



TALLINNA NOTAR TRIIN LEKK

Notariaalakto notari ametitegevuse raamatus nr 3337.

Käesoleva notariaalakto on koostanud ja tõestanud 19.12.2025.a Tallinna notar Triin Lekk, kelle notaribüroo asub Tallinnas Rävala 2/Kivisilla 8, videosilla vahendusel kaugtõestamise teel.

Notari poole pöördusid:

Osaühing Metsagrupp, registrikood 10044866, aadress Papiniidu tn 5, Pärnu linn 80010, e-post: info@metsagrupp.ee, edaspidi nimetatud **Müüja**, esindaja – **Rein Viedehof**, isikukood 36704254232 ja kelle esindusõiguse on notariaalakto tõestaja kontrollinud Pärnu notar Kaia Krüger poolt 01.09.2025.a tõestatud ja notari ametitegevuse raamatu registri number 1640 all registreeritud volikirja alusel, kes enda ütluste kohaselt asub kaugtõestamise hetkel Pärnus, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal. Juriidilise isiku õigusvõime on notariaalakto tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval e-notari infosüsteemist tehtud registrikaardi andmete päringu alusel,

Eesti Vabariigi, edaspidi nimetatud **Ostja**, nimel **Transpordiamet** registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi nr 70001490 all, asukohaga Valge tn 4, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond, esindaja **Kalev Repp**, isikukood 38004266521, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne aja, kes enda ütluste kohaselt asub kaugtõestamise hetkel Pärnus ja kelle esindusõiguse on notariaalakto tõestaja kontrollinud Tallinna notar Ragne Tehveri asendaja Kersti Paeveer poolt 30.03.2022.a tõestatud ja notari ametitegevuse raamatu registri number 1059 all registreeritud volikirja alusel, e-post: kalev.repp@transpordiamet.ee,

edaspidi koos nimetatud **Lepinguosalised**.

Lepinguosalised avaldasid, et nende sooviks on sõlmida alljärgnev leping:

KINNISTU VÕLAÕIGUSLIK MÜÜGILEPING **JA EELMÄRKE KINNISTAMISAVALDUS**

1. LEPINGU ALUS JA LEPINGU ESEME ANDMED

1.1. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhinduvad Lepinguosalised võlaõigusseadusest, asjaõigusseadusest, kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) ja kõikidest teistest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, samuti Transpordiameti korraldusest nr 1.1-3/25/737, 04. detsembrist 2025.a.

1.2. Notariaalakto tõestaja on käesoleva lepingu tõestamise päeval kontrollinud, et vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise registriosa andmetele käesoleva lepingu tõestamise päeval on kinnistusregistri registriosas nr **1661806** sisse kantud järgmine kinnistu (edaspidi nimetatud **Kinnistu**):

1.2.1. esimesse jakku "Kinnistu koosseis": katastritunnus 14901:001:0055, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, asukoht **Pärnu maakond, Tori vald, Kurena küla, Johannese** (pindala on ebatäpne), pindala 116563 m²;

1.2.2. teise jakku "Omanik": **Osaühing Metsagrupp** (registrikood 10044866);

1.2.3. kolmandase jakku "Koormatised ja kitsendused" on kantud kande nr 1 all Eelmärge kinnistu jagamisel tekkiva uue kinnistu katastriüksuse ligikaudse pindalaga 2100 m² omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks. KAHOS § 9 alusel. 23.07.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.07.2024.

1.2.4. neljandasse jakku „Hüpoteegid“ on kantus:

1.2.4.1. kande nr 1 all: Hüpoteek summas 3 300 000.00 krooni Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 232706; 602706; 934206; 1276806; 1798106; 1869906; 1893006; 1956206; 2384406; 2384506; 2456206; 2460806; 2460906; 2475006; 2581906; 2651406; 2735406; 3004006. ; 10302002 ja 2862239. Sisse kantud 22.09.2008. 7.12.2010 asjaõiguslepingu alusel muudetud 20.12.2010.

