



TALLINNA NOTAR MAIVE OTTAS

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

1207

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Maive Ottas, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, kahekümnendal juunil kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (20.06.2025.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalakti osalejad on

Mullamutt OÜ, registrikood 12323889, asukoht ja postiaadress Siduri tn 3, Tallinn, e-posti aadress mihkel@roomik.ee, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Mihkel Vingal, isikukood 38811110283, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ning kellel on õigus äriühingut kõigis õigustoimingutes üksinda esindada, (eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi, registrikoodi ja esindaja kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 11.06.2025 kell 18:07 tehtud päringute alusel),

Mihkel Vingal osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Islandil,
ja

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus Transpordiamet, registrikood 70001490, asukoht ja postiaadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress Tauno.Seepter@transpordiamet.ee (eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 11.06.2025 kell 18:07.a. tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Tauno Seepter, isikukood 36405282789, kes on tõestajale tuntud isik,

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

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KINNISTU JAGAMISEL TEKKIVATE KINNISTUTE VÕLAÕIGUSLIKUD MÜÜGILEPINGUD JA AVALDUS EELMÄRKE SISSE KANDMISEKS KINNISTUSRAAMATUSSE

1. Registrite seis ja lepingu ese

1.1. Võlaõiguslike müügilepingute esemeks on:

- 1.1.1.** lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu jagamisel tekkiv iseseisev kinnistu ligikaudse pindalaga 5 057 m², koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese 1**), mille ligikaudne suurus ja paiknemine on lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud violetse viirutusega alana (a);
- 1.1.2.** lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu jagamisel tekkiv iseseisev kinnistu ligikaudse pindalaga 4 977 m², koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese 2**), mille ligikaudne suurus ja paiknemine on lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud violetse viirutusega alana (b);
- 1.1.3.** lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu jagamisel tekkiv iseseisev kinnistu ligikaudse pindalaga 817 m², koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese 3**), mille ligikaudne suurus ja paiknemine on lepingu lisaks nr 1 oleval plaanil tähistatud violetse viirutusega alana (c);
- 1.1.4.** edaspidi lepingu ese 1, lepingu ese 2 ja lepingu ese 3 koos nimetatud ka **lepingu ese**.
- 1.2.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 22679150** on sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **Kinnistu**), mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 72701:001:0293, majandusliku otstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga **Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Lehtsaare**, pindalaga **13980,0 m²**. Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Mullamutt OÜ (registrikood 12323889)**. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3.** Kinnistu kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et katastriüksuse 72701:001:0293 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:
- 1.3.1.** Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- ulatus: 4643,03 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.
- 1.3.2.** Elektripaigaldise kaitsevöönd
- ulatus: 971,84 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-70); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 1573,14 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-35); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 353,27 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-70); seisund: kehtiv.
- 1.3.3.** Maaparandushoiu-ala
- ulatus: 13621,91 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.
- 1.3.4.** Uuringu ala
- ulatus: 13979,74 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.
- 1.4.** Kinnistu kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (mälestiste otsing katastritunnuse/aadressi järgi) nähtub, et Kinnistul ei paikne mälestisi ega muinsuskaitsealasid, see maaüksus ei asu kinnismälestiste või muinsuskaitsealade kaitsevööndis ega arheoloogilises leiukohas.
- 1.5.** Kinnistu kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (isikute päring aadressi järgi) nähtub, et:
- 1.5.1.** Kinnistu ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;
- 1.5.2.** Kinnistu ei ole äriregistris registreeritud ühegi isiku asukohana.
- 1.6.** Kinnistu kohta Maa- ja Ruumiametist tehtud kiirpäringust (<https://ky.kataster.ee/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 72701:001:0293 kohta katastripidaja märged puuduvad.
- 1.7.** Kinnistu kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega

72701:001:0293 ja aadressiga Lehtsaare, Alliku küla, Saue vald, Harju maakond ei ole seotud hooneid ega rajatisi.

