



TARTU NOTAR ANDRUS RUUL

NOTARI AMETITOIMINGU NUMBER

2303

ÜHISHÜPOTEEGI LÕPETAMINE KINNISTUTE JAGAMINE JAGAMISEL TEKKIVATE HOONESTAMATA KINNISTUTE MÜÜGILEPINGUD JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tartu notar Andrus Ruul notaribüroos Tartus, Turu tn 2 kahekümne teisel septembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (22.09.2025. a) ning selles notariaalaktis osalejad on videosilla vahendusel

AS Baltwood, registrikood **12711516**, 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 Torino, Itaalia Vabariik,

Eesti Vabariigi, edaspidi nimetatud ka **Ostja**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja **Kliimaministeeriumi** valitsemisalas tegutsev **Riigimetsa Majandamise Keskus**, registrikood **70004459**, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, elektronposti aadress ere.kaaristu@rmk.ee, 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,

Stora Enso Eesti AS, registrikood **11511985**, aadress Tartu mnt 80d, Tallinn, elektronposti aadress storaenso.eesti@storaenso.com, edaspidi nimetatud ka **Hüpoteegipidaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Romek Hunt**, isikukood **38004194215**, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kelle viibimiskoht kaugtõestamise hetkel on tema enda ütluste kohaselt Pärnu linn,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESEMED JA JAGATAVAD KINNISTUD

- 1.1.** Lepingu esemeks 1 on punktis üks neli (1.4) nimetatud jagatava kinnistu jagamisel tekkiv kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 42002:002:0010, pindalaga 2,14 ha, aadressiga Lepiku-Mihkli, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), koos selle oluliste osade ja päraldistega.
- 1.2.** Lepingu esemeks 2 on punktis üks neli (1.4) nimetatud jagatava kinnistu jagamisel tekkiv kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 42002:001:0043, pindalaga 3344,0 m², aadressiga Lepiku-Mihkli, Kärasi küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), koos selle oluliste osade ja päraldistega.
- 1.3.** Lepingu esemeks 3 on punktis üks neli (1.4) nimetatud jagatava kinnistu jagamisel tekkiv kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 42002:001:0042, pindalaga 14402,0 m², aadressiga Lepiku-Mihkli, Tammispää küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), koos selle oluliste osade ja päraldistega.
- 1.4.** Jagatav kinnistu 1 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 714408, mille:
 - 1.4.1.** Esimesse jakku on kantud:
 - katastritunnus 42002:002:0010, pindala 2,14 ha, aadress Lepiku-Mihkli, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
 - katastritunnus 42002:002:0009, pindala 6,87 ha, aadress Lepiku-Mihkli, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
 - katastritunnus 42002:002:0008, pindala 54535 m², aadress Lepiku-Mihkli, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
 - katastritunnus 42002:002:0007, pindala 403929 m², aadress Lepiku-Mihkli, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
 - katastritunnus 42002:001:0043, pindala 3344,0 m², aadress Lepiku-Mihkli, Kärasi küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
 - katastritunnus 42002:001:0042, pindala 14402,0 m², aadress Lepiku-Mihkli, Tammispää küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
 - katastritunnus 42002:001:0041, pindala 28582 m², aadress Lepiku-Mihkli, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
 - 1.4.2.** Teise jakku on omanikuna sisse kantud AS Baltwood (registrikood 12711516).
 - 1.4.3.** Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
 - 1.4.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.5.** Eespool nimetatud asjaolud jagatava kinnistu 1 kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval kinnistusraamatu elektroonilisest registriosast tehtud väljatrüki alusel.

