



TALLINNA NOTAR EGLE URI

Notariaalakto notari ametitegevuse raamatus nr 1442.

Käesoleva notariaalakto on koostanud ja tõestanud 08.07.2025.a Tallinna notar Egle Uri, kelle büroo asub Tallinnas Rävala 2/Kivisilla 8, e-notari kaudu videosilla vahendusel.

Notari poole pöördusid:

ARELEKS OÜ, registrikood 10986025, aadress Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Spektri tn 6, 50411, e-post: estonia@dalgas.com, edaspidi nimetatud **Müüja**, seaduslik esindaja – juhatuse liige **Kristian Brandt**, isikukood 36702280102, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja kes enda ütluste kohaselt asub kaugtõestamise ajal Norras. Juriidilise isiku õigusvõime ja esindaja esindusõiguse on notariaalakto tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval e-notari infosüsteemist tehtud registrikaardi andmete päringu alusel,

Eesti Vabariik, nimel riigivara valitsema volitatud asutusena **Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK)**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi 70004459 all, aadress Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Sagadi küla, Mõisa/3, 45403, e-post: ere.kaaristu@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Ostja**, esindaja **Ere Kaaristu**, isikukood 47207260330, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes enda ütluste kohaselt asub kaugtõestamise ajal Tallinnas ja kelle esindusõiguse on notariaalakto tõestaja kontrollinud Tallinna notar Lee Möttus asendaja Karl-Eerik Jäetma 06.11.2024.a. tõestatud ja notari ametitegevuse raamatus registri nr 3435 all registreeritud volikirja alusel,

edaspidi eelnimetatud isikud koos nimetatud **Lepinguosalised**.

Müüja esindaja avaldab, et ta ei valda piisavalt eesti keelt, aga ta valdab inglise keelt. Notariaalakto tõestaja on talle selgitanud, et vastavalt tõestamisseaduse § 17 on tal õigus nõuda käesoleva notariaalakto kirjalikku tõlget. Eelnimetatud isik kinnitab, et ta ei nõua läbivaatamiseks kirjalikku tõlget ja loobub sellest. Samuti ei soovi ta tõlgi kaasamist ja taotleb notariaalakto tõestaja poolset suulist tõlget eesti keelest inglise keelde.

Lepinguosalised avaldasid soovi sõlmida alljärgnev:

KINNISTUTE MÜÜGILEPING, **ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

1. LEPINGU ALUS JA LEPINGU ESEMETE ANDMED

1.1. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhenduvad Lepinguosalised Kliimaministeeriumi 19.06.2025.a käskkirjast nr 1-2/25/268 ning Lepinguosaliste kokkuleppest.

1.2. Notariaalakto tõestaja on käesoleva lepingu tõestamise päeval kontrollinud, et vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise registriosa andmetele on kinnistusregistri registriosas nr **4003834** sisse kantud järgmine kinnistu (edaspidi nimetatud **Kinnistu 1**):

1.2.1. esimesse jakku "Kinnistu koosseis": katastritunnus 44001:002:0479, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, asukoht **Saare maakond, Saaremaa vald, Atla küla, Haudma-Mari**, pindala 19181 m²;

1.2.2. teise jakku "Omanik": **ARELEKS OÜ (registrikood 10986025)**;

1.2.3. kolmandas jaos "Koormatised ja kitsendused": kehtivad kanded puuduvad;

1.2.4. neljandas jaos „Hüpoteegid”: kanded puuduvad.

1.3. Notariaalakti tõestaja on käesoleva lepingu tõestamise päeval kontrollinud, et vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise registriosa andmetele on kinnistusregistri registriosas nr **2546734** sisse kantud järgmine kinnistu (edaspidi nimetatud **Kinnistu 2**):

1.3.1. esimesse jakku "Kinnistu koosseis": katastritunnus 44001:002:0480, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, asukoht **Saare maakond, Saaremaa vald, Atla küla, Haudma-Jüri**, pindala 14286,0 m²;

1.3.2. teise jakku "Omanik": **ARELEKS OÜ (registrikood 10986025)**;

1.3.3. kolmandas jaos "Koormatised ja kitsendused": kehtivad kanded puuduvad;

1.3.4. neljandas jaos „Hüpoteegid”: kanded puuduvad.

