



## TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

3061

**Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, kahekümne teisel detsembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (22.12.2025.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel 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 Tartu Maakohtu registriosakonnast 19.12.2025 kell 09:55 tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb volikirja alusel Ere Kaaristu, isikukood 47207260330, kes on tõestajale tuntud isik,

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

**Termodroon OÜ** (endise ärinimega Termodroon UÜ), registrikood 16559407, asukoht ja postiaadress Kesk tn 2, Laekvere alevik, Vinni vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress [kristjan@termodroon.ee](mailto:kristjan@termodroon.ee), edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige ja ainuosanik Kristjan Võrno, isikukood 38104160373, 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 Tartu Maakohtu registriosakonnast 19.12.2025 kell 09:58 tehtud päringute alusel),

**Kristjan Võrno osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinn,**  
ja

**Hüpoteeklaen AS**, registrikood 11663703, asukoht ja postiaadress Rävala pst 2, Tallinn, e-posti aadress [lepingud@hypoteeklaen.ee](mailto:lepingud@hypoteeklaen.ee) (eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Tartu Maakohtu registriosakonnast 19.12.2025 kell 11:45 tehtud päringute alusel), edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Eleri Savi, isikukood 60208104917, kes on tõestajale tuntud isik,

**Eleri Savi osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinn,**

ning

**AS LHV Pank**, registrikood 10539549, asukoht ja postiaadress Tartu mnt 2, Tallinn, e-posti aadress [notar@lhv.ee](mailto:notar@lhv.ee) (eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Tartu Maakohtu registriosakonnast 19.12.2025 kell 11:50 tehtud päringute alusel), edaspidi nimetatud **Pandipidaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Eleri Savi, isikukood 60208104917, kes on tõestajale tuntud isik,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

**KINNISTU MÜÜGILEPING,**  
**HÜPOTEEGI SEADMISE LEPING,**  
**HÜPOTEEGI PANDILEPING,**  
**KINNISTAMISAVALDUS JA ASJAÕIGUSLEPINGUD**

**1. Registrite seis ja lepingu ese**

**1.1.** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 5437631** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 92703:001:0222, maa sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa (100%), asukohaga **Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Triigi küla, Metsamehe**, pindalaga **8314,0 m<sup>2</sup>**.

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

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

**1.2. Selles notariaalaktis sisalduva:**

**1.2.1. müügilepingu ja hüpoteegi seadmise** lepingu esemeks on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese**);

**1.2.2. hüpoteegi pandilepingu esemeks on** selle lepingu kohaselt Hüpoteegipidaja kasuks lepingu esemele seatav hüpoteek summas 79 500 eurot (edaspidi nimetatud **pandi ese**).

**1.3.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et katastriüksuse 92703:001:0222 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

**1.3.1.** Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

- ulatus: 994,14 m<sup>2</sup>; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.

**1.3.2.** Kaitsmata põhjaveega ala

- ulatus: 8314,10 m<sup>2</sup>; nähtus: Kaitsmata põhjaveega ala; seisund: kehtiv.

**1.3.3.** Nitraaditundlik ala

- ulatus: 8314,10 m<sup>2</sup>; nähtus: Nitraaditundlik ala (Pandivere ja Adavere-Põltsamaa nitraaditundlik ala); seisund: kehtiv.

**1.4.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et maaüksuse katastritunnusega 92703:001:0222 kõlvikuline koosseis on järgmine: metsamaa 26 m<sup>2</sup> ja muu maa 8 288 m<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 92703:001:0222 kohta katastripidaja märged puuduvad.

1.8. Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust (ehitise otsing katastritunnuse järgi) nähtub, et katastritunnusega 92703:001:0222 on seotud:

1.8.1. hoone **Triigi kontor**, ehitisregistri koodiga 120244406, esmane kasutus 2004.a. korruste arv 1, ehitisealune pind 454,0 m<sup>2</sup>, ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass E. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):

- 18.11.2004 Kasutusluba ehitise püstitamisel nr 175;
- 18.11.2004 Kasutusloa taotlus ehitise püstitamisel nr 174;
- 25.06.2003 Ehitusloa taotlus ehitise püstitamiseks nr 15;
- 25.06.2003 Ehitusluba ehitise püstitamiseks nr 16.

1.8.2. rajatis **Metsamehe kinnistu sidevarustus**, ehitisregistri koodiga 220858832, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind 350,0 m<sup>2</sup> ja ehitise staatus kavandatav.

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

- objekti koodi: KV32141;
- 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>).

