



## TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBURG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

940

**Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg enda notaribüroos Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, üheksandal mail kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (09.05.2025.a) ning selles notariaalakti osalejad on**

**Eesti Vabariik**, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutsev Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, asukoht ja postiaadress Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress [ere.kaaristu@rmk.ee](mailto:ere.kaaristu@rmk.ee) (eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 08.05.2025 kell 10:43 tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb volikirja alusel Ere Kaaristu, isikukood 47207260330, kes on tõestajale tuntud isik videosilla vahendusel videokõne ajal,

**Ere Kaaristu osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel, allkirjastab notariaalakti digitaalse eksemplari ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinnas,**

ja

**Osaühing Sakubü**, registrikood 10324941, asukoht ja postiaadress Kentmanni põik 3-1, Tallinn, e-posti aadress [holger.ounapuu@gmail.com](mailto:holger.ounapuu@gmail.com), edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Holger Õunapuu, isikukood 37001132740, 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 08.05.2025 kell 12:02 tehtud päringute alusel),

**Holger Õunapuu viibib tõestamise ajal notaribüroos ja allkirjastab notariaalakti paber kandjal eksemplari,**

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

### KINNISTU MÜÜGILEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

#### 1. Registrite seis ja lepingu ese

**1.1.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 8198250** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 71801:001:1608, majandusliku otstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga **Harju maakond, Saku vald, Kurtna küla, Veere tee 1**, pindalaga 2,52 ha.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Eesti Vabariik**.

Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: **Isiklik kasutusõigus Aktsiaselts Saku Maja (registrikood 10344321) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> järgne tähtajatu kasutusõigus tehnoõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal tehnoarajatise kaitsevööndi ulatuses tehnoarajatise talumiseks vastavalt 21.06.2017 lepingu punktidele kaks (2.), kolm üks (3.1.) kuni kolm kaksteist (3.12.) ja neli (4.) ning lepingu lisaks 8 olevale plaanile.** 21.06.2017 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 29.06.2017.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

- 1.2. Lepingu esemeks on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **lepingu ese**).
- 1.3. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi nähtub, et katastriüksuse 71801:001:1608 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:
  - 1.3.1. avalikult kasutatava tee kaitsevöönd: ulatus: 3797,39m<sup>2</sup>; nähtus: maantee; seisund: kehtiv;
  - 1.3.2. elektripaigaldise kaitsevööndid:
    - ulatus: 315,97m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliin alla 1kV (AMKA.3x50+70); seisund: kehtiv;
    - ulatus: 15,12m<sup>2</sup>; nähtus: elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;
  - 1.3.3. planeeringu alad:
    - ulatus: 25224,24m<sup>2</sup>; nähtus: tiheasustusala; seisund: kehtiv;
    - ulatus: 25224,24m<sup>2</sup>; nähtus: kohustuslik detailplaneeringu ala; seisund: kehtiv;
    - ulatus: 25224,24m<sup>2</sup>; nähtus: tiheasustusala (Saku valla üldplaneering); seisund: kehtiv.
  - 1.3.4. ranna või kalda piiranguvöönd: ulatus: 3160,61m<sup>2</sup>; nähtus: üle 10ha pindalaga ja üle 25km<sup>2</sup> valgalaga veekogud (Keila jõgi); seisund: kehtiv;
    - uuringu alad:
  - 1.3.5. ulatus: 9231,41m<sup>2</sup>; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv;
    - ulatus: 25224,24m<sup>2</sup>; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv;
  - 1.3.6. veehaarde sanitaarkaitseala: ulatus: 66,72m<sup>2</sup>; nähtus: puurkaev; seisund: kehtiv;
  - 1.3.7. ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vööndid:
    - ulatus: 6,24m<sup>2</sup>; nähtus: maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv;
    - ulatus: 6,25m<sup>2</sup>; nähtus: maa-alune vee ja kanal. survetorustik alla 250mm; seisund: kehtiv.
- 1.4. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et maaüksuse katastritunnusega 71801:001:1608 kõlvikuline koosseis on metsamaa 20 612m<sup>2</sup>, rohumaa 4 321m<sup>2</sup> ja muu maa 291m<sup>2</sup>.
- 1.5. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (mälestiste otsing katastritunnuse/aadressi järgi) nähtub, et lepingu esemel ei paikne mälestisi ega muinsuskaitsealasid, see maaüksus ei asu kinnismälestiste või muinsuskaitsealade kaitsevööndis ega arheoloogilises leiukohas.
- 1.6. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (isikute päring aadressi järgi) nähtub, et lepingu ese:
  - 1.6.1. ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;
  - 1.6.2. ei ole äriregistris registreeritud ühegi isiku asukohana.
- 1.7. Lepingu eseme kohta maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://ky.kataster.ee/>)

katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 71801:001:1608 pindala on ebatäpne.

1.8. Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust (ehitise otsing katastritunnuse järgi) nähtub, et katastritunnusega 71801:001:1608 on seotud:

1.8.1. rajatis Kurtna ÜVK kanalisatsioonitorustik, ehitisregistri koodiga 220815934, esmane kasutus 2019.a, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.

1.8.2. rajatis Kurtna ÜVK ühisveevärgitorustikud, ehitisregistri koodiga 220820179, esmane kasutus 2019.a, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas.

1.9. Lepingu eseme kohta riigi kinnisvararegistris (<https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:

- objekti koodi: KV63198;
- valitseja: Kliimaministeerium;
- volitatud asutus: Riigimetsa Majandamise Keskus.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:

- Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (asjaõigusseadus § 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 19<sup>1</sup>).
- Katastripidaja teeb katastrisse märke „pindala on ebatäpne” juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.
- 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 1.1. toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.

2.1.2. Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Müüjale kuuluvat lepingu eset koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (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 ning selle suhtes pole vaidlusi.

2.1.3. Lepingu eseme 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 esemeks olevat kinnistut läbivad lepingu punktides 1.8.1. ja 1.8.2. nimetatud rajatised, mis ei kuulu Müüjale ning mille seisukorra eest Müüja ei vastuta.**

2.1.5. Lepingu esemel ei ole mingeid eritunnuseid ega puudusi, sh varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatusel

teostamisel. Müüja ei pea vajalikuks lepingu eseme täpsemat kirjeldamist. Puuduvad eritunnused või puudused, mille fikseerimist selles lepingus Müüja peaks vajalikuks. Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:

- *Riigikohus on seisukohal, et ausal müüjal on oma vastutuse välistamiseks parim viis lisada müügilepingusse punktid (või teha ostjale muul viisil tõendatavalt nähtavaks teave) selle kohta, millised puudused müüjale teadaolevalt lepingu esemel on.*
- *Kui Müüja lepingus puudusi välja ei too, riskib Müüja sellega, et Ostja võib kasutada tema vastu seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendeid.*

**2.1.6.** Lepingu esemel puuduvad liitumised ja ühendused tehnovõrkudega.

**2.1.7.** Lepingu ese piirneb ühest küljest Kirdalu-Kiisa riigiteega ning teisest küljest munitsipaalomandis oleva Veere teega, kuid mahasõitu lepingu esemele ei ole loodud. Tee kaitsevööndis kehtivad ehitusseadustikust tulenevad piirangud. Informatsiooni lepingu esemega piirnevalt riigimaanteelt mahasõidu rajamise võimalikkuse kohta tuleb küsida Transpordiametilt, Müüjal vastav info puudub.

**2.1.8.** Lepingu esemeks oleval kinnistul kasvab mets ja Müüja pole võõrandanud kasvava metsa raieõigust, Müüjale ei ole välja antud metsateatist ning alates Lepingu eseme suhtes enampakkumise läbiviimisest pole lepingu esemel tehtud metsaraiet.

**2.1.9.** 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.

**2.1.10.** Lepingu ese on moodustatud plaani- või kaardimaterjali alusel. Piir on katastriüksuse moodustamise käigus looduses tähistamata ja pindala on ligilähedane. Müüja ei ole kohustatud tagama piiride leitavust looduses.

**2.1.11.** Lepingu ese ei ole registreeritud ühegi isiku elu- ega asukohana.

**2.1.12.** Lepingu eseme suhtes puudub kehtiv kahjukindlustusleping.

**2.1.13.** Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed, mille tasumise tähtaeg on saabunud ning lepingu esemega seoses ei ole Müüjal tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.