1.4. Käesoleva lepingu esemeteks on punktides 1.2. ja 1.3. nimetatud kinnistud (edaspidi koos nimetatud **Lepingu esemed** või **Kinnistud**) koos nende oluliste osadega ja päraldistega.

1.5. Kinnistute kohta avatud registriosadel ei ole märkeid kinnistamisavalduste kohta, mille suhtes menetlus oleks lõpetamata ning kinnistusraamatusse osa kandeid tegemata.

1.6. Lepingu esemete kohta e-notari infosüsteemist tehtud ehitiste otsingu päringutest nähtub, et ehitisregister Lepingu esemetega ehitisi ei seosta.

1.7. Lepingu esemete kohta e-notari infosüsteemist tehtud katastriüksuste kitsenduste päringutest nähtub, et Lepingu esemete suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

1.7.1. Kinnistu 1

Kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd

ulatus: 19178,16 m²; nähtus: Kaitseala (Vilsandi RP, Elda skv.); seisund: kehtiv.

Kaitseala piiranguvöönd

ulatus: 1,83 m²; nähtus: Kaitseala (Vilsandi RP, Atla pv.); seisund: kehtiv.

- 1) loodusobjekti tüüp: rahvuspark
- 2) nimetus: Vilsandi rahvuspark (registrikood KLO1000250);
- 3) loodusobjekti valitseja nimi: Keskkonnaamet;
- 4) viide loodusobjekti kaitse alla võtmise otsusele: Vabariigi Valitsuse otsus 20. oktoobrist 1937 maa-ala looduskaitse alla võtmise kohta.

Piiranguvöönd määratlemata

ulatus: 761,75 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Epipactis helleborine (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv.

Kinnistu 1 kõlvikulises koosseisus on metsamaa 18808,0m² ja muu maa 373,0m². Katastripidaja märkused puuduvad.

1.7.2. Kinnistu 2

Kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd

ulatus: 14276,62 m²; nähtus: Kaitseala (Vilsandi RP, Elda skv.); seisund: kehtiv.

Kaitseala piiranguvöönd

ulatus: 8,90 m²; nähtus: Kaitseala (Vilsandi RP, Atla pv.); seisund: kehtiv.

- 1) loodusobjekti tüüp: rahvuspark
- 2) nimetus: Vilsandi rahvuspark (registrikood KLO1000250);
- 3) loodusobjekti valitseja nimi: Keskkonnaamet;
- 4) viide loodusobjekti kaitse alla võtmise otsusele: Vabariigi Valitsuse otsus 20. oktoobrist 1937 maa-ala looduskaitse alla võtmise kohta.

Piiranguvöönd määratlemata

ulatus: 761,64 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Epipactis helleborine (laialehine neiuvaip)); seisund: kehtiv.

Kinnistu 2 kõlvikulisel koosseisus on metsamaa 14195,0 m² ja muu maa 91,0 m². Katastripidaja märkused puuduvad.

2. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED

2.1. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. Kinnistud on Müüja ainuomandis ning kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Müüja Kinnistuid kellelegi võõrandanud, nende suhtes ei ole vaidlusi, nendel ei lasu käsutamiskeelde, neid ei ole arestitud.

2.1.2. Kinnistuid ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega (sh üüri-, rendi- või muude kasutuslepingutega).

2.1.3. Kinnistute suhtes ei ole Müüja poolt kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetamata kinnistamisavaldusi, mille suhtes menetlus oleks lõpetamata ning kinnistusraamatusse osa kandeid tegemata.

2.1.4. Lepingu esemed on hoonestamata ja ei ole ühendatud ega liidetud ühegi tehnovõrguga.

2.1.5. Müüjale teadaolevalt ei kehti Lepingu esemete valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid, ega muid piiranguid ega kitsendusi.

2.1.6. Lepingu esemetele ei ole otsejuurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt. Juurdepääsuks servituute seatud ei ole. Lepingu esemeid ei läbi detailplaneeringu kohaselt avalikuks kasutamiseks määratud olemasolev või kavandatav tee.