## 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 (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 esemeks oleval kinnistul paikneb kinnistu oluliseks osaks olev, selle lepingu punktis 1.8.1 nimetatud ehitis. Hoone küttesüsteem on lokaalne (pelletkatel), täiendavalt olemas õhksoojuspump ja kamin. Hoone laastukatus vajab vahetamist. Katust on lapitud ja võib kohati läbi lasta. Kaminaruumi katuslaes on

veekahjustus, mille peab üle vaatama. Ventilatsioonisüsteemi kalorifeer on lõhki külmunud ja ei tööta. Vihmaveerennid on amortiseerunud ja lasevad läbi. Suuremate ja pikemaajaliste külmadega võib sissetulev vesi jäässe minna, seetõttu on jäetud sellistel puhkudel vesi köögis tilkuma.

- 2.1.4.** Lepingu esemel, ka lepingu eseme oluliseks osaks oleval ehitisel, 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.

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.*

- 2.1.5.** Müüjale teadaolevalt puuduvad lepingu esemel Müüjale või kolmandatele isikutele kuuluvad selles lepingus nimetamata mis tahes teed, liinid, tehnovõrgud ja -rajatised (nii maapõues asuvad kui maapealsed).

- 2.1.6.** Tarbevesi tuleb hoonesse naaberkinnistu puurkaevust (Veevõtu kinnistu, katastritunnus 92703:001:0219), vastavat veevõtuservituuti seatud ei ole. Kanalisatsioon on lokaalne.

- 2.1.7.** Lepingu ese saab elektri Veevõtu kinnistul (92703:001:0219) olevast 50A liitumiskilbist. Samast liitumiskilbist saab elektri ka Veevõtu kinnistu. Vastavat servituuti seatud ei ole.

- 2.1.8.** Lepingu esemele on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või tänavalt.

- 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 ei ole registreeritud ühegi isiku elu- ega asukohana.

- 2.1.11.** 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.

- 2.1.12.** Piir on katastriüksuse moodustamise käigus looduses tähistamata. Müüja ei ole kohustatud tagama piiride leitavust looduses.

- 2.1.13.** 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.

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

- 2.1.15.** Müüja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks Riigimetsa Majandamise Keskuse nõukogu 19.11.2025 koosoleku protokollil väljavõtte nr 1-11/12 alusel. Nimetatud otsus on jõus, muutmata ning seda 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.

- 2.1.16.** 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.
- 2.1.17.** 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 suuruselt ja piiridest.
- 2.2.2.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva ehitise ning on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitise ehituslikust ja tehnilisest seisundist.
- 2.2.3.** Ostja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest selles lepingus nimetatud seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust lepingu eseme kasutamisel.
- 2.2.4.** Ostja on eelnimetatud ülevaatused teostanud oma majandus- ja kutsetegevuse raames ning ostab lepingu eseme tuginedes teostatud ülevaatusetele ning Müüja selles lepingus esitatud andmetele.
- 2.2.5.** Ostja peab Müüja selles notariaalaktis toodud kinnitusi lepingu eseme kohta piisavaks ega soovi lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.
- 2.2.6.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.2.7.** 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.
- 2.2.8.** 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.
- 2.2.9.** Tema esindusõigus Ostja 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.
- 2.2.10.** 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. Hüpoteegipidaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.3.1.** Ühelgi kolmandal isikul ei ole pandi eseme suhtes mingeid asjaõiguslikke ega võlaõiguslikke õigusi, sealhulgas õigust pandi eseme valdamiseks, kasutamiseks või käsutamiseks, ega seadusest, muust õigusaktist või kokkuleppest tulenevat õigust selliste õiguste taotlemiseks.
- 2.3.2.** Selle lepingu alusel seatav pant on seaduslik, kehtiv ja jõustatav vastavalt selle lepingu tingimustele.
- 2.3.3.** Hüpoteegipidaja ei ole pandi eset kellelegi loovutanud ega sõlminud mingeid kokkuleppeid pandi eseme loovutamiseks. Selle lepingu sõlmimise hetkel ei ole pandi eseme suhtes vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi, pandi esemeks oleval hüpoteegil ei lasu käsutamiskeelde, seda ei ole arestitud.
- 2.3.4.** Selle lepingu sõlmimise hetkel ei ole lepingu sõlmimine ja täitmine ning pandi eseme

koormamine takistatud ühegi kohtuotsuse või -määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe sättega, mille pooleks Hüpoteegipidaja on või mis on Hüpoteegipidajale siduv ning ei esine mingeid muid asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Hüpoteegipidaja õigust sõlmida seda lepingut ja Hüpoteegipidaja poolt ei ole sõlmitud ja Hüpoteegipidaja kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooksid kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada selle lepingu alusel kande tegemist kinnistusraamatusse.