1.8. Selle lepingu sõlmimise eesmärgiks on määrata kindlaks kõik olulised võlaõiguslikud tingimused lepingu eseme müügiks ning luua kõik eeldused lepingu eseme omandi Müüjalt Ostjale üleandmiseks ja vastava Asjaõiguslepingu sõlmimiseks.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:

- *Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (asjaõiguseadus § 56). Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, v.a taotlused, projekteerimistingimused, teatised, ehitus- ja kasutusload ning ettekirjutused, millel on õiguslik tähendus (EhS § 61). Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste selgitamiseks tellib kitsendusi põhjustava objekti omanik vajadusel katastrimõõdistamise (maakatastriseaduse § 12 ja 19¹).*
- *Ta ei ole saanud kontrollida, kas lepingu esemeks oleval kinnistul paikneb ehitisi ning kas ehitised kui vallasasjad ei ole koormatud pandiõiguse või muu kolmanda isiku õigusega. Osalejad kinnitavad, et soovivad sellele vaatamata selle lepingu sõlmimist.*

2. Osalejate avaldused ja kinnitused

2.1. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1.** Lepingu punktis 1.2 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2.** Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Müüjale kuuluvat Kinnistut koormatud (sh ka mitte kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud, selle suhtes pole vaidlusi ning puuduvad alused mis tahes vaidluste algatamiseks või nõuete esitamiseks.
- 2.1.3.** Kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid selles lepingus nimetamata piiranguid (sh tehingutest tulenevaid piiranguid ega kitsendusi).
- 2.1.4.** Lepingu esemel ei ole mingeid eritunnuseid ega puudusi, sh varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel. Müüja ei pea vajalikuks lepingu eseme täpsemat kirjeldamist, kuna on seda Ostjale lepingu eseme ülevaatamise juures juba põhjalikult teinud ning Müüja on lepingu eset Ostjale näidanud.
- 2.1.5.** Lepingu esemel ei paikne hooneid.
- 2.1.6.** Lepingu esemel puuduvad Müüjale või kolmandatele isikutele kuuluvad selles lepingus nimetamata mis tahes teed, liinid, tehnovõrgud ja -rajatised (nii maapõues asuvad kui maapealsed).
- 2.1.7.** Müüjale teadaolevalt ei ole lepingu esemel keskkonnareostust, Müüjale teadaolevalt ei ole ühelgi isikul või asutusel alust algatada lepingu eseme suhtes keskkonnareostust puudutavat menetlust ning Müüjale ei ole lepingu sõlmimise hetke seisuga esitatud keskkonnareostust puudutavaid ettekirjutusi.
- 2.1.8.** Müüja on tasunud kõik Kinnistu kasutamisega seotud maksed, mille tasumise tähtaeg on saabunud ning Kinnistuga seoses ei ole Müüjal tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.
- 2.1.9.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida ja täita seda ning Asjaõiguslepingut.