1.2.4.2. kande nr 2 all. Hüpoteek summas 974 796.00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 111806; 135006; 148136; 232706; 602706; 934206; 959608; 1276806; 1581637; 1780532; 1798106; 1869906; 1893006; 1956206; 2221636; 2221736; 2384406; 2384506; 2456206; 2460806; 2460906; 2475006; 2581906; 2582136; 2582206; 2651406; 2659232; 2660232; 2660332; 2660432; 2672206; 2735406; 2755836; 2757232; 2771506; 2778806; 2786532; 2789736; 2805632; 2823232; 2823332; 2838832; 2847932; 2853536; 2853836; 2853936; 2854036; 2860636; 2860736; 2861036; 2862239; 2912006; 2912406; 2912506; 2948706; 3004006; 3014006; 3099806; 3229706; 3247837; 3377306; 3727906; 3770506; 3804506; 3818706; 3849606; 3875608; 3912106; 3971106; 4147006; 4167906; 4326706; 4630304; 4833408; 4833508; 4953608; 7061202; 9055102; 10302002; 13189302; 13264802; 13269102; 13559102. Sisse kantud 10.11.2015. 17.11.2021 avalduse, 17.11.2021 nõusoleku alusel muudetud 26.11.2021.

1.2.4.3. kande nr 3 all: Hüpoteek summas 4 770 000.00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 16102; 21032; 69206; 84508; 111806; 135006; 136139; 148136; 156240; 170940; 183932; 191134; 196406; 232706; 269506; 278006; 288006; 314733; 337539; 349534; 389650; 428032; 430737; 471932; 526606; 544808; 544908; 585906; 602706; 641932; 647306; 660437; 683306; 745034; 772106; 808450; 886306; 926406; 934206; 959608; 989533; 1042334; 1136937; 1201106; 1257733; 1271606; 1276806; 1290533; 1300033; 1300133; 1327006; 1496806; 1567206; 1581637; 1589341; 1626006; 1663432; 1666332; 1670234; 1686406; 1694006; 1697632; 1716132; 1737938; 1747634; 1761337; 1778834; 1780532; 1798106; 1865606; 1869906; 1893006; 1913906; 1929034; 1956206; 1997432; 2013106; 2027637; 2029106; Osaühing Metsagrupp (registrikood 10044866) kaasomandiosa kinnistust nr 2034408; 2056834; 2100306; 2120406; 2151137; 2157037; 2188934; 2189034; 2200206; 2200306; 2221636; 2221736; 2291235; 2305234; 2306534; 2326434; 2343306; 2384006; 2384406; 2384506; 2424808; 2435541; 2456206; 2460038; 2460806; 2460906; 2475006; 2484837; 2494840; 2504406; 2522834; 2527850; 2540106; 2566240; 2575337; 2575437; 2581906; 2582136; 2582206; 2583550; 2599450; 2599550; 2605232; 2608637; Osaühing Metsagrupp (registrikood 10044866) kaasomandiosa kinnistust nr 2609106; 2625750; 2634040; 2651406; 2653632; 2659232; 2660232; 2660332; 2660432; 2665639; 2672206; 2676439; 2678234; 2702706; 2717506; 2717606; 2718706; 2727606; 2735406; 2738206; 2738806; 2755836; 2757232; 2757332; 2760032; 2760332; 2771506; 2778806; 2786532; 2789736; 2793137; 2805632; 2812350; 2815832; 2819437; 2823232; 2823332; 2827050; 2835037; 2835137; 2838832; 2841350; 2847932; 2853536; 2853836; 2853936; 2854036; 2855037; 2855337; 2855437; 2855637; 2855750; 2856137; 2856234; 2860636; 2860736; 2861036; 2862239; 2871234; 2888632; 2896932; 2912006; 2912406; 2912506; 2948706; 2982139; 2992037; 3004006; 3014006; 3020232; 3030150; 3033737; 3056137; 3068732; 3071332; 3099806; 3107537; 3107637; 3116037; 3116137; 3149737; 3152431; 3154237; 3155037; 3199434; 3205406; 3224106; 3229706; 3246334; 3247837; 3328434; 3334837; 3341337; 3357806; 3364006; 3367606; 3377306; 3384106; 3384306; 3386406; 3386806; 3387637; 3394837; 3403337; 3404937; 3414037; 3420637; 3424737; 3429606; 3433734; 3449937; 3453537; 3458537; 3478337; 3541234; 3611606; 3629206; 3721434; 3727906; 3751306; 3768106; 3770506; 3787006; 3804506; 3807334; 3818706; 3828806; 3845250; 3849606; 3875608; 3887006; 3909550; 3911234; 3912106; 3961634; 3967006; 3967434; 3971106; 3981306; 3987534; 4023734; 4036234; 4051534; 4052734; 4072734; 4093850; 4126506; 4126606; 4130750; 4147006; 4167906; 4175750; 4217306; 4217406; 4245906; 4260008; 4297706; 4318506; 4326706; 4335706; 4345906; 4348506; 4349506; 4361106; 4408606; 4414750; Osaühing Metsagrupp (registrikood 10044866) kaasomandiosa kinnistust nr 4415006; 4425806; 4434806;

