinnisasja rendilepingule, kui kinnisasi kuulub rendile antud põllumajandusliku ettevõtte vara hulka. Põllumajandusliku rendilepingu kohta sätestatud ei kohaldata rendilepingule, mille esemeks on alla 2 hektari suurune maatükk.
- 1.14.** Võlaõigusseaduse § 352 kohaselt kui vähemalt kolmeks aastaks sõlmitud põllumajandusliku rendilepingu puhul ei teata kumbki lepingupool vähemalt kaks kuud enne lepingu lõppemist, et ta ei soovi lepingu pikenedamist, eeldatakse, et leping muutub tähtjatu möödumisel tähtjatuks. Sellest rentniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.
- 1.15.** Võlaõigusseaduse § 353 järgi lepingupooled võivad tähtjatu rendilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kuus kuud. Tähtjatu põllumajandusliku rendilepingu võivad lepingupooled üles öelda, teatades sellest ette vähemalt üks aasta. Lepingu võib üles öelda üksnes selliselt, et leping lõpeb 1. aprillil või 1. oktoobril. Põllumajandusliku rendilepinguga mitteseotud tähtjatu loomarendilepingu võib kumbki lepingupool igal ajal üles öelda. Ülesütlemine peab siiski toimuma heas usus ja mitte teisele lepingupoolele ebasobival ajal.
- 1.16.** Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja. Kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks.
- 1.17.** Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

*/allkirjastatud digitaalselt/*