- 2.1.10.** Müüjat ei ole sundlõpetatud, Müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti, ei ole esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust, ei ole määratud ajutist haldurit, ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega saneerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning selle lepingu sõlmimisega ei kahjustata Müüja võlausaldajate huve ega Müüja majanduslikku seisundit.
- 2.1.11.** Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.1.12.** Tema esindusõigus Müüja juhatuse liikmena on kehtiv tähtajatult, seda ei ole piiratud ega tühistatud, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.1.13.** Lepingus toodud Müüja ja Müüja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.2. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.2.1.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluvad maaüksused, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.
- 2.2.2.** Ostja ostab lepingu eseme eesmärgiga kasutada lepingu eset transpordimaana (teena).
- 2.2.3.** Ostja ostab lepingu eseme sellisena nagu see on vastavalt sellele lepingule ning Ostja poolt teostatud lepingu eseme ülevaatusele ning võttes muuhulgas arvesse Müüja selles lepingus esitatud andmeid.
- 2.2.4.** Ostja on teadlik selles lepingus nimetatud asjaoludest ning tekkivatest õigustest ja kohustustest, ei pea neid lepingu eseme olulisteks puudusteks, ei oma selles osas Müüja suhtes mingeid nõudmisi ega pretensioone ja soovib selle lepingu sõlmimist selles toodud tingimustel ning lepingu eseme omandamist.
- 2.2.5.** Ostjale on teada ja arusaadav asjaolu, et lepingu esemeks olev kinnistu tekib alles pärast seda, kui riigi maakatastri pidaja kinnitatud plaani kohaselt on Kinnistu omaniku kinnistamisavalduse alusel tehtud kanne jagamise kohta kinnistusraamatusse. Pärast seda on vajalik sõlmida Müüjaga asjaõigusleping lepingu eseme omandi üleandmiseks Ostjale.
- 2.2.6. Ostja ehitab välja Müüjale allesjäävale kinnistule selle lepingu lisas toodud mahasõidu vastavalt riigitee 8 Tallinn–Paldiski km 11,0-14,0 asuva Tähetorni – Harku lõigu ja Harku eritasandilise ristmiku lõigu ehitusprojektile.**
- 2.2.7.** Temale antud volikiri Ostjat esindada on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud. Lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski asjaolu ning tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel vastavalt Transpordiameti 20.05.2025.a korraldusele nr 1.1-3/25/368 *Riigitee avalikuks kasutamiseks vajaliku kinnisasja osade omandamine*, millega Ostjal on õigus omandada Harju maakonnas Saue vallas Alliku külas riigitee 8 Tallinn–Paldiski km 11,0-14,0 asuva Tähetorni – Harku lõigu ja Harku eritasandilise ristmiku lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks vajalikud kinnisasja osad ning vastavalt Tallinna notar Ragne Tehver'i asendaja Kersti Paeveer'i 30.03.2022.a notari ametitegevuse raamatu registri nr 1059 all tõestatud volikirjale.
- 2.2.8.** Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik Ostja sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.2.9.** Selles lepingus toodud Ostja ja Ostja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle

lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel.

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

2.4. Notariaalakti tõestaja on kontrollinud järgnevat asjaolud:

- *Lepingu punktis 1.2 toodud kinnistusraamatu seis on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringu alusel.*
- *Ostja esindaja volitused volikirja alusel.*

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et Transpordiameti 20.05.2025.a korraldust nr 1.1-3/25/368 saab 30 päeva jooksul arvates selle teatavaks tegemisest vaidlustada ning sellest tulenevaid ohtusid, kuid osalejad nõuavad notariaalakti tõestajalt selle lepingu tõestamist ja võtavad enda kanda kõik nimetatud asjaoludest tulenevad riisiko ja võimalikud kahjud.

3. Lepingu eseme 1 müük ja võõrandamise tasu, tasumise kord, valduse üleandmine

3.1. Müüja müüb lepingu eseme 1 Ostjale võõrandamise tasuga **15 662,67 eurot**, mis on kuni selle lepingu sõlmimiseni Müüjale täielikult tasumata.

3.2. Lepingu eseme 1 võõrandamise tasust:

3.2.1. summa 13 000 eurot moodustab lepingu eseme 1 maa väärtus (arvestusega 2,57 eurot/m²);

3.2.2. summa 2 600 eurot moodustab lepingu eseme 1 motivatsioonitasu;

3.2.3. summa 62,67 eurot moodustab lepingu eseme 1 täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest.

3.3. Lepingu eseme 1 maaüksuse lõplik võõrandamise tasu selgub pärast selle lepingu punktis 6.1 toodud Kinnistu jagamiseks tehtavate maakorralduslike toimingute nõuetekohast lõpuleviimist, mille tulemusena on kantud maakatastrisse lepingu eseme 1 täpne suurus ruutmeetrites (m²). Juhul, kui lepingu ese 1 on, kas suurem või väiksem kui osa ligikaudse pindalaga 5 057 m², suureneb või väheneb vastavalt ka selle eest makstav tasu ja motivatsioonitasu lähtudes lepingu punktis 3.2.1 toodud ruutmeetri hinnast ning kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse §-st 11.

3.4. Lepingu eseme 1 maa väärtusest 50% ehk 6 500 eurot, lepingu eseme 1 motivatsioonitasust 50% ehk 1 300 eurot, lepingu eseme 1 täiendavast hüvitisest asjaajamisega kaasnevate kulude eest 50% ehk 31,33 eurot, kõik kokku pool lepingu eseme 1 võõrandamise tasust 7 831,33 eurot kohustub Ostja tasuma Mullamutt OÜ (registrikood 12323889) kontole nr EE212200221055662638, märkides maksekorralduse selgitusse: „*Lehtsaare, Alliku küla, 5 057 m² suuruse maaüksuse ost Eesti Vabariigi poolt*“ hiljemalt **20 kalendripäeva jooksul** arvates selle lepingu sõlmimisest.