- 2.3.5.** Hüpoteegipidaja on Pandipidaja kasuks pantinud kõik pandi esemeks oleva hüpoteegiga tagatud nõuded Hüpoteegipidaja ja Pandipidaja vahel 09.09.2014.a sõlmitud nõuete pandilepingu nr. PL-20140909HL5 alusel ning selle lepingu sõlmimise hetkel on vastavad nõuded kehtivad ja ei ole täidetud ning puuduvad alused (ja ükski isik ei ole esitatud nõudeid) pandi esemeks oleva hüpoteegi vabastamiseks, kustutamiseks või kolmandatele isikutele loovutamiseks.
- 2.3.6.** Hüpoteegipidaja ei ole enne selle lepingu sõlmimist teinud mingeid toiminguid ega algatanud mingeid menetlusi pandi esemeks oleva hüpoteegi realiseerimiseks.
- 2.3.7.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Hüpoteegipidaja õigust sõlmida seda lepingut.
- 2.3.8.** Hüpoteegipidaja ei ole maksejõuetu, Hüpoteegipidajat ei ole sundlõpetatud, Hüpoteegipidaja 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 Hüpoteegipidaja parima heas usus tehtud hinnangu kohaselt selle lepingu sõlmimine ei kahjusta Hüpoteegipidaja võlausaldajate huve.
- 2.3.9.** Hüpoteegipidaja omab piiramatut õigust pandi esemeks olevat hüpoteeki käsutada, sh pantida Pandipidaja kasuks selle lepingu alusel ning on saanud kõik selleks vajalikud nõusolekud, kooskõlastused ja volitused. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik Hüpoteegipidaja kui äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.3.10.** Tema volitus Hüpoteegipidaja 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 et ta omab kõiki õigusi selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.3.11.** Lepingus toodud Hüpoteegipidaja ja Hüpoteegipidaja 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.
- 2.4.** Pandipidaja esindaja avaldab ja kinnitab, et tema volitus Pandipidaja 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 et ta omab kõiki õigusi selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.5.** Eleri Savi avaldab ja kinnitab, et lepingu sõlmimine ei ole vastuolus Hüpoteegipidaja ja Pandipidaja huvidega ning tal on õigus esindada nii Hüpoteegipidajat kui ka Pandipidajat ja ta ei riku selle lepingu sõlmimisel esindamise aluseks olevatest õigussuhtetest tulenevaid kohustusi. Tulenevalt eeltoodust ei või Hüpoteegipidaja ega Pandipidaja seda lepingut tühistada tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 131 alusel.
- 2.6.** Osalejad avaldavad ja 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.

**2.7. Notariaalakti tõestaja on kontrollinud järgmised asjaolud:**

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

**3. Lepingu eseme müük, müügihind ning müügihinna tasumise kord ja notari hoiukonto kasutamine**

**3.1.** Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga **87 500 eurot** (edaspidi nimetatud **müügihind**), millest **9 600 eurot** on Müüjale tasutud enne selle lepingu sõlmimist ja mille saamist Müüja poolt kinnitab Müüja esindaja oma allkirjaga sellel lepingul. Müügihinnale lisandub käibemaks summas **21 000 eurot**.

**3.2.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et müügihinnalt käibemaksu arvestamine ja tasumine toimub käibemaksuseaduse § 41<sup>1</sup> sätestatud erikorra kohaselt. Ostja tasub Müüjale käibemaksuta ostuhinna. Müüja väljastab Ostjale tehingu kohta eraldi arve, millel peab olema märge „pöördmaksustamine”. Ostja kajastab maksustatava tehingu ja tasumisele kuuluva käibemaksusumma oma käibedeklaratsioonil arve kättesaamise maksustamisperioodil ja arvab sisendkäibemaksu arvestatud käibemaksust maha vastavalt käibemaksuseaduses sätestatud samal maksustamisperioodil, kui ta arvestab käibemaksusumma enda tasutava käibemaksuna. Müüja kinnitab, et on teavitanud Maksu- ja Tolliametit käibemaksu tasumisest erikorras.

**3.3.** Ostja palub võtta müügihinnast **27 000 eurot** tagasivõtmise õiguseta Tallinna notar Sirje Velsberg'i hoiukontole LHV pangas (*notariaalakti tõestaja kinnitab nimetatud rahasumma olemasolu hoiukontol*) ning Müüja ja Ostja lepivad kokku, et notariaalakti tõestaja edastab hoiustatud raha Müüja soovil ja palvel Riigimetsa Majandamise Keskus (registrikood 70004459) kontole nr EE881010002021370008 selgitusega „*Triigi kontor, Metsamehe kinnistu müük*” viitenumber: 10038381370, hiljemalt 3 pangapäeva jooksul arvates selle lepingu kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole lepingu esemeks oleva kinnisasja registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud lepingu punktis 1 ning enne selle lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.