**2.1.14.** Müüja on enampakkumise dokumentides kohustanud Ostjat küsima teavet detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise võimaluste kohta kohalikult omavalitsuselt. Müüja ei saa tagada lepingu eseme senise sihtotstarbe säilimist, detailplaneeringu kehtestamist ega projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmist. Detailplaneeringu koostamise, algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise otsustab kohalik omavalitsus.

**2.1.15.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.

**2.1.16.** Müüja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks Keskkonnaministeeriumi 06.11.2024.a kooskõlastuse nr 5-9/24/4750-3, Riigimetsa Majandamise Keskuse nõukogu 09.01.2025.a koosoleku protokoll nr 1-11/1 ja Riigimetsa Majandamise Keskuse nõukogu 21.03.2025.a hääletusprotokoll nr 1-11/4 alusel. Nimetatud kooskõlastus ja otsused on jõus, muutmata ning neid ei ole vaidlustatud, tühistatud, esitatud vastuväiteid või kaebusi. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.

**2.1.17.** Müüja esindaja volitus Müüja esindajana on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud, muudetud ega tühistatud, lepingu sõlmimisega ei ületa ta temale antud volituste mahtu ning tema õigust selle lepingu sõlmimiseks ei piira ega keela ükski

asjaolu ning tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

**2.1.18.** 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 kuuluva maaüksuse, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.

**2.2.2.** Ostja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest selles lepingus nimetatud seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust lepingu eseme kasutamisel.

**2.2.3.** Ostja on eelnimetatud ülevaatused teostanud oma majandus- ja kutsetegevuse raames ning ostab lepingu eseme tuginedes teostatud ülevaatusetele ning Müüja selles lepingus esitatud andmetele.

**2.2.4.** Ostja peab Müüja esindaja selles notariaalaktil toodud kinnitusi lepingu eseme kohta piisavaks ega soovi lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.

**2.2.5.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.

**2.2.6.** Ostjat ei ole sundlõpetatud, Ostja 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 Ostja võlausaldajate huve ega Ostja majanduslikku seisundit.

**2.2.7.** 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.

**2.2.8.** Tema esindusõigus Ostja juhatuse liikmena on kehtiv, seda ei ole piiratud ega tühistatud, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on tema esindusõigust ja ametiaega nõuetekohaselt pikendatud, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

**2.2.9.** 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 tingimustel.

**2.3. Müüja ja Ostja avaldavad ja kinnitavad, et:**

**2.3.1.** Nad on tutvunud selle lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsenemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ega täiendavat nõustamist notariaalaktili tõestaja poolt.

**2.4. Notariaalaktili tõestaja on kontrollinud järgmised asjaolud:**

- *Lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis on notariaalaktili tõestaja poolt kontrollitud lepingu sõlmimise päeval e-notari infosüsteemist tehtud elektroonilise kinnistusraamatu päringu alusel.*
- *Müüja esindaja volitused volikirja alusel.*

### **3. Lepingu eseme müük, müügihind ning müügihinna tasumise kord**

**3.1.** Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga **124 500 eurot** (edaspidi nimetatud **müügihind**), mis on Müüjale täielikult tasutud enne selle lepingu sõlmimist ja mille saamist Müüja poolt kinnitab Müüja esindaja oma allkirjaga sellel lepingul. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et müügihind ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

#### **4. Lepingu eseme valduse üleandmine ja muud kokkulepped**

**4.1.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et lepingu eseme otsene valdus loetakse Müüja poolt Ostjale üle antuks selle lepingu sõlmimisega.

**4.2. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et:**

**4.2.1.** Ostja ostab lepingu eseme sellises seisundis nagu see on selle lepingu sõlmimise hetkel ning Müüja ei vastuta lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma või kui ilmnevad lepingu eseme suhtes kehtivad muinsuskaitseks, looduskaitseks või muud seadusest tulenevad kitsendused või muud varjatud puudused, mis ei ole kantud kitsenduste kaardile ja millest Müüja ei ole selle lepingu sõlmimise ajal teadlik;

**4.2.2.** kitsenduste kaardil, enampakkumise teates ning selles lepingus kajastamata tehnovõrkude või muude objektide ilmsikstulekul pärast selle lepingu sõlmimist ei ole Müüja kohustatud kandma nende ümbertõstmise ja/või likvideerimisega seonduvaid kulusid ega mis tahes muud kahju;

**4.2.3.** Ostja kohustub teatama puudustest Müüjale hiljemalt 3 kuu jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest ning Ostja nõuded aeguvad 3 kuu jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest.