3.5. Tasumata lepingu eseme 1 võõrandamise tasu kohustub Ostja tasuma hiljemalt **20 kalendripäeva jooksul** arvates selle lepingu alusel sõlmitava asjaõiguslepingu sõlmimisest lepingu eseme 1 omandi üleandmiseks Ostjale.

3.6. Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist 0,031% tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

3.7. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu eseme 1 otsene valdus antakse Müüja poolt Ostjale üle selle lepingu sõlmimisega. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu eseme 1 otsese valduse saamise hetkest on Ostjal õigus lepingu esemel 1 teha muuhulgas majandus- ja taristuministri 03.08.2015.a määruse nr 102 „Tee ehitamise ja korrashoiu terminid“ § 2 nimetatud tegevusi, sh ehitada teid.

4. Lepingu eseme 2 müük ja võõrandamise tasu, tasumise kord, valduse üleandmine

- 4.1. Müüja müüb **lepingu eseme 2** Ostjale võõrandamise tasuga **15 410,67 eurot**, mis on kuni selle lepingu sõlmimiseni Müüjale täielikult tasumata.
- 4.2. Lepingu eseme 2 võõrandamise tasust:
- 4.2.1. summa **12 790 eurot** moodustab lepingu eseme 2 maa väärtus (arvestusega 2,57 eurot/m²);
- 4.2.2. summa **2 558 eurot** moodustab lepingu eseme 2 motivatsioonitasu;
- 4.2.3. summa **62,67 eurot** moodustab lepingu eseme 2 täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest.
- 4.3. Lepingu eseme 2 maaüksuse lõplik võõrandamise tasu selgub pärast selle lepingu punktis 6.1 toodud Kinnistu jagamiseks tehtavate maakorralduslike toimingute nõuetekohast lõpuleviimist, mille tulemusena on kantud maakatastrisse lepingu eseme 2 täpne suurus ruutmeetrites (m²). Juhul, kui lepingu ese 2 on, kas suurem või väiksem kui osa ligikaudse pindalaga 4 977 m², suureneb või väheneb vastavalt ka selle eest makstav tasu ja motivatsioonitasu lähtudes lepingu punktis 4.2.1 toodud ruutmeetri hinnast ning kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse §-st 11.
- 4.4. Lepingu eseme 2 maa väärtusest 50% ehk 6 395 eurot, lepingu eseme 2 motivatsioonitasust 50% ehk 1 279 eurot, lepingu eseme 2 täiendavast hüvitisest asjaajamisega kaasnevate kulude eest 50% ehk 31,33 eurot, kõik kokku pool lepingu eseme 2 võõrandamise tasust **7 705,33 eurot** kohustub Ostja tasuma Mullamutt OÜ (registrikood 12323889) kontole nr EE212200221055662638, märkides maksekorralduse selgitusse: „*Lehtsaare, Alliku küla, 4 977 m² suuruse maaüksuse ost Eesti Vabariigi poolt*“ hiljemalt **20 kalendripäeva jooksul** arvates selle lepingu sõlmimisest.
- 4.5. Tasumata lepingu eseme 2 võõrandamise tasu kohustub Ostja tasuma hiljemalt **20 kalendripäeva jooksul** arvates selle lepingu alusel sõlmitava asjaõiguslepingu sõlmimisest lepingu eseme 2 omandi üleandmiseks Ostjale.
- 4.6. Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist **0,031% tähtajaks tasumata summalt** iga viivitatud päeva eest.
- 4.7. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu eseme 2 otsene valdus antakse Müüja poolt Ostjale üle selle lepingu sõlmimisega. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu eseme 2 otsese valduse saamise hetkest on Ostjal õigus lepingu esemel 2 teha muuhulgas majandus- ja taristuministri 03.08.2015.a määruse nr 102 „Tee ehitamise ja korrashoiu terminid“ § 2 nimetatud tegevusi, sh ehitada teid.

