



TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBURG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

1819

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, kahekümne esimesel augustil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (21.08.2025.a) ning selles notariaalakti osalejad on

osaühing I&R GROUP, registrikood 10096774, asukoht ja postiaadress Osmussaare tn 5, Tallinn, e-posti aadress igor@kummimees.ee, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Igor Labunski, isikukood 36809050380, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ning kellel on õigus äriühingut kõigis õigustoimingutes üksinda esindada, *(eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi, registrikoodi ja esindaja kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 19.08.2025 kell 15:57 tehtud päringute alusel)*,

Igor Labunski viibib tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel, allkirjastab notariaalakti digitaalse eksemplari ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinnas ,
ja

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus Transpordiamet, registrikood 70001490, asukoht ja postiaadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress Tauno.Seepter@transpordiamet.ee *(eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 19.08.2025 kell 16:04.a. tehtud päringute alusel)*, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Tauno Seepter, isikukood 36405282789, kes on tõestajale tuntud isik,

Tauno Seepter osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel, allkirjastab notariaalakti digitaalse eksemplari ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinnas,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

AVALDUS EELMÄRKE KUSTUTAMISEKS,
KINNISTU JAGAMISE KINNISTAMISAVALDUS JA
JAGAMISEL TEKKIVA KINNISTU OMANDI ÜLEANDMISEKS SÕLMITAV
ASJAÕIGUSLEPING

1. Kinnistusraamatu seis ja lepingu ese

1.1. Selles notariaalaktis sisalduva:

1.1.1. kinnisasja jagamise lepingu esemeks on lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Kinnistu**);

1.1.2. **asjaõiguslepingu esemeks on Kinnistu jagamisel tekkiv lepingu punktis 5.2.2 nimetatud kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus, katastritunnusega 50201:001:0613, maa sihtotstarbega transpordimaa (100%), asukohaga Rapla maakond, Märjamaa vald, Nõmmeotsa küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindalaga 1895.0 m², koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud lepingu ese).**

1.2. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 1229637** on sisse kantud kinnistu nimetusega Järta II, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 50201:001:0614 ja 50201:001:0613 ja 50201:001:0612, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%) ja transpordimaa (100%) ja maatulundusmaa (100%), asukohaga Rapla maakond, Märjamaa vald, Nõmmeotsa küla, Järtametsa ja Rapla maakond, Märjamaa vald, Nõmmeotsa küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee ja Rapla maakond, Märjamaa vald, Nõmmeotsa küla, Järtametsa, pindalaga 34977 m² ja 1895 m² ja 14727 m².

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Osaühing I&R GROUP (registrikood 10096774)**.

Kolmandasse jakku on kande nr. 4 all sisse kantud järgmine kanne: **Eelmärge jagamisel tekkiva uue kinnistu, ligikaudse pindalaga 1 904 m² omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks.** 17.10.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 18.10.2024.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

2. Osalejate avaldused ja kinnitused

2.1. Müüja esindaja ja Ostja esindaja avaldavad ja kinnitavad, et:

2.1.1. Müüja ja Ostja on sõlminud lepingu eseme suhtes Võlaõigusliku müügilepingu (edaspidi nimetatud **Võlaõiguslik müügileping**), mis sisaldub Tallinna notar Maive Ottas'e 17.10.2024.a tõestatud ja notari ametitegevuse raamatu registri number 2080 all registreeritud notariaalaktis pealkirjaga *Kinnistu jagamisel tekkiva kinnistu võlaõiguslik müügileping ja avaldus eelmärke sisse kandmiseks kinnistusraamatusse.*