#### **5. Asjaõigusleping**

**5.1.** Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmise kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna korteriomandi kinnistusregistri registriosa number 8198250 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Osaühing Sakubü, registrikood 10324941.

#### **6. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused**

**6.1.** Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.

**6.2.** Ostja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.

**6.3.** Tõestamisseaduse kohaselt ei pea notar selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.

**6.4.** Müüjale on ohtlik asjaõiguslepingu sõlmimine enne müügihinna täielikku tasumist ning Ostjale on ohtlik müügihinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.

**6.5.** Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse müügihind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud. Vaatamata sellele soovivad Müüja ja Ostja sõlmida selle lepingu selles toodud tingimustel.

**6.6.** Sellesse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse (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.

- 6.7. Lepingus tuleks kirjeldada lepingu eseme teadaolevad puudused, samuti kinnistu lähikümbruse elukeskkonna seisukorda, kuna ka need on lepingu eseme olulised tunnused.
- 6.8. Riigikohtu lahendite kohaselt võib ka kinnisvara müügikuulutuse esitatud teave kujutada endast müügieseme kokkulepitud omadusi VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes. Kui kinnisvara müügikuulutuses esitatud teave ei vasta tõele, tuleb sellele lepingus tähelepanu juhtida või vähemalt sellest selgelt Ostjale teatada. Kui selles lepingus ei ole kokkulepet lepingu eseme mingite omaduste kohta, võivad AÕS § 119 lg 2 kohaselt saada müügilepingu osaks ka tingimused, mis notariaalsest lepingust välja jäid, kuid milles siiski kokku lepit.
- 6.9. Karistusseadustiku kohaselt karistatakse notarile ebaõigete andmete esitamise eest rahalise karistuse või kuni kaheaastase vangistusega (KarS § 281). Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, karistatakse rahalise karistusega.
- 6.10. TsÜS § 58 ja VÕS § 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 ärakirja või väljavõtte.
- 6.11. VÕS § 159 lg 2 kohaselt kaotab kahjustatud pool õiguse nõuda leppetrahvi, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab.
- 6.12. Müüja vastutus lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest on piiratud seda rohkem, mida rohkem on Müüja lepingu eset puudutavat olulist negatiivset teavet lepingueelsetel läbirääkimistel Ostjale avaldanud. Samas keelab seadus kohustust rikkunud poole vastutust ebamõistlikult välistavad või piiravad kokkulepped ning samuti ei või Müüja tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse Ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui Müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vastaja ja ta ei ole sellest Ostjale teatanud. Ostja ei pea eeldama, et talle antakse üle lepingutingimustele mittevastav asi, ega üldjuhul palkama asjatundjat. Varjatud puuduste tuvastamisel tuleb lähtuda eriteadmisteta isiku, mitte asjatundja, mõistlikest ja põhjendatud järeldustest.
- 6.13. VÕS § 218 lg 1 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem.
- 6.14. 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.
- 6.15. Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.
- 6.16. Müüjal on võimalik ennast lepingu eseme võimalike puudustega kaasneva vastutuse eest kaitsta seeläbi, et ta avaldab ostjale kõik lepingu eseme puudused ning need kirjeldatakse müügilepingus. Sellisel juhul ei ole nende puuduste näol tegemist lepingurikkumisega VÕS-i §-i 217 tähenduses ning ostja ei saa neist tulenevalt müüja vastu õiguskaitsevahendeid kasutada.
- 6.17. 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 müügilepingu sõlminud ostja peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama.
- 6.18. 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.

