



KURESSAARE NOTAR KATRIN SEPP

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

171

KINNISTU MÜÜGILEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja kahekümne kaheksandal jaanuaril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (28.01.2025.a.) tõestanud Kuressaare notar Katrin Sepp, kes kaugtõestamise ajal viibis notaribüroos Kuressaares Tallinna tänav 16 ja selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, tegutsedes Riigimetsa Majandamise Keskuse, registrikood 70004459 70000734, asukoht Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress ere.kaaristu@rmk.ee, kaudu, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Ere Kaaristu**, isikukood 47207260330, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ning kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud,

OÜ Eesti Metsnik, registrikood 10815878, aadress Paju tn 19, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond, e-posti aadress info@eestimetsnik.ee, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Rita Lillemets**, isikukood 47303020012, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes kinnitab, et tema volitused esindatava nimel käesoleva lepingu sõlmimiseks on piisavad ja kehtivad, neid ei ole tagasi võetud ega tühistatud.

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on kinnistu asukohaga **Tirtsu, Mõnnuste küla, Saaremaa vald, Saare maakond**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr **4582750** all.

1.1.1. Kinnistusregistriosa esimese jao andmete kohaselt on maa koosseisus

- katastritunnus 43301:001:0262, pindala 12856 m², aadress Tirtsu, Mõnnuste küla, Saaremaa vald, Saare maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%) (katastriüksus on moodustatud plaani alusel).
- 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.
- 1.2. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi** (www.ehr.ee) kohaselt ei paikne maaüksusel, mis kuulub lepingu eseme koosseisu, ehitisi (lepingu ese on hoonestamata) ning ehitisregistrist ei nähtu andmeid ehitusloa või –teatise ega kasutusloa või –teatise kohta.
- 1.3. Maa-ameti Maakatastri kitsenduste kaardi** (www.maaamet.ee) kohaselt maaüksusel 43301:001:0262 kitsendused puuduvad.
- 1.4. Keskkonnaregistri** (<http://register.keskkonnainfo.ee>) kohaselt ei paikne maaüksusel 43301:001:0262 kaitseala, hoiuala, kaitstavat looduse üksikobjekti või püsielupaika. Maa-ameti kaardirakenduse (<https://geoportaal.maaamet.ee>) päringu kohaselt ei ole maaüksusel 43301:001:0262 projekteeritavaid looduskaitseobjekte.
- 1.5. Kultuurimälestiste riikliku registri** (<https://register.muinas.ee>) kohaselt ei paikne maaüksusel 43301:001:0262 mälestist, mälestise kaitsevööndit, muinsuskaitseala ega muinsuskaitseala kaitsevööndit.
- 1.6. Riigi kinnisvararegistri** (<https://riigivara.fin.ee/>) andmetel on lepingu ese 1 registreeritud riigi kinnisvararegistris registreerimisnumbriga KV64980. Riigi kinnisvararegistri andmetel on nimetatud riigivara valitseja Kliimaministeerium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus.
- 1.7.** Käesoleva lepingu punktis 1 lepingu eseme kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval (28.01.2025) infosüsteemi e-notar kaudu või internetiaadressil.

2. OSALEJATE KINNITUSED

2.1. Müüja esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1.** Lepingu ese on Müüja omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole kohtulikke vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedisjunktsioonide kohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.2.** Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetamata kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3.** Lepingu ese on moodustatud plaani- või kaardimaterjali alusel. Piir on katastriüksuse moodustamise käigus looduses tähistamata ja pindala on ligilähedane. Müüja ei ole kohustatud tagama piiride leitavust looduses.