- 1.6. Riiklik ehitisregistri elektrooniline andmebaas ei sisalda andmeid ehitiste kohta lepingu eseme 1, lepingu eseme 2 ja lepingu eseme 3 koosseisu kuuluvatel maaüksustel vastavalt katastritunnustega 42002:002:0010, 42002:001:0043 ja 42002:001:0042.
- 1.7. Elektroonilise katastri andmetel kehtivad maaüksuse katastritunnusega 42002:002:0010 suhtes järgmised seadusjärgsed kitsendused: **kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd (ulatus: 21394,65 m²; nähtus: Kaitseala (Kärasi LKA, Senkassaare skv.); seisund: kehtiv)**; vääriselupaik (ulatus: 15030,57 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.157125); seisund: kehtiv); piiranguvöönd määratlemata (ulatus: 21394,67 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Tetrao urogallus (metsis)); seisund: kehtiv). Elektroonilise katastri andmetel kehtivad maaüksuse katastritunnusega 42002:001:0043 suhtes järgmised seadusjärgsed kitsendused: eesvoolu kaitsevöönd (ulatus: 20,92 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Annoja/TTP-382 Kodassaare); seisund: kehtiv); **kaitseala hooldatav sihtkaitsevööndid (ulatus: 291,39 m²; nähtus: Kaitseala (Kärasi LKA, Senkassaare skv.); seisund: kehtiv; ulatus: 3052,59 m²; nähtus: Kaitseala (Kärasi LKA, Kärasi skv.); seisund: kehtiv)**; maaparandushoiu-ala (ulatus: 3343,99 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv); ranna või kalda ehituskeeluvööndid (ulatus: 134,47 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Annoja); seisund: kehtiv; ulatus: 134,48 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Annoja/TTP-382 Kodassaare); seisund: kehtiv); ranna või kalda piiranguvööndid (ulatus: 849,72 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Annoja); seisund: kehtiv; ulatus: 850,18 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Annoja/TTP-382 Kodassaare); seisund: kehtiv); ranna või kalda veekaitsevööndid (ulatus: 1,13 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Annoja); seisund: kehtiv; ulatus: 1,13 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Annoja/TTP-382 Kodassaare); seisund: kehtiv); piiranguvöönd määratlemata (ulatus: 3055,77 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Tetrao urogallus (metsis)); seisund: kehtiv). Elektroonilise katastri andmetel kehtivad maaüksuse katastritunnusega 42002:001:0042 suhtes järgmised seadusjärgsed kitsendused: eesvoolu kaitsevöönd (ulatus: 4436,94 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Annoja/TTP-382 Kodassaare); seisund: kehtiv); **kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd (ulatus: 14402,07 m²; nähtus: Kaitseala (Kärasi LKA, Senkassaare skv.); seisund: kehtiv)**; maaparandushoiu-ala (ulatus: 14402,07 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv); ranna või kalda ehituskeeluvööndid (ulatus: 6494,19 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Annoja); seisund: kehtiv; ulatus: 6498,43 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Annoja/TTP-382 Kodassaare); seisund: kehtiv); ranna või kalda piiranguvööndid (ulatus: 9768,37 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Annoja); seisund: kehtiv; ulatus: 9787,89 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Annoja/TTP-382 Kodassaare); seisund: kehtiv); ranna või kalda veekaitsevööndid (ulatus: 3115,76 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni

25km² valgalaga veekogu (Annoja); seisund: kehtiv; ulatus: 3115,77 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Annoja/TTP-382 Kodassaare); seisund: kehtiv). *Kärasi looduskaitseala on kaitse alla võetud 10.02.2017. a Vabariigi Valitsuse määruse nr 51 „Kärasi looduskaitseala moodustamine ja kaitse-eeskiri“ alusel ja selle valitsejaks on Keskkonnaamet.*

- 1.8. Lepingu esemeks 4 on punktis üks üheksa (1.9) nimetatud jagatava kinnistu jagamisel tekkiv kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 42002:002:0016, pindalaga 21438,0 m², aadressiga Jaanisaare, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), koos selle oluliste osade ja päraldistega.
- 1.9. Jagatav kinnistu 2 on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 792908, mille:
 - 1.9.1. Esimesse jakku on kantud:
katastritunnus 42002:002:0016, pindala 21438,0 m², aadress Jaanisaare, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
katastritunnus 42002:002:0013, pindala 10,38 ha, aadress Jaanisaare, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
 - 1.9.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud AS Baltwood (registrikood 12711516).
 - 1.9.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
 - 1.9.4. Neljandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 3 000 000,00 krooni Stora Enso Eesti AS (registrikood 11511985) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 1113335; 1686735. Sisse kantud 12.03.2019. 15.03.2019 kinnistamisavalduse alusel muudetud 20.03.2019.
- 1.10. Eespool nimetatud asjaolud jagatava kinnistu 2 kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval kinnistusraamatu elektroonilisest registriosast tehtud väljatrüki alusel.
- 1.11. Riiklik ehitisregistri elektrooniline andmebaas ei sisalda andmeid ehitiste kohta lepingu eseme 2 koosseisu kuuluval maaüksusel katastritunnusega 42002:002:0016.
- 1.12. Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse andmetel kehtivad maaüksuse katastritunnusega 42002:002:0016 suhtes järgmised seadusjärgsed kitsendused: **kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd (ulatus: 21437,88 m²; nähtus: Kaitseala (Kärasi LKA, Senkassaare skv.); seisund: kehtiv);** maaparandushoiu-ala (ulatus: 71,65 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv); vääriselupaik (ulatus: 5224,51 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.157125); seisund: kehtiv); **piiranguvöönd määratlemata (ulatus: 21437,88 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Tetrao urogallus (metsis)); seisund: kehtiv).** *Kärasi looduskaitseala on kaitse alla võetud 10.02.2017. a Vabariigi Valitsuse määruse nr 51 „Kärasi looduskaitseala moodustamine ja kaitse-eeskiri“ alusel ja selle valitsejaks on Keskkonnaamet.*