2.1.2. Võlaõigusliku müügilepingu kohaselt müüs Müüja lepingu eseme Ostjale võõrandamise tasuga **2 355 eurot**, millest 650 eurot moodustas lepingu eseme maa väärtus (arvestusega 0,34 eurot 1 m² eest), mille hulgas on lepingu eseme maa eest makstav summa 1 523 eurot ning 182 eurot moodustas täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest. Lepingu eseme võõrandamise tasust on Müüjale tasutud enne selle lepingu sõlmimist 1 177,50 eurot, mille saamist Müüja poolt kinnitab Müüja esindaja oma allkirjaga sellel lepingul. Müüja ja Ostja leppisid Võlaõiguslikus müügilepingus kokku, et lepingu eseme lõplik võõrandamise tasu selgub pärast Kinnistu jagamiseks tehtavate maakorralduslike toimingute nõuetekohast lõpuleviimist vastavalt maakatastrisse kantud lepingu eseme täpsele suurusele ruutmeetrites (m²). Võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel arvestasid Müüja ja Ostja lepingu eseme suuruseks 1 904 m² ning vastavalt lepingu eseme maa ruutmeetrihinna (0,34 eurot 1 m² eest) oli selle arvestuse kohaselt lepingu eseme võõrandamise tasust lepingu eseme maa väärtus 650 eurot. Selle lepingu sõlmimise hetkel on lepingu eseme pindala 1 895 m² ning sellest tulenevalt on lepingu eseme võõrandamise tasust lepingu eseme maa väärtus 640 eurot (0,34 eurot 1 m² eest ehk

ruutmeetrihinna järgi arvutatud 644,30 eurot ümardatult vastavalt Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 11 lõikele 6 kümne euro täpsusega) ning muud tasud ei muutu. Seega kuulub Ostja poolt Müüjale tasumisele lepingu eseme **võõrandamise lõplik tasu kokku 2 345 eurot** ning kuivõrd sellest on Müüjale tasutud 1 177,50 eurot jääb Ostjal Müüjale tasuda 1 167,50 eurot.

2.1.3. Võlaõiguslik müügileping on kehtiv, seda ei ole muudetud ega lõpetatud (sh ei ole sellest taganatud ega seda ülesöeldud), selles toodud kinnitused on kehtivad, sellest tulenevaid nõudeid ei ole loovutatud ega kohustusi üle võetud ja Võlaõiguslikku müügilepingut ei ole kolmandale isikule üle antud.

2.1.4. See leping sõlmitakse Võlaõigusliku müügilepingu täitmiseks.

2.2. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. Lepingu punktis 1.2 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.2.2. Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Müüjale kuuluvat Kinnistut koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh ka mitte kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud (välja arvatud Võlaõiguslik müügileping), selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.

2.2.3. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida seda lepingut.

2.2.4. Müüjat ei ole sundlõpetatud, Müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Müüja võlausaldajate huve ega Müüja majanduslikku seisundit.

2.2.5. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.

2.2.6. Tema esindusõigus Müüja juhatuse liikmena on kehtiv tähtajatult, seda ei ole piiratud ega tühistatud, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.2.7. Selles lepingus toodud Müüja ja Müüja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel ning Võlaõiguslikus müügilepingus toodud andmed ja tema avaldused ei ole muutunud.

2.3. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.3.1. Nii Võlaõigusliku müügilepingu kui ka selle lepingu sõlmimisele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas riigivaraseaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega.

2.3.2. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida seda lepingut.

2.3.3. Temale antud volikiri Ostjat esindada on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud. Lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu ning tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel vastavalt Transpordiameti 27.09.2024.a korraldusele nr 1.1-3/24/723 *Riigitee avalikuks kasutamiseks vajaliku kinnisasja osa omandamine*, millega Ostja esindajal on õigus omandada Eesti Vabariigi riigimaantee hoiuks vajalik maaüksus ning vastavalt Tallinna notar Ragne Tehver'i asendaja Kersti Paeveer'i 30.03.2022.a notari ametitegevuse raamatu registri nr 1059 all tõestatud volikirjale.

2.3.4. Selles lepingus toodud Ostja ja Ostja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel ning Võlaõiguslikus müügilepingus toodud andmed ja tema avaldused ei ole muutunud.

2.4. Osalejad kinnitavad, et nad on tutvunud selle lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ega täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.