- 2.1.4.** Müüja on enampakkumise dokumentides kohustanud Ostjat küsima teavet detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise võimaluste kohta kohalikult omavalitsuselt. Müüja ei saa tagada lepingu eseme senise sihtotstarbe säilimist, detailplaneeringu kehtestamist ega projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmist. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise otsustab kohalik omavalitsus.
- 2.1.5.** Lepingu eseme suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid käesolevas lepingus nimetatata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 2.1.6.** Lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatusel.
- 2.1.7.** Müüja on tasunud kõik lepingu eseme ja selle kasutamisega seotud maksed, mille maksetähtaeg on saabunud, ning lepingu esemega seoses ei ole Müüja poolt tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.
- 2.1.8.** Lepingu ese ei ole ühendatud ega liitunud tehnovõrkudega.
- 2.1.9.** Lepingu eseme koosseisu kuuluva maale puudub otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. *Notariaalakti tõestaja on Ostjale selgitanud, et lepingu esemele ligipääsuks võib olla vajalik ligipääsuservituudi seadmine.*
- 2.1.10.** Lepingu ese võõrandatakse Ostjale kui avaliku elektroonilise enampakkumise võitjale vastavalt keskkonnaministri 30.05.2022.a. riigivara võõrandamise kooskõlastusele nr 13-1/21/593-7, RMK juhatusel 12.11.2024 otsusele nr 1-32/93 hoonestamata kinnisvara 31.10.2024 avaliku elektroonilise enampakkumise tulemuste kinnitamine, enampakkumise nurjunuks tunnistamine ja uute müügitingimuste määramise kohta, ning RMK juhatusel 17.12.2024.a. otsusele nr 1-32/108 hoonestamata kinnisvara 09.12.2024 avaliku elektroonilise enampakkumise tulemuste kinnitamine kohta.
- 2.2. Ostja esindaja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.
- 2.2.2.** Ostja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest käesolevas lepingus nimetatud seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust lepingu eseme kasutamisel.
- 2.3. Osalejad avaldavad ja kinnitavad, et nad on tutvunud lepingus viidatud dokumentidega, nende sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud dokumentide ettelugemisest ja lepingule lisamisest.**

3. LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHIND

- 3.1.** Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga **kuus tuhat kuussada üheksakümmend (6 690) eurot**. Osalejad avaldavad, et ostuhind ei sisalda ja ostuhinnale ei lisandu käibemaksu.
- 3.2.** Ostuhind 6 690 eurot on Ostja poolt Müüjale tasutud enne käesoleva lepingu sõlmimist ning nimetatud summa saamist tõendab Müüja esindaja oma allkirjaga käesoleval lepingul.

4. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE

- 4.1. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme valdus ja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Müüjalt Ostjale üle käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 4.2. Lepingu eseme eest tasumisele kuuluva maamaksu tasub see osapool, kes vastava kalendriaasta 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatusse kantud omanik (maamaksuseaduse § 8).
- 4.3. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Ostja ostab lepingu eseme sellises seisundis nagu see on käesoleva lepingu tõestamise hetkel. Müüja ei vastuta lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma või kui ilmnevad lepingu eseme suhtes kehtivad muinsuskaitseriisid, looduskaitseriisid või muud seadusest tulenevad kitsendused või muud varjatud puudused, mis ei ole kantud kitsenduste kaardile ja millest Müüja ei ole käesoleva lepingu sõlmimise ajal teadlik.
- 4.4. Ostja kohustub teatama puudustest hiljemalt kolme (3) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest, Ostja nõuded aeguvad kolme (3) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.

Notariaalakti tõestaja on juhtinud osalejate tähelepanu sellele, et VÕS § 42 lg 1 kohaselt tüüptingimus on tühine, kui see kahjustab teist lepingupoolt ebamõistlikult, eelkõige siis, kui tüüptingimusega on lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaalu teise lepingupoole kahjuks oluliselt rikutud. Ebamõistlikku kahjustamist eeldatakse, kui tüüptingimusega kaldutakse kõrvale seaduse olulisest põhimõttest või kui tüüptingimus piirab teise lepingupoole lepingu olemusest tulenevaid õiguseid ja kohustusi selliselt, et lepingu eesmärgi saavutamine muutub küsitavaks. VÕS § 42 lg 3 p 9 kohaselt on ebamõistlikult kahjustav tüüptingimus, millega nähakse teisele lepingupoolele ette ebamõistlikult lühike tähtaeg nõude esitamiseks, sealhulgas määratakse ebamõistlikult lühike lepingust või seadusest tuleneva nõude aegumistähtaeg. VÕS § 44 kohaselt kui käesoleva seaduse § 42 lõikes 3 nimetatud tüüptingimust kasutatakse lepingus, mille teiseks pooleks on isik, kes sõlmis lepingu oma majandus- või kutsetegevuses, siis eeldatakse, et see tingimus on ebamõistlikult kahjustav.

- 4.5. Osalejad lepivad kokku, et kitsenduste kaardil, enampakkumise teates ning käesolevas lepingus kajastamata tehnoorkude või muude objektide ilmsikstulekul pärast müügilepingu sõlmimist ei ole Müüja kohustatud kandma nende ümbertõstmise ja/või likvideerimisega seonduvaid kulusid ega mis tahes muud kahju.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 5.1. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 4582750 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning kinnistu omanikuna sisse kanda OÜ Eesti Metsnik, registrikood 10815878.

6. NOTARI SELGITUSED

- 6.1. Omandi ja valduse üleminek ning ostuhinna tasumine. Ostja saab lepingu eseme

omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.

