



KURESSAARE NOTAR GERDA PITK

Notari ametitegevuse raamatu number 2009

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Kuressaare notar Gerda Pitk notaribüroos Kuressaares, Raekoja 2-2 kahekümne seitsmendal oktoobril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (27.10.2025.a.) ning selles lepinguosaliste taotlusel videosilla vahendusel kaugtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on

Osaühing Kehra Agro, registrikood 10661441, asukoha aadress Lauda, Kaunissaare küla, Anija vald, Harju maakond, e-posti aadress andrustang@gmail.com, edaspidi nimetatud **Müüja**, kelle esindajana tegutseb juhatuse liige Andrus Tang, isikukood 37512224724, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, viibimiskoht kaugtõestuse ajal Haapsalu linnas (lepingu tõestaja tutvus juriidilise isiku ülaltoodud registriandmetega käesoleva lepingu tõestamise päeval ning kinnitab nende vastavust äriregistri andmetele),
ja

EESTI VABARIIK, edaspidi nimetatud **Ostja**, riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutseva valitsusasutuse **Transpordiamet**, registrikood 70001490, asukoha aadress Valge tn 4, Tallinn, e-posti aadress Agne.Magi@transpordiamet.ee, mille esindajana tegutseb volikirja alusel Agne Mägi, isikukood 48107266039, kes on tõestajale tuntud isik, viibimiskoht kaugtõestuse ajal Võistre küla, Viljandi maakond (lepingu tõestaja tutvus juriidilise isiku ülaltoodud registriandmetega käesoleva lepingu tõestamise päeval ning kinnitab nende vastavust äriregistri andmetele ja esindaja esindusõigus on kontrollitud Tallinna notar Ragne Tehver'i asendaja Kersti Paeveer'i poolt 30.03.2022.a. tõestatud notari ametitegevuse raamatu nr 1059 all registreeritud volikirja alusel).

Osaühing TERATERM, registrikood 10961462, asukoha aadress Sõpruse tn 1a, Põltsamaa linn, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond, e-posti aadress andres.kits.001@mail.ee, edaspidi nimetatud **Omanik**, kelle esindajana tegutseb juhatuse liige Andres Kits, isikukood 36604092817, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, viibimiskoht kaugtõestuse ajal Põltsamaa linnas (lepingu tõestaja tutvus juriidilise isiku ülaltoodud registriandmetega käesoleva lepingu tõestamise päeval ning kinnitab nende vastavust äriregistri andmetele).

Eelnimetatud isikud edaspidi lepingus ühiselt nimetatud ka lepinguosalisised, kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

VÕLAÕIGUSLIK JAGAMISEL TEKKIVA KINNISTU MÜÜGILEPING JA AVALDUS EELMÄRKE KINNISTAMISEKS

1. LEPINGU ESE JA LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED

- 1.1.** Lepingu esemeks on Müüjale kuuluvast kaasomandi osast ja lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud kinnistu jagamise tulemusel kinnistu koosseisus olevast katastriüksusest tunnusega 88402:002:0122 eraldatav uus hoonestamata katastriüksus ligikaudse pindalaga 710 m², mis on tähistatud lepingu lisaks oleval plaanil punase viirutusega.
- 1.2.** Lepingu ese on kantud **Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr. 26010250**, mille kinnistusraamatu andmed on alljärgnevad:
- 1.2.1.** Registriosas esimesse jakku on kantud: katastritunnus 88402:002:0122, pindala 100676,0 m², aadress Maando-Aadu, Manni küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).
- 1.2.2.** Teise jakku on kantud järgmised omanikud:
Osaühing TERATERM (registrikood 10961462) 27176/100676 kaasomandist
Osaühing Kehra Agro (registrikood 10661441) 73500/100676 kaasomandist.
- 1.2.3.** Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: Märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta. Kinnistu valdamise ja kasutamise kord vastavalt 12.06.2025. a lepingu punktile 5.1. kuni 5.7. ning 12.06.2025. a lepingu lisaks olevale plaanile. 12.06.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.06.2025.
- 1.2.4.** Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3.** Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusraamatu elektroonilisest andmebaasist käesoleva lepingu sõlmimise päeval (27.10.2025.a).
- 1.4.** Infosüsteemi e-notar andmetel on lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud kinnistuga seotud järgmised kitsendused:
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd:
ulatus: 2392,69 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv;
ulatus: 3748,81 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv.
 - Elektripaigaldise kaitsevöönd:
ulatus: 6,91 m²; nähtus: Elektriõhuliini mastitõmmitis või tugi (Tugi); seisund: kehtiv;
ulatus: 17,70 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (A-2x25); seisund: kehtiv;
ulatus: 22,29 m²; nähtus: Elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x16+25); seisund: kehtiv;
ulatus: 2089,34 m²; nähtus: Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskpingeliin) (AS-35); seisund: kehtiv.
 - Maaparandushoiu-ala:
ulatus: 26980,14 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv;

ulatus: 73691,90 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

- Uuringu ala ulatus: 100676,17 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

1.5. Lepingu punktis 1.2. koosseisu kuuluva maa kõlvikuline koosseis Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi alusel on järgmine: metsamaa 26913,0 m², haritav maa 72540,0 m², muu maa 1223,0 m².

1.6. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 1.6.1.** Lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud kinnistu kaasomandi osa suuruses 73500/100676 on Müüja omand ning seda ei ole arestitud, sellel ei lasu käsutamiskeelde, selle suhtes ei ole vaidlusi, lepingu eset ei ole kellelegi võõrandanud, seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud;
- 1.6.2.** Lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi;
- 1.6.3.** Lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid;
- 1.6.4.** Lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel;
- 1.6.5.** Lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud kinnistu on hoonestamata;
- 1.6.6.** Müüjale teadaolevalt ei ole lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud kinnistuga seotud keskkonnakahjusid ning Müüjale ei ole esitatud ühtegi keskkonnavalast lepingu esemetega seotud ettekirjutust;
- 1.6.7.** Lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud kinnistule on juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt;
- 1.6.8.** Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed;
- 1.6.9.** Lepingu eseme koosseisu kuuluval maal ei paikne kolmandatele isikutele kuuluvaid käesolevas lepingus nimetamata maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi;
- 1.6.10.** Müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, täitemenetlust ega likvideerimismenetlust;
- 1.6.11.** Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolevat lepingut ja et tal on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

1.7. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 1.7.1.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud talle Müüja poolt esitatud maakatastris registreeritud

- maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest;
- 1.7.2.** Ostja on teadlik punktis üks neli (1.4.) kirjeldatud piirangutest ning ei pea neid lepingu eseme puudusteks;
- 1.7.3.** Lepingu eseme omandamise aluseks on Transpordiameti maade osakonna juhataja 17.10.2025 korraldus nr 1.1-3/25/641;
- 1.7.4.** Omandatava maaüksuse valitsejaks on Kliimaministeerium;
- 1.7.5.** Lepingu ese omandatakse Rapla maakonnas Märjamaa vallas Manni külas riigitee 4 Tallinn – Pärnu - Ikla km 78,8-99,0 asuva Konuvere – Pärnu-Jaagupi lõigu ehitamiseks ja rekonstrueerimiseks;
- 1.7.6.** Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning et puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolevat lepingut ja et tal on lähtuvalt seadustest kõik vajalikud esindatava isiku sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel ning käesoleva lepingu sõlmimisele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas riigivara seaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega.

1.8. Müüja esindaja ja Omaniku esindaja avaldavad ja kinnitavad, et lepingu punktis 1.2. nimetatud kinnistu suhtes on sõlmitud kinnistu kaasomandi valdamise ja kasutamise kokkulepe ja Omaniku esindaja avaldab, et ta on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus.

1.9. Lepinguosalisel avaldavad ja kinnitavad, et:

- 1.9.1.** Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt;
- 1.9.2.** Käesoleva lepingu sõlmimine ja täitmine ei ole takistatud ühegi kohtuotsuse või -määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe või dokumendi sättega, mille pooleks lepinguosaline on või mis on lepinguosalisele siduv;
- 1.9.3.** Käesolevas lepingus nimetatud teine notariaalakt (volikiri) on Lepinguosalistele tõestamise juures esitatud originaalina, selle sisu on Lepinguosalistele teada ning Lepinguosalisel loobuvad selle ettelugemisest ja lisamisest käesolevale notariaalaktile.

2. LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHING

- 2.1. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, Lepingu eseme ostmisel tasub Ostja Müüjale alljärgnevad tasud:**
- 2.1.1.** Kinnisasja osa omandamise tasu kiirmenetluses, KAHOS § 23 lg 2 kohaselt on kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses võrdne 0,3 kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalgaga, summas 610 eurot;

- 2.1.2.** Motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8 kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk, summas 1632 eurot.
- 2.2.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et:
- 2.2.1.** lepingu punktis kaks üks (2.1.) nimetatud tasudest 50 % (viiskümmend protsenti) ehk üks tuhat ükssada kakskümmend üks (1 121) eurot (kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses 305 eurot ja motivatsioonitasu 816 eurot) tasub Ostja kahekümne (20) päeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest Müüja kontole nr EE912200221014272836 Swedbankis;
- 2.2.2.** lepingu punktis kaks üks (2.1.) nimetatud tasudest 50 % (viiskümmend protsenti) ehk üks tuhat ükssada kakskümmend üks (1 121) eurot (kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses 305 eurot ja motivatsioonitasu 816 eurot) tasub Ostja kahekümne (20) päeva jooksul arvates asjaõiguslepingu sõlmimisest Müüja kontole nr EE912200221014272836 Swedbankis.

3. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE

- 3.1.** Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et müügilepingu eseme otsene valdus antakse Müüja poolt Ostjale üle selle lepingu sõlmimisega ning Pooled on kokku leppinud, et müügilepingu eseme otsese valduse saamise hetkest on Ostjal õigus müügilepingu esemel teha muuhulgas majandus- ja taristuministri 03.08.2015 määruse nr 102 „Tee ehitamise ja korrashoiu terminid“ §-s 2 nimetatud tegevusi, sh ehitada teid.
- 3.2.** Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisega.
- 3.3.** Maamaksu maksavad Müüja ja Ostja vastavalt maamaksuseadusele.
- 3.4.** Omanik annab oma nõusoleku ja Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et:
- 3.4.1.** kinnistu jagamise teel moodustunud uue kinnistu asjaõiguslepingu sõlmimisega seotud notari tasu, kinnistu jagamisega seotud notari tasu ja kaasnevad riigilõivud tasub Ostja;
- 3.4.2.** Ostja ainuvaldusse ja -kasutusse jääb käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil punase viirutusega ala ning kogu ülejäänud osa kinnistust jääb Müüja ainuvaldusse ja -kasutusse;
- 3.4.3.** Müüja ja Omanik kohustuvad mitte takistama kinnistu jagamisega seonduvaid toiminguid ning Ostja korraldab kinnistu jagamise selliselt, et kinnistu jagatakse nii, et tekib lepingu esemena iseseisev kinnistu, mille suurus on ligilähedaselt 710 m² ja mille paiknemine on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud punase viirutusega,
- 3.4.4.** alates lepingu eseme otsese valduse üleandmisest kuni asjaõiguslepingu sõlmiseni on Ostjal õigus lepingu eset parendada (sh alustada tee ehitustöödega) ilma Müüja eelnevalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekuta. Lepingu lõpetamisel ei ole Ostjal õigus nõuda lepingu eseme parendamise (sh tee ehitustöödega seotud) kulutuste hüvitamist;
- 3.4.5.** kuni asjaõiguslepingu sõlmiseni on Ostjal õigus anda lepingu eset kolmandate isikute kasutusse ainult Müüja eelneval kirjalikku

taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekul kooskõlastades vastavad lepingud Müüjaga ning tingimusel, et käesoleva lepingu lõppemisel lõpevad ka kolmandate isikutega sõlmitud lepingud;

3.4.6. Lepingu eseme otsese valduse saamise hetkest on Ostjal õigus Lepingu esemel teostada metsaraiet ja allkirjastada selleks vajalikke dokumente sh metsateatist;

3.4.7. kinnistu jagamiseks ning lepingu eseme koosseisu kuuluva katastriüksuse maa-ja ruumiametis registreerimiseks vajalikud toimingud teostab Ostja omal kulul. Müüja annab käesolevaga Ostjale kõik õigused käesolevas lepingupunktis nimetatud toimingute teostamiseks, vajalike kooskõlastuste saamiseks ja dokumentide allkirjastamiseks;

4. OMANDI ÜLEANDMISE EELDUSED JA EELMÄRKE KINNISTAMINE

4.1. Omanik, Müüja ja Ostja lepivad kokku, et sõlmivad asjaõiguslepingu lepingu eseme omandi üleandmiseks Müüjalt Ostjale hiljemalt kuue (6) kuu jooksul pärast lepingu punktis üks kaks (1.2.) nimetatud kinnistu jagamiseks tehtavate maakorralduslike toimingute nõuetekohast lõpuleviimist, kusjuures vastavad maakorralduslikud toimingud teostatakse Ostja kulul. Nimetatud maakorralduslikud toimingud peavad olema teostatud Ostja poolt hiljemalt kahe (2) aasta jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest.

4.2. Müüja kohustub ilma Ostja nõusolekuta kuni asjaõiguslepingu sõlmimiseni ja Ostja kandmiseni omanikuna kinnistusraamatusse käesoleva müügilepingu kehtivusajal mitte sõlmima tehinguid lepingu eseme koormamiseks mistahes õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega.

4.3. Omanik on nõus, Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 26010250 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Müüjale kuuluvale 73500/100676 kaasomandiosale kinnistu jagamise tulemusena tekkiva käesoleva lepingu punktis üks üks (1.1.) nimetatud ja käesoleva lepingu lisaks oleval plaanil punase viirutusega märgitud uue iseseisva kinnistu ligikaudse pindalaga 710 m² omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärke Eesti Vabariigi kasuks.

4.4. Eelmärke tagab Ostja õigust saada käesoleva lepingu täitmisel lepingu eseme, mis on koormamata kolmandate isikute õigustega, omanikuks.

5. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE, LEPINGUOSALISTE VOLITUSED NOTARIAALAKTI TÕESTAJALE

5.1. Toimingu digitaalne originaaldokument on kasutusel elektroonilises käibes. Käesolev toimingu digitaalsest originaaldokumendist tehtud paberil kinnitatud ära kiri jääb notari kätte hoiule.

5.2. Käesoleva akti koostamise päeval ei väljastatakse Lepinguosalistele nende soovil notariaalakti ära kirju.

5.3. Käesoleva akti koostamise päeval antakse lepinguosalistele infosüsteemide andmevahetuskihi (X-tee) kaudu juurdepääsuõigus lepingu digitaalsele

ärakirjale. Lepingu digitaalne ärakiri on lepinguosalistele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee ja www.notar.ee.

5.4. Lepinguosalised paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

5.5. Lepinguosalised volitavad notariaalakti tõestajat esitama vajaduse korral Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale avaldusi täpsustusteks ja parandusteks, mis on seotud lepinguosaliste taotlustega käesoleva lepinguga seatud eesmärkide saavutamiseks. Ühtlasi annavad lepinguosalised notariaalakti tõestajale nõusoleku viia käesolev leping kooskõlla kohtunikuabi ettekirjutusega ja volitavad notariaalakti tõestajat tegema lepingus parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda lepinguosaliste vahelisi kokkuleppeid ning ei too kaasa lepinguosaliste tahte vastaseid tagajärgi.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

6.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.

6.2. Lepinguosalised tasuvad notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kahe (2) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.

Notari tasu kinnistu müügilepingu tõestamisel 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 4 lg 1, 22, 23 p 2).
Kaugtõestus 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2-1).

Notari tasu 69,80 eurot.

Käibemaks 16,75 eurot.

Kokku 86,55 eurot.

Eelnimetatutele lisandub ärakirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

Ärakirjade maksumus on järgmine (summad sisaldavad käibemaksu):

Paberandjal ärakiri osalejale 0.23 EUR / lk

Digitaalärakiri osalejale e-postiga 0.23 EUR / lk

Digitaalärakiri kinnistusosakonnale 15.30 EUR + 0.23 EUR / lk

Digitaalärakiri eesti.ee portaalis tasuta (kodanikule › taotlused ja avaldused › õigusabi › notariaalsed dokumendid)

Digitaalärakiri notar.ee portaalis tasuta (sisene iseteenindusse › notariaalsed dokumendid)

Riigilõivuvaba (riigilõivuseadus § 25).

Lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et käesoleva akti tõestamisel ajal oli videosilla ühenduse heli ja pilt tõrgeteta.

Käesolev notariaalakt on lepinguosalistele notari poolt videosilla vahendusel ette loetud, lepinguosalistele ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja

heakskiitmiseks esitatud ning seejärel lepinguosaliste poolt heaks kiidetud ja notariaalakti lepinguosaliste poolt ja notari poolt digitaalselt allkirjastatud.

Kõik lepinguosalised kinnitavad ühtlasi, et nad on andnud lepingule digitaalallkirjad isiklikult.

Müüja esindaja /digitaalselt allkirjastatud/

Ostja esindaja /digitaalselt allkirjastatud/

Omaniku esindaja /digitaalselt allkirjastatud/

Kuressaare notar Gerda Pitk /digitaalselt allkirjastatud/

LISA

NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT LEPINGUOSALISTELE ANTUD SELGITUSED

- Lisaks käesoleva lepingule on pooltel pärast kokkulepitud tingimuste saabumist vajalik sõlmida notariaalselt tõestatud asjaõigusleping kinnisomandi üleandmiseks Müüjalt Ostjale ning Ostja saab kinnistu omanikuks vastava kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- Omandamist tagava eelmärke võib kinnistusraamatust kustutada, kui nõue, mille tagamiseks märges oli sisse kantud, on lõppenud.
- Omandamist tagava eelmärke kustutamiseks kinnistusraamatust on vajalik märkega õigustatud isiku nõusolek, millel allkirja ehtsus on tõestatud notariaalselt. Isikul, kelle kinnistut eelmärke puudutab, on õigus nõuda isikult, kelle kasuks märges on tehtud, märges kustutamist, kui märkega tagatud õiguse maksmapanek on välistatud.
- Asjaõiguse käsutamine pärast märges kandmist kinnistusraamatusse on tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab.
- Müüjale on ohtlik omandi üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimine enne ostuhinna täielikku tasumist, samuti seda, et lepingu esemele oleks võimalik ostuhinna tasumata osa tasumise tagamiseks seada hüpoteek Müüja kasuks.
- Ostjale on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.
- Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind notarikontole ning notariaalakti tõestaja väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.
- Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 lg 1 kohaselt peab Müüja Ostjale lepingu eseme 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 õigustatud huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal Ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut Ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest

tulenevalt. Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma. Kinnisasja müüja ei vastuta asjal avalike maksude ja muude avalike koormiste olemasolu eest.

- Võlaõigusseaduse § 219 lg 1, § 220 lg 2 kohaselt kui Ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma ning lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama.

- Võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.

- Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115 ja 225) või alandada ostuhinda (võlaõigusseadus § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepinguosalisele (võlaõigusseadus § 112 lg 2 ja 188 lg 1).

- Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 142, 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Eelnimetatud nõude aegumistähtaeg on kümme aastat, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuse täitmisest.

- Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 on kinnisasja olulised osad sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata viil. Kinnisasja osa ei ole võõrale maale asjaõiguse alusel püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitis, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi. Kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis, mis on ehitatud kinnisasjale asjaõiguse alusel või mille suhtes kehtib seadusest tulenev talumiskohustus, ei ole kinnisasja osa. Asjaõiguse lõppemisel maatükile jäänud ehitis muutub maatüki oluliseks osaks. Kinnisasjaga seotud asjaõigused on kinnisasja olulised osad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

- Vastavalt maakatastriseaduse § 20¹ on notar kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale tehingu õiendi.

- Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja.

- Maamaksu tasumisest on vabastatud maa omanik tema omandis oleva elamumaa või maatulundusmaa õuema kōlviku osas linnas, vallasises 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.