



TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

2311

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, kahekümnendal oktoobril kahe tuhande kahekümne kolmandal aastal (20.10.2023.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalakti osalejad on

Eremka OÜ, registrikood 10898261, asukoht ja postiaadress Savi tn 20/1, Pärnu linn, Pärnu linn, Pärnu maakond, e-posti aadress tiuu.ruubel@eremka.ee, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Tiiu Ruubel**, isikukood 46009184226, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ning kellel on õigus äriühingut kõigis õigustoimingutes üksinda esindada, *(eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi, registrikoodi ja esindaja kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 19.10.2023 kell 10:35 tehtud päringute alusel),*

Tiiu Ruubel osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Pärnu linnas,
ja

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Ostja**, 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 rmk@rmk.ee *(eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 19.10.2023 kell 10:42 tehtud päringute alusel),* mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Andrus Kevvai**, isikukood 36304060325, kelle isikusamasus on tõestajale tuntud isik,

Andrus Kevvai osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Harjumaal, Kose vallas, Rõõsa külas,
ning

Swedbank AS, registrikood 10060701, asukoht Liivalaia tn 8, Tallinn, e-posti aadress otsusera@swedbank.ee *(eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 19.10.2023 kell 10:44 tehtud päringute alusel),* edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja**, mille esindajana

tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel akti tõestajale tuntud isik Maria Sarantšuk, isikukood 48312140011,

Maria Sarantšuk osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Harjumaal, Rae vallas,

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KOKKULEPE ÜHISHÜPOTEEGI OSALISEKS LÕPETAMISEKS,
KINNISTU MÜÜGILEPING,
KINNISTAMISAVALDUS JA ASJAÕIGUSLEPING

1. Registrite seis ja lepingu ese

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriossa number 8971302** on sisse kantud kinnistu nimetusega Mäe I, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 42301:001:0563, majandusliku otstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga **Harju maakond, Kuusalu vald, Tapurla küla, Mäe**, pindalaga **4,08 ha**.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Eremka OÜ (registrikood 10898261)**.

Kolmandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine kanne: **Kinnistu on koormatud looduskaitseaduse § 16 lõikes 5 sätestatud ostueesõigusega Eesti Vabariik kasuks**. Sisse kantud 11.01.2007. Kanne asendab III jao kannet nr 1. 27.03.2008 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 16.04.2008. Kohtunikuabi Kadi Lossi.

Neljandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: **Hüpoteek summas 774 550,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks**. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 448802; 570402; 8971402; 9604302; 10328602; 13329302; 13405802; 13412002; 13429302; 13441302; 13448502; 13457902; 13484302; 13558102; 13631002. Kaaskoormatud kinnistud: 3670406, 3208537, 2868532, 693937, 2749532, 3268606, 4209806, 4236206, 4346206, 2539239, 4177806, 2716332, 2747332, 1425306, 294732, 1808932, 2823632, 3953506, 2828632, 2313632, 1804132, 603606, 601606, 1407906, 2749432, 4229906, 995106, 137706, 1977432, 1025806, 682532, 2937406, 3273037, 2822932, 4332106, 3291337, 3630239, 2749632, 3562506, 3545206, 1630132, 2840332, 2718632, 1876332, 2881506, 2817132, 2185232, 2720532, 2817232, 5129631, 2720232, 1312606, 2718832, 2431906, 284806, 3054037, 3452639, 328106, 2787032, 2785232, 2779532, 3862006, 1812037, 2181337, 2822732, 2083306, 2747032, 2790332, 1407206, 4166006, 3274637, 2787832, 2810332, 3191906, 696306, 3276937, 2341506, 2856732, 283506, 3093339, 4241606, 4318606, 4281906, 4255506, 3237537, 3803439, 2803132, 2516332, 889006, 1954837, 4246506, 3114237, 2428139, 254706, 1243239, 4177706, 2726032, 2646506, 4217806, 3061237, 4316106, 3212037, 193206, 3112639, 4306206, 4191106, 2747932, 39206, 101806, 22916350.

Sisse kantud 31.01.2012. 20.02.2023 kinnistamisavalduse alusel muudetud 6.03.2023. Kohtunikuabi Pille Zäär.