- 6.19.** VÕS § 220 lg 3 kohaselt juhul, kui Ostja ei teata Müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt, ei või Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on vabandata, võib Ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et Müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.
- 6.20.** VÕS § 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.
- 6.21.** Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (VÕS § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (VÕS § 110), nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 115) või alandada ostuhinda (VÕS § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (VÕS § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (VÕS § 112 lg 2 ja 188 lg 1).
- 6.22.** VÕS § 162 kohaselt võib kohus ebamõistlikult suure leppetrahvi korral tasumisele kuuluva leppetrahvi suurust vähendada mõistliku suuruseni, arvestades eelkõige kohustuse täitmise ulatust kohustatud osapoole poolt, teise lepingupoole õigustatud huvi ja lepingupoolte majanduslikku seisundit. Leppetrahvi maksmiseks kohustatud lepingupool ei või leppetrahvi vähendamist nõuda pärast seda, kui ta on leppetrahvi tasunud.
- 6.23.** 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. Kui maa on kaasomandis, on kaasomanikud maamaksu tasumisest vabastatud maamaksuseaduse § 11 lõikes 1 sätestatud tingimustel elamumaa või maatulundusmaa õuema kõlviku osas linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsusüksuse või maakonnaplaneeringuga maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal kokku 0,15 ha ning mujal kokku kuni 2,0 ha ulatuses. Selles lõikes sätestatu ei kohaldu korteriomandite omanike suhtes.
- 6.24.** 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.
- 6.25.** Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega. Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või alla ehitamisega. Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad

oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise lammutamine on ehitamine, mille käigus ehitise eemaldatakse või likvideeritakse osaliselt või täielikult. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitise, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitise, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Ehitise on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.

- 6.26.** EhS § 35 kohaselt teavitatakse ehitusteatisega pädevat asutust (kohalik omavalitsus) ehitamisest enne ehitustegevuse alustamist, see annab õiguse ehitada ehitusteatises kirjeldatud ehitist. Ehitusteatises esitamine annab isikule õiguse alustada ehitamisega pärast 10 päeva möödumist. Ehitised, mille puhul on ehitusteatises esitamine nõutav, on loetletud ehitusseadustiku lisas 1. Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvita ehitised. Lisaks ehitusteatisele tuleb mõnedel juhtudel esitada pädevale asutusele ka ehitusprojekt. Ehitusteatisel alusel on ehitamise aeg piiratud kahele aastale (EhS § 37).
- 6.27.** Ehitusluba on EhS § 38 kohaselt kinnitus ehitusloa andjalt (kelleks võib olla nii riik kui ka kohaliku omavalitsuse üksus), et ehitamist võib alustada. Ehitusloast tuleneb õigus ehitada ehitusloas ette nähtud piirides. Ehitusluba on nõutav EhS lisas 1 kirjeldatud juhtudel. Ehitusluba kehtib 5 aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni 7 aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust. Kui ehitusloa kehtivus lõpeb, siis tuleb taotleda uus ehitusluba.
- 6.28.** EhS § 138 kohaselt karistatakse ehitusloata ehitamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, rahatrahviga.
- 6.29.** EhS § 47 kohaselt tuleb pädevat asutust (kohalik omavalitsus) teavitada ehitise kasutamisest, see annab õiguse kasutada kasutusteatises kirjeldatud ehitist või muuta selle kasutamise otstarvet. Kasutusteatis tuleb esitada, kui ehitise on valmis ja soovetakse asuda ehitist või selle osa kasutama ning sellega seonduvalt on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded. Ehitised, mille kasutamiseks on vajalik esitada kasutusteatis, on loetletud EhS lisas 2. Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvita ehitised. Kasutusteatis tuleb esitada vähemalt 10 päeva enne ehitise kasutamise alustamist. Kui pädev asutus ei esita 10 päeva jooksul märkust täiendavate nõuete esitamise kohta, võib asuda ehitist kasutama. Kasutusteatisel alusel võib ehitist kasutada tähtajatult, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti (§ 49).
- 6.30.** Kasutusluba antakse, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 2 kirjeldatud ehitiste või nende kasutamise otstarbe muutmise korral (EhS § 50). Kasutusloaga määratakse ehitise kasutamise otstarve või muudetakse seda. Kasutusloa võib anda ehitise osale (osakasutusluba), kui seda osa on võimalik iseseisvalt kasutada. Hiljem ei pea ülejäänud ehitise osa hindamisel enam varem kontrollitud osa uuesti hindama. Kasutusluba on tähtajatatu, kui kasutusloas ei sätestata teisiti (§ 56).
- 6.31.** EhS § 139 kohaselt karistatakse kasutusloata kasutamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, rahatrahviga.
- 6.32.** Asjaõigusseaduse § 156 lg 1 kohaselt: 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. Asjaõigusseaduse § 156 lg 2 kohaselt, kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjel võõrandatud või allesjäänud osa kaotab ühenduse avalikult kasutatava teega, peab selle osa omanik, mille kaudu ühendus seni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudu paragrahvi 156 1. lõikes nimetatud tingimustel. Kinnisasja omanikul ei ole õigust juurdepääsu nõuda, kui senine ühendus avalikult kasutatava teega või kinnisasja osade vahel on katkenud tema tahtel.*