2.1.7. Müüjale teadaolevalt ei ole Lepingu esemetel keskkonnareostust ja ei ole esitatud sellesisulisi ettekirjutusi.

2.1.8. Kuni lepingu sõlmimise päevani on tasutud kõik Lepingu esemete eest tasumisele kuuluvad maksed ja avalik-õiguslikud koormatised, mille maksetähtpäev on saabunud.

2.1.9. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida käesolev leping ja et Müüja poolt ei ole sõlmitud ja Müüja kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse.

2.1.10. Müüja suhtes ei ole algatatud saneerimis-, likvideerimis- ega pankrotimenetlust ega välja kuulutatud pankrotti.

2.1.11. Tema suhtes ei ole kehtestatud ärikeeldu, tema volitused Müüja esindajana on kehtivad ega ole lõppenud või on nõuetekohaselt pikendatud ja tal on kõik vajalikud esindatava juriidilise isiku sisesed nõusolekud ja kooskõlastused ning kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.1.12. Tema on Müüja tegelik kasusaaja (kaudne osalus) ning tema ega tema lähikondsed ei ole riikliku taustaga isikud ning ei täida ega ole täitnud avaliku võimu olulisi ülesandeid RahaPTS kohaselt.

2.2. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. Punktis 1.1. nimetatud Kliimaministeeriumi käskkiri kehtib, seda ei ole vaidlustatud ega muudetud, Kinnistute ostmise toimub kooskõlas looduskaitseseadusega.

2.2.2. Ostja on üle vaadanud Lepingu esemete koosseisu kuuluvad maaüksused, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuste plaanidega ja on teadlik maaüksuste suurusest,

sihtotstarbest ja piiridest, samuti Lepingu esemete suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest.

2.2.3. Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ja et tal on kõik vajalikud otsused ja kooskõlastused ning kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. Lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et:

2.3.1. Käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud käskkirja vaidlustamise tähtaeg ei ole möödunud, kuid vaatamata sellele soovivad Lepinguosalised käesoleva lepingu sõlmida selles toodud tingimustel.

2.3.2. Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

3. LEPINGU ESEMETE MÜÜK JA OSTUHING JA SELLE TASUMISE KORD

3.1. Lepinguosalised on kokku leppinud, et Müüja müüb ja Ostja ostab Lepingu esemeteks olevad Kinnistu 1, asukohaga Saare maakond, Saaremaa vald, Atla küla, Haudma-Mari (registriosa nr 4003834) ja Kinnistu 2, asukohaga Saare maakond, Saaremaa vald, Atla küla, Haudma-Jüri (registriosa nr 2546734), koos nende oluliste osadega ja päraldistega.

3.2. Lepinguosalised on kokku leppinud, et Müüja müüb Lepingu esemed Ostjale ostuhinnaga kokku 36 231 eurot, kusjuures Kinnistu 1 ostuhind on 18 326 eurot ja Kinnistu 2 ostuhind on 17 905 eurot.

3.3. Vastavalt Lepinguosaliste kokkuleppele on Ostja taotlenud kogu ostuhinna, summas 36 231 eurot, hoiustamist Tallinna notar Egle Uri notarikontole. Nimetatud summa on käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks notarikontole AS-is SEB Pank laekunud Ostja (RMK) kontolt.

3.4. Lepinguosalised on kokku leppinud, et notariaalakti tõestaja edastab hoiustatud raha, summas 36 231 eurot Müüja (ARELEKS OÜ) kontole nr EE752200221024278383, selgitusega Saare maakond, Saaremaa vald, Atla küla, Haudma-Mari ja Haudma-Jüri, hiljemalt kolme (3) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole Lepingu esemeteks olevate kinnistute registriosades kandeid, mida ei ole kajastatud käesoleva lepingu punktis üks (1) ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et osalistel tuleb olla tähelepanelik summa saaja kontonumbri märkimisel, sest vale pangakonto numbri märkimisel võidakse teostada ülekanne valele isikule.