5. Lepingu eseme 3 müük ja võõrandamise tasu, tasumise kord, valduse üleandmine

- 5.1. Müüja müüb **lepingu eseme 3** Ostjale võõrandamise tasuga **2 582,66 eurot**, mis on kuni selle lepingu sõlmimiseni Müüjale täielikult tasumata.
- 5.2. Lepingu eseme 3 võõrandamise tasust:
- 5.2.1. summa **2 100 eurot** moodustab lepingu eseme 3 maa väärtus (arvestusega 2,57 eurot/m²);
- 5.2.2. summa **420 eurot** moodustab lepingu eseme 3 motivatsioonitasu;
- 5.2.3. summa **62,66 eurot** moodustab lepingu eseme 3 täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest.
- 5.3. Lepingu eseme 3 maaüksuse lõplik võõrandamise tasu selgub pärast selle lepingu punktis 6.1 toodud Kinnistu jagamiseks tehtavate maakorralduslike toimingute nõuetekohast lõpuleviimist, mille tulemusena on kantud maakatastrisse lepingu eseme 3 täpne suurus ruutmeetrites (m²).

Juhul, kui lepingu ese 3 on, kas suurem või väiksem kui osa ligikaudse pindalaga 817 m², suureneb või väheneb vastavalt ka selle eest makstav tasu ja motivatsioonitasu lähtudes lepingu punktis 5.2.1 toodud ruutmeetri hinnast ning kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse §-st 11.

- 5.4.** Lepingu eseme 3 maa väärtusest 50% ehk 1 050 eurot, lepingu eseme 3 motivatsioonitasust 50% ehk 210 eurot, lepingu eseme 3 täiendavast hüvitisest asjaajamisega kaasnevate kulude eest 50% ehk 31,33 eurot, kõik kokku pool lepingu eseme 3 võõrandamise tasust **1 291,33 eurot** kohustub Ostja tasuma Mullamutt OÜ (registrikood 12323889) kontole nr EE212200221055662638, märkides maksekorralduse selgitusse: „*Lehtsaare, Alliku küla, 817 m² suuruse maaiüksuse ost Eesti Vabariigi poolt*“ hiljemalt **20 kalendripäeva jooksul** arvates selle lepingu sõlmimisest.
- 5.5.** Tasumata lepingu eseme 3 võõrandamise tasu kohustub Ostja tasuma hiljemalt **20 kalendripäeva jooksul** arvates selle lepingu alusel sõlmitava asjaõiguslepingu sõlmimisest lepingu eseme 3 omandi üleandmiseks Ostjale.
- 5.6.** Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist **0,031% tähtajaks tasumata summalt** iga viivitatud päeva eest.
- 5.7.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu eseme 3 otsene valdus antakse Müüja poolt Ostjale üle selle lepingu sõlmimisega. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu eseme 3 otsese valduse saamise hetkest on Ostjal õigus lepingu esemel 3 teha muuhulgas majandus- ja taristuministri 03.08.2015.a määruse nr 102 „Tee ehitamise ja korrashoiu terminid“ § 2 nimetatud tegevusi, sh ehitada teid.