- 1.13. Jagatav kinnistu 1 ja jagatav kinnistu 2 edaspidi üheskoos nimetatud ka **jagatavad kinnistud**. Lepingu ese 1 kuni lepingu ese 4 edaspidi üheskoos nimetatud ka **lepingu esemed**.
- 1.14. Ühishüpoteegiga kaaskoormatud kinnistute omanikuna on kinnistusraamatusse kantud Müüja.
- 1.15. Jagatava kinnistu ja ühishüpoteegiga kaaskoormatud kinnistute suhtes ei ole registreeritud kinnistamisavaldusi.

1.16. Müüja esindaja kinnitab, et:

- 1.16.1. Lepingus toodud andmed lepingu esemete ja jagatavate kinnistute kohta on tõesed ja õiged. Jagatavad kinnistud ja ühishüpoteegiga kaaskoormatud kinnitud on Müüja omand. Jagatavaid kinnistuid ei ole arestitud, nende suhtes ei ole vaidlusi, neid ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata piiratud asjaõigustega ja muude kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 1.16.2. Jagatavate kinnistute ja ühishüpoteegiga kaaskoormatud kinnistute suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.16.3. Lepingu esemeteks olevad kinnistud on hoonestamata.
- 1.16.4. Lepingu esemetel kasvava metsa raieõigust ei ole võõrandatud. Lepingu esemetel ei ole keskkonnareostust, samuti ei ole tehtud Müüjale lepingu esemetega seoses sellealaseid ettekirjutusi.
- 1.16.5. Lepingu esemete valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid ja käesolevas lepingus nimetamata looduskaitsealaseid piiranguid.
- 1.16.6. Lepingu esemete koosseisu kuuluvatel maa-aladel ei paikne Müüjale teadaolevaid kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ja -rajatisi.
- 1.16.7. Lepingu esemetel ei ole Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi.
- 1.16.8. Müüja on tasunud kõik lepingu esemete kasutamisega seotud maksed.
- 1.16.9. 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.
- 1.16.10. 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.
- 1.16.11. 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.

1.17. Ostja esindaja kinnitab, et:

- 1.17.1.** Ostja on üle vaadanud lepingu esemete koosseisu kuuluvad maaüksused, tutvunud maaüksuste plaanidega ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuste suurustest, piiridest ja sihtotstarvetest.
- 1.17.2.** Ostja on teadlik lepingu esemete suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust.
- 1.17.3.** Ostja on tutvunud kõigi käesolevas lepingus nimetatud lepingu esemeid puudutavate asjaoludega ning sõlmib lepingu eeldusel, et eelnimetatud asjaolud ja Müüja poolt antud kinnitused on õiged. Ostja peab eelnimetatud asjaolusid ja Müüja antud kinnitusi piisavateks, et otsustada käesoleva lepingu sõlmimise üle.
- 1.17.4.** 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 Kliimaministri 04.09.2025. a käskkirjale nr 1-2/25/371 „*Kaitstavat loodusobjekti sisaldavate Lepiku-Mihkli ja Jaanisaare katastriüksuste riigile omandamine*“. Nimetatud käskkiri on õigusjõus ja seda ei ole vaidlustatud.

1.18. Hüpoteegipidaja esindaja kinnitab, et tema esindusõigus on kehtiv ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks Hüpoteegipidaja nimel. Samuti on tal kõik käesoleva lepingu sõlmimiseks vajalikud ühingusisesed kooskõlastused ja nõusolekud ning tema suhtes ei ole kohaldatud ärikeeldu.