4. VALDUSE JA DOKUMENTATSIOONI ÜLEANDMINE

4.1. Müüja ja Ostja on Lepingu eseme valduse üleminekus kokku leppinud ning Müüja kinnitab, et ta ei tee takistusi Ostjale Lepingu eseme valdamiseks ja otsese valduse üleandmise päevaks loetakse käesoleva lepingu sõlmimise päev (08.07.2025.a).

4.2. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ja Lepingu esemega seotud kulud lähevad Ostjale üle otsese valduse üleandmisest. Maamaksu tasuvad osalised vastavalt õigusaktides sätestatule.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVAALDUSED

5.1. Lepinguosalisel on Lepingu esemete omandi üleandmises Ostjale kokku leppinud. Lepinguosalisel paluvad kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosade nr 4003834 ja nr 2546734 kantud kinnistute teise jakku Müüja asemel uue ainuomanikuna Eesti Vabariik.

6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

Notariaalakti tõestaja on Lepinguosalistele selgitanud käesolevast lepingust tulenevaid õiguslikke tagajärgi, sealhulgas alljärgnevat:

6.1. Käesolevas lepingus kajastatud andmete õiguslik tähendus: Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (asjaõigusseadus § 56). Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, v.a taotlustel, projekteerimistingimustel, teatistel, ehitus- ja kasutusloal ning ettekirjutustel, millel on õiguslik tähendus (ehitusseadustik § 61).

6.2. Ostja saab kinnistu omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.

6.3. Asjaõiguslepingu sõlmimine enne ostuhinna täielikku tasumist Müüjale on Müüja jaoks seotud riskidega. Ostja jaoks on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud. Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind notarikontole ning notariaalakti tõestaja väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.

6.4. Käesolevasse 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 tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

6.5. 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.

6.6. 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. Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma.

6.7. 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) 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).

6.8. Vastavalt maamaksuseadusele tekib maamaksukohustus jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik.

6.9. Notariaalakti tõestaja ei pea selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi (tõestamisseaduse § 18).

7. LEPINGU EKSEMPLARID JA VOLITUSED NOTARIAALAKTI TÕESTAJALE

7.1. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument. Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule.

7.2. Käesolev notariaalakt on Lepinguosalistele kättesaadav portaalides www.notar.ee ja www.eesti.ee.

7.3. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale.

7.4. Lepinguosalistes on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat vajadusel esitada kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesoleva lepingu asjaõiguslepingus täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud Lepinguosalistes taotlustega.

7.5. Vastavalt maakatastriseaduse § 20¹ esitab notar kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist katastripidajale tehingu õiendi.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

8.1. Käesoleva lepingu tehinguväärtus vastavalt notari tasu seaduse §-le 3 on müügilepingu sõlmimisel $18326 + 17905 = 36231$ eurot ning hoiustamisel 36231 eurot.

8.2. Notari tasu seaduse kohaselt on ette nähtud notari tasu:

8.2.1. Lepingu tõestamise eest §-de 22, 23, 29 lg 3 p 1 kohaselt $129,10 + 16,14 = 145,24$ eurot, millele lisandub käibemaks (24%) 34,86 eurot, kokku 180,10 eurot.

8.2.2. Kaugtõestuse eest § 2 lg 2¹ kohaselt 20 eurot, millele lisandub käibemaks (24%) 4,80 eurot, kokku 24,80 eurot.

8.3. Lepingu sõlmimisega seotud kulud, sh notari tasu tasub Ostja.

8.4. Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente ja notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu maksmise arved kuuluvad täitmisele täitemenetluse seadustiku alusel. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu tasumisel solidaarselt.

Käesolev notariaalakt on Lepinguosalistele enne allkirjastamist notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel läbivaatamiseks esitatud, see on notariaalakti tõestaja poolt ette loetud ja Müüja esindajale ettelugemise asemel tõlgitud suuliselt eesti keelest inglise keelde, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed on selgitatud ja notariaalakt on Lepinguosalistes poolt heaks kiidetud.

Lepinguosalistes ja notar allkirjastavad käesoleva notariaalakti digitaalallkirjaga.