4435406; 4435506; 4439206; 4446806; 4507106; 4512806; 4548004; 4562231; 4570606; 4572502; 4630304; 4634350; 4833408; 4833508; 4846350; 4888108; 4905950; 4953608; 5124750; 5138650; 5191250; 5198002; 5363850; 5363950; 5464450; 5466850; 5589150; 5741850; 6319550; 6562050; 6648950; 6868750; 7061202; 7218450; 7297302; 7299250; 7323250; 7476950; 7694550; 7781750; 7817202; 7875150; 7925050; 8162802; 8174050; 8242050; 9055102; 9057502; 9440850; 9579102; 9579202; 9653350; 10302002; 10927150; 11122250; 11140550; 11297150; 11375802; 11406902; 11621150; 12161550; 12188350; 12314150; 12829202; 12939450; 12980850; 13189302; 13264802; 13269102; 13304150; 13559102; 13625050; 13678050; 13744350; 13775950; 13884650; 13933802; 14058550; 14134050; 14178202; 14289950; 14385550; 14483850; 14612250; 14673750; 14676950; 14827950; 14900850; 15125450; 15145350; 15310750; 15464650; 15497150; 15509450; 15875450; 16091750; 16405350; 16405450; 16421450; 16566550; 16704550; 16735350; 16768250; 16774250; 16812850; 16951850; 16997650; 16998750; 17152550; 17408250; 17450250; 17473450; 17483650; 17552650; 17639150; 17748150; 18119250; 18287150; 18481750; 18530250; 18681950; 18751850; 18814750; 18887250; 18984850; 19000950; 19203450; 19237250; 19372450; 19436350. Sisse kantud 10.08.2023. 3.10.2023 kinnistamisavalduse alusel muudetud 20.10.2023.

1.3. Kinnistu kohta avatud registriosal ei ole märkeid kinnistamisavalduste kohta, mille suhtes menetlus oleks lõpetamata ning kinnistusraamatusse osa kandeid tegemata.

1.4. Vastavalt elektroonilise ehitisregistri andmetele Kinnistu koosseisus oleva katastriüksuse katastritunnusega ehitisi seotud ei ole.

1.5. Kinnistu kohta e-notari infosüsteemist tehtud katastriüksuse kitsenduste ja mälestiste päringutest nähtub, et Kinnistu suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 8524,94 m²; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

Eesvoolu kaitsevöönd

ulatus: 962,73 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Keskuse II); seisund: kehtiv;

ulatus: 194,39 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Toobiski); seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 89689,82 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

ulatus: 25175,35 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd

ulatus: 78,22 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Keskuse II); seisund: kehtiv;

ulatus: 464,27 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Keskuse II); seisund: kehtiv.

Uuringu ala

ulatus: 116563,11 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

1.6. Käesoleva lepingu esemeks on Kinnistu jagamisel eraldatav ja kinnistusraamatusse iseseisva kinnistuna kantav **transpordimaa sihtotstarbega kinnisasi, ligikaudse pindalaga kaks tuhat ükssada ruutmeetrit (2100 m²)**, mis on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud roosa viirutatud alana, koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Lepingu ese**).

2. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED NING KINNITUSED

2.1. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. Kinnistu on Müüja omandis ja kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Müüja Kinnistut ega Lepingu eset kellelegi võõrandanud, Kinnistu suhtes ei ole vaidlusi, sellel ei lasu käsutamiskeelde, seda ei ole arestitud.

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

2.1.3. Kinnistut ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedispositsioonidekohustuslike kolmandate isikute õigustega (sh üüri-, rendi- või muude kasutuslepingutega), mis takistaks käesoleva lepingu sõlmimist ning millest ei oleks Omandajat teavitatud.

2.1.4. Müüjale teadaolevalt ei ole Lepingu esemel mingeid varjatud puudusi ega vigu, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja esindaja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.

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

2.1.6. Müüjale teadaolevalt ei ole Kinnistul keskkonnareostust ja Müüjale ei ole esitatud sellesisulisi ettekirjutusi.

2.1.7. Kuni käesoleva lepingu sõlmimise päevani on tasutud kõik Kinnistu eest tasumisele kuuluvad maksud ja avalik-õiguslikud koormatised, mille maksetähtpäev on saabunud.

2.1.8. Lepingu ese on hoonestamata.

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 või Asjaõiguslepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse.

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

2.1.11. Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ning ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.2. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. Käesoleva lepingu sõlmimisele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas riigivaraaseaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega.

2.2.2. Ostja on üle vaadanud Lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud Müüja poolt esitatud Kinnistu plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik Lepingu eseme paiknemisest, suurusest ja piiridest.

2.2.3. Ostja on teadlik Lepingu eseme sihtotstarbest.

2.2.4. Käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud korraldus kehtib, seda ei ole vaidlustatud ega muudetud.

2.2.5. Ostja ostab Lepingu eseme seoses riigitee 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 109,5 –120,6 Are-Nurme lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks.

2.2.6. Ostja on teadlik, et Lepingu ese ei ole veel iseseisva kinnistuna kinnistusraamatusse kantud.

2.2.7. Tema volitused kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ja ta omab kõiki vajalikke nõusolekuid ja kooskõlastusi ning kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. Lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et:

2.3.1. Punktis 1.1. nimetatud korralduse 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.

2.3.3. Nad on tutvunud lepingu lahutamatuks lisaks oleva plaaniga ning selle sisu on neile teada.

3. LEPINGU ESEME MÜÜK, OSTUHIND JA SELLE TASUMISE KORD

3.1. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Müüja müüb ja Ostja ostab Kinnistu jagamise tulemusel tekkiva iseseisva kinnistu, ligikaudse **pindalaga kaks tuhat ükssada ruutmeetrit (2100 m²)**, mis on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud roosa viirutatud alana, koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

3.2. Lepinguosalised on kokku leppinud, et Müüja müüb Lepingu eseme Ostjale ostuhinnaga kokku **kolm tuhat viissada viisteist (3515) eurot**, millest:

3.2.1. 1660 eurot on tasu Kinnistu osa eest vastavalt OÜ Inseneribüroo STEIGER poolt koostatud hindamisaruandele nr 24/4674-II-13 (0,79 eurot/m²);

3.2.2. 1655 eurot on motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8 kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk.

3.2.3. 200 eurot on täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest KAHOS § 17 lg 1 kohaselt Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest igale omanikule.

3.3. Juhul, kui jagatava kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava äralõike pindala on kas suurem või väiksem kui 2100 m², suurendada või vähendada asjaõiguslepingu sõlmimisel vastavalt kinnisasja osa eest makstavat tasu (kooskõlas KAHOS § 11 lõikega 6) ja motivatsioonitasu, lähtudes käesoleva lepingu punktis 3.2.1. toodud ruutmeetri hinnast.

3.4. Lepinguosalised on kokku leppinud, et ostuhinna osa summas 2812 eurot kohustub Ostja tasuma Müüja kontole nr EE892200221003118260 hiljemalt kahekümne (20) päeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.

3.5. Lepinguosalised on kokku leppinud, et ülejäänud ostuhinna osa korrigeeritud pindalaga kohustub Ostja tasuma Müüja kontole nr EE892200221003118260 hiljemalt kahekümne (20) päeva jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimisest.

4. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE JA TÄIENDAVALD KOKKULEPPED

4.1. Lepinguosalised on Lepingu eseme valduse üleandmises kokku leppinud ja Müüja kinnitab, et ta ei tee Ostjale takistusi Lepingu eseme valdamiseks ja Lepinguosalised lepivad kokku, et Lepingu eseme valduse üleandmise päevaks on käesoleva lepingu sõlmimise päev (19.12.2025.a).

4.2. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle Lepingu eseme otsese valduse üleandmisel.

4.3. Lepinguosalised on kokku leppinud, et Lepingu eseme otsese valduse saamise hetkest on Ostjal õigus Lepingu esemel teha muuhulgas majandus- ja taristuministri 03.08.2015 määruse nr 102 „Tee ehitamise ja korrashoiu terminid“ §-s 2 nimetatud tegevusi, sh tee ehitamine, metsa raadamine.

4.4. Lepinguosalised on kokku leppinud, et Müüja annab Ostjale volituse allkirjastada metsateatist Ostja eest, kui on vaja raadata Lepingu esemel.

4.5. Lepinguosalised on kokku leppinud, et Ostja kohustub punktis 4.3. nimetatud tegevuste käigus lähtuma kinnitatud projektist ning vältima kahju tekkimist Omanikule.

4.6. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et:

4.6.1. Ostja kohustub korraldama Kinnistu jagamise nii, et tekib Lepingu ese, vajadusel sellega seotud detailplaneeringu algatamisega ja kehtestamisega seotud asjaajamise ning kandma detailplaneeringu algatamise ja kehtestamisega, Kinnistu jagamisega ja Lepingu eseme eraldi katastriüksuseks moodustamisega seotud toimingutega kaasnevad kulutused.

4.6.2. Müüja kohustub korraldama Lepingu eseme vabastamise hüpoteekide alt hiljemalt koos Asjaõiguslepingu sõlmimisega.

5. LEPINGU ESEME OMANDI ÜLEANDMINE

5.1. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Lepingu eseme omandi üleandmiseks sõlmitava asjaõiguslepingu (käesolevas lepingus nimetatud **Asjaõigusleping**) kohustuvad nad sõlmima hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates Lepingu eseme maakatastris registreerimisest eeldusel, et käesoleva lepingu punktis 4.6.1. nimetatud tööd on valminud.

5.2. Lepinguosalisel on kokku leppinud, et notari tasu ja riigilõivu seoses maaüksuse jagamisega nii, et eraldatakse Lepingu ese, Asjaõiguslepingu sõlmimisega ja riigilõivu uue omaniku kande eest tasub Ostja.

5.3. Müüja kohustub kuni Asjaõiguslepingu sõlmimiseni ja Ostja uue omanikuna kinnistusraamatusse kandmiseni käesoleva lepingu kehtivusajal Ostja nõusolekuta mitte sõlmima tehinguid Lepingu eseme võõrandamiseks ega omandi üleandmiseks kolmandatele isikutele.

5.4. Müüja ja Ostja on kokku leppinud kanda käesoleva lepingu punktis 1.2. nimetatud Kinnistu kohta avatud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 1661806 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale jagamisel tekkiva Lepingu eseme omandiõiguse üleandmise nõuet tagava eelmärke Ostja kasuks. Eelmärge tagab Ostja õigust nõuda käesoleva lepingu täitmisel kolmandate isikute õigustest vaba Lepingu eseme omandi üleandmist.

6. KINNISTAMISAVALDUSED

6.1. Lepinguosalisel paluvad kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 1661806 kolmandast jaost kande nr 1 all sisse kantud eelmärke kinnistu jagamisel tekkiva uue kinnistu katastriüksuse ligikaudse pindalaga 2100 m² omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks. KAHOS § 9 alusel. 23.07.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 25.07.2024

6.2. Lepinguosalisel on eelmärke seadmises kokku leppinud ja paluvad kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 1661806 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale jagamisel tekkiva kinnistu, ligikaudse suurusega 2100 m², omandiõiguse üleandmise nõuet tagava eelmärke Eesti Vabariigi kasuks.

7. LEPINGUST TAGANEMINE

7.1. Lepinguosalisel on kokku leppinud, et Ostjal on õigus käesolevast lepingust taganeda juhul, kui:

7.1.1. Müüja annab käesoleva lepingu kehtivusajal kolmandale isikule üle Lepingu eseme omandi, võõrandab selle või koormab Lepingu eset asjaõigusega kolmanda isiku kasuks Ostja nõusolekuta.

7.1.2. Müüja ei ilmu vähemalt kahel (2) korral kokkulepitud ajaks Asjaõiguslepingu sõlmimisele (Müüja hoidub kõrvale Asjaõiguslepingu sõlmimisest) ja Asjaõigusleping jääb sõlmimata.

7.2. Lepinguosalisel on kokku leppinud, et Müüjal on õigus käesolevast lepingust taganeda juhul, kui:

7.2.1. Ostja ei ilmu vähemalt kahel (2) korral kokkulepitud ajaks Asjaõiguslepingu sõlmimisele (Ostja hoidub kõrvale Asjaõiguslepingu sõlmimisest) ja Asjaõigusleping jääb sõlmimata.

7.3. Juhul kui Ostja või Müüja taganevad käesolevast lepingust, siis on Lepinguosalisel kohustatud vastastikku viivitamatult tagastama teineteisele käesoleva lepingu alusel saadu.

8. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

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

8.1. Asja müügilepinguga kohustub müüja andma ostjale üle olemasoleva, valmistatava või müüja poolt tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks omandi ülemineku ostjale, ostja aga kohustub müüjale tasuma asja ostuhinna rahas ja võtma asja vastu (võlaõigusseaduse § 208 lg 1).

8.2. Lisaks käesoleva lepingule on Lepinguosalistel pärast kokkulepitud tingimuste saabumist vajalik sõlmida notariaalselt tõestatud asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks Müüjalt Ostjale ning Ostja saab kinnisasja omanikuks vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse.

8.3. Käesolev leping annab Ostjale õiguse lepingu täitmisel nõuda kinnistusraamatusse kande tegemist ning senise omaniku keeldumise korral õiguse esitada omaniku vastu kinnistusraamatusse kande tegemist ja kinnisomandi tunnustamist taotleval hagi.

8.4. Asjaõigusseaduse § 63 lg 3 kohaselt asjaõiguse käsutamine pärast eelmärke kandmist kinnistusraamatusse on tühine osas, milles see eelmärkega tagatud nõuet kahjustab või piirab. See ei takista kannete tegemist kinnistusraamatusse.

8.5. 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.

8.6. 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.

8.7. 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 tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

8.8. 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.

8.9. 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 ülemineku Ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt. Võlaõigusseaduse § 218 lg 4 kohaselt ei vastuta Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma.

8.10. 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. Võlaõigusseaduse § 220 lg 3 kohaselt juhul, kui Ostja ei teata Müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt, ei või Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on vabandatud, võib Ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et Müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.

8.11. Võlaõigusseaduse § 221 kohaselt võib Ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, kas ta mittevastavusest õigeaegselt on teatanud siis, kui

mittevastavus on tekkinud Müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu või müüja asja mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda Ostjale.

8.12. 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).

8.13. Vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 3 on riigilõivu tasumisest vabastatud riigiasutus riigivara valitseja või riigi kasuks seatud piiratud asjaõiguse, keelu- või eelmärke või vastuväite kohta kande tegemisel, muutmisel ja kustutamisel.

9. LEPINGU EKSEMPLARID JA VOLITUSED NOTARILE

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

9.2. Pärast notariaalakti tõestamist märgib notar e-notaris tehinguosalised, kes saavad infosüsteemide andmevahetuskihi (X-tee) kaudu õiguse juurdepääsuks osalejate ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud dokumendile. Käesolev notariaalakt on Lepinguosalistele kättesaadav portaalides www.notar.ee ja www.eesti.ee. Lepinguosalistel on õigus nõuda paberil ära kirja väljastamist.

9.3. Notariaalakti tõestaja edastab lepingu kinnistusosakonnale.

9.4. Lepinguosalistel on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat vajadusel esitada kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesolevas lepingus täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on kooskõlas Lepinguosalistele taotlustega.

10. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

10.1. Tehinguväärtus vastavalt notari tasu seaduse §-dele 3 ja 4 on 6391 eurot.

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

10.2.1. Lepingu tõestamise eest §-de 22, 23 kohaselt 49,80 eurot, millele lisandub käibemaks (24%) 11,95 eurot, kokku 61,75 eurot.

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

10.3. Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasu tasub Ostja.

10.4. 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 Lepinguosalistele ette loetud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed on selgitatud ja notariaalakt on Lepinguosalistele poolt heaks kiidetud.

Lepinguosalistel ja notar allkirjastavad käesoleva notariaalakti digitaallkirjaga