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

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

1.3.1. katastriüksuse 42301:001:0563 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

- piiranguvöönd: kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd; ulatus: 40769,08 m²; nähtus: kaitseala (Lahemaa RP, Naskali skv.); seisund: kehtiv;
 - piiranguvöönd: vääriselupaik; ulatus: 5673,80 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.110183); seisund: kehtiv.
- 1.3.2. kitsendusi põhjustava objekti andmed:
- ulatus: 40769,08 m²; nähtus: kaitseala (Lahemaa rahvuspark); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 5673,80 m²; nähtus: vääriselupaik (VEP nr.110183); seisund: kehtiv.
- 1.4. 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.
- 1.5. Lepingu eseme kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitsvate loodusobjektide päringust nähtub:
- loodusobjekti tüüp ja nimetus: rahvuspark; **Lahemaa rahvuspark**;
 - valitseja: Keskkonnaamet;
 - kande alusdokument: ENSV MN määrus nr 300 Lahemaa rahvusparki moodustamise kohta.
- 1.6. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (isikute päring aadressi järgi) nähtub:
- 1.6.1. lepingu ese ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;
- 1.6.2. lepingu ese ei ole ärireistris registreeritud ühegi isiku asukohana.
- 1.7. Lepingu eseme kohta maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://xgis.maaamet.ee/ky/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 42301:001:0563 kohta katastripidaja märged puuduvad.
- 1.8. Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega 42301:001:0563 ja aadressiga Mäe, Tapurla küla, Kuusalu vald, Harju maakond ei ole seotud hooneid ega rajatisi.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:

- Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (asjaõigusseadus § 56). Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, v.a taotlused, projekteerimistingimused, teatised, ehitus- ja kasutusload ning ettekirjutused, millel on õiguslik tähendus (EhS § 61). Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste selgitamiseks tellib kitsendusi põhjustava objekti omanik vajadusel katastrimõõdistamise (maakatastriseaduse § 12 ja 19¹).
- *Ta ei ole saanud kontrollida, kas lepingu esemeks oleval kinnistul paikneb ehitisi ning kas ehitised kui vallasaajad ei ole koormatud pandiõiguse või muu kolmanda isiku õigusega. Osalejad kinnitavad, et soovivad sellele vaatamata selle lepingu sõlmimist.*

2. Osalejate avaldused ja kinnitused

2.1. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingu punktis 1.1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2. Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Müüjale kuuluvat lepingu eset koormatud selles lepingus nimetatud kolmandate isikute õigustega (sh ka mitte kinnistusraamatusse

mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.

- 2.1.3.** Lepingu punktis 1.1 nimetatud ühishüpeteegiga kaaskoormatud kinnisasjad kuuluvad Müüjale ning nende kinnisasjade suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi, neid kinnisasju ei ole kellelegi võõrandatud, nende käsutamist ei ole keelustatud ning nende 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 ei paikne ehitisi.**
- 2.1.6.** Lepingu esemel ei ole mingeid eritunnuseid ega puudusi, sh varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel.
- 2.1.7.** Müüjale teadaolevalt puuduvad lepingu esemel Müüjale või kolmandatele isikutele kuuluvad mis tahes teed, liinid, tehnovõrgud ja -rajatised (nii maapõues asuvad kui maapealsed).
- 2.1.8.** Lepingu eseme suhtes ei ole kehtestatud detailplaneeringut, mille kohaselt läbiks lepingu eset avalikuks kasutamiseks määratav olemasolev või kavandatav tee.
- 2.1.9.** Lepingu esemel puuduvad liitumised ja ühendused tehnovõrkudega.
- 2.1.10.** Lepingu esemele puudub otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või tänavalt.
- 2.1.11.** Lepingu esemeks oleval kinnistul kasvab mets ja Müüja pole võõrandanud kasvava metsa raieõigust, Müüjale ei ole välja antud metsateatist ning lepingu esemel pole tehtud metsaraie.
- 2.1.12.** 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.
- 2.1.13.** Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed, mille tasumise tähtaeg on saabunud ning lepingu esemega seoses ei ole Müüjal tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.
- 2.1.14.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.1.15.** Müüjat ei ole sundlõpetatud, Müüja 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 Müüja võlausaldajate huve ega Müüja majanduslikku seisundit.
- 2.1.16.** 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.
- 2.1.17.** Tema esindusõigus Müüja juhatuse liikmena on kehtiv, seda ei ole piiratud ega tühistatud, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on tema esindusõigust ja ametiaega nõuetekohaselt pikendatud, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.1.18.** Lepingus toodud Müüja ja Müüja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.

2.2. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.2.1.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.
- 2.2.2.** Riigimetsa Majandamise Keskus on teadlik omandatavale kinnisasjale kehtestatud kitsendustest, kuid ei pea neid lepingu eseme puudusteks ja kohustub nimetatud kitsendusi järgima.
- 2.2.3.** Ostja peab Müüja antud selgitusi ja selles notariaalaktis toodud kinnitusi lepingu eseme kohta piisavaks ega soovi lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.
- 2.2.4.** Ostja on teadlik selle lepingu punktis 1.1 nimetatud märkusest ostueesõiguse kohta ega soovi vastava kande kustutamist kinnistusraamatust selle lepinguga.
- 2.2.5.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.2.6.** Ostja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks kliimaministri 09.10.2023.a käskkirja nr 1-2/23/403 alusel. Käskkiri on jõus, muutmata ning seda ei ole vaidlustatud, tühistatud, esitatud vastuväiteid või kaebusi. Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.
- 2.2.7.** Ostja esindaja volitus Ostja 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.
- 2.2.8.** Lepingus toodud Ostja ja Ostja esindaja avaldused ja kinnitused ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu osalejatel võiks selle lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks osalejad seda lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.

2.3. Hüpoteegipidaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.3.1.** Hüpoteegipidajale kuulub selle lepingu punktis 1.1 nimetatud ühishüpoteek ning kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Hüpoteegipidaja seda ühishüpoteeki käsutanud (sealhulgas üleandnud ega pantinud).
- 2.3.2.** 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:

- 2.4.1.** Lepingu eseme omandamine toimub projekti LIFE-IP ForEst&FarmLand (LIFE18IPE/EE/000007) raames;
- 2.4.2.** 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.*
- *Ostja esindaja volitused volikirja alusel.*
- *Hüpoteegipidaja esindaja volitused volikirja alusel.*

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et kliimaministri 09.10.2023.a käskkirja nr 1-2/23/403 saab 30 päeva jooksul arvates selle teatavaks tegemisest vaidlustada ning sellest tulenevaid ohtusid, kuid osalejad nõuavad notariaalakti tõestajalt selle lepingu tõestamist ja võtavad enda kanda kõik nimetatud asjaoludest tulenevad riisiko ja võimalikud kahjud.

3. Kokkulepe ühishüpoteegi osaliseks lõpetamiseks

3.1. Müüja ja Hüpoteegipidaja on kokku leppinud lepingu eset koormava ühishüpoteegi osalises lõpetamises, lepingu ese vabastatakse kaasvastutusest lepingu punktis 1.1 nimetatud Hüpoteegipidajale kuuluva ühishüpoteegiga tagatavate nõuete eest ning vastav ühishüpoteek jääb edaspidi koormama neid kinnisasju, millede ühishüpoteegi alt vabastamiseks ei ole kinnistusosakonnale esitatud Müüja ja Hüpoteegipidaja kinnistamisavaldust.

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

4.1. Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga **111 084,15 eurot** (edaspidi nimetatud **müügihind**), mis on kuni selle lepingu sõlmimiseni Müüjale täielikult tasumata. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et müügihind ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

4.2. Ostja palub võtta müügihinna **111 084,15 eurot** tagasivõtmise õigusega Tallinna notar Sirje Velsberg'i hoiukontole SEB Pangas (*notariaalakti tõestaja kinnitab nimetatud rahasumma olemasolu notarikontol*) ning Müüja ja Ostja lepivad kokku, et notariaalakti tõestaja edastab hoiustatud raha Müüja Eremka OÜ (registrikood 10898261) kontole nr EE982200221020467130, märkides maksekorraldusel selgitusse: „Mäe (RO 8971302, 42301:001:0563) riigile omandamine“, hiljemalt **3 pangapäeva jooksul** arvates selle lepingu kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole lepingu esemeks oleva kinnisasja registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud lepingu punktis 1 ning enne selle lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et osalistel tuleks olla tähelepanelik summa saaja kontonumbri märkimisel, sest vale pangakonto numbri märkimisel võidakse ülekanne teostada valele kontole ning notariaalakti tõestaja ja krediidasutus ei saa kontrollida kontonumbri ja -omaniku vastavust. Müüja esindaja kinnitab, et ta on selles lepingus toodud kontonumbri üle vaadanud ning see on korrektne.

5. Lepingu eseme valduse üleandmine

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

lepingu esemega seotud dokumente Ostjale üle ei anta.

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

6. Kinnistamisavaldus ja asjaõigusleping

- 6.1. Müüja ja Hüpoteegipidaja on ühishüpoteegi osalises lõpetamises kokku leppinud ning esitavad kinnistamisavalduse, millega nad PALUVAD KUSTUTADA Tartu Maakohtu Kinnistuosakonna kinnistusregistri registriosa number 8971302 neljandasse jakku kande nr 1 alla kantud Hüpoteek summas 774 550,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 448802; 570402; 8971402; 9604302; 10328602; 13329302; 13405802; 13412002; 13429302; 13441302; 13448502; 13457902; 13484302; 13558102; 13631002. Kaaskoormatud kinnistud: 3670406, 3208537, 2868532, 693937, 2749532, 3268606, 4209806, 4236206, 4346206, 2539239, 4177806, 2716332, 2747332, 1425306, 294732, 1808932, 2823632, 3953506, 2828632, 2313632, 1804132, 603606, 601606, 1407906, 2749432, 4229906, 995106, 137706, 1977432, 1025806, 682532, 2937406, 3273037, 2822932, 4332106, 3291337, 3630239, 2749632, 3562506, 3545206, 1630132, 2840332, 2718632, 1876332, 2881506, 2817132, 2185232, 2720532, 2817232, 5129631, 2720232, 1312606, 2718832, 2431906, 284806, 3054037, 3452639, 328106, 2787032, 2785232, 2779532, 3862006, 1812037, 2181337, 2822732, 2083306, 2747032, 2790332, 1407206, 4166006, 3274637, 2787832, 2810332, 3191906, 696306, 3276937, 2341506, 2856732, 283506, 3093339, 4241606, 4318606, 4281906, 4255506, 3237537, 3803439, 2803132, 2516332, 889006, 1954837, 4246506, 3114237, 2428139, 254706, 1243239, 4177706, 2726032, 2646506, 4217806, 3061237, 4316106, 3212037, 193206, 3112639, 4306206, 4191106, 2747932, 39206, 101806, 22916350. Ühishüpoteek jääb edaspidi koormama vaid neid kinnisasju, mille vabastamiseks kaasvastutusest ei ole Müüja ja Hüpoteegipidaja esitanud kinnistuosakonnale ühishüpoteegi kustutamise avaldust.

- 6.2. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistuosakonna kinnistusregistri registriosa number 8971302 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.

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

7. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

- 7.1. Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.
- 7.2. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.
- 7.3. Tõestamiseaduse kohaselt ei pea notar selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.
- 7.4. Müüjale on ohtlik asjaõiguslepingu sõlmimine enne müügihinna täielikku tasumist ning Ostjale on ohtlik müügihinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.

- 7.5. Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse müügihind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud. Vaatamata sellele soovivad Müüja ja Ostja sõlmida selle lepingu selles toodud tingimustel.
- 7.6. Sellesse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse (VÕS) § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas, notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 7.7. Lepingus tuleks kirjeldada lepingu eseme teadaolevad puudused, samuti kinnistu lähiumbruse elukeskkonna seisukorda, kuna ka need on lepingu eseme olulised tunnused.
- 7.8. Riigikohtu lahendite kohaselt võib ka kinnisvara müügikuulutuse esitatud teave kujutada endast müügieseme kokkulepitud omadusi VÕS § 217 lg 2 p 1 mõttes. Kui kinnisvara müügikuulutuses esitatud teave ei vasta tõele, tuleb sellele lepingus tähelepanu juhtida või vähemalt sellest selgelt Ostjale teatada. Kui selles lepingus ei ole kokkulepet lepingu eseme mingite omaduste kohta, võivad AÕS § 119 lg 2 kohaselt saada müügilepingu osaks ka tingimused, mis notariaalsest lepingust välja jäid, kuid milles siiski kokku lepit.
- 7.9. Karistusseadustiku kohaselt karistatakse notarile ebaõigete andmete esitamise eest rahalise karistuse või kuni kaheaastase vangistusega (KarS § 281). Sama teo eest, kui selle on toime pannud juriidiline isik, karistatakse rahalise karistusega.
- 7.10. TsÜS § 58 ja VÕS § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui Müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- 7.11. VÕS § 159 lg 2 kohaselt kaotab kahjustatud pool õiguse nõuda leppetrahvi, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab.
- 7.12. Müüja vastutus lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest on piiratud seda rohkem, mida rohkem on Müüja lepingu eset puudutavat olulist negatiivset teavet lepingueelsetel läbirääkimistel Ostjale avaldanud. Samas keelab seadus kohustust rikkunud poole vastutust ebamõistlikult välistavad või piiravad kokkulepped ning samuti ei või Müüja tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse Ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui Müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vastaja ja ta ei ole sellest Ostjale teatanud. Ostja ei pea eeldama, et talle antakse üle lepingutingimustele mittevastav asi, ega üldjuhul palkama asjatundjat. Varjatud puuduste tuvastamisel tuleb lähtuda eriteadmisteta isiku, mitte asjatundja, mõistlikest ja põhjendatud järeldustest.
- 7.13. VÕS § 218 lg 1 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem.
- 7.14. Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 7.15. Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.
- 7.16. Müüjal on võimalik ennast lepingu eseme võimalike puudustega kaasneva vastutuse

eest kaitsta seeläbi, et ta avaldab ostjale kõik lepingu eseme puudused ning need kirjeldatakse müügilepingus. Sellisel juhul ei ole nende puuduste näol tegemist lepingurikkumisega VÕS-i §-i 217 tähenduses ning ostja ei saa neist tulenevalt müüja vastu õiguskaitsevahendeid kasutada.

- 7.17.** Kui ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta VÕS § 219 lg 1 kohaselt ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma. Oma majandus- või kutsetegevuses müügilepingu sõlminud ostja peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama.
- 7.18.** VÕS § 220 lg 1 kohaselt peab Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusest Müüjale teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama.
- 7.19.** VÕS § 220 lg 3 kohaselt juhul, kui Ostja ei teata Müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt, ei või Ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on vabandata, võib Ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et Müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.
- 7.20.** VÕS § 221 kohaselt võib Ostja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, kas ta mittevastavusest õigeaegselt on teatanud siis, kui mittevastavus on tekkinud Müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu või müüja asja mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda Ostjale.
- 7.21.** Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (VÕS § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (VÕS § 110), nõuda kahju hüvitamist (VÕS § 115) või alandada ostuhinda (VÕS § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (VÕS § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (VÕS § 112 lg 2 ja 188 lg 1).
- 7.22.** Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja või pärimisregistri andmete kohaselt kinnisasja pärija. Maamaksu tasumisest on vabastatud maa omanik tema omandis oleva või maamaksuseaduse §-s 10 sätestatud maakasutaja tema kasutuses oleva elamumaa või maatulundusmaa õuema kōlviku osas linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsusüksuse või maakonnaplaneeringuga maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal kuni 0,15 ha ning mujal kuni 2,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele. Kui maa on kaasomandis, on kaasomanikud maamaksu tasumisest vabastatud maamaksuseaduse § 11 lõikes 1 sätestatud tingimustel elamumaa või maatulundusmaa õuema kōlviku osas linnas, vallasiseses linnas, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsusüksuse või maakonnaplaneeringuga maavanema poolt tiheasustusega alaks määratud alal kokku 0,15 ha ning mujal kokku kuni 2,0 ha ulatuses. Selles lõikes sätestatu ei kohaldu korteriomandite omanike suhtes.
- 7.23.** 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.
- 7.24.** 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.

7.25. 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.

7.26. 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.

7.27. 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.

7.28. Hüpoteegi lõpetamiseks ja kinnistusraamatust kustutamiseks on vajalik hüpoteegipidaja notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus ja kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolek. Nõusolek tuleb avaldada kinnistusosakonnale või hüpoteegipidajale. Nõusolek ei ole tagasivõetav.

7.29. Vastavalt AÕS § 257 lg 3 omab kinnistusraamatusse kantud ostueesõigus, samuti

seaduse alusel tekkinud ostueesõigus, mille kohta on kinnistusraamatusse kantud märkus, ja kinnisasja kaasomaniku ostueesõigus kolmandate isikute suhtes samasugust tähendust nagu eelmärge omandi üleandmise nõude tagamiseks. AÕS § 63 lg 3 ja 4 kohaselt on asjaõiguse käsutamine pärast omandi üleandmise nõude kandmist kinnistusraamatusse tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab, ning kui käsutamine on tühine, on omandajal õigus nõuda tähtpäeva saabumisel kolmandalt isikult enda kandmist kinnistusraamatusse kinnistu omanikuna.

8. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine

8.1. Notariaalakt on koostatud ja **digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalis www.notar.ee ja ka riigiportaalis www.eesti.ee. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberkandjal ära kirja digitaalsest originaalist väljastab notariaalakti tõestaja avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.

8.2. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada digitaalselt allkirjastatud originaaleksemplari kinnistusosakonnale.

9. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

9.1. Lepingu sõlmimisega seotud kuludest:

9.1.1. ühishüpeteei osalise lõpetamisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub Müüja;

9.1.2. müügiga seotud notaritasu tasub Ostja;

9.1.3. hoiustamisega seotud notaritasu tasub Ostja.

9.2. Notari tasu tasutakse arve alusel üleandega. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu seaduse § 38 kohaselt on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt. Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et osalejate kokkulepe notari tasu tasumise kohta lepingu tõestamisel kehtib vaid nende omavahelise kokkuleppena, notaril on õigus lepingu tõestamise eest ettenähtud notari tasu sisse nõuda ükskõik millisel osalejalt.

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

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

Notari tasu ühishüpeteei osalise vabastamise kokkuleppe tõestamisel 42,15 eurot (notari tasu seaduse § 31 p 2¹).

Notari tasu müügitehingu tõestamisel 359,10 eurot (tehinguväärtus 111 084,15 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22 ja 23 p 2).

Tasu hoiustamise eest 44,89 eurot (tehinguväärtus 111 084,15 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 29 lg 3 p 1).

Tasu kokku 466,14 eurot.

Käibemaks 93,23 eurot.

Koos käibemaksuga 559,37 eurot.

Riigilõiv ühishüpoteeği osalisel kustutamisel 7,00 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 6).

Uue omaniku kanne on riigilõivuvaba vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2.

Notariaalakti **ärakirjade maksumus** vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 20%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
Digitaalne originaal portaalis notar.ee ja eesti.ee	tasuta	tasuta
paberkandjal ärakiri osalejale	0,23 eurot / lk	0,37 eurot / lk
digitaalärakiri ametiasutusele	15,3 eurot + 0,23 eurot / lk	15,3 eurot + 0,37 eurot / lk

Notariaalakkt on osalejatele notariaalakkti tõestaja poolt videosilla vahendusel videokõne ajal ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud. Osalejad loobusid notariaalakktis nimetatud dokumentide ettelugemisest, ekraanil tutvumiseks ja läbivaatamiseks esitamisest ning notariaalakktile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud. Notariaalakkt on videosilla vahendusel videokõne ajal osalejate ja notariaalakkti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Tiiu Ruubel

/allkirjastatud digitaalselt/

Andrus Kevvai

/allkirjastatud digitaalselt/

Maria Sarantšuk

/allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Sirje Velsberg

/allkirjastatud digitaalselt/