



TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

1681

KINNISTU JAGAMISE AVALDUS KINNISTUTE VAHETUSLEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Selle notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Ragne Tehver notaribüroos Tallinnas, Sakala tn 22 / Tatari tn 8, teisel juunil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (02.06.2026) kaugtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi **Vahetaja 1**, oma seadusjärgse esindaja **Kaitseministeeriumi**, registrikood 70004502, asukohaga Sakala 1, Tallinn, e-posti aadress info@kaitseministeerium.ee, kui riigivara valitseja, kelle esindajana tegutseb volikirja alusel **Evelin Paju**, isikukood 47908130297, kes on tõestajale tuntud isik,

Vahetaja 1 esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eestis,

Terra OÜ, registrikood 10817328, aadress Riia tn 24d, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, e-posti aadress sirje@stpioneer.ee, edaspidi nimetatud **Vahetaja 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Sirje Sirita Somelar**, isikukood 46407262720, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel (*eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime, registrikoodi ja esindusõiguse kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatriiki alusel*),

Vahetaja 2 esindaja asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eestis ,

edaspidi koos nimetatud **Osalejad** või **Pooled**.

Notariaalakti tõestaja kontrollis osalejate teo- ja otsusevõime, Poolte õigusvõime ning tuvastas esindajate volitused ja kontrollis osalejate isikusamasuse.

Pooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESEMED JA KINNISTUSRAAMATU SEIS

1.1. Vahetajale 1 kuulub Hindriku, Koosa küla, Peipsiääre vald, Tartu maakond ja Kiilumetsa, Koosa küla, Peipsiääre vald, Tartu maakond asuv kinnistu koos selle

oluliste osadega ja päraldistega. Kinnistu on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 15859350**. Registriosa:

- 1.1.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 58601:001:1915, pindala 90024,0 m², aadress Hindriku, Koosa küla, Peipsiääre vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%); katastritunnus 58601:001:1914, pindala 65479 m², aadress Kiilumetsa, Koosa küla, Peipsiääre vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik.
- 1.1.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.1.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.1.5. Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.
- 1.1.6. **Vahetuslepingu esemeks 1** on Kinnistu jagamisel tekkiv kinnistu, mille koosseisus on **katastritunnus 58601:001:1915, pindala 90024 m², aadress Hindriku, Koosa küla, Peipsiääre vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)**, edaspidi **lepingu ese 1**.

1.1.7. Katastriüksuse 58601:001:1915 kitsendused:

Eesvoolu kaitsevöönd
ulatus: 3969,06 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Luha I);
seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise kaitsevöönd
ulatus: 11827,59 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin); seisund:
kehtiv.

Maaparandushoiu-ala
ulatus: 36002,04 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala (Virro talu); seisund:
kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd
ulatus: 354,08 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Luha I);
seisund: kehtiv.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et nimetatud kitsenduste suhtes kehtivad kinnisasja kasutamisel seadusest tulenevad piirangud.

1.2. Lepingu esemeks 2 on **Koprapõllu, Nilbõ küla, Rõuge vald, Võru maakond** asuv kinnistu koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese 2 on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa nr 10030450**. Registriosa:

- 1.2.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 69701:001:0203, pindala 142838,0 m², aadress Koprapõllu, Nilbõ küla, Rõuge vald, Võru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.2.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Terra OÜ (registrikood 10817328).
- 1.2.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.2.4. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2.5. Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.

1.2.6. Katastriüksuse 69701:001:0203 kitsendused:

Eesvoolu kaitsevöönd
ulatus: 11355,94 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Järvepalu II);
seisund: kehtiv.

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd
ulatus: 4741,18 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Nilbõ oja);
seisund: kehtiv;
ulatus: 4864,45 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Nilbõ oja);
seisund: kehtiv.

Ranna või kalda piiranguvöönd
ulatus: 9800,30 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Nilbõ oja);
seisund: kehtiv;
ulatus: 9911,78 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Nilbõ oja);
seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd
ulatus: 949,55 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Järvepalu II);
seisund: kehtiv;
ulatus: 1850,60 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Nilbõ oja);
seisund: kehtiv;
ulatus: 1979,17 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Nilbõ oja);
seisund: kehtiv.

Riigikaitselise ehitise piiranguvöönd
ulatus: 103333,96 m²; nähtus: Riigikaitseline ehitis (Sänna linnaku pv);
seisund: kehtiv;
ulatus: 142838,20 m²; nähtus: Riigikaitseline ehitis (Nursipalu harjutusvälja pv);
seisund: kehtiv.