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

1.20. Notariaalakti tõestaja on lepingu tõestamisel muuhulgas kontrollinud:

- 1.20.1.** AS Baltwood õigusvõimet ja esindaja Andras Kaasik esindusõigust äriregistri elektroonilisest teabesüsteemist notariaalakti tõestamise päeval tehtud registrikaardi väljatrüki alusel;
- 1.20.2.** Eesti Vabariigi esindaja Ere Kaaristu esindusõigust notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel;
- 1.20.3.** Stora Enso Eesti AS õigusvõimet ja esindaja Romek Hunt esindusõigust äriregistri elektroonilisest teabesüsteemist notariaalakti tõestamise päeval tehtud registrikaardi väljatrüki alusel.

2. ÜHISHÜPOTEEGI LÕPETAMINE

- 2.1.** Müüja ja Hüpoteegipidaja on käesolevaga kokku leppinud lõpetada täielikult jagatava kinnistu 2 ja ühishüpoteegiga kaaskoormatud kinnistute (registriosade nr 1113335 ja 1686735) suhtes neid koormav ühishüpoteek summas 3 000 000,00 krooni Stora Enso Eesti AS kasuks. Müüja ja Hüpoteegipidaja avaldavad, et seoses nimetatud ühishüpoteegi lõpetamisega ja kinnistusraamatust kustutamisega ei ole neil teineteise vastu rahalisi või muid nõudeid.

3. KINNISTUTE JAGAMINE, LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHIINNA TASUMINE

- 3.1. Müüja jagab lepingu punktis üks neli (1.4) nimetatud kinnistu lepingu punktis viis kaks (5.2) toodud viisil selliselt, et iseseisva kinnistuna moodustatakse lepingu punktis üks üks (1.1) nimetatud lepingu ese 1, lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud lepingu ese 2 ja lepingu punktis üks kolm (1.3.) nimetatud lepingu ese 3. Tekkiva kinnistu (lepingu eseme 1) väärtuseks hindab Müüja **kakskümmend üks tuhat ükssada kolmkümmend kaheksa (21 138) eurot**, tekkiva kinnistu (lepingu eseme 2) väärtuseks hindab Müüja **kolm tuhat kaheksasada kolmteist (3813) eurot** ja tekkiva kinnistu (lepingu eseme 3) väärtuseks hindab Müüja **üheksateist tuhat seitsesada kolmteist (19 713) eurot**.
- 3.2. Müüja müüb lepingu eseme 1 kuni lepingu eseme 3 Ostjale hinnaga kokku **nelikümmend neli tuhat kuussada kuuskümmend neli (44 664) eurot** (ostuhind), kusjuures lepingu eseme 1 ostuhind on **kakskümmend üks tuhat ükssada kolmkümmend kaheksa (21 138) eurot**, lepingu eseme 2 ostuhind on **kolm tuhat kaheksasada kolmteist (3813) eurot** ja lepingu eseme 3 ostuhind on **üheksateist tuhat seitsesada kolmteist (19 713) eurot**.
- 3.3. Lepingu esemete 1, 2 ja 3 ostuhind, kokku **nelikümmend neli tuhat kuussada kuuskümmend neli (44 664) 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 1 registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas lepingus ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.
- 3.4. Müüja jagab lepingu punktis üks üheksa (1.9) nimetatud kinnistu lepingu punktis viis kuus (5.6) toodud viisil selliselt, et iseseisva kinnistuna moodustatakse lepingu punktis üks kaheksa (1.8) nimetatud lepingu ese 4. Tekkiva kinnistu (lepingu eseme 4) väärtuseks hindab Müüja **kakskümmend seitse tuhat üheksasada viiskümmend üheksa (27 959) eurot**.
- 3.5. Müüja müüb lepingu eseme 4 Ostjale hinnaga **kakskümmend seitse tuhat üheksasada viiskümmend üheksa (27 959) eurot** (ostuhind), milline summa on enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustatud Ostja poolt notariaalakti tõestaja notarikontole 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 2 registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas lepingus ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.

4. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEMINEK

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

5. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 5.1.** Müüja ja Hüpoteegipidaja on ühishüpoteegi lõpetamises ja kinnistusraamatust kustutamises kokku leppinud. Stora Enso Eesti AS, registrikood 11511985, avaldab soovi ja AS Baltwood, registrikood 12711516, annab nõusoleku täielikult kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosadesse number 792908, 1113335 ja 1686735 kantud ühishüpoteek summas 3 000 000 krooni Stora Enso Eesti AS, registrikood 11511985, kasuks.
- 5.2.** AS Baltwood on otsustanud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number 714408 kantud kinnistu jagada iseseisvateks kinnistuteks ja palub kinnistusraamatusse teha järgmised kanded:
- 5.2.1.** kustutada registriosa nr 714408 esimesest jaost: katastritunnus 42002:002:0010, pindala 2,14 ha, aadress Lepiku-Mihkli, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); katastritunnus 42002:001:0043, pindala 3344,0 m², aadress Lepiku-Mihkli, Kärasi küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); katastritunnus 42002:001:0042, pindala 14402,0 m², aadress Lepiku-Mihkli, Tammispää küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
- 5.2.2.** avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa, mille: esimesse jakku kanda katastritunnus 42002:002:0010, pindala 2,14 ha, aadress Lepiku-Mihkli, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); teise jakku kanda omanikuna AS Baltwood, registrikood 12711516; kolmandasse jakku ja neljandasse jakku kandeid mitte teha;
- 5.2.3.** avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa, mille: esimesse jakku kanda katastritunnus 42002:001:0043, pindala 3344,0 m², aadress Lepiku-Mihkli, Kärasi küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); teise jakku kanda omanikuna AS Baltwood, registrikood 12711516; kolmandasse jakku ja neljandasse jakku kandeid mitte teha;
- 5.2.4.** avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa, mille: esimesse jakku kanda katastritunnus 42002:001:0042, pindala 14402,0 m², aadress Lepiku-Mihkli, Tammispää küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); teise jakku kanda omanikuna AS Baltwood, registrikood 12711516; kolmandasse jakku ja neljandasse jakku kandeid mitte teha.

- 5.3. Müüja ja Ostja on lepingu eseme 1 omandi üleandmises kokku leppinud. AS Baltwood, registrikood 12711516, lubab ja Eesti Vabariik avaldab soovi kustutada käesoleva lepingu punkti viis kaks kaks (5.2.2) kohaselt avatud registriosa, mille esimesse jakku on kantud katastritunnus 42002:002:0010, pindala 2,14 ha, aadress Lepiku-Mihkli, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), teises jaos senine kanne Müüja kohta ning kinnistu ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.
- 5.4. Müüja ja Ostja on lepingu eseme 2 omandi üleandmises kokku leppinud. AS Baltwood, registrikood 12711516, lubab ja Eesti Vabariik avaldab soovi kustutada käesoleva lepingu punkti viis kaks kolm (5.2.3) kohaselt avatud registriosa, mille esimesse jakku on kantud katastritunnus 42002:001:0043, pindala 3344,0 m², aadress Lepiku-Mihkli, Kärasi küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), teises jaos senine kanne Müüja kohta ning kinnistu ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.
- 5.5. Müüja ja Ostja on lepingu eseme 3 omandi üleandmises kokku leppinud. AS Baltwood, registrikood 12711516, lubab ja Eesti Vabariik avaldab soovi kustutada käesoleva lepingu punkti viis kaks kaks (5.2.4) kohaselt avatud registriosa, mille esimesse jakku on kantud katastritunnus 42002:001:0042, pindala 14402,0 m², aadress Lepiku-Mihkli, Tammispää küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), teises jaos senine kanne Müüja kohta ning kinnistu ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.
- 5.6. AS Baltwood on otsustanud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 792908 kantud kinnistu jagada iseseisvateks kinnistuteks ja palub kinnistusraamatusse teha järgmised kanded:
- 5.6.1. kustutada registriosa nr 792908 esimesest jaost katastritunnus 42002:002:0016, pindala 21438,0 m², aadress Jaanisaare, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%);
- 5.6.2. avada jagamisel tekkivale kinnistule iseseisev registriosa, mille: esimesse jakku kanda katastritunnus 42002:002:0016, pindala 21438,0 m², aadress Jaanisaare, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); teise jakku kanda omanikuna AS Baltwood (registrikood 12711516); kolmandasse jakku ja neljandasse jakku kandeid mitte teha.
- 5.7. Müüja ja Ostja on lepingu eseme 4 omandi üleandmises kokku leppinud. AS Baltwood, registrikood 12711516, lubab ja Eesti Vabariik avaldab soovi kustutada käesoleva lepingu punkti viis kuus kaks (5.6.2) kohaselt avatud registriosa, mille esimesse jakku on kantud katastritunnus 42002:002:0016, pindala 21438,0 m², aadress Jaanisaare, Separa küla, Mustvee vald, Jõgeva maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), teises jaos senine kanne Müüja kohta ning kinnistu ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.