6.2. Kokkulepete lepingus kajastamine ja välistav tingimus. Käesolevasse lepingusse tuleks märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped (sealhulgas ka võimalikud kõrvalkohustused, mille Müüja või Ostja on endale võtnud). Notar on juhtinud tähelepanu võimalusele lisada lepingusse välistav tingimus (VÕS § 31), millega loetakse mittekehtivaks kõik siin lepingus kajastamata kokkulepped (nt need, mis kajastuvad poolte varasemas elektroonilises suhtluses, müügikuulutuses vms). Kui välistavat tingimust lepingus ei sisaldu, jäävad ka need lepingus kajastamata kokkulepped kehtima (asjaõigusseaduse § 119 lg 2).

6.3. Müüja vastutus lepingu eseme puuduste eest ja vastutuse tähtaeg. Müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse (edaspidi nimetatud defektid) eest, kui defektid on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku (otsese valduse üleandmise) ajal Ostjale ning Ostja nendest defektidest lepingu sõlmimisel ei teadnud ega pidanud teadma. Seejuures ei välista Müüja vastutust see, kui Müüja ise lepingu eseme defektidest ei teadnud. Ostja nõuded lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse osas aeguvad kolme aasta jooksul arvates lepingu eseme otsese valduse üleandmisest ning uue ehitise puhul viie aasta möödumisel ehitise valmimisest (tsiviilseadustiku üldosa seadus § 146, võlaõigusseadus § 218 ja § 227).

6.4. Ostja teatamiskohustus ja õiguskaitsevahendid. Ostja peab avastatud defektidest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja defektist teada sai või pidi teada saama. Asja defektide ilmnemise korral võib Ostja nõuda asja parandamist, kahju hüvitamist, alandada ostuhinda või ostuhinna tasumisest keelduda. Kui asja defekt on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 101 jj).

6.5. Käesoleva lepingu sõlmimisele võivad omada mõju tüüptingimuste regulatsioonid ning notar on juhtinud tähelepanu sellele, et VÕS § 42 lg 1 kohaselt tüüptingimus on tühine, kui see kahjustab teist lepingupoolt ebamõistlikult, eelkõige siis, kui tüüptingimusega on lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste tasakaalu teise lepingupoole kahjuks oluliselt rikutud. Ebamõistlikku kahjustamist eeldatakse, kui tüüptingimusega kaldutakse kõrvale seaduse olulisest põhimõttest või kui tüüptingimus piirab teise lepingupoole lepingu olemusest tulenevaid õiguseid ja kohustusi selliselt, et lepingu eesmärgi saavutamine muutub küsitavaks.

6.6. Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja või pärimisregistri andmete kohaselt kinnisasja pärija. Kuni 100-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 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.

7. LEPINGU EDASTAMINE

7.1. Osalejad paluvad notaril esitada lepingu kinnistusosakonnale kannete tegemiseks. Notar esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul infosüsteemi e-notar kaudu.

- 7.2.** Vastavalt maakatastriseaduse § 20¹ esitab notar kümne (10) päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist katastripidajale tehingu õiendi.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

8.1. Notari tasud ning nende jaotus osalejate vahel:

Ostja tasub müügilepingu notari tasu 50,00 eurot (tehinguväärtus 6 690,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 23 p 2).

Ostja tasub kaugtõestamise notari tasu 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2 1).

Eeltoodud summadele lisandub 22% käibemaks. Notari tasu käibemaksuta summa kokku 70,00 eurot, käibemaks 15,40 eurot, koos käibemaksuga 85,40 eurot.

8.2. Riigilõivud ning nende jaotus osalejate vahel:

Ostja tasub omaniku kinnistamise riigilõivu 12,00 eurot (tehinguväärtus 6 690,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1).

- 8.3.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.

- 8.4.** Vastavalt ülaltoodud jaotusele tasub osaleja riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

Kaugtõestamise korral on kasutusel digitaalne originaaldokument, mis on osalejatele tasuta kättesaadav www.eesti.ee ja www.notar.ee.

Notar teeb käesolevast digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari arhiivi hoiule. Kui osaleja soovib, on tal võimalik notaribüroost saada paberkandjal kinnitatud ära kiri (maksumus 0.23 EUR / lk).

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

Osalejate digitaalallkirjad:

Asukoht kaugtõestamisel
(osaleja enda ütluse kohaselt)

*Ere Kaaristu
Rita Lillemets*

Tallinnas
Kuressaares

Notariaalakti tõestaja digitaalallkiri: