



TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBURG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

256

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg'i, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, asendaja Maris Estendahl, tegutsedes notari ülesannetes, neljandal veebruaril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (04.02.2025.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 (eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 04.02.2025 kell 13:35 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 ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinnas, Harju maakonnas, Eesti Vabariigis,

ja

Norges OÜ, registrikood 12828879, asukoht ja postiaadress Elu tee 3, Papsaare küla, Pärnu linn, Pärnu maakond, e-posti aadress kristo.song@gmail.com, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Kristo Song, isikukood 38501114279, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel 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 04.02.2025 kell 13:34 tehtud päringute alusel),

Kristo Song osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Pärnu linnas, Pärnu maakonnas, Eesti Vabariigis,

ning

Luminor Bank AS, registrikood 11315936, asukoht Liivalaia tn 45, Tallinn, e-posti aadress info@luminor.ee (eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 04.02.2025 kell 13:35 tehtud päringute alusel), edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Raili Pall, isikukood 47007010305, kes on tõestajale tuntud isik,

Raili Pall osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Pärnu linnas, Pärnu maakonnas, Eesti Vabariigis,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KINNISTU MÜÜGILEPING,
HÜPOTEEGIGA KOORMAMISE LEPING JA
ASJAÕIGUSLEPINGUD

1. Registrite seis ja lepingu ese

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 4419006** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 71102:001:0094, majandusliku otstarbega ühiskondlike ehitiste maa (80%), veekogude maa (20%), asukohaga **Pärnu maakond, Saarde vald, Lodja küla, Lodja jahimaja**, pindalaga 3,79 ha.

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

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.2. Lepingu esemeks on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

1.3. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et:

1.3.1. katastriüksuse 71102:001:0094 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

- piiranguvöönd: **vääriselupaik**; ulatus: 134,64m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.206239); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: veehaarde sanitaarkaitseala; ulatus: 7799,22m²; nähtus: puurkaev; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 5244,25m²; nähtus: maantee; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 2,01m²; nähtus: elektrimaakaabelliin (AXMK.4x120); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 37891,99m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: eesvoolu kaitsevöönd; ulatus: 3664,67m²; nähtus: maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Kivioja); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 2653,02m²; nähtus: maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Kivioja); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 11014,42m²; nähtus: maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Kivioja); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 5640,62m²; nähtus: maaparandussüsteemi eesvool 10-25km² valgalaga (Kivioja); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 3122,49m²; nähtus: kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Mägipõllu paisjärv); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 15151,71m²; nähtus: kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Mägipõllu paisjärv); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 7409,90m²; nähtus:

kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Mägipõllu paisjärv); seisund: kehtiv;

- piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 8117,20m²; nähtus: kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Kivioja); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 2727,49m²; nähtus: kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Kivioja); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ranna või kalda veekaitsevöönd; ulatus: 773,77m²; nähtus: kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Kivioja); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ulatus: 13,83m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Picoides tridactylus* (laanerähn)); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ulatus: 145,93m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neckera pennata* (sulgjas õhik)); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ulatus: 145,93m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Usnea barbata* (kare habesamblik)); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ulatus: 145,93m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Scapania apiculata* (süstjas skapaania)); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ulatus: 145,93m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Skeletocutis odora* (taiga-peenpoorik)); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ulatus: 145,93m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Pyrenula laevigata* (hõbe-luulissamblik)); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ulatus: 145,93m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Bacidia laurocerasi* (kirss-mõhnsamblik)); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ulatus: 145,93m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Lobaria pulmonaria* (harilik kopsusamblik)); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ulatus: 145,93m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Thelotrema lepadinum* (harilik koobassamblik)); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ulatus: 145,93m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Bacidia biatorina* (tera-mõhnsamblik)); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: ulatus: 51,05m²; nähtus: **hoiuala (Lodja hoiuala)**; seisund: projekteeritav.

1.3.2. kitsendusi põhjustava objekti andmed on järgmised:

- ulatus: 13,83m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Picoides tridactylus* (laanerähn)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 145,93m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Neckera pennata* (sulgjas õhik)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 145,93m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Usnea barbata* (kare habesamblik)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 145,93m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Scapania apiculata* (süstjas skapaania)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 145,93m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Skeletocutis odora* (taiga-peenpoorik)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 145,93m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Pyrenula laevigata* (hõbe-luulissamblik)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 145,93m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Bacidia laurocerasi* (kirss-mõhnsamblik)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 145,93m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Lobaria pulmonaria* (harilik kopsusamblik)); seisund: kehtiv;
- ulatus: 145,93m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Thelotrema lepadinum* (harilik koobassamblik)); seisund: kehtiv;

- ulatus: 145,93m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Bacidia biatorina* (tera-mõhnsamblik)); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 134,64m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.206239); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 37891,99m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 8835,82m²; nähtus: kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Mägipõllu paisjärv); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 51,05m²; nähtus: **hoiuala (Lodja hoiuala)**; seisund: projekteeritav.
- 1.4.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et maaüksuse katastritunnusega 71102:001:0094 kõlvikuline koosseis on järgmine: metsamaa 7 481m², rohumaa 12 267m², õuema 7 952m², muu maa 10 192m².
- 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. Lodja hoiuala** kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitstavate loodusobjektide päringust nähtub:
- loodusobjekti tüüp ja nimetus: Lodja hoiuala (kavandatav kaitstav ala);
 - valitseja: Keskkonnaamet;
 - kande alusdokument: „Ettepanek Pärnumaa hoiualade moodustamiseks“.
- 1.7.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (isikute päring aadressi järgi) nähtub, et lepingu ese:
- 1.7.1.** ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;
- 1.7.2.** ei ole äriregistris registreeritud ühegi isiku asukohana.
- 1.8.** Lepingu eseme kohta Maa- ja Ruumiametist tehtud kiirpäringust (<https://ky.kataster.ee/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 71102:001:0094 pindala on ebatäpne.
- 1.9.** Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust (ehitise otsing katastritunnuse järgi) nähtub, et katastritunnusega 71102:001:0094 on seotud:
- 1.9.1.** hoone **jahimaja**, ehitisregistri koodiga 103031695, esmane kasutus 1906.a, korruste arv 2, ehitisealune pind 187,4 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
- 19.08.2014.a ehitise teatis nr 164821;
 - 13.09.2005.a kasutusluba ehitise rekonstrueerimisel nr 148;
 - 14.12.2004.a ehitamise alustamise teatis nr 85;
 - 23.09.2004.a ehitusluba ehitise rekonstrueerimiseks nr 63.
- 1.9.2.** hoone **saun**, ehitisregistri koodiga 120270675, esmane kasutus 2005.a, korruste arv 1, ehitisealune pind 94,7 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
- 12.09.2005.a kasutusluba ehitise püstitamisel nr 145;
 - 14.12.2004.a ehitamise alustamise teatis nr 84;
 - 22.09.2004.a ehitusluba ehitise püstitamiseks nr 59.
- 1.9.3.** hoone **suurulukite töötlemise punkt**, ehitisregistri koodiga 120270676, esmane kasutus 2005.a, korruste arv 2, ehitisealune pind 198,6 m², ehitise staatus olemas ja kaalutud energiakasutuse klass määramata. Ehitisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):

- 01.09.2005.a kasutusluba ehitise püstitamisel nr 136;
 - 13.12.2004.a ehitamise alustamise teatis nr 83;
 - 22.09.2004.a ehitusluba ehitise püstitamiseks nr 61.
- 1.9.4.** rajatis **Saarde vallas Lodja RMK eramu elektrivarustus**, ehtisregistri koodiga 220279553, esmane kasutus 2005.a, ehitisealune pind 40,0 m² ja ehitise staatus olemas. Ehtisregistris on järgmised (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba):
- 20.09.2005.a kasutusluba ehitise püstitamisel nr 152;
 - 05.04.2005.a ehitusluba ehitise püstitamiseks nr 104
- 1.9.5.** rajatis **puurkaev**, ehtisregistri koodiga 220463054, esmane kasutus määramata, ehitisealune pind määramata ja ehitise staatus olemas. Ehtisregistris puuduvad (ümber)ehitamist kajastavad dokumendid (eelkõige ehitus- ja kasutusluba).
- 1.10.** Lepingu eseme kohta riigi kinnisvararegistris (<https://riigivara.fin.ee/rkvr-frontend/varad>) tehtud päringust nähtuvad järgmised andmed:
- objekti koodi: KV12076;
 - valitseja: Kliimaministeerium;
 - volitatud asutus: Riigimetsa Majandamise Keskus.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:

- Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (asjaõigusseadus § 56). Ehtisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, v.a taotlused, projekteerimistingimused, teatised, ehitus- ja kasutusload ning ettekirjutused, millel on õiguslik tähendus (EhS § 61). Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste selgitamiseks tellib kitsendusi põhjustava objekti omanik vajadusel katastrimõõdistamise (maakatastriseaduse § 12 ja 19¹).
- Füüsilisest isikust kinnisasja omanik saab e-rahvastikuregistrist (<https://www.rahvastikuregister.ee/>) või kohalikust omavalitsusest kontrollida, kas ja kelle elukohana on rahvastikuregistris registreeritud talle kuuluv kinnisasi. Juriidilisest isikust kinnisasja omanik peab eelnimetatud andmete saamiseks pöörduma päringuga kohaliku omavalitsuse poole.
- 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.

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.** Lepingu eseme suhtes oli sõlmitud rendileping OÜ'ga Rohevik, registrikood 12512314 (edaspidi nimetatud **Rendileping**), mis on lõpetatud 03.02.2025.a. Rendilepingujärgne rentnik on tasunud renditasu ning Müüja teeb rentnikuga tasaarvestuse hiljemalt 1 kuu jooksul selle lepingu sõlmimisest ning kannab enamtasutud summa rentnikule tagasi.
- 2.1.3.** Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Müüjale kuuluvat lepingu eset koormatud selles lepingus nimetatud kolmandate isikute õigustega (sh ka mitte kinnistusraamatusse

- mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks selles lepingus nimetamata üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.
- 2.1.4.** Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, selles lepingus nimetamata looduskaitsealaseid ega muid selles lepingus nimetamata piiranguid (sh tehingutest tulenevaid piiranguid ega kitsendusi).
- 2.1.5.** Lepingu esemeks oleval kinnistul paiknevad kinnistu oluliseks osaks olevad, selle lepingu punktides 1.9.1. kuni 1.9.5. nimetatud ehitised ja need ehitised ei ole kinnistust eraldi tsiviilkäibes olnud, mistõttu pole neid vallasasjana enne maa kinnistusraamatusse kandmist arestitud, panditud ega koormatud muude kolmandate isikute õigustega ja lepingu ese vastab projektile, puuduvad ilma õigusliku aluseta teostatud ümberehitused ning planeeringumuudatused.
- 2.1.6.** Lepingu punktis 1.9.1. nimetatud jahimaja on renoveeritud 2005. aastal, hoone põhikonstruktsioonid ja üldine seisukord on hea, siseviimistlus rahuldavas seisukorras.
- 2.1.7.** Lepingu punktis 1.9.2. nimetatud sauna seisukord on rahuldav, kuid terrass vajab parendustöid.
- 2.1.8.** Lepingu punktis 1.9.3. nimetatud suurulukite töötlemispunkti põhikonstruktsioonid ja üldine seisukord on hea, siseviimistlus rahuldavas seisukorras.
- 2.1.9.** Lepingu punktides 1.9.1. kuni 1.9.3. nimetatud hooned on köetavad maakütte ja kaminaga.
- 2.1.10.** Lepingu esemel on järgmised puudused, eritunnused: maaküte ei küta aeg-ajalt talvel kogu hoonete kompleksi täielikult soojaks, tehnosüsteemid vajavad jooksvalt hooldustöid, ventilatsioon on loomulik.
- 2.1.11.** Lepingu esemel, ka lepingu eseme oluliseks osaks oleva(te)l ehitis(t)el ei ole mingeid selles lepingus nimetamata eritunnuseid ega puudusi, sh varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel ega olulisi negatiivseid välismõjusid, sealhulgas kuid mitte ainult: probleeme kütte (v.a lepingu punktis 2.1.10 nimetatu) või muude kommunaalteenustega, regulaarse vandalismi või lärmiga või ilmastikutingimuste mõjuga. Müüja ei pea vajalikuks lepingu eseme täpsemat kirjeldamist. Puuduvad muud 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 [nt keskkonnaga seotud puudused, piisava päevalguse puudumine, kestev häiriv oluline müra, vibratsioon, ebameeldiv lõhn jms] välja ei too, riskib Müüja sellega, et Ostja võib kasutada tema vastu seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendeid.
- 2.1.12.** Müüjale teadaolevalt puuduvad lepingu esemel Müüjale või kolmandatele isikutele kuuluvad mis tahes teed, liinid, tehnovõrgud ja -rajatised (nii maapõues asuvad kui maapealsed), välja arvatud lepingu eseme teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud ja rajatised.
- 2.1.13.** Lepingu eseme suhtes ei ole kehtestatud detailplaneeringut, mille kohaselt läbiks lepingu eset avalikuks kasutamiseks määratav olemasolev või kavandatav tee.
- 2.1.14.** Lepingu ese on ühendatud ning liitunud elektrivarustusega. Lepingu eseme veevarustus lokaalne ja toimub lepingu esemeks oleval kinnistul paiknevast

puurkaevust. Lepingu eseme kanalisatsioon lokaalne (kogumiskaev). Organisatsioonid ja asutused, kes on tarninud ja osutanud Müüjale elektri, prügiveo ja muid sarnaseid olmeteenuseid ei ole esitanud Müüjale ettekirjutusi ega pretensioone, mille täitmata jätmise tõttu neid teenuseid osutavad organisatsioonid ja asutused võivad lõpetada ja/või peatada eelpool nimetatud teenuste osutamise, samuti on Müüja informeerinud Ostjat, millised organisatsioonid ja asutused ning millistel tingimustel vastavaid teenuseid tarnivad ja osutavad.

- 2.1.15.** Lepingu esemele on olemas otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt Lodja-Saunametsa teelt.
- 2.1.16.** Lepingu esemeks oleval kinnistul kasvab mets ja Müüja pole võõrandanud kasvava metsa raieõigust, Müüjale ei ole välja antud metsateatist ning lepingu esemel pole tehtud metsaraiet.
- 2.1.17.** 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.
- 2.1.18.** 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.
- 2.1.19.** Lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistul paiknevatele hoonetele ei ole väljastatud energiamärgist.
- 2.1.20.** Lepingu ese ei ole registreeritud ühegi isiku elu- ega asukohana.
- 2.1.21.** Lepingu eseme suhtes on sõlmitud kehtiv kahjukindlustusleping, mille Müüja lõpetab.
- 2.1.22.** Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed, mille tasumise tähtaeg on saanud ning lepingu esemega seoses ei ole Müüjal tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.
- 2.1.23.** 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.
- 2.1.24.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.1.25.** Müüja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks Kliimaministeeriumi 20.05.2024.a kooskõlastuse nr 5-9/24/2074-3, Riigimetsa Majandamise Keskuse nõukogu 18.09.2024.a koosoleku protokoll nr 1-11/5 ja Riigimetsa Majandamise Keskuse nõukogu 20.11.2024.a hääletusprotokoll nr 1-11/10 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.
- 2.1.26.** 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.
- 2.1.27.** 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 üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluvad ehitised ning talle Müüja poolt nende kohta esitatud dokumentatsiooni ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitiste 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 ostab lepingu eseme eesmärgiga kasutada tulu teenimiseks majutusasutusena.
 - 2.2.5.** Ostja on eelnimetatud ülevaatused teostanud oma majandus- ja kutsetegevuse raames ning ostab lepingu eseme tuginedes teostatud ülevaatusetele ning Müüja selles lepingus esitatud andmetele.
 - 2.2.6.** Ostja peab Müüja lepingu eseme üle vaatamisel antud selgitusi ja selles notariaalaktis toodud kinnitusi lepingu eseme kohta piisavaks ega soovi lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.
 - 2.2.7.** Ostja on teadlik, et lepingu eseme oluliseks osaks olevatele hoonetele ei ole väljastatud energiamärgist ega loe eelpoolnimetatud asjaolu lepingu eseme puuduseks.
 - 2.2.8.** Ostja on teadlik, millised organisatsioonid ja asutused ning millistel tingimustel tarnivad ja osutavad lepingu eseme omanikule elektri, prügiveo ja muid sarnaseid olmeteenuseid. Ostjale on tema jaoks piisaval määral teada, millised on lepingu eseme kasutamisega seotud keskmised kulud aasta lõikes ning ta ei soovi Müüjalt selle kohta täiendavate andmete esitamist ega kajastamist siin lepingus.
 - 2.2.9.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
 - 2.2.10.** 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.
 - 2.2.11.** Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
 - 2.2.12.** 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.
 - 2.2.13.** 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** 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.
- 2.4. Müüja ja Ostja avaldavad ja kinnitavad, et** Müüja ja Ostja vahel kokku lepitud kõik tingimused sisalduvad selles lepingus ning nad on kokku leppinud, et poolte enne lepingu sõlmimist mistahes vormis avaldatud või vahetatud teave ei ole selle lepingu osaks, sh lepingu eseme müügitutvustuses või maakleri esitatud teave või lepingueelsete

läbirääkimistel avaldatud teave ei ole lepingu osaks ega kujuta endast lepingu eseme kokkulepitud omadusi, samuti ei oma lepingu suhtes tähendust poolte varasem käitumine, seega kõik lepingu eseme müüki puudutavad kokkulepped sisalduvad selles lepingus (Müüja ja Ostja on notariaalakti tõestajale teatavaks teinud selle lepingu sõlmimisega seotud kõik nendevahelised kokkulepped). *Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et selle lepinguga on välistatud kõik lepingupoolte varasemad lepingu eset puudutavad tahteavaldused ja kokkulepped, mistõttu peavad kõik osalejate jaoks olulised kokkulepped sisalduma selles lepingus.*

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

2.6. 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.*

3. Lepingu eseme müük, müügihind ning müügihinna tasumise kord

3.1. Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga **232 786,89 eurot** (edaspidi nimetatud **müügihind**), millele lisandub käibemaks 51 213,11 eurot, kokku 284 000 eurot. Müügihinnast 28 400 eurot on Müüjale tasutud enne selle lepingu sõlmimist pangapäevakandega ning selle summa saamist Müüja poolt kinnitab Müüja esindaja oma allkirjaga sellel lepingul. Müüja esindaja kinnitab, et Müüja on teavitanud enne selles lepingus sõlmimist maksuhaldurit kirjalikus vormis lepingu eseme müügihinna käibemaksu lisamisest vastavalt KMS § 16 lg 3 p-le 2 ja § 41¹ lg 2 p-le 1. Eeltoodust tulenevalt kohaldub lepingu eseme müügihinna lisanduva käibemaksu suhtes KMS §-s 41¹ sätestatud pöördmaksustamine. Ostja tasub Müüjale lepingu eseme müügihinna ja rakendab pöördkäibemaksustamist (lepingu eseme müügihinna kohta Müüja poolt väljastatud arvel märgitud käibemaksusumma enda poolt tasumisele kuuluva käibemaksusummana Müüja asemel). Müüja esindaja ja Ostja esindaja kinnitavad, et siinimetatud kokkulepe käibemaksu osas on kehtiv ning vastab KMS'is sätestatud nõuetele.

3.2. Müügihinnast **174 590 eurot** kohustub Ostja tasuma Riigimetsa Majandamise Keskus (registrikood 70004459) kontole nr EE881010002021370008, märkides maksekorralduse selgitusse: „*Lodja jahimaja (71102:001:0094) müügihinna tasumine*“, hiljemalt 3 pangapäeva jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest. Ostja ja Hüpoteegipidaja kinnitavad, et Hüpoteegipidajaga on sõlmitud krediidileping, mille arvel saab Ostja täita selle lepingu punktis 3.2 võetud kohustuse ning Ostja kinnitab, et ta ei ole esitanud Hüpoteegipidajale sellest krediidilepingust taganemise avaldust. Ostja annab käsundiandjana Hüpoteegipidajale kui makseteenuse pakkuja tagasivõtmatu maksejuhise Ostja krediidilepingus märgitud konto(de)lt lepingu punktis 3.2 nimetatud summa ülekandmiseks selles lepingus näidatud viisil. Hüpoteegipidaja on kohustatud alustama maksejuhise täitmist 3 pangapäeva jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest. Maksejuhise täitmise eest kohustub Ostja tasuma Hüpoteegipidajale teenustasu vastavalt makse teostamise hetkel kehtivale Hüpoteegipidaja hinnakirjale. Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist 0,028% tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

3.3. Ostja palub võtta müügihinnast **29 796,89 eurot** tagasivõtmise õigusega 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 Riigimetsa Majandamise Keskus (registrikood 70004459) kontole nr EE881010002021370008, märkides maksekorraldusel selgitusse: „*Lodja jahimaja (71102:001:0094) müügihinna tasumine*“ hiljemalt 3 pangapäeva jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest.

- 3.4.** Müüja, Ostja ja Hüpoteegipidaja lepivad kokku, et kui selle lepingu punktis 3.2 nimetatud krediidi arvel tasumisele kuuluv summa ei ole Müüjale tasutud hiljemalt 14 päevaks arvates hüpoteegi kinnistamisest, on Hüpoteegipidaja kohustatud hüpoteegi tasuta üle andma Müüjale ja sellisel juhul tagab hüpoteek sellest lepingust tulenevaid Müüja nõudeid Ostja vastu.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:

- *Tõestamisseaduse kohaselt ei pea notar selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.*
- *Osalistel tuleks olla tähelepanelik summa saaja kontonumbri märkimisel, sest vale pangakonto numbri märkimisel võidakse ülekanne teostada valele kontole ning notariaalakti tõestaja ja krediidiasutus ei saa kontrollida kontonumbri ja -omaniku vastavust. 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 **hiljemalt 18.02.2025.a.** Müüjal ei ole Ostjale üle anda lepingu esemega seotud täiendavaid dokumente (Müüjal olemasolevad lepingu eset puudutavad dokumendid, on Ostjale üle antud enne selle lepingu sõlmimist).

- 4.2.** Lepingus toodud tähtpäevaks on Müüja kohustatud lepingu eseme otsese valduse ja kõik lepingu esemele juurdepääsu võimaldavad võtmed Ostjale üle andma ning Ostja on kohustatud otsese valduse vastu võtma. Otsese valduse üleandmise kohustuse täitmisega viivitamisel on Ostjal õigus nõuda Müüjalt leppetrahvi 0,028% müügihinnast iga viivitatud päeva eest.

- 4.3.** 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.

- 4.4.** Müüja kannab kõik lepingu esemega seotud kulud kuni otsese valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt 1 kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Ostja nõudmisel esitab Ostjale maksedokumendid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.

- 4.5.** 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 ning mõõdikute näidud nimetatud kuupäeva seisuga.

- 4.6.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et:

- 4.6.1.** 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 muinsuskaitsekselised, looduskaitsekselised 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;
- 4.6.2.** 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;
- 4.6.3.** 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. Hüpoteegi seadmine lepingu esemele

- 5.1.** Ostja seab Hüpoteegipidaja kasuks lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistule esimesele järjekohale hüpoteegi hüpoteegisummaga **226 967 eurot** ja igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.
- 5.2.** Hüpoteegiga on tagatud Hüpoteegipidaja nõuded järgnevalt:
- 5.2.1.** Hüpoteek tagab Hüpoteegipidaja nõudeid vaid juhul, kui selle lepingu punkti 3.2. kohaselt krediidi arvel tasumisele kuuluv summa on tasutud.
- 5.2.2.** Kõik Hüpoteegipidaja nõuded Norges OÜ (registrikood 12828879) vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ning Norges OÜ (registrikood 12828879) vahelisest **laenulepingust nr ILC0935801** ning selle võimalikest lisadest ja muudatustest. Tagatud on muuhulgas nendest lisadest ja muudatustest tulenevad nõuded, millega Norges OÜ (registrikood 12828879) rahalised kohustused suurenevad või nende täitmise tähtaeg muutub.
- 5.2.3.** Kõik Hüpoteegipidaja nõuded Norges OÜ (registrikood 12828879) vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ning Norges OÜ (registrikood 12828879) vahelisest **Luminor üldistest finantseerimise tingimustest**.
- 5.2.4.** Kõik Hüpoteegipidaja nõuded Norges OÜ (registrikood 12828879) vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ning Norges OÜ (registrikood 12828879) vahel sõlmitud või tulevikus sõlmitavatest ülaltoodud **nõuete täitmise asendamise eesmärgil võetud uutest kohustustest**, mh võlatunnistusest või kompromissist tagatud nõude kohta.
- 5.2.5.** Kõik sellest lepingust tulenevad Hüpoteegipidaja nõuded Norges OÜ (registrikood 12828879) ja/või **hüpoteegiga koormatud vara igakordse omaniku vastu**, sh leppetrahvinõuded ja teatamiskohustuste või pandiesemega ümberkäimise kohustuste rikkumisest tulenevad nõuded.
- 5.2.6.** Kõik ülaltoodud nõuetega seoses tekkinud **lepinguvälised nõuded** (sh tagatava nõude tühisusest, tühistamisest või kehtetusest tulenevad tagasitäitmisenõuded ja seadusest tulenevad kahju hüvitamise või alusetu rikastumise nõuded) Norges OÜ (registrikood 12828879) vastu.
- 5.2.7.** Lisaks on tagatud ka ülaltoodud nõuete sissenõudmisest või hüpoteegi kinnisasja omanikule tagasiloovutamisest tekkivad kulutused, kaasa arvatud sundtäitmise kulutused, kulud notarile ja kinnistusosakonnale.

6. Ostja kohustused seoses hüpoteegiga

- 6.1.** Ostja kohustub hüpoteegiga koormatud vara kindlustama **7 kalendripäeva** jooksul selle lepingu sõlmimisest Hüpoteegipidaja poolt eelnevalt aktsepteeritud kindlustusandja juures Hüpoteegipidajat rahuldavatel tingimustel ning määrama Hüpoteegipidaja kindlustuslepingu järgseks soodustatud isikuks hüpoteegiga tagatud nõuete ulatuses. Kindlustuslepingu kehtivus tuleb säilitada kuni hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseni. Kindlustuslepingu muutmiseks, kui selle tulemusel kindlustuskaitse mis

tahes viisil väheneb, on vajalik Hüpoteegipidaja eelneva kirjalik nõusolek.

- 6.2. Kui Ostja ei ole lepingu punktis 6.1 toodud tähtaja jooksul esitanud Hüpoteegipidajale kehtivat kindlustuspoliisi, on Hüpoteegipidajal õigus sõlmida kindlustusleping Ostja eest ning Ostja arvel ning sellisel juhul märgitakse kindlustuslepingusse kindlustusvõtjaks Hüpoteegipidaja.
- 6.3. Kindlustamiskulude summa on Hüpoteegipidajal sellisel juhul õigus maha arvestada Ostja arvelduskontodelt pangas Ostjat eelnevalt informeerides.
- 6.4. Ostja kohustub Hüpoteegipidajat **kohe**selt, **kuid mitte hiljem kui 5 pangapäeva jooksul**, informeerima kindlustusjuhtumi saabumisest. Nimetatud juhul on Hüpoteegipidajal õigus saada rahuldust kindlustushüvisest.
- 6.5. Ostja on kohustatud eelnevalt **kirjalikult informeerima** Hüpoteegipidajat hüpoteegiga koormatud vara suhtes sõlmitava(te)st lepingu(te)st nagu ostu-müügilepingud, hüpoteegi seadmise lepingud, vahetus- ja kinklepingud ning eelnevalt kirjalikult kooskõlastama Hüpoteegipidajaga hüpoteegiga koormatud vara suhtes sõlmitavad kasutuslepingud nagu rendi- või üürilepingud. Hüpoteegipidaja kohustub andma kooskõlastuse või teatama keeldumisest hiljemalt **10 pangapäeva** jooksul pärast seda, kui on saanud vastavate lepingute projektid, mida sõlmida soovitakse.
- 6.6. Ostja kohustub hüpoteegiga koormatud vara võõrandamisel sõlmima omandajaga kokkuleppe ja omandajale üle andma selles lepingus kokkulepitud Ostja kohustused hüpoteegiga koormatud vara kindlustamise, koormamise ja informeerimise kohta. Hüpoteegipidaja annab siinkohal selle lepingu sõlmimisega tagasivõetava nõusoleku nende kohustuste igakordseks üleandmiseks.
- 6.7. Ostja kohustub Hüpoteegipidajat viivitamatult informeerima oma kontaktandmete muutumisest.
- 6.8. Ostja on kohustatud oma ühinemisest/jagunemisest **viivitamatult** arvates selle kohase otsuse vastuvõtmisest selleks pädeva organi poolt Hüpoteegipidajat kirjalikult teavitama ja esitama Hüpoteegipidajale äriühingu ühinemise/jagunemiselepingu projekti tutvumiseks. Ühinemise/jagunemise lepingu sõlmimiseks on vajalik Hüpoteegipidaja sellekohane kirjalik nõusolek.
- 6.9. 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 (välja arvatud Ostja kontaktandmete muutumise teavitamine).

Notariaalakti tõestaja osalejatele selgitanud, et selle lepingu punktis 6 toodud kokkulepped on võlaõigusliku iseloomuga ega lähe üle kinnisomandi või hüpoteegi üleandmisel.

7. Asjaõiguslepingud

- 7.1. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number **4419006** teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Norges OÜ, registrikood 12828879.
- 7.2. Ostja ja Hüpoteegipidaja on lepingu esemele hüpoteegi seadmises kokku leppinud. Müüja ja Ostja lubavad ning Hüpoteegipidaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number **4419006** neljandasse jakku esimesele järjekohale hüpoteek Luminor Bank AS, registrikood 11315936, kasuks hüpoteegisummaga 226 967 eurot ja igakordse omaniku kohustus

alluda kohesele sundtäitmisele.

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

8. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

- 8.1.** *Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.*
- 8.2.** *Ostja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.*
- 8.3.** *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.*
- 8.4.** *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.*
- 8.5.** *Sellesse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõiguseaduse (VÕS) § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas, notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.*
- 8.6.** *Lepingus tuleks kirjeldada lepingu eseme teadaolevad puudused, samuti kinnistu lähiümbruse elukeskkonna seisukorda, kuna ka need on lepingu eseme olulised tunnused.*
- 8.7.** *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.*
- 8.8.** *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.*
- 8.9.** *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.*
- 8.10.** *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.*
- 8.11.** *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.

- 8.12.** *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.*
- 8.13.** *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.*
- 8.14.** *Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.*
- 8.15.** *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.*
- 8.16.** *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.*
- 8.17.** *VÕS § 220 lg 1 kohaselt peab Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.*
- 8.18.** *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.*
- 8.19.** *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.*
- 8.20.** *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).*
- 8.21.** *VÕS § 494 kohaselt lähevad kindlustatud asja võõrandamise korral asja omandajale üle kõik kindlustusvõtjast asja võõrandaja kindlustuslepingust tulenevad õigused ja kohustused. Asja võõrandaja ja omandaja vastutavad võõrandamise aja jooksul kindlustusmakse tasumise eest kindlustusandja ees solidaarselt. Kindlustusandja suhtes ei loeta kindlustusvõtja kindlustuslepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi üle läinuks enne kindlustatud asja võõrandamisest teadasaamist. VÕS § 496 kohaselt peab kindlustatud asja võõrandamisest asja võõrandaja või omandaja kindlustusandjale viivitamatult teatama. VÕS § 495 kohaselt on kindlustatud asja võõrandamise*

- (omandamise) korral nii kindlustusandjal kui ka kindlustatud asja omandajal õigus kindlustuslepingut üles ütelda. Kindlustusandja võib kindlustuslepingut sellisel juhul üles ütelda ühe kuu jooksul asja võõrandamisest teadasaamisest, kui ta teatab ülesütlemisest ette vähemalt ühe kuu. Asja omandaja võib kindlustuslepingut sellisel juhul üles ütelda jooksva kindlustusperioodi lõpuks ühe kuu jooksul asja omandamisest. Kui omandaja ei teadnud, et asi on kindlustatud, lõpeb tema ülesütlemise õigus ühe kuu möödumisel ajast, mil ta sai kindlustuse olemasolust teada. Kindlustuslepingu ülesütlemisel siintoodud alustel, peab asja võõrandaja tasuma kindlustusandjale kindlustusmakseid, kuid mitte rohkem kui kindlustuslepingu lõppemise aja jooksva kindlustusperioodi eest ja sellisel juhul ei vastuta omandaja kindlustusmaksete tasumise eest. Võlaõigusseaduse § 494-496 sätestatust asja omandaja kahjuks kõrvalekalduv kokkulepe on tühine.
- 8.22.** 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.
- 8.23.** Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankrude, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis; 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis; 4) ehitada traattarasid, rajada loomade joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, kiintaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.
- 8.24.** Hoone energiatõhususe nõudeid kohaldatakse hoonele, mille sisekliima ja ruumiõhu kvaliteedi tagamiseks, sealhulgas temperatuuri hoidmiseks, tõstmiseks või langetamiseks, kasutatakse energiat. Hoone energiatõhusus on hoone tüüpilise kasutusega seotud energianõudluse rahuldamiseks vajalik arvutuslik või mõõdetud energia hulk, mis hõlmab muu hulgas kütmiseks, jahutuseks, ventilatsiooniks, vee soojendamiseks ja valgustuseks tarbitavat energiat.
- 8.25.** Vastavust energiatõhususe miinimumnõuetele tõendatakse energiamärgisega, mis annab infot projekteeritava või olemasoleva hoone projekteeritud energiavajaduse või tegeliku energiatarbimise kohta.
- 8.26.** Projekteeritud energiavajaduse kohta antud energiamärgis kehtib 2 aastat hoone valmimisest arvates. Tegeliku energiatarbimise kohta antud energiamärgis kehtib 10 aastat. Hiljem antud energiamärgis tunnistab varem samale hoonele või hoone osale antud energiamärgise kehtetuks. Kui hoones puudub ühine küttesüsteem, võib selle hoone eraldi kasutatava osa kohta anda eraldi energiamärgise.
- 8.27.** Energiamärgise annab selleks vastavat kutset omav pädev isik, kes kannab energiamärgise andmed elektrooniliselt ehtisregistrisse.
- 8.28.** 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.
- 8.29.** Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maksu- ja Tolliameti e-teenuse kasutajale, kes on teatanud oma e-posti aadressi, toimetatakse maamaksuteade kätte

elektrooniliselt e-maksuameti kaudu. Maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksusumma on alla 5 euro.

8.30. 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 tähtajatu, kui kasutusloas ei sätestata teisiti (§ 56).

8.31. EhS § 139 kohaselt karistatakse kasutusloata kasutamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, rahatrahviga.

8.32. Looduskaitseaduse (LKS) § 4 lg 1 p 1 kohaselt on kaitstavad loodusobjektid:

- kaitsealad (s.o. rahvuspargid; looduskaitsealad; maastikukaitsealad);
- hoiualad;
- kaitsealused liigid, kivistised ja mineraalid;
- püsielupaigad;
- kaitstavad looduse üksikobjektid;
- kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

8.33. LKS § 14 ei või kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta:

- muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet;
- koostada maakorralduskava ja teostada maakorraldustoiminguid;
- väljastada metsamajandamiskava;
- kehtestada detailplaneeringut ja üldplaneeringut;
- anda nõusolekut väikeehitise, sealhulgas lautri või paadisilla ehitamiseks;
- anda projekteerimistingimusi;
- anda ehitusluba;
- rajada uut veekogu, mille pindala on suurem kui viis ruutmeetrit, kui selleks ei ole vaja anda vee erikasutusluba, ehitusluba või nõusolekut väikeehitise ehitamiseks.

Kaitstava loodusobjekti valitseja ei kooskõlasta ülalnimetatud tegevust ja muud tegevust, mis vajab kaitse-eeskirja kohaselt kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekut, kui see võib kahjustada kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit. Kaitstava loodusobjekti valitseja võib ülalnimetatud tegevuste ja muude tegevuste, mis kaitse-eeskirja kohaselt vajavad kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekut, kooskõlastamisel kirjalikult seada tingimusi, mille täitmisel tegevus ei kahjusta kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit. Kui ülalnimetatud tegevusi ei esitatud kaitstava loodusobjekti valitsejale kooskõlastamiseks või tegevustes ei arvestatud LKS paragrahvi 14 lõike 3 alusel seatud tingimusi, ei teki isikul, kelle huvides nimetatud tegevus on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasest ootust sellise tegevuse õiguspärasuse osas.

8.34. LKS § 15 kohaselt on kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal inimeste juurdepääsu kaitstavale loodusobjektile. Õuemaal, kus asub kaitstav looduse üksikobjekt, võivad teised isikud viibida kinnisasja valdaja nõusolekul. Kaitstava loodusobjekti piires oleva või seda sisaldava kinnisasja valdajal ei ole õigust keelata viibida kinnisasjal:

- kaitstava loodusobjekti valitseja ja kaitse korraldaja esindajal seoses

loodusobjekti valitsemise või kaitse korraldamisega;

- teadustöötajal, kes esitab valdaja nõudel keskkonnaministri kehtestatud vormi kohase ning keskkonnaministri kehtestatud tingimustel antud õiendi.

8.35. Vastavalt LKS § 16 lg 1 peab kaitsealal või hoiualal asuva või I kaitsekategooria liigi püsielupaika sisaldava kinnisasja või selle osa võõrandamisel või asjaõigusega koormamisel asjakohane leping sisaldama järgmist loodusobjektiga seotud teavet:

- loodusobjekti tüüp ja nimetus;
- loodusobjekti valitseja nimi ja kaitse korraldaja nimi;
- viide loodusobjekti kaitse alla võtmise otsusele.

8.36. Veekaitsevööndis on keelatud: 1) maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine veeseaduse §118 lg 2 p-s 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal, v.a veeseaduse §-s 120 sätestatud juhtudel; 2) puu- ja põõsarinde raie veeseaduse § 118 lõike 2 p-s 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, v.a maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks; 3) maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine; 4) keemilise taimekaitsevahendi kasutamine veeseaduse § 196 l-s 1 nimetatud registreeringuta; 5) ehitamine, v.a juhul, kui see on kooskõlas veeseaduse § 118 l- 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega; 6) pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

Kui puu- ja põõsarinde raieks taotletakse nõusolekut Läänemere, Peipsi, Lämmi- ja Pihkva järve ning Võrtsjärve; teistel järvede, jõgede, ojade, allikate, kanalite, peakraavide ja maaparandussüsteemide avatud eesvoolude veekaitsevööndis ja raieks on metsaseaduse kohaselt vajalik metsateatis, antakse nõusolek raieks metsaseaduse kohaselt metsateatise menetlemise käigus metsateatise osana. Kui vee kaitseks on kehtestatud kaks või enam tegevuspiirangut, kohaldatakse neist rangeimat.

8.37. Vastavalt LKS § 37 on ranna või kalda piiranguvööndi laius:

- Läänemere, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 200 meetrit;
- üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 100 meetrit;
- allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit.

Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie.

Ranna või kalda piiranguvööndis on keelatud:

- reoveesette laotamine;
- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ja radu ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud tiheasustusalal haljasala hooldustööde tegemiseks, kutselise või harrastusliku kalapüügiõigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

8.38. Vastavalt LKS § 38 on ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal on:

- mererannal Narva-Jõesuu linna piires ja meresaartel 200 meetrit;
- mererannal, Peipsi järve, Lämmijärve, Pihkva järve ja Võrtsjärve rannal 100 meetrit;
- linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktse asustusega alal (edaspidi tiheasustusala) 50 meetrit, välja arvatud LKS § 38 lõike punktis 5 sätestatud juhul;
- üle kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit;
- allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul 25 meetrit.

Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeld ei laiene:

- hajaasustuses olemasoleva ehitise õuemaale ehitatavale uuele hoonele, mis ei jää veekaitsevööndisse;
- tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele;
- kalda kindlustusrajatisele;
- supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele;
- maaparandussüsteemile, välja arvatud poldrile;
- olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist;
- piirdeaedadele.

Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud:

- pinnavee veehaarde ehitisele;
- sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele;
- ranna kindlustusrajatisele;
- hüdrograafiateenistuse ja seirejaama ehitisele;
- kalakasvatusehitisele;
- riigikaitse, piirivalve ja päästeteenistuse ehitisele;
- tehnovõrgule ja -rajatisele;
- sillale;
- avalikult kasutatavale teele ja tänavale;
- raudteele.

Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2. Kaitsealal reguleerib ehitamist kaitseala kaitse-eeskiri. Kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus looduskaitseaduse paragrahvis 38 sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasest ootust ehitamise õiguspärasuse osas.

8.39. Kinnisasja koormamiseks hüpoteegiga, samuti kinnisasja koormava hüpoteegi pantimiseks või hüpoteegi sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.

8.40. Hüpoteegiga on hüpoteegisumma ulatuses tagatud nõue, intressid (muu hulgas viivis) kuni 3 aasta eest enne kinnisasja müümist täitemenetluses, samuti võla sissenõudmise

kulutused, sealhulgas täitemenetluse kulud ja täituri tasud ning hüpoteegepidaja poolt kinnisasja omaniku eest tasutud kindlustusmaksed.

- 8.41.** Hüpoteegega kaasnev kohustus alluda kohesele sundtäitmisele tähendab, et hüpoteegega tagatud lepingu nõuetekohaselt mittetäitmise puhul (laenu nõuetekohaselt ei tagastata) on hüpoteegepidajal õigus pöörduda kohtutäituri poole (hüpoteegepidaja ei pea pöörduma kohtusse laenu sissenõudmiseks ja hüpoteegega koormatud vara müügi teostamiseks), kes algatab täitemenetluse hüpoteegega koormatud kinnistu omaniku suhtes. Täitemenetluse käigus arestitakse kohtutäituri poolt hüpoteegega koormatud vara ning vajadusel on kohtutäituri õigus ka sundvõõrandada kinnisasi hüpoteegepidaja nõuete katteks.
- 8.42.** Hüpoteege summa näitab hüpoteegepidajale maksimaalselt tagatud nõuete määra.
- 8.43.** Kokkulepe, millega määratakse, milline nõue on hüpoteegega tagatud, peab olema notariaalselt tõestatud. Tagatiskokkulepe kehtib hüpoteegega koormatud kinnisasja omaniku vahetumisel ka uue omaniku suhtes ning hüpoteegepidaja vahetumisel uue hüpoteegepidaja suhtes.
- 8.44.** Notariaalakti tõestaja on informeerinud Ostjat võimalusest sõlmida tagatiskokkulepe tulevikus sõlmitavate kohustuste täitmise tagamiseks, kuid vaatamata eeltoodule soovib ta selle lepingu sõlmida selles lepingus toodud tingimustel.
- 8.45.** Hüpoteeke ulatub kinnisasja osadele, päraldistele ja viljadele ning kui hüpoteegega koormatud kinnisasi on kindlustatud, siis ka kindlustushüvitise nõudele. Hüpoteeke ei ulatu kinnisasja päraldistele, mis ei ole kinnisasja omaniku omandis. Hüpoteeke ei ulatu päraldistele, osadele ja loodusviljadele, mis on enne kinnisasja arestimist korrapärase majandamise kohaselt võõrandatud või kinnisasjast alatiseks eemaldatud.
- 8.46.** Hüpoteegega koormatud kinnisasja omanikul on õigus koormatud kinnistut vallata, kasutada ja käsutada, kui ta sellega ei vähenda koormatud kinnistu väärtust ega kahjusta hüpoteegepidaja õigusi muul viisil. Omaniku loobumine õigusest hüpoteegega koormatud kinnisasja täiendavalt koormata on kehtetu, kuid juhul kui pärast hüpoteege seadmist on samale kinnisasjale seatud servituut või reaalkoormatis hüpoteegepidaja nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeke hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutatakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteege teostamist.
- 8.47.** VÕS § 499 lg 1 kohaselt peab ehitise kindlustanud kindlustusandjale viivitamatult teatama ehitise aluse kinnistu hüpoteegega koormamisest.
- 8.48.** VÕS § 501 kohaselt juhul, kui kindlustusvõtja rikub kindlustuslepingust tulenevat kohustust ja kindlustusandja vabaneb seetõttu oma täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees, peab kindlustusandja siiski täitma kohustuse hüpoteegepidajale, välja arvatud juhul, kui kindlustusandja vabaneb oma täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees, kuna kindlustusvõtja ei ole tasunud kindlustusmaksid või põhjustas kindlustusjuhtumi tahtlikult. VÕS § 502 kohaselt läheb hüpoteeke ulatuses, milles kindlustusandja selliselt nõude rahuldab, üle kindlustusandjale.
- 8.49.** Hüpoteegega tagatud nõude rahuldamisel võib hüpoteegega koormatud vara igakordne omanik nõuda hüpoteege kustutamist või selle kandmist enda nimele, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Hüpoteegega tagatud nõude osalisel rahuldamisel võib koormatud vara igakordne omanik nõuda rahuldatud nõude ulatuses enda kasuks osahüpoteege kinnistusraamatusse kandmist või hüpoteege kustutamist.
- 8.50.** Hüpoteege lõpetamiseks ja kinnistusraamatust kustutamiseks on vajalik hüpoteegepidaja notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus ja kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolek. Nõusolek tuleb avaldada kinnistusosakonnale või hüpoteegepidajale. Nõusolek ei ole tagasivõetav.

- 8.51.** *Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaiüks 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.*
- 8.52.** *Tee kaitsevööndis on keelatud: 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaviirust; 3) kaevandada maavara ja maa-ainest; 4) teha metsa lageraiet; 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.*
- 8.53.** *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.*
- 8.54.** *Veehaarde sanitaarkaitseala on joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist.*
- 8.55.** *Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal laiusega kas 30 m või 50 m on majandustegevus keelatud, välja arvatud: 1) veehaarderajatiste teenindamine; 2) metsa hooldamine; 3) heintaimede niitmine; 4) veeseire. Põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal, mille laius on üle 30 meetri, rakendatakse looduskaitsealade sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi.*

9. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine

- 9.1.** Notariaalakto on koostatud ja digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalil www.notar.ee ja ka riigiportaalil www.eesti.ee. Notariaalakto tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberikandjal ära kirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakto tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.
- 9.2.** Osalejad paluvad notariaalakto tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

10. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

- 10.1.** Lepingu sõlmimisega seotud kuludest:
- 10.1.1.** kaugtõestamisega seotud notaritasu tasub Ostja;
 - 10.1.2.** müügiga seotud notaritasu tasub Ostja;
 - 10.1.3.** hoiustamisega seotud notaritasu tasub Ostja;
 - 10.1.4.** hüpoteegi seadmisega seotud notaritasu tasub Ostja;
 - 10.1.5.** riigilõivu uue omaniku kande tegemise eest tasub Ostja;
 - 10.1.6.** riigilõivu hüpoteegi kande tegemise eest tasub Ostja.
- 10.2.** Notari tasu tasutakse arve alusel ülekandega. Notariaalakto 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.

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

Tehinguväärtused notaritasu arvutamisel on:

- tehinguväärtus võõrandamisel 189 333,33 eurot;
- tehinguväärtus hüpoteegi seadmisel 151 311,33 eurot;
- tehinguväärtused kokku 340 644,66 eurot.

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).

Notari tasu müügi ja hüpoteegi seadmise tehingu tõestamisel on 1 049,40 eurot (tehinguväärtus 340 644,66 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 9 lg 1, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu hoiustamise eest on 13,25 eurot (tehinguväärtus 29 796,89 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 29 lg 3 p 1).

Tasu kokku 1 082,65 eurot.

Käibemaks 238,18 eurot.

Koos käibemaksuga 1 320,83 eurot.

Riigilõiv lepingu eseme uue omaniku kinnistamisel 335,00 eurot (tehinguväärtus 284 000,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1, 347 lg 1).
Riigilõiv hüpoteegi kinnistamisel 87,50 eurot (tehinguväärtus 151 311,33 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 2, 359 lg 1).

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 22%):

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

Notariaalakt on osalejatele notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel videokõne ajal ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud. 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

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristo Song
Raili Pall

*/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Sirje Velsberg'i
asendaja Maris Estendahl, tegutsedes notari ülesannetes

/allkirjastatud digitaalselt/