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

6. Lepingu eseme asjaõiguslepingu sõlmimise eeldused ja eelmärke kinnistamisavaldus

- 6.1.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et sõlmivad asjaõiguslepingu lepingu eseme omandi üleandmiseks Müüjalt Ostjale hiljemalt **3 kuu jooksul** pärast Kinnistu jagamiseks tehtavate maakorralduslike toimingute nõuetekohast lõpuleviimist, kusjuures vastavad maakorralduslikud toimingud tehakse Ostja kulul. Nimetatud maakorralduslikud toimingud peavad olema tehtud Ostja poolt hiljemalt **1 aasta jooksul** arvates selle lepingu sõlmimisest.
- 6.2.** Ostja kohustub teavitama Müüjat asjaõiguslepingu sõlmimisest **20 kalendripäeva** ette.
- 6.3.** Müüja kohustub kuni asjaõiguslepingu sõlmimiseni ja Ostja kandmiseni omanikuna kinnistusraamatusse selle lepingu kehtivusajal mitte sõlmima tehinguid lepingu eseme võõrandamiseks kolmandatele isikutele või koormamiseks mistahes kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mitesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega.
- 6.4.** Müüja lubab ning Ostja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number **22679150** kolmandasse jakku **esimesele vabale järjekohale** jagamisel tekkivate uute kinnistute, ligikaudsete pindaladega **5 057 m², 4 977 m² ja 817 m²**, omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärke Eesti Vabariigi kasuks.
- 6.5.** Eelmärke tagab Ostja ja Ostja sellest lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmisel kolmandale isikule õiguse saada selle lepingu täitmisel lepingu eseme omanikuks.
- 6.6.** Kinnistu jagamise notariaalse vormistamisega seotud kulud (sealhulgas riigilõivu) ja lepingu eseme omandiõiguse üleandmisega seotud kulud (sealhulgas riigilõivu) tasub Ostja.

7. Lepingu eseme võlaõigusliku müügilepingu ühepoolne lõpetamine

7.1. Ostjal on õigus sellest lepingust taganeda (ühepoolset lõpetada), kui:

- 7.1.1. Selle lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga on Kinnistu registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud selle lepingu punktis 1.2 või enne selle lepingu kinnistusosakonnale esitamist on esitatud kinnistamisavaldus selliste kannete tegemiseks; või
- 7.1.2. Müüja annab selle lepingu kehtivusajal kolmandale isikule osaliselt või tervikuna üle lepingu eseme omandi või koormab lepingu eseme osaliselt või tervikuna mistahes õigusega kolmanda isiku kasuks; või
- 7.1.3. Müüja loobub ühepoolset asjaõiguslepingu sõlmimisest selles lepingus toodud tingimustel või hoiab sellest kõrvale või oma tegevusega (tegevusetusega) takistab asjaõiguslepingu sõlmimist, vajalike dokumentide hankimist või esitamist; või
- 7.1.4. Müüja tegevuse või tegevusetuse tõttu ei ole sõlmitud asjaõiguslepingut selle lepingu punktis 6.1 sätestatud tähtpäevaks; või
- 7.1.5. Müüja keeldub mõjuva põhjusega vähemalt **2 korral** asjaõiguslepingu sõlmimisest; või
- 7.1.6. Müüja jätab mõjuva põhjusega ilmumata Ostja kooskõlas selle lepingu punktiga 6.2 teatatud tähtajal notaribüroosse asjaõiguslepingu sõlmimisele; või
- 7.1.7. Müüja on lepingus tahtlikult esitanud lepingu eseme kohta ebaõiget informatsiooni; või
- 7.1.8. Enne asjaõiguslepingu sõlmimist on lepingu esemeks oleva kinnistu registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud selles lepingus ja selle lepingu alusel sõlmitavas asjaõiguslepingus või enne asjaõiguslepingu kinnistusosakonnale esitamist on esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks ning asjaõiguslepingus ei sisaldu kinnistamisavaldus nimetatud kannete kustutamiseks või nimetatud kinnistamisavalduste tagasivõtmiseks.

7.2. Müüjal on õigus sellest lepingust taganeda (ühepoolset lõpetada), kui:

- 7.2.1. Ostja loobub ühepoolset asjaõiguslepingu sõlmimisest selles lepingus toodud tingimustel või hoiab sellest kõrvale või oma tegevusega (tegevusetusega) takistab asjaõiguslepingu sõlmimist, vajalike dokumentide hankimist või esitamist; või
- 7.2.2. Ostja tegevuse või tegevusetuse tõttu ei ole sõlmitud asjaõiguslepingut selle lepingu punktis 6.1 sätestatud tähtpäevaks; või
- 7.2.3. Ostja ei tasu nõuetekohaselt võõrandamise tasu selle lepingu punktides 3, 4 ja 5 sätestatud korras; või
- 7.2.4. Ostja loobub ühepoolset asjaõiguslepingu sõlmimisest selles lepingus toodud tingimustel või hoiab sellest kõrvale või oma tegevusega (tegevusetusega) takistab asjaõiguslepingu sõlmimist (Ostja keeldub mõjuva põhjusega vähemalt **2 korral** asjaõiguslepingu sõlmimisest), või
- 7.2.5. Ostja jätab mõjuva põhjusega ilmumata kooskõlas selle lepingu punktiga 6.2 Müüjale teatatud tähtajal notaribüroosse asjaõiguslepingu sõlmimisele.