## **7. Notariaalakti eksemplarid ja ära kirjade väljastamine**

- 7.1.** Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud **ühes originaaleksemplaris**, mis säilib notari büroos (notariaalakti paber kandjal eksemplar säilitatakse notari paberarhiivis ja digitaalne eksemplar säilitatakse digitaalses notariaalarhiivis).
- 7.2.** Vastavalt notariaadimäärustiku § 23<sup>1</sup> lg 1 märgib notariaalakti tõestaja pärast notariaalakti tõestamist ja sellest kinnitatud digitaalse ära kirja valmistamist e-notaris tehinguosalised, kes saavad notarite iseteenindusportaali ([www.notar.ee](http://www.notar.ee)) ja riigiportaali ([www.eesti.ee](http://www.eesti.ee)) kaudu tasuta juurdepääsuõiguse nimetatud ära kirjale. Kui tehinguosaline väljendab selleks soovi, väljastab tehingu tõestanud notariaalakti tõestaja notariaalakti kinnitatud ära kirja ka paber kandjal või digitaalselt.
- 7.3.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

## **8. Lepingu sõlmimisega seotud kulud**

**8.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kuludest:

**8.1.1.** kaugtõestamisega seotud notaritasu tasub Ostja;

**8.1.2.** müügiga seotud notaritasu tasub Ostja;

**8.1.3.** riigilõivu uue omaniku kande tegemise eest tasub Ostja.

**8.2.** Notaritasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või arve alusel ülekandega. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. 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.

**8.3.** Siinkohal juhib notariaalakti tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta selles notariaalaktis sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>).

Notari tasu müügitehingu tõestamisel on 397,50 eurot (tehinguväärtus 124 500,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22 ja 23 p 2).

Tasu kokku 417,50 eurot.

Käibemaks 91,85 eurot.

Koos käibemaksuga 509,35 eurot.

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 145,00 eurot (tehinguväärtus 124 500,00 eurot: riigilõivuseadus § 76, § 347).

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
<a href="http://notar.ee">notar.ee</a> ja <a href="http://eesti.ee">eesti.ee</a>		
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

Notariaalakti on notariaalakti tõestaja osalejatele notaribüroos ja videosilla vahendusel ette lugenud. Notariaalakt on esitatud notaribüroos viibivale osalejale tutvumiseks paberkandjal ja videosilla vahendusel osalevale osalejale ekraanil. Notariaalakti on osalejad läbi vaadanud ja heaks kiitnud. Notariaalakti tõestaja juures olevad osalejad on allkirjastanud notariaalakti paberkandjal eksemplari. Videosilla vahendusel osalevad osalejad on notariaalakti digitaalse eksemplari allkirjastanud videosilla vahendusel digitaalselt. Osalejad loobusid notariaalaktis nimetatud dokumentide ja teiste notariaalaktide ettelugemisest, tutvumiseks ja läbivaatamiseks esitamisest ja notariaalaktile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud. Notariaalakti tõestaja on allkirjastanud notariaalakti mõlemad eksemplarid pärast kõigi osalejate allkirjade andmist.

---

*ees- ja perekonnanimi*

---

*allkiri*

Ere Kaaristu

*/digitaalallkiri notariaalakti digitaalsel eksemplaril/*

Tallinna notar Sirje Velsberg

*/digitaalallkiri notariaalakti digitaalsel eksemplaril/*