Veehaarde sanitaarkaitseala
ulatus: 7355,88 m²; nähtus: Puurkaev; seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata
ulatus: 142639,83 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv;
ulatus: 142639,83 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised; seisund: kehtiv.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et nimetatud kitsenduste suhtes kehtivad kinnisasja kasutamisel seadusest tulenevad piirangud.

1.3. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt ei asu Lepingu

esemeks 1 ja 2 olevatel kinnistul ehitisi.

- 1.4. Kultuurimälestiste registri andmete alusel ei kuulu Lepingu esemed 1 ja 1 vallas- või kinnismälestise koosseisu või ei asu muinsuskaitsealal ning ei ole arheoloogiline leiukoht.
- 1.5. Eespool nimetatud asjaolud Lepingu esemete 1 ja 2 kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on kontrollitud kinnistusraamatu elektroonilisest registriosast tehtud väljatrüki alusel.
- 1.6. Lepingu ese 1 ja Lepingu ese 2 edaspidi koos nimetatud **Lepingu esemed**.

2. POOLTE KINNITUSED

2.1. Vahetaja 1 esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingu eseme 1 vahetamine ja Lepingu eseme 2 omandamine otsustatud kaitseministri käskkirjaga nr 1-2/25/221, 25.11.2025.a. Nimetatud otsus on jõus ja muutmata.
- 2.1.2. lepingu punktis 1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning kinnistusosakonnale ei ole esitatud Lepingu eset 1 puudutavaid avaldusi.
- 2.1.3. Lepingu ese 1 on Vahetaja 1 omandis, Lepingu ese 1 ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.4. Lepingu esemel 1 ei paikne käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid ehitisi, teid, liine, tehnovõrke ega –rajatisi (nii maapõues asuvaid kui maapealseid).
- 2.1.5. Lepingu eseme 1 valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Vahetajale 1 teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.
- 2.1.6. Vahetajale 1 teadaolevalt ei ole Lepingu esemega 1 seotud keskkonnakahjusid ning Vahetajale 1 ei ole esitatud ühtegi keskkonnaalast Lepingu esemega 1 seotud ettekirjutust.
- 2.1.7. Lepingu esemeks 1 oleval kinnistul ei paikne ehitisi.
- 2.1.8. Vahetajat 2 on enne lepingu sõlmimist Lepingu eseme 1 seisukorrast täielikult, ilma varjatud puudusi ja seisukorda ning väärtust oluliselt mõjutavaid tegureid varjamata, informeeritud. Lepingu esemel 1 ei ole mingeid Vahetajale 1 teadaolevaid varjatud puudusi, millest ta ei ole Vahetajale 2 teatanud või mida Vahetaja 2 ei saanud märgata ülevaatusel.
- 2.1.9. käesoleva lepingu sõlmimine ja täitmine ei ole takistatud ühegi kohtuotsuse või – määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe või dokumendi sättega, mille pooleks on tema või mis on talle siduv.
- 2.1.10. Lepingu esemele 1 ei pääse avalikult kasutatavalt teelt.
- 2.1.11. Vahetaja 1 poolt on tasutud kõik Lepingu eseme 1 kasutamise seotud maksed, mille maksetähtaeg on saabunud.
- 2.1.12. Vahetaja 1 on üle vaadanud Lepingu eseme 2 koosseisu kuuluva maaüksuse ja on teadlik selle suurusest ja piiridest.
- 2.1.13. Vahetajal 1 on Lepingu eseme 2 kohta olemas kogu muu teave, mida ta peab käesoleva lepingu sõlmimise ja Lepingu eseme 2 omandamise otsustamise seisukohalt

vajalikuks, ning ta ei pea vajalikuks Lepingu eseme 2 seisukorda ja sellega seotud muid asjaolusid veel täiendavalt uurida ning soovib käesoleva tehingu sõlmimist.

2.1.14. Vahetaja 1 on Lepingu eset 2 koormavast põllumaa rendilepingust teadlik, samuti teadlik selle kehtima jäämisest ning ei nõua Vahetajalt 2 selle lõpetamist.

2.1.15. tema volitused Vahetaja 1 esindajana on kehtivad, neid ei ole muudetud ega esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud.

2.2. Vahetaja 2 esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. lepingu punktis 1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning kinnistusosakonnale ei ole esitatud Lepingu eset 2 puudutavaid avaldusi.

2.2.2. Lepingu ese 2 on Vahetaja 2 omandis, valduses ja kasutuses, Lepingu ese 2 ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi. Lepingu eseme 2 suhtes on sõlmitud kehtiv rendileping.

2.2.3. Lepingu eseme 2 valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Vahetajale 2 teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid.

2.2.4. temale teadaolevalt ei ole Lepingu esemega 2 seotud keskkonnakahjusid ning temale ei ole esitatud ühtegi keskkonnavalast Lepingu esemega 2 seotud ettekirjutust.

2.2.5. Vahetajat 1 on enne lepingu sõlmimist Lepingu eseme 2 seisukorrast täielikult, ilma varjatud puudusi ja seisukorda ning väärtust oluliselt mõjutavaid tegureid varjamata, informeeritud. Lepingu esemel 2 ei ole mingeid temale teadaolevaid varjatud puudusi, millest ta ei ole Vahetajale 1 teatanud või mida Vahetaja 1 ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel.

2.2.6. käesoleva lepingu sõlmimine ja täitmine ei ole takistatud ühegi kohtuotsuse või – määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe või dokumendi sättega, mille pooleks on tema või mis on temale siduv.

2.2.7. tema poolt on tasutud kõik Lepingu eseme 2 kasutamisega seotud maksed, mille maksetähtaeg on saabunud.

2.2.8. Lepingu esemeks 2 oleval kinnistul ei paikne ehitisi.

2.2.9. Lepingu esemele 2 ei pääse avalikult kasutatavalt teelt.

2.2.10. ta on üle vaadanud Lepingu eseme 1 koosseisu kuuluva maaüksuse ja on teadlik selle suurusest ja piiridest.

2.2.11. tal on Lepingu eseme 1 kohta olemas kogu muu teave, mida ta peab käesoleva lepingu sõlmimise ja Lepingu eseme 1 omandamise otsustamise seisukohalt vajalikuks, ning ta ei pea vajalikuks Lepingu eseme 1 seisukorda ja sellega seotud muid asjaolusid veel täiendavalt uurida ning soovib käesoleva tehingu sõlmimist.

2.2.12. tema poolt esindatav Vahetaja 2 on õigusvõimeline äriühing, Vahetaja 2 suhtes ei ole algatatud likvideerimismenetlust (sealhulgas pankrotimenetlust); tal on kõik õigused ja volitused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

2.2.13. tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, temale antud volitusi ei ole esindatava poolt tagasi võetud, need ei ole tühistatud ega ole lõppenud ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel;

2.3. Osalejad kinnitavad, et nad ei soovi täiendavate dokumentide muretssemist, notariaalaktille lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalaktili tõestaja poolt.

3. KINNISTU JAGAMINE

3.1. Vahetaja 1 on otsustanud jagada Kinnistu kaheks (2) iseseisvaks kinnistuks alljärgnevalt:

3.1.1. kinnistuks (jagamise tulemusel **alles jääv kinnistu**), mille koosseisus on katastriüksus järgmiste andmetega: katastritunnus 58601:001:1914, pindala 65479 m², aadress Kiilumetsa, Koosa küla, Peipsiääre vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%),

3.1.2. kinnistuks, mille koosseisus on Lepingu esemeks 1 olev katastriüksus järgmiste andmetega: katastritunnus 58601:001:1915, pindala 90024 m², aadress Hindriku, Koosa küla, Peipsiääre vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%)

3.2. Vahetaja 1 hindab lepingu punktis 3.1.2 nimetatud kinnistu väärtuseks 95 700 eurot.

4. LEPINGU ESEMETE VAHETAMINE JA TASU MAKSMINE

4.1. Pooled on kokku leppinud vahetada Lepingu esemed nii, et Vahetaja 2 saab Lepingu eseme 1 omanikuks ning Vahetaja 1 saab Lepingu eseme 2 omanikuks.

4.2. Pooled avaldavad Lepingu eseme 1 väärtuseks 95 700 eurot ja Lepingu eseme 2 väärtuseks 78 330 eurot.

4.3. Hinnavahe on 17 370 eurot.

4.4. Vastavalt kaitseministri käskkirja nr 1-2/25/221, 25.11.2025 punktile 2.3 on otsustatud KAHOS § 17 lõike 1 alusel makstav hüvitis 192 eurot jätta Vahetajale 2 tasumata ja lugeda tasaarvelduse korras Vahetaja 2 hüvitamise kohustuseks 17 178 eurot.

4.5. Punktis 3.4. nimetatud **17 178 eurot** on Vahetaja 2 poolt Vahetajale 1 tasutud enne käesoleva lepingu sõlmimist ja millise summa saamist kinnitab Vahetaja 1 esindaja oma allkirjaga käesoleval lepingul.

4.6. Vahetaja 1 ja Vahetaja 2 avaldavad ja kinnitavad, et neil ei ole vahetatava vara suhtes teineteise vastu rohkem rahalisi nõudmisi.

5. VALDUSE ÜLEANDMINE JA POOLTE KOKKULEPE

5.1. Vahetaja 1 ja Vahetaja 2 lepivad kokku, et Lepingu eseme 1 otsene valdus ja päraldiseks olevad dokumendid, loetakse Vahetajale 2 üle antuks käesoleva lepingu sõlmimisega.

5.2. Vahetaja 1 ja Vahetaja 2 lepivad kokku, et Lepingu eseme 2 otsene valdus antakse üle hiljemalt 01.10.2026 pärast saagi koristamist. 2026. aasta renditulu jääb Vahetajale 2.

5.3. Lepingu esemete juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb üle otsese valduse üleandmisel.

5.4. Vahetaja 1 ja Vahetaja 2 kohustuvad tasuma kõik nende valduses olnud Lepingu esemega seotud kulud otsese valduse üleandmise päeva seisuga ning teise poole nõudmisel esitama talle maksedokumendid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.

5.5. Maamaksu tasumise kohustus läheb Vahetajale 1 ja Vahetajale 2 üle vastavalt seadusele.

5.6. Vahetaja 2 nõustub enne otsese valduse üleandmist Lepingu esemele 2 Nursipalu harjutusvälja välispiiri piiripostide paigaldamisega. Postide paigaldus toimub põllu serva, plastist piiripostid hakkavad paiknema ca 75 m vahekaugusega.

6. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

6.1. Vahetaja 1 on otsustanud jagada Kinnistu kaheks eraldi kinnistuks ja palub jagada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 15859350 kantud kinnistu alljärgnevalt:

6.1.1. Senine kinnistu (registriosas 15859350) hakkab koosnema maaüksusest järgmiste andmetega: katastritunnus 58601:001:1914, pindala 65479 m², aadress Kiilumetsa, Koosa küla, Peipsiääre vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

6.1.2. Avada iseseisev registriosas jagamisel tekkivale kinnistule, mis koosneb katastriüksusest järgmiste andmetega: katastritunnus 58601:001:1915, pindala 90024 m², aadress Hindriku, Koosa küla, Peipsiääre vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

6.2. Vahetaja 1 ja Vahetaja 2 on Lepingu eseme 1 omandi üleandmises kokku leppinud. Vahetaja 1 lubab ning Vahetaja 2 avaldavad soovi kustutada jagamise teel tekkiva kinnisasja katastritunnus 58601:001:1915, pindala 90024 m², aadress Hindriku, Koosa küla, Peipsiääre vald, Tartu maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%), lepingu punkti 6.1.2 alusel avatavast registriosast teises jaos senise kande Vahetaja 1 kohta ja omanikuna sisse kanda Terra OÜ, registrikood 10817328.

6.3. Vahetaja 2 ja Vahetaja 1 on Lepingu eseme 2 omandi üleandmises kokku leppinud. Vahetaja 2 lubab ja Vahetaja 1 avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 10030450 teises jaos senine kande Vahetaja 2 kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.

6.4. Lepinguosalised paluvad teha kanded avalduses toodud järjekorras ning mitte teha ühte kandet teist kande tegemata.

7. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE, LEPINGU REGISTREERIMINE JA VOLITUS TÕESTAJALE

7.1. Notariaalakkt on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel elektroonilises käibes. Notariaalakkti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis säilib notari büroos.

7.2. Notariaalakkti tõestaja väljastab notariaalakkti kinnitatud ärakirja lepinguosalise soovil paberikandjal. Digitaalne ära kiri on osalistele kättesaadav e-Notar iseteeninduses www.notar.ee (notariaalsed dokumendid) ja riigiportaalis www.eesti.ee (e-teenused > juriidika > minu andmed > notariaalsed dokumendid).

7.3. Notariaalakkti tõestaja esitab lepingu digitaalära kirja kolme (3) tööpäeva jooksul, arvates lepingu tõestamisest kinnistusosakonnale kinnistusraamatusse kande tegemiseks.

7.4. Notariaalakkti tõestaja esitab kümne (10) päeva jooksul, arvates käesoleva tehingu tõestamisest, maakatastriseaduses sätestatud korras katastripidajale tehingu õiendi, Lepingu eseme võõrandamise kohta.

7.5. Osalejad annavad notariaalakkti tõestajale õiguse teha notariaalaktile täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda osalejate kokkuleppeid lepingus ning ei too kaasa osalejate tahtevastaseid tagajärgi.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 8.1.** Vahetuslepingu sõlmimisega seotud notari tasu tasub Vahetaja 1.
- 8.2.** Osaleja tasub notari tasu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente ning notariaaltoimingu raames koostatud notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 8.3.** 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. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste kokkuleppe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel lepinguosaliselt.

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 digitaalselt allkirjastatud.

Notariaalakt ja sellele lisatud dokumendid on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ja notariaalakti tõestaja ja osalejate poolt digitaalselt allkirjastatud.

Notaritasu kinnisasja jagamisel 150,80 eurot (tehinguväärtus 95 700,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 8, 22 ja 23 p 2).
Notari tasu vahetuslepingu tõestamisel 301,60 eurot (tehinguväärtus 95 700,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 17, 22 ja 23 p 2).
Kaugtõestamine 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2¹).

Kokku 472,40 eurot.

Käibemaks 113,38 eurot.

Kokku 585,78 eurot.

Kinnistu jagamise kohta kande tegemine kinnistusraamatusse riigilõivuvaba (riigilõivuseadus § 25 lg 1 p 18).

Vahetaja 1 ja Vaheaja 2 kohta kande tegemine kinnistusraamatusse riigilõivuvaba (riigilõivuseadus § 25 lg 2 p 2).

Selles dokumendis on 10 lehte.

MJ

Evelin Paju /allkirjastatud digitaalselt/

Sirje Sirita Somelar /allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Ragne Tehver /allkirjastatud digitaalselt/

Notariaalakti lisa nr 1

1. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 1.1. Vastavalt võlaõigusseaduse § 254 lg 2 kohaldatakse vahetuslepingule müügilepingu kohta sätestatud. Kumbagi lepingupoolt vaadeldakse tema poolt üleandmisele kuuluva eseme suhtes müüjana ja talle üleandmisele kuuluva eseme suhtes ostjana.**
- 1.2. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte selle lepingu sõlmimisega.**
- 1.3. Müüjale on ohtlik omandi üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimine enne ostuhinna täielikku tasumist, samuti seda, et lepingu esemele oleks võimalik ostuhinna tasumata osa tasumise tagamiseks seada hüpoteek Müüja kasuks.**
- 1.4. Ostjale on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.**
- 1.5. 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.**
- 1.6. Täitemenetluse seadustiku alusel täidetakse nõuded, mis tulenevad rahalise nõude kohta notariaalselt tõestatud kokkuleppest, mille kohaselt on võlgnik pärast nõude sissenõutavaks muutumist andnud nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele.**
- 1.7. Sellesse 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.**
- 1.8. 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.**
- 1.9. 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 üleminekut Ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.**
- 1.10. 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.**
- 1.11. 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 ja 225) 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).

- 1.12.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 1.13.** Võlaõigusseaduse § 340 järgi, põllumajandusliku rendilepingu esemeks võib olla peamiselt põllumajanduslikuks tootmiseks määratud ettevõtte, sealhulgas põllumajandusliku tootmisega seotud mittepõllumajanduslik ettevõtte, põllumajanduslik kinnisasi või selle osa. Põllumajandusliku kinnisasja rentimisel eeldatakse, et rendileping hõlmab ka päraldisi ja kinnisasjaga seotud õigusi. Põllumajandusliku rendilepingu kohta sätestatud kohaldatakse ka metsamajandusliku kinnisasja rendilepingule, kui kinnisasi kuulub rendile antud põllumajandusliku ettevõtte vara hulka. Põllumajandusliku rendilepingu kohta sätestatud ei kohaldata rendilepingule, mille esemeks on alla 2 hektari suurune maatükk.
- 1.14.** Võlaõigusseaduse § 352 kohaselt kui vähemalt kolmeks aastaks sõlmitud põllumajandusliku rendilepingu puhul ei teata kumbki lepingupool vähemalt kaks kuud enne lepingu lõppemist, et ta ei soovi lepingu pikenemist, eeldatakse, et leping muutub tähtaja möödumisel tähtjatuks. Sellest rentniku kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.
- 1.15.** Võlaõigusseaduse § 353 järgi lepingupooled võivad tähtjatu rendilepingu üles öelda, teatades sellest ette vähemalt kuus kuud. Tähtjatu põllumajandusliku rendilepingu võivad lepingupooled üles öelda, teatades sellest ette vähemalt üks aasta. Lepingu võib üles öelda üksnes selliselt, et leping lõpeb 1. aprillil või 1. oktoobril. Põllumajandusliku rendilepinguga mitteseotud tähtjatu loomarendilepingu võib kumbki lepingupool igal ajal üles öelda. Ülesütlemine peab siiski toimuma heas usus ja mitte teisele lepingupoolele ebasobival ajal.
- 1.16.** Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja. Kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks.
- 1.17.** 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.

/allkirjastatud digitaalselt/