7.3. Ostja poolt lepingust taganemisel lepingu punkti 7.1 alusel kohustub Müüja **14 kalendripäeva jooksul** lepingust taganemise avalduse jõustumisest arvates tagastama Ostjale kõik selle lepingu kohaselt Ostja Müüjale tasutud summad (sealhulgas ka selle lepingu sõlmimisega seotud muud põhjendatud mõistlikud kulutused) ning tasuma leppetrahvina **10% võõrandamise tasust**. Kui Müüja ei tasu eelpoolnimetatud summasid tähtaegselt, on ta kohustatud tasuma Ostjale viivist **0,031% tähtajaks tasumata summalt** iga viivitatud päeva eest.

7.4. Müüja poolt lepingust taganemisel lepingu punkti 7.2 alusel kohustub Ostja tasuma **14 kalendripäeva jooksul** lepingust taganemise avalduse jõustumisest arvates Müüjale leppetrahvi **10% võõrandamise tasust** ning Müüja on kohustatud tagastama **14 kalendripäeva jooksul** lepingust taganemise avalduse jõustumisest arvates Ostjale kõik selle lepingu kohaselt Ostja Müüjale tasutud summad. Samas on Müüja ja Ostja kokku leppinud, et Müüjal on õigus

eelpoolnimetatud leppetrahv kinni pidada Ostja poolt tasutud võõrandamise tasust ning Müüja on kohustatud eelpoolnimetatud tähtaja jooksul tagastama Ostjale selle osa võõrandamise tasust, mis ületab leppetrahvi summa. Kui Müüja või Ostja ei tasu eelpoolnimetatud summasid tähtaegselt, on viivitanud pool kohustatud tasuma teisele poolele viivist **0,031% tähtajaks tasumata summalt** iga viivitatud päeva eest.

- 7.5. Lepingust taganemiseks saadab õigustatud pool teisele poolele notariaalkorras ühepoolse notariaalselt tõestatud avalduse, milles märgib lepingust taganemise aluse. Lepingust taganemine jõustub **taganemisavalduse üleandmisel**.
- 7.6. Lepingust taganemine vabastab mõlemad lepingupooled nende lepinguliste kohustuste täitmisest. Lepingust taganemisel kaotab Ostja õiguse saada lepingu eseme omanikuks. Alates lepingust taganemise jõustumisest on Müüjal õigus käsutada lepingu eset, sealhulgas võõrandada see kolmandatele isikutele ning anda selle omand üle kolmandatele isikutele.
- 7.7. Lepingust taganemisel on Ostja kohustatud viivitamatult andma Müüjale üle lepingu eseme valduse ja sellega seotud dokumentatsiooni ning esitama avalduse omandiõiguse üleandmise nõuet tagava eelmärke kustutamiseks.
- 7.8. Lepingust taganemise korral võib kumbki lepingupool nõuda tema poolt lepingu alusel üleantu tagastamist ning saadud viljade ja muu kasu väljaandmist, kui ta tagastab kõik üleantu. Kui lepingupool ei saanud vilju või muud kasu, mida tal oleks olnud võimalik korrapärase majandamisenõudeid järgides saada, peab ta taganemise korral teisele lepingupoolele hüvitama saamata jäänud viljade või muu kasu väärtuse. Ostja on kohustatud esitama kinnistusosakonnale Ostja kasuks kinnistut koormava eelmärke kustutamiseks kinnistamisavalduse 14 päeva jooksul arvates taganemise jõustumisest.
- 7.9. Müüja ja Ostja lepivad kokku selles, et ülalnimetatud taganemise alused ei välista ega piira Müüja ja Ostja seadusest tulenevat lepingust taganemise õigust ning Müüjal ja Ostjal on õigus kasutada ka kõiki muid seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid.

8. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

- 8.1. *Lisaks sellele lepingule on Ostjal ja Müüjal pärast kokkulepitud tingimuste saabumist vajalik sõlmida notariaalselt tõestatud asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks Müüjalt Ostjale ning Ostja saab kinnistu omanikuks vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse.*
- 8.2. *See leping annab Ostjale õiguse selle lepingu täitmisel nõuda kinnistusraamatusse kande tegemist ning seniste omanike keeldumise korral õiguse esitada omanike vastu kinnistusraamatusse kande tegemist ja kinnisomandi tunnustamist taotleval hagi.*
- 8.3. *Asjaõiguse käsutamine pärast märke kandmist kinnistusraamatusse on tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab.*
- 8.4. *Omandamist tagava eelmärke võib kinnistusraamatust kustutada, kui nõue, mille tagamiseks märke oli sisse kantud, on lõppenud.*
- 8.5. *Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.*
- 8.6. *Sellesse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. 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.*
- 8.7. *Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.*
- 8.8. *Kui ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta VÕS § 219 lg 1*

kohaselt ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma. Oma majandus- või kutsetegevuses müügilolepingu sõlminud ostja peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama.

- 8.9.** VÕS § 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.
- 8.10.** 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. Maamaksu tasumisest on vabastatud maa omanik tema omandis oleva või maamaksuseaduse §-s 10 sätestatud maakasutaja tema kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuema kõlviku osas linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsusüksuse või maakonnaplaneeringuga maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal kuni 0,15 ha ning mujal kuni 2,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.
- 8.11.** Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maksu- ja Tolliameti e-teenuse kasutajale, kes on teatanud oma e-posti aadressi, toimetatakse maamaksuteade kätte elektrooniliselt e-maksuameti kaudu. Maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksusumma on alla 5 euro.
- 8.12.** Vastavalt notari tasu seaduse § 4 on tehinguväärtuse määramisel on kinnisasja või ehitise minimaalväärtuseks 6391 eurot.

9. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine

- 9.1.** Notariaalakt on koostatud ja digitaalselt allkirjastatud **ühes digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalil www.notar.ee ja ka riigiportaalil www.eesti.ee. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberkandjal ära kirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakti tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.

10. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

- 10.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud (notaritasu) tasub Ostja.
- 10.2.** Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel osalejalt.

Tehinguväärtused notaritasu arvutamisel on:

- tehinguväärtus lepingu eseme 1 võõrandamisel 15 662,67 eurot;
- tehinguväärtus lepingu eseme 2 võõrandamisel 15 410,67 eurot;
- tehinguväärtus lepingu eseme 3 võõrandamisel 6 391 eurot;
- tehinguväärtused kokku 37 464,34 eurot.

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg

2¹).

Notari tasu võlaõiguslike müügitehingute tõestamisel on 129,10 eurot (tehinguväärtus 37 464,34 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 22 ja 23 p 2).

Tasu kokku	149,10 eurot.
Käibemaks	32,80 eurot.
Koos käibemaksuga	181,90 eurot.

Eelmärke kanne on riigilõivuvaba vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 3.

Notariaalakti **ärakirjade maksumus** vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 22%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
Digitaalne originaal portaalis	tasuta	tasuta
notar.ee ja eesti.ee		
paberkandjal ärakiri osalejale	0,23 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaalärakiri ametiasutusele	15,56 eurot + 0,23 eurot/lk	15,56 eurot + 0,38 eurot/lk

Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel videokõne ajal ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud. Notariaalakti lisa on osalejatele videosilla vahendusel videokõne ajal esitatud enne notariaalakti ja selle lisa digitaalselt allkirjastamist ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks, osalejad on lisas sisalduvate andmetega nõus ning nad kiitsid selle sisu heaks. Osalejad loobusid notariaalaktis nimetatud dokumentide ettelugemisest, ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks esitamisest ning notariaalaktile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud. Notariaalakt on videosilla vahendusel videokõne ajal osalejate ja notariaalakti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Mihkel Vingal

/allkirjastatud digitaalselt/

Tauno Seepter

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Maive Ottas

/allkirjastatud digitaalselt/