2.5. Notariaalakti tõestaja on kontrollinud järgnevad asjaolud:

- *Lepingu punktis 1.2 toodud kinnistusraamatu seis on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusregistri registriosa päringu alusel.*
- *Asjaolu, et Müüja ja Ostja vahel on lepingu eseme suhtes sõlmitud võlaõiguslik müügileping – Müüja ja Ostja avalduste ning Tallinna notar Maive Ottas’e 17.10.2024.a tõestatud ja notari ametitegevuse raamatu registri number 2080 all registreeritud notariaalaktis pealkirjaga Kinnistu jagamisel tekkiva kinnistu võlaõiguslik müügileping ja avaldus eelmärke sisse kandmiseks kinnistusraamatusse alusel.*
- *Ostja esindaja volitused volikirja alusel.*

3. Kinnistu jagamine

3.1. Müüja on otsustanud jagada Kinnistu kaheks iseseisvaks kinnistuks ja moodustada ühe uue kinnistu. Olemasoleva kinnistu registriosas ja moodustatava kinnistu registriosas palub Müüja kanda andmed vastavalt Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 1229637 kantud andmetele ning selle lepingu punktis 5.2 toodud kinnistamisavaldusele.

3.2. Müüja avaldab moodustatava kinnistu väärtuseks **2 345 eurot**.

4. Võlaõigusliku müügilepingu täitmine

4.1. Võlaõigusliku müügilepingu järgselt Müüjale tasumisele kuuluva tasumata võõrandamise tasu **1 167,50 eurot** (millest lepingu eseme maa väärtus on 315 eurot, motivatsioonitasu 761,50 eurot, täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest 91 eurot), kohustub Ostja tasuma hiljemalt **20 kalendripäeva** jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest Müüja osühing I&R GROUP (registrikood 10096774) kontole nr EE197700771001321156, märkides maksekorraldusel selgitusse: „Järtametsa, Nõmmeotsa küla, maaiksuse asjaõigusleping“. Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist **0,034% tähtajaks tasumata summalt** iga viivitatud päeva eest.

4.2. Arvestades eeltoodut on selles notariaalaktis sisalduva asjaõiguslepingu sõlmimise eeldused täidetud.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et osalistel tuleks olla tähelepanelik summa saaja kontonumbri märkimisel, sest vale pangakonto numbri märkimisel võidakse ülekanne teostada valele kontole ning notariaalakti tõestaja ja krediidasutus ei saa kontrollida kontonumbri ja -omaniku vastavust. Müüja esindaja kinnitab, et ta on selles lepingus toodud kontonumbri üle vaadanud ning see on korrektne.

5. Kinnistamisavaldus ja asjaõigusleping

5.1. Ostja lubab ja Müüja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 1229637 kolmandasse (III) jakku kande nr 4

alla kantud Eelmärge jagamisel tekkiva uue kinnistu, ligikaudse pindalaga 1 904 m² omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks.

5.2. Müüja esitab kinnistamisavalduse, millega ta PALUB JAGADA Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number 1229637 sisse kantud kinnistu kaheks iseseisvaks kinnistuks järgmiselt:

5.2.1. jätta olemasolevasse registriossa nr 1229637 maaüksused katastritunnustega 50201:001:0612 ja 50201:001:0614, maa sihtotstarvetega maatulundusmaa (100%) ja maatulundusmaa (100%), asukohtadega Rapla maakond, Märjamaa vald, Nõmmeotsa küla, Järtametsa ja Rapla maakond, Märjamaa vald, Nõmmeotsa küla, Järtametsa, pindaladega 14727.0 m² ja 34977.0 m²;

5.2.1.1. teise jakku omanikuna jätta Osaiühing I&R GROUP (registrikood 10096774);

5.2.1.2. kolmandasse kandeid mitte teha;

5.2.1.3. neljandasse kandeid mitte teha.

5.2.2. Avada uus kinnistusregistriosa maaüksusele katastritunnusega 50201:001:0613, maa sihtotstarbega transpordimaa (100%), asukohaga Rapla maakond, Märjamaa vald, Nõmmeotsa küla, 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, pindalaga 1895.0 m²;

5.2.2.1. teise jakku omanikuna kanda Osaiühing I&R GROUP (registrikood 10096774);

5.2.2.2. kolmandasse jakku kandeid mitte teha;

5.2.2.3. neljandasse jakku kandeid mitte teha.