6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT ANTUD SELGITUSED

- 6.1. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.

- 6.2. Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse kogu ostuhind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.
- 6.3. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik kokkulepped, mis on seotud lepingu eseme müügiga. Vastavalt võlaõiguseaduse (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.
- 6.4. 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.
- 6.5. 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 kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 6.6. 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.
- 6.7. Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena 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).
- 6.8. 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.
- 6.9. 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.
- 6.10. Vastavalt metsaseaduse § 25 kinnisasja võõrandamise korral läheb hukkunud metsaosa või raiesmiku uuendamise kohustus üle kinnisasja uuele omanikule,

kusjuures nimetatud paragrahvis sätestatud uuendamistähtaegu arvutatakse kinnisasjal asuva metsaosa hukkumisest või metsa raiest arvates.

- 6.11. Vastavalt AÕS 156 lg 1 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.
- 6.12. Maaparandusseaduse § 67 lg 4 tulenevalt lähevad maaparandusühistu liikme täitmata kohustused omandajale üle.
- 6.13. Notari tasu seaduse § 4 kohaselt on tehinguväärtuse määramisel kinnisasja minimaalväärtuseks 6391 eurot.

7. LÕPPSÄTTED

- 7.1. Osalejad volitavad notariaalakti tõestajat tegema käesolevas notariaalaktis täiendusi ja parandusi.
- 7.2. Käesolev notariaalakt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning osalejatele kättesaadav riigiportaalis eesti.ee ning e-notari iseteeninduses notar.ee. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule. Osalejate soovil väljastatakse osalejatele vajadusel paberkandjal ärakirjad, mis asendavad originaali.
- 7.3. Notariaalakti tõestaja esitab notariaalakti kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.
- 7.4. Kõik lepingu sõlmimisega seotud notari tasud ja kinnistamise riigilõivud tasub Ostja, välja arvatud ühishüpoteegi lõpetamisega seotud notari tasu ja riigilõiv, mille tasub Müüja.
- 7.5. Osalejad tasuvad notari tasu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seadusele vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt.
- 7.6. Osalejad tasuvad riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi kontole. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta kandeavaldus läbi vaatamata.

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 isiklikult digitaalselt allkirjastatud.

Käesolevas dokumendis on kaksteist (12) lehte.

Notari tasu ühishüpoteegi lõpetamise kokkuleppe tõestamisel 99,38 eurot (tehinguväärtus 127 823,30 eurot: notari tasu seaduse § 9 lg 1, § 22, § 28 lg 1).

Notari tasu kinnistu jagamise avalduse tõestamisel 122,10 eurot (tehinguväärtus 75 201,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, § 4, § 8 lg 1, § 22, § 23 p1).

Notari tasu kinnistute müügilepingute tõestamisel 244,20 eurot (tehinguväärtus 75 201,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, § 4, § 22, § 23 p 2).

Tasu hoiustamise eest 30,53 eurot (tehinguväärtus 72 623,00 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 516,21 eurot.

Käibemaks 123,89 eurot.

Kokku 640,10 eurot.

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

Riigilõiv ühishüpoteegi kustutamisel 36,25 eurot (tehinguväärtus 127 823,30 eurot: riigilõivuseaduse § 74, § 77 lg 5).

Riigilõiv kinnistu jagamisel 6,50 eurot (tehinguväärtus 21 138,00 eurot: riigilõivuseaduse § 74, § 80 lg 1).

Riigilõiv kinnistu jagamisel 2,00 eurot (tehinguväärtus 3 813,00 eurot: riigilõivuseaduse § 74, § 80 lg 1).

Riigilõiv kinnistu jagamisel 6,25 eurot (tehinguväärtus 19 713,00 eurot: riigilõivuseaduse § 74, § 80 lg 1).

Riigilõiv kinnistu jagamisel 8,25 eurot (tehinguväärtus 27 959,00 eurot: riigilõivuseaduse § 74, § 80 lg 1).

Riigilõiv kinnistu jagamisel 7,00 eurot (riigilõivuseaduse § 74, § 80 lg 3).

osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud