



## TALLINNA NOTAR TRIIN LEKK

Notariaalakto notari ametitegevuse raamatus nr 2650.

Käesoleva notariaalakto on koostanud ja tõestanud 08.10.2025.a Tallinna notar Triin Lekk, kelle notaribüroo asub Tallinnas Rävala 2/Kivisilla 8, videosilla vahendusel kaugtõestamise teel.

Notari poole pöördusid:

**Audru Tuulepark OÜ**, registrikood 12858892, aadress Väike-Karja tn 12, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond 10140, e-post: [andres@eleon.ee](mailto:andres@eleon.ee), edaspidi nimetatud **Müüja** või **Omanik**, esindaja - juhatuse liige **Andres Sõnajalg**, isikukood 36102052732, kes enda ütluste kohaselt asub kaugtõestamise hetkel Tallinnas, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal. Juriidilise isiku õigusvõime ja esindaja esindusõiguse 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](mailto:kalev.repp@transpordiamet.ee), edaspidi koos nimetatud **Lepinguosalised**.

Lepinguosalised avaldasid, et nende sooviks on sõlmida alljärgnev leping:

### **ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE, 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- 3/25/533, 25. augustist 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 **19005150** sisse kantud järgmine kinnistu (edaspidi nimetatud **Kinnistu**):

1.2.1. esimesse jakku "Kinnistu koosseis": katastritunnus 80901:001:0720, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, asukoht **Pärnu maakond, Tori vald, Nurme küla, Liini**, pindala 22528 m<sup>2</sup> (pindala on ebatäpne);

1.2.2. teise jakku "Omanik": **Audru Tuulepark OÜ** (registrikood 12858892);

1.2.3. kolmandase jakku "Koormatiseid ja kitsendused" on kantud kande nr 1 all: Isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus talumiskohustusega vastavalt asjaõiguseaduse § 158<sup>1</sup> elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses vastavalt 21.03.2018 lepingu punktidele 2 ja 3 ning lisaks olevale plaanile;

1.2.4. neljandas jaos „Hüpoteegid“ kandeid ei ole.

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

1.4. Kinnistu kohta e-notari infosüsteemist tehtud ehitiste otsingu päringute kohaselt seostab ehitisregister Kinnistu katastritunnusega järgmise rajatise:

| Ehitisregistri kood | Nimetus                                  | Hoone/Rajatis | Esmase kasutus | Korruste arv | Ehitisealune pind m <sup>2</sup> | Staatuse |
|---------------------|--|---------------|----------------|--------------|----------------------------------|----------|
| 220869409           | Sindi-Audru 330/110 kV õhuliin L503/L033 | rajatis       | 2020           |              | 513733,0                         | olemas   |

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: 2340,91 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

Eesvoolu kaitsevöönd

ulatus: 3307,50 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (Ülejõe); seisund: kehtiv.

Elektripaigaldise kaitsevöönd

ulatus: 234,71 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin); seisund: kehtiv;

ulatus: 601,39 m<sup>2</sup>; nähtus: Elektriõhuliin 220-330kV (Kõrgepingeliin) (Sindi - Harku); seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 3868,67 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

ulatus: 18659,42 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd

ulatus: 270,54 m<sup>2</sup>; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup> (Ülejõe); seisund: kehtiv.

Uuringu ala

ulatus: 22528,10 m<sup>2</sup>; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

1.6. Käesoleva isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu esemeks on lepingu punktis 1.2. nimetatud kinnistu tervikuna koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Kinnistu**).

1.7. Käesoleva müügilepingu esemeks on Kinnistu jagamisel eraldatav ja kinnistusraamatusse iseseisva kinnistuna kantav **transpordimaa sihtotstarbega kinnisasi, ligikaudse pindalaga üks tuhat kolmsada kakskümmend üheksa ruutmeetrit (1329 m<sup>2</sup>)**, 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 nimetatud kinnistamisavaldusi, mille suhtes menetlus oleks lõpetamata ning kinnistusraamatusse osa kandeid tegemata.

2.1.3. Kinnistut ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatud kolmandate isikute

õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike 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 lõppenud või on nõuetekohaselt pikendatud ja tal on kõik vajalikud esindatava juriidilise isiku sisesed otsused, nõusolekud ja kooskõlastused ning kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

## 2.2. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. Käesoleva lepingu sõlmimisele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas riigivara seaduse, 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. Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

2.3.2. Nad on tutvunud lepingu lahutamatuks lisadeks olevate plaanidega ning nende sisu on neile teada.

### 3. ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSE SEADMINE, TÄHTAEG JA TASU

#### 3.1. Omanik on otsustanud:

- 3.1.1. Seada Omaniku (edaspidi nimetatud ka **Õigustatud isik**) kasuks Kinnistule esimesele vabale järjekohale tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõiguse **110 kV õhuliini** (eespool ja edaspidi nimetatud **elektripaigaldis**) ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, hooldamiseks, remontimiseks, asendamiseks ja kasutamiseks ning muul viisil elektripaigaldise talitluse tagamise eesmärgil käitamiseks (eespool ja edaspidi kõik nimetatud tegevused koos **elektripaigaldise majandamine**).
- 3.1.2. Õigustatud isikul on õigus kasutada Kinnistut käesoleva lepingu alusel seatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste teostamiseks kasutusõiguse alal, mis on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil (Lisa nr 3) tähistatud roosa viirutatud alana (edaspidi nimetatud **elektripaigaldise kaitsevöönd**). Elektripaigaldise kaitsevööndis kehtivad kitsendused on fikseeritud ehitusseadustiku §-s 70 ja 77.
- 3.1.3. Isikliku kasutusõiguse võib lõpetada seaduses sätestatud alustel.
- 3.1.4. Isikliku kasutusõiguse lõpetamisel on Õigustatud isikul õigus kolme kuu jooksul arvates kasutusõiguse lõppemisest kinnistul paiknev elektripaigaldis ära vedada, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

#### 3.2. Käesoleva notariaalakti alusel seatava isikliku kasutusõiguse kehtimise ajal on Kinnistu igakordne omanik kohustatud:

- 3.2.1. mitte takistama Õigustatud isiku töötajatel/volitatud isikutel elektripaigaldise kaitsevööndi kasutamist elektripaigaldise majandamiseks ning samuti kohustub mitte takistama elektripaigaldise kaitsevööndile juurdepääsu nii jalgsi, kui elektripaigaldise majandamise töödeks vajalike sõidukitega;
- 3.2.2. teavitama tema teadmisel Kinnistul tegutsevaid isikuid elektripaigaldise kaitsevööndi olemasolust ja selles kehtivatest piirangutest, samuti järgima nimetatud piiranguid oma tegevuses;
- 3.2.3. hoiduma tegevusest, mis halvendaks elektripaigaldise korrashoidu ja/või ohustaks elektripaigaldise toimimist.

#### 3.3. Õigustatud isik on kohustatud:

- 3.3.1. teavitama Omanikku elektripaigaldise plaanilistest hooldus- ja remonttöödest vähemalt kolm päeva enne tööde alustamist. Elektripaigaldise avariiremondi korral alustab Õigustatud isik vajaduse korral viivitamata vajalike töödega, teatades sellest Omanikule. Pärast Kinnistul tehtud elektripaigaldise ehitus-, hooldus- ja remonttööde lõpetamist on Õigustatud isik kohustatud taastama omal kulul mõistliku aja jooksul tööde alustamise hetke heakorra, selle võimatuse korral hüvitama Omanikule tekitatud kahju. Omanik ja Õigustatud isik loevad mõistlikuks seda aega, mis töö iseloomu arvestades on vajalik töö kvaliteetseks ja lepingu tingimustele vastavaks teostamiseks;
- 3.3.2. kasutama elektripaigaldise kaitsevööndit kooskõlas käesoleva lepinguga säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud, vältimaks Omaniku või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 3.3.3. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 3.3.4. hoidma elektripaigaldist ja selle kaitsevööndit oma vahenditega ja omal kulul korras;
- 3.3.5. kandma elektripaigaldise kasutamisest tulenevat vastutust kolmandate isikute ees, mis on Õigustatud isiku tegevuse või tegevusetuse otsene tagajärg.

#### 4. LEPINGU ESEME MÜÜK, OSTUHIND JA SELLE TASUMISE KORD

4.1. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Müüja müüb ja Ostja ostab Kinnistu jagamise tulemusel tekkiva iseseisva kinnistu, ligikaudse **pindalaga üks tuhat kolmsada kakskümmend üheksa ruutmeetrit (1329 m<sup>2</sup>)**, mis on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil (Lisa nr 1) tähistatud roosa viirutatud alana, koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

4.2. Lepinguosalisel on kokku leppinud, et Müüja müüb Lepingu eseme Ostjale ostuhinnaga kokku **kaks tuhat üheksasada kolmkümmend (2930) eurot**, millest:

4.2.1. 1130 eurot on tasu Kinnistu osa eest vastavalt OÜ Inseneribüroo STEIGER poolt koostatud hindamisaruandele nr 24/4674-II-36 (0,85 eurot/m<sup>2</sup>);

4.2.2. 1608 eurot on motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8 kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (eelneva nelja kvartali) keskmine brutokuupalk;

4.2.3. 192 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.

4.3. Juhul, kui jagatava kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava äralõike pindala on kas suurem või väiksem kui 1329 m<sup>2</sup>, 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.

4.4. Lepinguosalisel on kokku leppinud, et ostuhinna osa summas 1465 eurot kohustub Ostja tasuma Müüja kontole nr EE482200221071524174 hiljemalt kahekümne (20) päeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.

4.5. Lepinguosalisel on kokku leppinud, et ülejäänud ostuhinna osa korrigeeritud pindalaga kohustub Ostja tasuma Müüja kontole nr EE482200221071524174 hiljemalt kahekümne (20) päeva jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimisest.

#### 5. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE JA TÄIENDAVID KOKKULEPPED

5.1. Lepinguosalisel on Lepingu eseme valduse üleandmises kokku leppinud ja Müüja kinnitab, et ta ei tee Ostjale takistusi Lepingu eseme valdamiseks ja Lepinguosalisel lepivad kokku, et Lepingu eseme valduse üleandmise päevaks on käesoleva lepingu sõlmimise päev (08.10.2025.a).

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

5.3. Lepinguosalisel 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.

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

5.5. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et:

5.5.1. 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.

*Notari märkus: käesoleva lepingu peatükis 3 nimetatud kasutusõigusega koormatud Lepingu eseme omandamiseks on vajalik vastav Kliimaministri käskkiri.*

## 6. LEPINGU ESEME OMANDI ÜLEANDMINE

6.1. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Lepingu eseme omandi üleandmiseks sõlmitava asjaõiguslepingu (käsitlevas lepingus nimetatud **Asjaõigusleping**) kohustuvad nad sõlmima hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates Lepingu eseme maakatastris registreerimisest eeldusel, et käsitleva lepingu punktis 5.5.1. nimetatud tööd on valminud.

6.2. 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.

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

6.4. Müüja ja Ostja on kokku leppinud kanda käsitleva lepingu punktis 1.2. nimetatud Kinnistu kohta avatud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 19005150 kolmandasse (III) jakku esimesele vabale järjekohale jagamisel tekkiva Lepingu eseme omandiõiguse üleandmise nõuet tagava eelmärke Ostja kasuks. Eelmärke tagab Ostja õigust nõuda käsitleva lepingu täitmisel kolmandate isikute õigustest vaba Lepingu eseme omandi üleandmist.

## 7. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

7.1. Omanik on otsustanud koormata Kinnistu isikliku kasutusõigusega Õigustatud isiku kasuks. Omanik palub kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 19005150 kolmandasse (III) jakku 2. järjekohale tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Audru Tuulepark OÜ (registrikood 12858892) kasuks elektripaigaldise majandamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses isikliku kasutusõiguse alal 08.10.2025.a notariaalakti punktis 3 kokku lepitud tingimustel. Õiguse ruumiandmed on nähtavad maakatastris nr 989537 all.

7.2. Lepinguosalisel on eelmärke seadmises kokku leppinud ja paluvad kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 19005150 kolmandasse (III) jakku 3. järjekohale jagamisel tekkiva kinnistu, ligikaudse suurusega 1329 m<sup>2</sup>, omandiõiguse üleandmise nõuet tagava eelmärke Eesti Vabariigi kasuks.

## 8. LEPINGUST TAGANEMINE

8.1. Lepinguosalisel on kokku leppinud, et Ostjal on õigus käsitlevast lepingust taganeda juhul, kui:

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

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

8.2. Lepinguosalisel on kokku leppinud, et Müüjal on õigus käsitlevast lepingust taganeda juhul, kui:

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

8.3. Juhul kui Ostja või Müüja taganevad käsitlevast lepingust, siis on Lepinguosalisel kohustatud vastastikku viivitamatult tagastama teineteisele käsitleva lepingu alusel saadu.

## 9. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

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

9.1. 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).

9.2. 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.

9.3. 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 taotlev hagi.

9.4. 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.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik müügiga ja isikliku kasutusõigusega seotud 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.

9.8. 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.

9.9. 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. Võlaõigusseaduse § 218 lg 4 kohaselt ei vastuta Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma.

9.10. 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.

9.11. 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.

9.12. 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).

9.13. 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.

## **10. LEPINGU EKSEMPLARID JA VOLITUSED NOTARILE**

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

10.2. 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](http://www.notar.ee) ja [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee). Lepinguosalistel on õigus nõuda paberil ärakirja väljastamist.

10.3. Notariaalakti tõestaja edastab lepingu kinnistusosakonnale.

10.4. 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.

## **11. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD**

11.1. Käesoleva lepingu tehinguväärtus vastavalt notari tasu seaduse §-dele 3, 4, 5, 10 ja 12 on kasutusõiguse seadmisel 639 eurot ja võõrandamisel 6391 eurot.

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

11.2.1. Lepingu tõestamise eest §-de 22, 23 kohaselt 49,80 + 19,15 = 68,95 eurot, millele lisandub käibemaks (24%) 16,55 eurot, kokku 85,50 eurot.

11.2.2. Kaugtõestuse eest § 2 lg 2<sup>1</sup> kohaselt 20 eurot, millele lisandub käibemaks (24%) 4,80 eurot, kokku 24,80 eurot.

11.3. Vastavalt riigilõivuseaduse §-dele 77, 354, 356 lg 7 on ette nähtud riigilõiv isikliku kasutusõiguse kande eest 4 eurot (tehinguväärtus 130 eurot).

11.4. Notari tasu ja riigilõivu tasub Ostja.

11.5. 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 ärakirju 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.

11.6. Riigilõiv tasutakse Rahandusministeeriumi kontole. Riigilõivu tasumisel märgitakse maksedokumendile selle toimingu nimetus, mille eest riigilõiv tasutakse, või viide



riigilõivuseaduse riigilõivumäära kehtestavale sättele, krediidasutuse kaudu riigilõivu tasumisel ka viitenumber. Riigilõivu tasumisel teise isiku eest märgitakse ka selle isiku nimi. Kinnistusraamatu toimingut eest riigilõivu tasumisel näidatakse maksedokumendil ära ka puudutatud kinnistu registriosa number, selle puudumisel aga katastritunnus või kinnistamisavalduse notariaalse kinnitamise või tõestamise number. Notariaalakti tõestaja on selgitanud riigilõivu tasumata jätmise tagajärgi.

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 Lepinguosaliste poolt heaks kiidetud.

*Lepinguosalisel ja notar allkirjastavad käesoleva notariaalakti digitaalallkirjaga*