5.3. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriossa number 1229637 kantud kinnistu jagamisel maaüksusele katastritunnusega 50201:001:0613 avatava registriosa teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.

5.4. Vastavalt kinnistusraamatuseaduse §-le 42 lg-le 2 osalejad soovivad, et ühte kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata ning et kanded tehtaks eelpooltoodud järjestuses.

6. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

6.1. Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.

6.2. Vastavalt notari tasu seaduse § 4 on tehinguväärtuse määramisel on kinnisasja või ehitise minimaalväärtuseks 6391 eurot.

7. Notariaalakti eksemplarid ja ärakirjade väljastamine

7.1. Notariaalakti on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos (notariaalakti paberandjal eksemplar säilitatakse notari paberarhiivis ja digitaalne eksemplar säilitatakse digitaalses notariaalarhiivis).

7.2. Vastavalt notariaadimäärustiku § 23¹ lg 1 märgib notariaalakti tõestaja pärast notariaalakti tõestamist ja sellest kinnitatud digitaalse ärakirja valmistamist e-notaris tehinguosalised, kes saavad notarite iseteenindusportaali (www.notar.ee) ja riigiportaali (www.eesti.ee) kaudu tasuta juurdepääsuõiguse nimetatud ärakirjale. Kui tehinguosaline väljendab selleks soovi, väljastab tehingu tõestanud notariaalakti tõestaja notariaalakti

kinnitatud ära kirja ka paber kandjal või digitaalselt.

7.3. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu ühe kinnitatud ära kirja kinnistus osakonnale.

8. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

8.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu) tasub Ostja

8.2. 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. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate 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 osalejalt.

8.3. Siinkohal juhib notariaalakti tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta selles notariaalaktis sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).
Notari tasu asjaõiguslepingu sõlmimisel on 19,10 eurot (notari tasu seaduse § 25).
Notari tasu kinnistu jagamisel on 24,90 eurot (tehinguväärtus 6,391,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 8, 22 ja 23 p 1).

Tasu kokku	64,00 eurot.
Käibemaks	15,36 eurot.
Koos käibemaksuga	79,36 eurot.

Riigilõiv kinnistute jagamisel on 1,75 eurot (tehinguväärtus 2,345,00 eurot: RLS § 80 lg 1, 349).

Riigilõivu sidumiseks tehinguga palub Ostja kasutada MTA riigilõivu ettemaksukontol olevaid vahendeid, Transpordiamet viitenumber 26859837.

Uue omaniku kanne on riigilõivuvaba vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 1 p 4.

Notariaalakti ära kirjade maksumus vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 24%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
digitaalärakiri portaalis notar.ee ja eesti.ee	tasuta	tasuta
paberkandjal ära kirja osalejale	0,24 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaalärakiri osalejale e-postiga	0,24 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaalärakiri ametiasutusele	15,81 eurot + 0,24 eurot/lk	15,81 eurot + 0,38 eurot/lk

Notariaalakti on notariaalakti tõestaja osalejatele videosilla vahendusel ette lugenud. Notariaalakt on esitatud videosilla vahendusel osalevatele osalejatele ekraanil. Notariaalakti on osalejad läbi vaadanud ja heaks kiitnud. Videosilla vahendusel osalevad osalejad on notariaalakti digitaalse eksemplari allkirjastanud videosilla vahendusel digitaalselt. Osalejad loobusid notariaalaktis nimetatud dokumentide ja teiste notariaalaktide ettelugemisest, tutvumisest ja läbivaatamisest esitamisest ja notariaalaktile lisamisest, nende sisust on nad

teadlikud. Notariaalakti tõestaja on allkirjastanud notariaalakti pärast kõigi osalejate allkirjade andmist.

Igor Labunski

/digitaalallkiri notariaalakti digitaalsel eksemplaril/

Tauno Seepter

/digitaalallkiri notariaalakti digitaalsel eksemplaril/

Tallinna notar Sirje Velsberg

/digitaalallkiri notariaalakti digitaalsel eksemplaril/