**3.4.** Hüpoteegipidaja palub võtta Ostja palvel Ostjale selle lepingu punktis 5.2.1 nimetatud krediidlepingu alusel väljastatava laenu arvelt **52 205 eurot** tagasivõtmise õiguseta Tallinna notar Sirje Velsberg'i hoiukontole LHV pangas (*notariaalakti tõestaja kinnitab nimetatud rahasumma olemasolu hoiukontol*) ning Hüpoteegipidaja, Müüja ja Ostja lepivad kokku, et notariaalakti tõestaja edastab hoiustatud raha hiljemalt 3 pangapäeva jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest järgnevalt:

**3.4.1.** summa **50 900 eurot** Riigimetsa Majandamise Keskus (registrikood 70004459) kontole nr EE881010002021370008 selgitusega „*Triigi kontor, Metsamehe kinnistu müük*” viitenumber: 10038381370;

**3.4.2.** seejärel tasuda selle lepingu tõestamise eest tasumisele kuuluv notaritasu ja riigilõiv ning jääksumma kanda Termodroon OÜ (registrikood 16559407) kontole nr EE974204278626831805, märkides maksekorralduse selgitusse: „*krediidlepingust nr HL25151026 täitmine*“.

*Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et Euroopa maksete puhul kontrollib krediidasutus küll kontonumbri ja -omaniku vastavust ning hoiatab makse tegijat erinevustest, kuid makse tegemine ei ole takistatud. Muude maksete puhul ei saa notariaalakti tõestaja ega krediidasutus kontrollida kontonumbri ja -omaniku vastavust. Eeltoodust tulenevalt tuleks osalistel olla tähelepanelik summa saaja kontonumbri märkimisel, sest vale pangakonto numbri märkimisel võidakse ülekanne teostada valele kontole. Müüja esindaja kinnitab, et ta on selles lepingus toodud kontonumbri üle vaadanud ning see on korrektne.*

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

- 4.1.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme otsene valdus antakse Ostjale üle pärast selle lepingu sõlmimist **hiljemalt 31.12.2025.a.**
- 4.2.** Müüja kohustub mitte halvendama lepingu eseme seisundit ajal, mil see on tema valduses, hoolitsema selle aja jooksul lepingu eseme eest ning andma lepingu eseme Ostjale üle seisundis, millises see oli Ostja poolt lepingu eseme ülevaatamise momendil. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisel.
- 4.3.** Lepingu eseme otsese valduse üleandmisel allkirjastavad Müüja ja Ostja lihtkirjaliku üleandmis-vastuvõtmise akti, mis loetakse Ostja poolt antud täitmise kviitungiks ning milles märgitakse valduse üleandmise kuupäev.
- 4.4. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et:**
  - 4.4.1.** 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 mittevastavusest teadis või pidi teadma või kui ilmnevad lepingu eseme suhtes kehtivad muinsuskaitsetised, looduskaitsetised 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;
  - 4.4.2.** 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;
  - 4.4.3.** 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. Hüpoteek**

- 5.1.** Ostja ja Hüpoteegipidaja lepivad kokku lepingu esemele esimesele järjekohale Hüpoteegipidaja kasuks hüpoteegi seadmises hüpoteegisummaga **79 500 eurot** ja igakordse omaniku kohustuses alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.
- 5.2.** Hüpoteegiga on tagatud Hüpoteegipidaja nõuded järgnevalt:
  - 5.2.1.** Kõik Hüpoteegipidaja nõuded **Termodroon OÜ (registrikood 16559407) vastu**, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ja Termodroon OÜ (registrikood 16559407) vahel sõlmitud **krediidilepingust nr HL25151026** ning selle võimalikest lisadest ning muudatustest. Tagatud on ka selle krediidilepingu võimalikest lisadest ning muudatusest tulenevad nõuded, millega Hüpoteegipidaja annab Termodroon OÜ'le



- (registrikood 16559407) täiendavat laenu või pikendab laenu tagastamise tähtaega.
- 5.2.2. Kõik Hüpoteegipidaja nõuded Termodroon OÜ (registrikood 16559407) vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ja Termodroon OÜ (registrikood 16559407) vahel **tulevikus sõlmitavatest krediitlepingutest** ning nende võimalikest lisadest ja muudatustest.
  - 5.2.3. Kõik Hüpoteegipidaja nõuded Termodroon OÜ (registrikood 16559407) vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ja Termodroon OÜ (registrikood 16559407) vahel tulevikus sõlmitavatest ülaltoodud nõuete täitmise asendamise eesmärgil võetud uutest kohustustest, mh võlatunnistusest või kompromissist tagatud nõude kohta.
  - 5.2.4. Kõik sellest lepingust tulenevad Hüpoteegipidaja nõuded Termodroon OÜ (registrikood 16559407) ja/või hüpoteegiga koormatud vara igakordse omaniku vastu, sh leppetrahvinõuded ja teatamiskohustuste või pandiesemega ümberkäimise kohustuste rikkumisest tulenevad nõuded.
  - 5.2.5. Kõik ülaltoodud nõuetega seoses tekkinud lepinguvälised nõuded (sh tagatava nõude tühistusest, tühistamisest või kehtetusest tulenevad tagasitäitmisenõuded ja seadusest tulenevad kahju hüvitamise või alusetu rikastumise nõuded) Termodroon OÜ (registrikood 16559407) vastu.
  - 5.2.6. Lisaks on tagatud ka ülaltoodud nõuete sissenõudmisest või hüpoteegi kinnisasja omanikule tagasiloovutamise tekkivad kulutused, kaasa arvatud sundtäitmise kulutused, kulud notarile ja kinnistusosakonnale.

## 6. Ostja kohustused seoses hüpoteegiga

- 6.1. Hüpoteegiga koormatud vara suhtes üüri-, rendi- ja muude kasutuslepingute sõlmimiseks, kui sellega väheneb hüpoteegiga koormatud vara väärtus või kahjustatakse Hüpoteegipidaja huve muul viisil, on vajalik Hüpoteegipidaja eelnev nõusolek, välja arvatud juhul, kui see toimub korrapärase majandamise tulemusena.
- 6.2. Ostja kohustub hüpoteegiga koormatud vara kindlustama **7 kalendripäeva jooksul selle lepingu sõlmimisest arvates** Hüpoteegipidaja poolt eelnevalt aktsepteeritud kindlustusandja juures Hüpoteegipidajat rahuldavatel tingimustel ning määrama Hüpoteegipidaja kindlustuslepingu järgseks soodustatud isikuks laenulepingust tulenevate nõuete ulatuses. Kindlustuslepingu kehtivus tuleb säilitada kuni hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseni ning kindlustuslepingut võib muuta üksnes Hüpoteegipidaja kirjalikul nõusolekul.
- 6.3. Kui Ostja ei ole **7 kalendripäeva jooksul** arvates Hüpoteegipidaja nõude saamisest esitanud Hüpoteegipidajale kehtivat kindlustuspoliisi, on Hüpoteegipidajal õigus sõlmida kindlustusleping Ostja eest ja Ostja arvel ning sellisel juhul märgitakse kindlustuslepingusse kindlustusvõtjaks Hüpoteegipidaja.
- 6.4. Ostja kohustub Hüpoteegipidajat **viivitamatult** informeerima kindlustusjuhtumi saabumisest, mille tagajärjel hüpoteegiga koormatud vara muutub osaliselt või täielikult kasutamiskõlbmatuks või väheneb oluliselt selle väärtus. Nimetatud juhul on Hüpoteegipidajal õigus saada rahuldust kindlustushüvitisest.
- 6.5. Ostja ning Hüpoteegipidaja on kokku leppinud selles, et lepingu eseme koormamiseks hüpoteegiga kolmanda isiku kasuks ajal, millal selle lepingu alusel seatud hüpoteek ei ole lõppenud, taotleb Ostja Hüpoteegipidajalt kirjalikku nõusolekut.
- 6.6. Ostja kohustub maksma Hüpoteegipidajale viimase nõudmisel leppetrahvi **5% ulatuses tagatava nõude summast** juhul, kui Ostja on esitanud selles lepingus valeandmeid või kui Ostja jätab täitmata ükskõik millise selles punktis võetud kohustustest.

## 7. Hüpoteegi pantimine ja tagatavad nõuded

- 7.1.** Hüpoteegipidaja ja Pandipidaja lepivad kokku, et Hüpoteegipidaja pandib pandi eseme Pandipidaja kasuks alates selle lepingu allkirjastamisega ning selle pandiga on tagatud Pandipidaja nõuded järgnevalt:
- 7.1.1.** Kõik Pandipidaja nõuded Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) vastu, mis tulenevad Pandipidaja ja Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) vahel 09.09.2014 sõlmitud **laenulepingust LL-20140909HL2** ja selle võimalikest lisadest või mille Pandipidaja omandab loovutamise teel ning samuti kõik Pandipidaja nõuded Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) vastu, mis tulenevad sellest lepingust.
- 7.1.2.** Kõik selle lepingu punktis 7.1.1 nimetatud nõuete sissenõudmisest tekkivad kulutused, sundtäitmise kulud, kindlustushüvisest, pandi sisse kandmisest ning Pandipidajale tagasiloovutamisest tekkivad kulutused, kulud notarile ja kinnistusosakonnale.
- 7.2.** Juhul, kui pandiga tagatud nõudeid (s.t. lepingu punktis 7.1 nimetatud nõudeid) ei täideta õigeaegselt ja nõuetekohaselt, tekib Pandipidajal õigus pandi realiseerimiseks, mille käigus on Pandipidajal õigus teostada kõiki pandi esemeks olevast hüpoteegist tulenevaid hüpoteegipidaja õigusi (s.h õigust hüpoteegi realiseerimiseks) ning samuti müüa olemasolev hüpoteek ja rahuldada pandiga tagatud nõuded pandi eseme realiseerimisest, müügist või loovutamisest.
- 7.3.** Pandipidaja võib pandi esemeks oleva hüpoteegi müüa või loovutada vabalt valitud viisil ja tingimustel ning Hüpoteegipidaja annab oma tagasivõtmatu nõusoleku pandi esemeks oleva hüpoteegi müügiks ja loovutamiseks Pandipidaja poolt valitud viisil ja tingimustel. Pandipidaja müüb või loovutab pandi eseme ainult koos nõuetega (või pandi eseme osalise müügi korral koos nõuetega, mida tagab vastav osa pandi esemest), mida pandi ese tagab ja järgides pandi esemete realiseerimisel korda, mis on kokku lepitud Hüpoteegipidaja ja Pandipidaja vahel 09.09.2014.a sõlmitud nõuete pandilepingus nr. PL-20140909HL5 või selle lisades panditud nõuete realiseerimiseks.
- 7.4.** Hüpoteegipidaja ja Pandipidaja lepivad kokku, et Pandipidajal või Pandipidaja nõusolekul pandi eseme omandajal (pandi realiseerimisel) on õigus oma ühepoolse avalduse alusel nõuda enda hüpoteegipidajana sisse kandmist kinnistusraamatusse ja Hüpoteegipidaja annab selleks oma tagasivõtmatu nõusoleku. Pandipidaja kohustub mitte kasutama eelmises lauses sätestatud õigust kuni tal on tekkinud pandi realiseerimise õigus. Samuti kohustub Hüpoteegipidaja pandi eseme tasuta loovutama vastavalt Pandipidajale või pandi eseme omandajale. Hüpoteegipidaja annab oma nõusoleku Pandipidaja poolt kõigi pandi esemeks olevast hüpoteegist tulenevate hüpoteegipidaja õiguste teostamiseks. Hüpoteegipidaja kohustub 5 tööpäeva jooksul pandi realiseerimise õiguse tekkimisest punkti 7.2 kohaselt andma Pandipidajale üle lepingute, mille alusel on Hüpoteegipidaja pandi eseme omandanud, notariaalselt kinnitatud ära kirjad.
- 7.5.** Hüpoteegipidaja volitab Pandipidajat tagasivõtmatult allkirjastama ja sõlmima Hüpoteegipidaja nimel kõik dokumendid, lepingud ja nõusolekud, mis on vajalikud sellest lepingus sätestatud hüpoteegi pandi Hüpoteegipidaja kohustuste täitmiseks, sealhulgas pandi eseme tasuta loovutamiseks vastavalt Pandipidajale või pandi eseme omandajale ja/või Pandipidaja või pandi eseme omandaja hüpoteegipidajana sissekandmiseks kinnistusraamatusse.
- 7.6.** Pandipidaja juhindub pandi realiseerimisel sellest lepingust, Pandipidaja ja Hüpoteegipidaja vahel 09.09.2014 sõlmitud laenulepingust LL-20140909HL2 ja nõuete pandilepingust nr. PL-20140909HL5. Hüpoteegipidaja nõustub, et Pandipidaja ei pea kontrollima, kas pandiga tagatud nõuded on tegelikult õigeaegselt ja nõuetekohaselt täidetud või mitte.

## **8. Hüpoteegipidaja kohustused seoses panditud hüpoteegiga**

- 8.1.** Hüpoteegipidaja kohustub pandiga koormatud hüpoteeki mitte võõrandama, sealhulgas loovutama, pantima või muul viisil koormama mistahes kolmanda isiku kasuks, ilma Pandipidaja eelneva kirjaliku nõusolekuta.
- 8.2.** Hüpoteegipidaja kohustub ilma Pandipidaja eelneva kirjaliku nõusolekuta hoiduma mistahes toimingute tegemisest, mis võivad mistahes viisil piirata või kahjustada Pandipidaja õigusi.
- 8.3.** Hüpoteegipidaja ja Pandipidaja lepivad kokku, et Pandipidajal on õigus (ja Hüpoteegipidaja annab Pandipidajale selleks tagasivõtmatu volituse) pandi esemega koormatud kinnisasjade omanikke pandist teavitada, kui Pandipidajal tekib õigus pandi realiseerimiseks selle lepingu punkti 7.2 kohaselt.

## **9. Pandipidaja kohustused seoses panditud hüpoteegiga**

- 9.1.** Pandipidaja on mõistliku aja jooksul kohustatud andma nõusoleku pandi esemeks oleva hüpoteegi kustutamiseks või loovutamiseks ning selle lepingu alusel vastava hüpoteegi suhtes sisse kantava märke, et vastav hüpoteek on koormatud pandiga Pandipidaja kasuks, kinnistusraamatust kustutamiseks kui ei ole tekkinud Pandipidaja õigust pandi realiseerimiseks punkti 7.2 kohaselt ja täidetud on laenulepingu LL-20140909HL2 põhitingimuste punktis 12.4 sätestatud tingimused Pandipidaja poolt vastava hüpoteegi vabastamiseks.
- 9.2.** Hüpoteegipidaja ja Pandipidaja on kokku leppinud, et Pandipidaja kohustub hiljemalt 5 tööpäeva jooksul arvates Pandipidaja ja Hüpoteegipidaja vahel 09.09.2014 sõlmitud laenulepingust LL-20140909HL2 ja selle võimalikest lisadest tuleneva kohustuse täielikku täitmist, esitama Hüpoteegipidajale või kinnistusosakonnale vormikohase avalduse selle lepingu alusel sisse kantava märke, et vastav hüpoteek on koormatud pandiga Pandipidaja kasuks, kinnistusraamatust kustutamiseks.

## **10. Asjaõiguslepingud ja kinnistamisavaldus**

- 10.1.** Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada registriosa number 5437631 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Termodroon OÜ, registrikood 16559407.
- 10.2.** Ostja ja Hüpoteegipidaja on kokku leppinud lepingu esemele hüpoteegi seadmises ning lepingu eseme igakordse omaniku kohustuses alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Müüja ja Ostja lubavad ning Hüpoteegipidaja avaldab soovi kanda registriosa number 5437631 neljandasse jakku esimesele järjekohale hüpoteek Hüpoteeklaen AS, registrikood 11663703, kasuks hüpoteegisummaga 79 500 eurot ja igakordse omaniku kohustus alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteekidega tagatud nõuete rahuldamiseks.
- 10.3.** Pandipidaja ja Hüpoteegipidaja on pandi esemele pandi seadmises kokku leppinud. Hüpoteegipidaja lubab ja Pandipidaja avaldab soovi kanda registriosa number 5437631 neljandasse jakku selle lepingu punkti 10.2 sisalduva asjaõiguslepingu kohaselt esimesele järjekohale sisse kantava hüpoteegi (hüpoteegisummaga 79 500 eurot) kande juurde märke, et vastav hüpoteek on

koormatud pandiga AS LHV Pank, registrikood 10539549, kasuks.

**10.4. Vastavalt kinnistusraamatuseaduse § 42 lg-le 2 osalejad soovivad, et ühte kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata ning et kanded tehtaks eelpooltoodud järjestuses.**

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

- 11.1.** Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.
- 11.2.** Ostja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.
- 11.3.** Tõestamisseaduse kohaselt ei pea notar selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.
- 11.4.** 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.
- 11.5.** 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.
- 11.6.** 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.
- 11.7.** Lepingus tuleks kirjeldada lepingu eseme teadaolevad puudused, samuti kinnistu lähiümbruse elukeskkonna seisukorda, kuna ka need on lepingu eseme olulised tunnused.
- 11.8.** 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 lepitati.
- 11.9.** 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.
- 11.10.** 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 ära kirja või väljavõtte.
- 11.11.** 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.
- 11.12.** 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.

- 11.13.** 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.
- 11.14.** 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.
- 11.15.** Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.
- 11.16.** 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.
- 11.17.** 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.
- 11.18.** 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.
- 11.19.** 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 vabandatav, võib Ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et Müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.
- 11.20.** 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.
- 11.21.** 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).
- 11.22.** 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.

- 11.23.** 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 õuemaa 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 õuemaa 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.
- 11.24.** 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.
- 11.25.** 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 ehitis eemaldatakse või likvideeritakse osaliselt või täielikult. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitis, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitis, on tegemist ühe ehitise lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Ehitis on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.
- 11.26.** 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. Elukõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvita ehitised. Lisaks ehitusteatile tuleb mõnedel juhtudel esitada pädevale asutusele ka ehitusprojekt. Ehitusteatisel alusel on ehitamise aeg piiratud kahele aastale (EhS § 37).
- 11.27.** 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.

- 11.28.** EhS § 138 kohaselt karistatakse ehitusloata ehitamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, rahatrahviga.
- 11.29.** 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 ehitist on valmis ja soovitakse 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).
- 11.30.** 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 tähtjatu, kui kasutusloas ei sätestata teisiti (§ 56).
- 11.31.** EhS § 139 kohaselt karistatakse kasutusloata kasutamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, rahatrahviga.
- 11.32.** Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igäiks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Avalikkusele ligipääsetav eratee on tee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee.
- 11.33.** Tee kaitsevööndis on keelatud: 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvairitust; 3) kaevandada maavara ja maa-ainest; 4) teha metsa lageraiet; 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.
- 11.34.** Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.
- 11.35.** Maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> lg 12 p 1 kohaselt ühiskondlike ehitiste maa, mis on kasumi saamise eesmärgiga ehitise ja ehitiste kompleksi alune maa ning ehitisi teenindav maa, sealhulgas riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuste, büroo- ja administratiivhoonete maa, välisriikide diplomaatiliste ja konsulaaresinduste hoonete maa, äriotstarbeta meelelahutus-, haridus-, teadus-, tervishoiu-, hoolekande-, sakraal-, puhke- ja spordiehitiste maa, muuseumi-, arhiivi- ja raamatukoguehitiste maa ning loomaaia ja botaanikaia maa.
- 11.36.** Vastavalt asjaõigusseaduse § 338 ja 338<sup>1</sup> hüpoteek panditakse tervikuna. Pantimise kohta kantakse kinnistusraamatusse pandipidaja kohta vastav märkus. Hüpoteegi

*pantimisel kohaldatakse vastavalt nõuete pantimise kohta sätestatud. Hüpoteegiga tagatud nõude pantimise korral on pandipidajal õigus nõuda ka nõuet tagava hüpoteegi pantimist, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti. Müügiõiguse tekkimisel on pandipidajal õigus teostada hüpoteegipidaja õigusi.*

- 11.37.** *Tsiviilseadustiku üldosa seadus (TsÜS) § 131 lg 1 kohaselt võib esindatav tühistada esindaja poolt tehtud tehingu, mille tegemisel esindaja rikkus esindamise aluseks olevast õigussuhtest tulenevaid kohustusi ja tegi tehingu, mis oli vastuolus esindatava huvidega, kui teine pool kohustuste rikkumisest teadis või pidi teadma. Kui esindaja tegutses ühtlasi teise poole esindajana või kui esindaja tegi tehingu iseendaga, eeldatakse, et esindaja rikkus tehingu tegemisel esindamise aluseks olevast õigussuhtest tulenevaid kohustusi.*
- 11.38.** *TsÜS § 131 kohaselt ei või esindatav TsÜS § 131 lg 2 nimetatud juhul tehingut tühistada, kui:*
- 11.39.** *ta teadis või pidi teadma asjaoludest, mis annavad õiguse tehing vastavalt TsÜS § 131 lõikele 1 tühistada, ja andis nõusoleku esindaja poolt sellise tehingu tegemiseks;*
- 11.40.** *ta ei tühistanud tehingut mõistliku aja jooksul pärast seda, kui esindaja oli talle teatanud asjaoludest, mis annavad õiguse tehing vastavalt TsÜS § 131 lõikele 1 tühistada.*

## **12. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine**

- 12.1.** Notariaalakt on koostatud ja **digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalil [www.notar.ee](http://www.notar.ee) ja ka riigiportaalil [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee). Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberikandjal ära kirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakti tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.
- 12.2.** Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

## **13. Lepingu sõlmimisega seotud kulud**

- 13.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kulud (notaritasu ja riigilõivu) tasub Ostja.
- 13.2.** Notari tasu tasutakse 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 milliselt osalejalt.
- 13.3.** **Siinkohal juhib notariaalakti tõestaja osalejate tähelepanu sellele, et riigilõivu tasumata jätmisel on riigilõivu võtjal õigus jätta selles notariaalaktis sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.**

Tehinguväärtused notari tasu arvutamisel on:

- tehinguväärtus võõrandamisel 72 333,33 eurot;
- tehinguväärtus hüpoteegi seadmisel 53 000 eurot;



- tehinguväärtus hüpoteegi pantimisel 39 750 eurot;
- tehinguväärtused kokku 165 083,33 eurot.

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2<sup>1</sup>).  
 Notari tasu müügitehingu, hüpoteegi seadmise ja hüpoteegi pandi seadmise tehingu tõestamisel on 512,50 eurot (tehinguväärtus 165 083,33 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 9, 22 ja 23 p 2).  
 Notari tasu hoiustamise eest 32,91 eurot (tehinguväärtus 77 900,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 29 lg 3 p 1).

Tasu kokku 565,41 eurot.  
 Käibemaks 135,70 eurot.  
 Koos käibemaksuga 701,11 eurot.

Riigilõiv hüpoteegi seadmisel 28,00 eurot (tehinguväärtus 53 000,00 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 1, § 359 lg 1).  
 Riigilõiv omaniku kandmisel kinnistusraamatusse on 120,00 eurot (tehinguväärtus 108 500,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1, § 347).  
 Riigilõiv pandimärke tegemisel 14,00 eurot (tehinguväärtus 53 000,00 eurot: riigilõivuseadus § 78).

Notariaalakti ära kirjade maksumus vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 24%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
Digitaalne originaal portaalis <a href="http://notar.ee">notar.ee</a> ja <a href="http://eesti.ee">eesti.ee</a>	tasuta	tasuta
paberkandjal ära kiri osalejale	0,24 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaalära kiri ametiasutusele	15,81 eurot + 0,24 eurot/lk	15,81 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. 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.

Ere Kaaristu  
 Kristjan Võrno  
 Eleri Savi

/allkirjastatud digitaalselt/  
 /allkirjastatud digitaalselt/  
 /allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Sirje Velsberg

/allkirjastatud digitaalselt/