



**Tartu notar Paavo Uibopuu
büroo asukoht Tartu, Ülikooli 2**

Notariaalakto ametitegevuse raamatus 2026 nr 533

Täna, kümnendal märtsil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal
(10.03.2026) pöördusid videosilla vahendusel

Janno Jõesaar, isikukood 38107092734, oma viibimiskohas
aadressil Tartu linn, tegutsedes **Villa Cartelloni OÜ**,
registrikood 12321318, aadress Valguse tee 4, Lohkva küla,
Luunja vald, Tartu maakond, e-posti aadress
kevin@villacartelloni.ee, edaspidi nimetatud **MÜÜJA**,
esindajana,

Kalev Repp, isikukood 38004266521, oma viibimiskohas aadressil
Pärnu linn, tegutsedes **Transpordiameti**, registrikood 70001490,
aadress Valge tn 4/1, Tallinn, e-posti aadress
Kalev.Repp@transpordiamet.ee, kaudu **Eesti Vabariigi**, edaspidi
nimetatud **OSTJA**, esindajana,

kõik koos LEPINGUOSALISED

**Tartu notar Paavo Uibopuu poole, et notariaalselt osalejate
soovil kaugtöestamise teel sõlmida alljärgnev**

MÜÜGILEPING (omandi üleandmiseta)

1. KINNISTUSRAAMATU SEIS JA LEPINGUOBJEKT

1.1. Vastavalt elektroonilise kinnistusraamatu andmetele on
Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusraamatusse kantud
registriosas number **4176406** alljärgnevad kehtivad kanded:

I jagu:

katastritunnus 14901:001:0404, pindala 73879,0 m², **aadress
Männiku, Elbu küla, Tori vald, Pärnu maakond**, maa sihtotstarve
maatulundusmaa (100%).

II jagu:

Teise jakku on omanikuna sisse kantud Villa Cartelloni OÜ
(registrikood 12321318).

III jagu:

Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: **Omandamise eelmärge Eesti Vabariik kasuks. Märge KAHOS § 9 alusel.**
08.05.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 13.05.2024.

IV jagu:

Neljandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 26 000 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 2606; 11804; 19106; 19332; 28340; 31006; 34835; 64932; 71137; 77508; 78708; 79841; 83935; 84332; 84432; 86341; 86833; 88931; 96440; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 101131; 102350; 110837; 110935; 112008; 125740; 127232; 129006; 145932; 156004; 163950; 166838; 170704; 177335; 181304; 186241; 192135; 193831; 197006; 197340; 209804; 210438; 211902; 227535; 227906; 231104; 251504; 259404; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 260235; 262140; 264050; 265838; 267438; 276141; 289538; 298506; 299408; 329750; 349838; 351932; 358506; 363937; 367431; 377241; 388441; 420832; 439738; 446632; 447938; 450304; 457450; 458638; 486338; 489404; 492050; 521131; 536906; 540737; 555441; 566631; 592438; 608732; 632541; 643004; 647906; Villa Cartelloni OÜ (registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 658535; 672041; 695606; 708238; 712436; 737806; 763804; 817232; 833832; 839808; 841541; 854135; 891238; 935935; 938135; 952806; 961736; 988636; 992441; 1019235; 1023141; 1035206; 1042531; 1042631; 1056606; 1062006; 1068932; 1069206; 1074540; 1075632; 1096438; 1134335; 1138734; 1175637; 1185232; 1185332; 1229137; 1256838; 1272132; 1280335; 1287337; 1315541; 1325606; 1345740; 1403634; 1407004; 1424406; 1434941; 1483435; 1500936; 1527132; 1537838; 1551034; 1567841; 1579035; 1606406; 1608237; 1612032; 1632134; 1650840; 1697737; 1723506; 1723806; 1728134; 1728135; 1730435; 1730441; 1735032; 1752935; 1777836; 1788938; 1791032; 1791132; 1791736; 1816438; 1817504; 1820137; 1830241; 1833832; 1837236; 1887236; 1894732; 1907704; 1909235; 1920132; 1949038; 1959037; 1998306; 1998635; 2000304; 2015235; 2020037; 2027232; 2027406; 2033840; 2034841; 2036641; 2060341; 2060435; 2067935; 2077637; 2088932; 2107235; 2125406; 2136232; 2138906; 2139940; 2158932; 2162606; 2187835; 2204506; 2205535; 2210038; 2245435; 2245635; 2245735; 2261806; 2281708; 2294035; 2297535; 2331806; 2355231; 2357206; 2373504; 2376250; 2379537; 2390506; 2391440; 2392208; 2403031; 2408906; 2473035; 2473235; 2477106; 2481606; 2509204; 2512304; 2531441; 2535335; 2536106; 2536641; 2538406; 2553540; 2553635; 2584637; 2609006; 2610339; 2619050; 2652438; 2683735; 2688106; 2703002; 2713632; 2715106; 2730639; 2732432; 2762037; 2779832; 2790104; 2804535; 2810404; 2814436; 2841637; 2841737; 2852635; 2863406; 2892132; 2922832; 2929832; 2933106; 2938435; 2947406; 2968035; 2987332; 2988431; 2994706; 3005935; 3011435; 3018135; 3063206; 3063350; 3066306; 3090641;

3105534; 3152437; 3152637; 3163131; 3163637; 3200741; 3206806;
3206904; 3238734; 3251604; 3280408; 3306108; 3325608; 3334208;
3358850; 3387850; 3437737; 3448206; 3462304; 3466534; 3467508;
3475304; 3489437; 3518304; 3518404; 3526731; 3535550; 3545604;
3547350; 3587939; 3595402; 3627850; 3636650; 3639006; 3674804;
3674904; 3710150; 3724504; 3738631; 3759704; 3782450; 3815504;
3853650; 3865331; 3965404; 4008006; 4026950; 4032402; 4046150;
4072039; 4077050; 4078450; 4081302; 4086150; 4093350; 4116350;
4123750; 4124704; 4132506; 4136806; 4138806; 4138906; 4139006;
4139106; 4169550; 4194950; 4195950; 4205404; 4209404; 4209504;
4209604; 4209804; 4209904; 4210004; 4231050; 4270550; 4329450;
4352106; 4367302; 4393704; 4397406; 4421108; 4430504; 4511506;
4512204; 4514606; 4544050; 4558050; 4583350; 4585250; 4650804;
4694450; 4703304; 4712804; 4725150; 4742250; 4749050; 4761204;
4768950; 4821431; 4854004; 4858204; 4893904; 4913350; 5132750;
5252702; 5307302; 5329931; 5444950; 5728450; 5734350; 5734850;
5805650; 5923250; 5989350; 6084302; 6094450; 6098650; 6104450;
6286302; 6326202; 6436350; 6496250; 6539150; 6741950; 7430250;
7434002; 7523650; 7632302; 8046950; 8470902; 8623050; 8661902;
8745750; 8757102; 8772950; 8920450; 8932650; 9104302; 9302150;
9400150; 9447002; 9520150; 9609750; 9646050; 9646150; 9771702;
10145202; 10777150; 11359950; 11491602; 11501050; 11980602;
12060750; 12096050; 12107750; 12512850; 12560250; 12649450;
12671850; 12738302; 12929350; 12992750; 13044802; 13083050;
13083250; 13128550; 13204902; 13205002; Villa Cartelloni OÜ
(registrikood 12321318) kaasomandiosa kinnistust nr 13287850;
13401350; 13444402; 13465750; 13505502; 15106850; 15389350;
15709950; 15736450; 15736650; 15896450; 15964750; 16001050;
16046150; 16065550; 16065650; 16147350; 16205850; 16243550;
16323850; 16373550; 16393750; 16459150; 16794150; 16813950;
16854650; 16999750; 17182450; 17228750; 17260750; 17263750;
17279450; 17282450; 17401650; 17529150; 17545350; 17626050;
17724050; 18021850; 18037450; 18110050; 18193350; 18290450;
18290550; 18345750; 18463150; 18590350; 18625850; 18649450;
19019950; 19263250; 19275650; 19301150; 19308550; 19400350;
19436550; 19518950; 19569150; 19680650; 19680750; 19989750;
20098250; 20702850; 20748950; 20837050; 22288750; 22722550;
23759350.

Sisse kantud 03.01.2022. 27.02.2026 kinnistamisavalduse alusel
muudetud 04.03.2026.

Vastavalt Riikliku ehitisregistri elektroonilisele andmebaasile eelnimetatud katastriüksusega ehitisi seotud ei ole.

1.2. Käesolevas notariaalaktis sisalduva müügilepingu objektiks on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu jagamisel tekkiv maaüksus ligikaudse pindalaga 7253 m² koos oluliste osade ja päraldistega, mis vastab lepingule lisatud plaanil roosa viirutusega tähistatud alale.

2. NOTARI POOLT KONTROLLITUD ASJAOLUD JA KOGUTUD TEAVE. LEPINGULE ALLAKIRJUTANUTE AVALDUSED

2.1. Notar kontrollis käesoleva notariaalakti tõestamisel:

2.1.1. Lepingu punktis 1 märgitud registrite andmeid.

2.1.2. OSTJA esindaja isikut PPA elektroonilise andmebaasi alusel. MÜÜJA esindaja on notarile tuntud.

2.1.3. Asjaolu, et lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu ei kuulu kultuurimälestiste registri ja Maa- ja Ruumiameti maainfosüsteemi alusel vallas- või kinnismälestise koosseisu, ei jää arheoloogilise leiukoha piiresse ja ei asu muinsuskaitsealal.

2.1.4. Vahetult enne käesoleva notariaalakti tõestamist kohtute registriosakondade keskandmebaasi andmeid, mille kohaselt on äriregistris registreeritud Villa Cartelloni OÜ, registrikood 12321318, aadress Valguse tee 4, Lohkva küla, Luunja vald, Tartu maakond.

2.1.5. Lepingus märgitud esindajate esindusõigust:

* Tartu notar Paavo Uibopuu asendaja Marko Mikk'u poolt 08.04.2025.a. ametitegevuse raamatu nr 755 all kaugtõestatud volikirja ning volikirja tekstist tuleneva volituse ulatuse alusel,

* Tallinna notar Ragne Tehver'i asendaja Kersti Paeveer poolt 30.03.2022.a. ametitegevuse raamatu nr 1059 all kaugtõestatud volikirja ning volikirja tekstist tuleneva volituse ulatuse alusel.

2.2. Notariaalakti ettevalmistamise käigus on ilmnunud alljärgnevad asjaolud:

2.2.1. Notarile esitati Transpordiameti 04.03.2026.a. korraldus nr 1.1-3/26/142 „Riigitee avalikuks kasutamiseks vajaliku kinnisasja osa omandamine“, mille kohaselt on otsustatud omandada Eesti Vabariigile käesolevas notariaalaktis nimetatud müügilepingu objekt.

2.2.2. Maa- ja Ruumiameti maainfosüsteemi alusel on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistul alljärgnevad kitsendused:

Katastriüksuse 14901:001:0404 kitsendused:

Eesvoolu kaitsevöönd
ulatus: 1226,90 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Toobiski); seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala
ulatus: 33,81 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala;

seisund: kehtiv;
ulatus: 10,33 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala;
seisund: kehtiv.

Püsielupaiga sihtkaitsevöönd
ulatus: 6561,78 m²; nähtus: Püsielupaik (Elbu väike-konnakotka
püsielupaiga sihtkaitsevöönd); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd
ulatus: 96,23 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni
10km² (Toobiski); seisund: kehtiv;
ulatus: 242,56 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni
10km² (Keskuse II); seisund: kehtiv.

Uuringu ala
ulatus: 73878,77 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline)
(Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund:
kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata
ulatus: 56987,81 m²; nähtus: I kategooria kaitsealused liigid
ja kivistised (Clanga pomarina (väike-konnakotkas)); seisund:
kehtiv.

Kinnistul asub püsielupaik - Elbu väike-konnakotka püsielupaik
(valitseja: Keskkonnaamet, kirja nr 6-1/20/1528).

2.3. Osalejate soovil on käesolevale notariaalaktile lisatud müügilepingu objekti plaan.

Osalejad avaldavad, et nad loobuvad lepingule lisatud plaani ettelugemisest, on sellega tutvunud ja selle sisust teadlikud ning kinnitavad seda oma digitaalalkirjadega käesoleval notariaalaktil.

2.4. LEPINGUOSALISED kinnitavad, et

2.4.1. Neile teadaolevalt on lepingu punktides 2.1. ja 2.2. kirja pandud asjaolud õiged.

2.4.2. Nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notari poolt.

2.4.3. Nende volitused on kehtivad ega ole esindatavate poolt tagasi võetud ning nad omavad kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatavate nimel.

2.5. MÜÜJA esindaja kinnitab, et

2.5.1. Müügilepingu objekti kohta ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

2.5.2. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole MÜÜJA poolt müügilepingu objekti kellelegi võõrandatud ning peale kinnistusraamatusse kantud asjaõiguste rohkem koormatud (sh kolmandate isikute selliste õigustega, mida kinnistusraamatusse ei kanta), selle käsutusõigust ei ole piiratud ega keelatud ning selle suhtes pole vaidlusi.

2.5.3. Talle teadaolevalt ei ole müügilepingu objektil mingeid varjatud puudusi ega vigu.

2.5.4. Kuni lepingu sõlmimise päevani on tasutud kõik müügilepingu objektiga seonduvad kulud (sh maamaks).

2.5.5. Puuduvad eritunnused või puudused, mille fikseerimist käesolevas lepingus ta peaks vajalikuks.

2.6. OSTJA esindaja kinnitab, et

2.6.1. Ta on tutvunud kõigi lepingu punktides 2.1.-2.2. nimetatud müügilepingu objekti puudutavate asjaoludega ning sõlmib käesoleva lepingu eeldusel, et eelnimetatud asjaolud ja MÜÜJA poolt antud kinnitused on õiged. Ta peab eelnimetatud asjaolusid ja kinnitusi käesoleva lepingu sõlmimiseks piisavaks. Ta on teadlik lepingu punktides 2.1.-2.2. nimetatud piirangutest ja kitsendustest, ei loe neid müügilepingu objekti puudusteks ja kohustub neid järgima.

2.6.2. OSTJA ostab müügilepingu objekti eesmärgiga omandada Eesti Vabariigile Pärnu maakonnas Tori vallas Elbu külas asuva riigitee 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla km 109,5-120,6 Are-Nurme lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks vajalik maa-ala ja peab MÜÜJA poolt antud kinnitusi eeltoodud eesmärki arvestades piisavaks.

2.6.3. Ta on müügilepingu objekti MÜÜJA poolt antud kinnitustele tuginedes põhjalikult üle vaadanud, eeltoodud viisil teostatud ülevaatusel tuginedes müügilepingu objekti seisukorrast teadlik ning ostab müügilepingu objekti kokkulepitud seisukorras.

2.6.4. Käesoleva lepingu sõlmimisele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas riigivaraseaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega.

2.6.5. Transpordiamet on moodustatud Vabariigi Valitsuse seaduse ja teiste seaduste muutmise seadusega (Lennuameti, Maanteeameti ja Veeteede Ameti ühendamine), välja antud 25.11.2020.a.

2.6.6. Ta on teadlik müügilepingu objekti koormavatest

käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud ja kinnistusraamatusse kantud eelmärkest ja hüpoteegist, samuti seda, et ta ei nõua eelnimetatud kinnistusraamatusse kantud eelmärke kustutamist MÜÜJA poolt, kuid soovib hiljemalt asjaõiguslepingu sõlmimisel müügilepingu objektilt hüpoteegi kustutamist.

3. MÜÜGILEPINGU OBJEKTI MÜÜK, MÜÜGIHIND JA SELLE TASUMISE KORD

3.1. MÜÜJA müüb ja OSTJA ostab kogu müügilepingu objektiks oleva kinnistu koos oluliste osadega ja päraldistega.

3.2. Müügilepingu objekti müügihind on **4325.- eurot**, millisest summast:

3.2.1. **2162,50 eurot** kohustub OSTJA üle kandma **Villa Cartelloni OÜ kontole nr EE972200221055594146 Swedbank AS-is** kahekümne (20) päeva jooksul käesoleva lepingu sõlmimise päevast arvates;

3.2.2. **2162,50 eurot** kohustub OSTJA üle kandma **Villa Cartelloni OÜ kontole nr EE972200221055594146 Swedbank AS-is** kahekümne (20) päeva jooksul asjaõiguslepingu sõlmimise päevast arvates.

Juhul, kui maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava äralõike pindala on kas suurem või väiksem, kui punktis 1.2. nimetatud 7253 m², suurendada või vähendada asjaõiguslepingu sõlmimisel vastavalt kinnisasja osa eest makstavat tasu (kooskõlas KAHOS § 11 lõikega 6) lähtudes korralduse punktis 2.1. toodud ruutmeetri hinnast.

3.3. Punktis 3.2. nimetatud müügihinnast on:

* Vastavalt OÜ Inseneribüroo STEIGER poolt koostatud hindamisaruandele nr 24/4674-II-8 tasu kinnisasja osa eest 2466,02 eurot (0,34 €/m²) ehk 2470.- eurot;

* Motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8 kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk summas 1655.- eurot.

* Täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest KAHOS § 17 lg 1 kohaselt Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest vastavas summas 200.- eurot igale omanikule.

3.4. MÜÜJA esindaja kinnitab, et eelnimetatud summade tähtaegse laekumisega näidatud kontole on kogu müügihind lepingukohaselt tasutud.

3.5. Tasumisega viivitamise korral on MÜÜJAL õigus nõuda OSTJALT viivist seaduses sätestatud määras tähtajaks tasumata

summalt päevas ning nõude saamisel on OSTJA kohustatud viivist tasuma.

4. MÜÜGILEPINGU OBJEKTI SEISUKORD

Müügilepingu objekt peab vastama MÜÜJA poolt notariaalakti punktis 2.5. antud kinnitustele ning ei tohi olla halvemas seisukorras, kui OSTJA poolse ülevaatamise ajal.

5. VALDUSE JA DOKUMENTATSIOONI ÜLEANDMINE

5.1. MÜÜJA kinnitab, et ta ei tee OSTJALE takistusi müügilepingu objekti valdamiseks. MÜÜJA ja OSTJA lepivad kokku, et müügilepingu objekti valduse üleandmise päevaks on käesoleva lepingu sõlmimise päev. MÜÜJA ja OSTJA on kokku leppinud, et müügilepingu objekti otsese valduse saamise hetkest on OSTJAL õigus müügilepingu objektile:

5.1.1. teha muuhulgas majandus- ja taristuministri 03.08.2015.a. määruse nr 102 „Tee ehitamise ja korrashoiu terminid“ §-s 2 nimetatud tegevusi, sh ehitada teid;

5.1.2. teostada metsaraiet ja allkirjastada selleks vajalikke dokumente, sh metsateatise.

5.2. MÜÜJA esindaja kinnitab, et tal ega MÜÜJAL ei ole müügilepingu objekti kohta mingeid dokumente. OSTJA ei nõua MÜÜJALT müügilepingu objekti puudutavate dokumentide üleandmist.

5.3. Maamaksu maksavad MÜÜJA ja OSTJA vastavalt maamaksuseadusele.

5.4. MÜÜJA ja OSTJA lepivad kokku, et müügilepingu objekti juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb OSTJALE üle käesoleva lepingu sõlmimisega.

6. KINNISTU OMANDIÕIGUSE ÜLEANDMISE EELDUSED

6.1. MÜÜJA ja OSTJA lepivad kokku, et sõlmivad asjaõiguslepingu müügilepingu objekti omandi üleandmiseks MÜÜJALT OSTJALE võimalikult kohe pärast kõigi järgmiste tingimuste täitumist hiljemalt 01. oktoobriks 2026.a.:

6.1.1. punktis 1.1. nimetatud kinnistu on mõõdistatud ja maakatastrisse kantud eraldi katastriüksusteks selliselt, et punktis 1.2. nimetatud maaüksus on võimalik üle anda OSTJALE

vastavalt käesolevale lepingule ja teha vastavad kanded kinnistusraamatus;

6.1.2. OSTJA kasuks on kinnistusraamatusse kantud omandamist tagav eelmärge.

6.2. Asjaõiguslepingu sõlmimise aja teatab MÜÜJALE OSTJA.

6.3. MÜÜJA ja OSTJA lepivad kokku, et kannavad müügilepingu objektiks olevale kinnistule avatud registriosa kolmandasse jakku omandiõiguse üleandmise nõuet tagava eelmärke OSTJA kasuks.

7. LEPINGU ÜHEPOOLNE LÕPETAMINE

7.1. OSTJAL on õigus kahe- (2-) nädalase etteteatamistähtajaga (täiendav tähtaeg kohustuse täitmiseks) käesolevast lepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda ja leping üles öelda, kui MÜÜJA kannab käesoleva lepingu kehtivusajal müügilepingu esemeks oleva kinnistu omandi üle kolmandale isikule või koormab seda OSTJA notariaalselt kinnitatud nõusolekuta kolmandate isikute lepingus nimetamata õigustega.

7.2. OSTJA lepingust taganemisel ja lepingu ülesütlemisel lepingu punktis 7.1. nimetatud alusel kohustub MÜÜJA tagastama OSTJALE ettemaksuna saadud summad ja tasuma OSTJALE leppetrahvi, mille suuruseks on viiskümmend protsenti (50%) müügilepingu objekti müügihinnast.

7.3. MÜÜJAL on kahe- (2-) nädalase etteteatamistähtajaga (täiendav tähtaeg kohustuse täitmiseks) õigus käesolevast lepingust ühepoolse avalduse alusel taganeda, kui

7.3.1. OSTJA on oluliselt rikkunud punktis 8.1. võetud kohustusi.

7.3.2. OSTJA poolt on täitmata müügihinna tasumise kohustus.

7.4. MÜÜJA lepingust taganemisel lepingu punktis 7.3. nimetatud alusel tasub OSTJA MÜÜJALE leppetrahvi viiskümmend protsenti (50%) müügilepingu objekti müügihinnast. OSTJA poolt MÜÜJALE ettemaksuna tasutud summa tasaarvestatakse leppetrahviga ja ülejäänud summa tagastatakse. OSTJAL on õigus keelduda nõusolekuavalduse esitamisest kuni ettemaksuna tasutud summade ja punktis 7.2. kokkulepitud leppetrahvi tasumiseni.

7.5. Lepingust taganemise ja lepingu ülesütlemise korral on OSTJA kohustatud viivitamatult esitama MÜÜJALE notariaalselt kinnitatud nõusolekuavalduse OSTJA kasuks seatud omandamist tagava eelmärke kustutamiseks.

7.6. MÜÜJA esindajad ja OSTJA esindaja kinnitavad, et nad ei soovi muid lepingust taganemise ja ülesütlemise aluseid käesolevas lepingus sätestada.

8. MUUD KOKKULEPPED

8.1. MÜÜJA ja OSTJA on kokku leppinud, et kõik kinnistu übermöödistamisega ja uute katastriüksuste maakatastris registreerimisega seotud toimingud kohustub tegema ning nendega seotud kulud kandma OSTJA. Nimetatud toimingud kohustub OSTJA tegema hiljemalt 01. septembriks 2026.a. MÜÜJA kohustub andma OSTJALE eelnimetatud toiminguteks kõik vajalikud nõusolekud ja allkirjastama vajalikud dokumendid.

8.2. MÜÜJA esindaja ja OSTJA esindaja kinnitavad, et nad usaldavad teineteist ega soovi käesolevast lepingust tulenevate kohustuste täitmist lisaks lepingus sätestatule rohkem tagada.

8.3. Käesolevas notariaalaktis sisalduvas müügilepingus on ette nähtud kõik tingimused ning MÜÜJA ja OSTJA ei loe käesoleva lepingu osaks oma varasemaid tahteavaldusi ega kokkuleppeid, mis ei sisaldu käesolevas lepingus.

8.4. Käesoleva lepingu muutmisele või lõpetamisele suunatud avaldused ja kokkulepped peavad olema notariaalses vormis.

9. KINNISTAMISAVALDUSED

Villa Cartelloni OÜ, registrikood 12321318, LUBAB JA Eesti Vabariik AVALDAB SOOVI kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusraamatus registriosa number 4176406 all registreeritud kinnistu registriosa kolmandasse jakku omandamist tagav eelmärge kinnistu jagamisel tekkiva kinnistu pindalaga ca 7253 m² omandamiseks Eesti Vabariigi kasuks.

10. NOTARI SELGITUSED

Notar on lepingule allakirjutanutele selgitanud, et:

* Käesolev notariaalakt on koostatud ühes eksemplaris, mida säilitatakse notaribüroos. Igaüks, kelle tahteavaldus või kelle nimel esitatud tahteavaldus notariaalaktis sisaldub, võib nõuda ära kirja väljastamist nii paber kandjal kui ka digitaalselt. Kinnitatud ära kirja valdamine asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali valdamist.

* Tehing, millega kohustatakse omandama või võõrandama kinnisasja, peab olema notariaalselt tõestatud. Kinnisomandi üleandmiseks on

nõutav MÜÜJA ja OSTJA notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.

* Notariaalse toimingu tegemine kaugtõestamise teel on osalejatele ja notarile vabatahtlik. Notar on juhtinud osalejate tähelepanu kaugtõestamisega kaasneva võivatele riskidele, kuid osalejad nõuavad käesoleva notariaalakti kaugtõestamist.

* Asjaõiguse käsutamine pärast omandamist tagava eelmärke kandmist kinnistusraamatusse on tühine osas, milles see märkega tagatud nõuet kahjustab või piirab.

* Kinnisasja müümisel enampakkumisel loetakse kinnisasjale seatud kinnistusraamatusse kantud õigustest, millest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue pööratakse, tagapool seisvad õigused lõppenuks. Õigused kustutatakse kohtutäituri avalduse alusel ja nende kustutamiseks ei ole vaja puudutatud isiku nõusolekut.

* Lisaks käesolevale lepingule tuleb MÜÜJAL ja OSTJAL sõlmida kokkulepitud tingimuste saabumisel asjaõigusleping müügilepingu esemeks oleva kinnistu omandiõiguse üleandmiseks OSTJALE ja esitada kinnistamisavaldused.

* MÜÜJALE on ohtlik asjaõiguslepingu sõlmimine enne müügihinna täielikku tasumist ning OSTJALE on ohtlik ostuhinna tasumine MÜÜJALE enne OSTJA omanikuna kinnistusraamatusse kandmist.

* Lepingu täitmise tagamiseks oleks otstarbekas maksta müügihind notariarvele ning leppida kokku, et omandiõiguse üleandmise kokkulepe sõlmitakse pärast müügihinna laekumist ning müügihind makstakse müüjale välja pärast ostja omanikuna kinnistusraamatusse kandmist. Järeelmaksukohustuse täitmise tagamiseks on võimalik seada müügilepingu objektile MÜÜJA kasuks hüpoteek.

* Käesoleva lepinguga on välistatud kõik lepingupoolte varasemad müügilepingu objekti puudutavad tahteavaldused ja kokkulepped, mistõttu peavad kõik osalejate jaoks olulised kokkulepped sisalduma käesolevas lepingus.

* Kui lepingus ei ole teisiti kokku lepitud, kannab müüja kõik asjaga seotud kulud ja koormatised kuni asja üleandamiseni ning asja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb ostjale üle asja üleandmisega.

* Käesolevast lepingust tuleneva kohustuse täitmise kohta on kohustuse täitnud poolel õigus nõuda teiselt poolelt täitmise vastuvõtmist kinnitavat kirjalikku tõendit.

* Lepingust tuleneva kohustuse täitmata jätmise või mittekohase täitmise, sh täitmisega viivitamise puhul kohustatud poole poolt on õigustatud poolel vastavalt võlaõigusseadusele õigus nõuda kohustuse täitmist, keelduda oma võlgnetava kohustuse täitmisest, nõuda kahju hüvitamist, müügilepingu objekti parandamist, lepingust taganeda, alandada hinda, rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda viivist kuni seaduses sätestatud suuruseni (käesoleva lepingu sõlmimise ajal on viivise suurus Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär

+ 8% aastas). Eelnimetatud õiguskaitsevahendeid, mis üksteist ei välista, võib kasutada kas eraldi või üheaegselt. Tehingust tuleneva nõude aegumise tähtaeg on 3 aastat, kui kohustatud isik rikkus oma kohustusi tahtlikult, siis 10 aastat. Lepingus võib eelnimetatud õiguskaitsevahendite kasutamise ja nõute aegumistähtaaja osas seadusest erinevaid kokkuleppeid sõlmida.

* Võlaõigusseaduse kohaselt vastutab müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Lepingus võib eeltoodust teisiti kokku leppida.

* Ostja peab teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Kui OSTJA ei teata MÜÜJALE asja lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt, ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda, va juhul, kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav või kui asja lepingutingimustele mittevastavus on tingitud MÜÜJA tahtluse või raske hooletuse tõttu või kui MÜÜJA teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest ja ei avaldanud seda OSTJALE.

* Kui ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma ning kui asi ei vasta lepingutingimustele, siis mittevastavust piisavalt täpselt kirjeldama.

* Kui üks lepingupool on rikkunud käesolevast lepingust tulenevat kohustust vääramatut jõu tõttu, ei või teine pool vastavalt võlaõigusseadusele nõuda rikkumise eest sätestatud leppetrahvi. Lepingus võib ka teisiti kokku leppida.

* Kahjustatud pool kaotab õiguse leppetrahvi nõuda, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab.

* Kui tasumisele kuuluv leppetrahv on ebamõistlikult suur, võib kohus seda leppetrahvi maksmiseks kohustatud poole nõudmisel vähendada. Leppetrahvi vähendamist saab nõuda kuni leppetrahvi tasumiseni.

* Lepingupool, kes peab oma kohustuse täitma enne teist lepingupoolt, võib keelduda lepingu täitmisest, kui talle pärast lepingu sõlmimist teatavaks saanud asjaolud annavad piisavalt alust arvata, et teine lepingupool omapoolset kohustust ei täida.

* Vastavalt maamaksuseaduse §-le 8 tekib maamaksukohustus jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik. Vastavalt maamaksuseaduse §-le 7 tasutakse kuni 64-eurone maamaks 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks.

* Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

* **Kalda kaitse eesmärk** on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

* Kaldal on piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd ning nendes vööndites kehtivad looduskaitseseaduses sätestatud piirangud ja kitsendused.

* Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel.

* Vastavalt metsaseaduse §-le 37 lg 7 ei lõpe raieõiguse võõrandamise leping kinnisasja võõrandamisega, kui raieõiguse võõrandaja on enne kinnisasja omandiõiguse üleminekut raieõiguse saajale üle andnud kinnisasja selle osa valduse, millel kasvab raieõiguse esemeks olev mets. Raieõiguse võõrandamise lepingust tulenevad õigused ja kohustused lähevad üle kinnisasja omandajale.

* **Püsielupaiga ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsekord** määratakse kaitse-eeskirjaga. Kaitse-eeskirjaga piiritletakse ühe või mitme erineva rangusastmega kaitsevööndi ulatus ning määratakse looduskaitseseadusega sätestatud piirangute osaline või täielik, alaline või ajutine kehtivus vööndite kaupa.

* **Püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis** kehtivad looduskaitseseadusest tulenevad piirangud ja kitsendused.

* **I kaitsekategooria liigi püsielupaika sisaldava kinnisasja** või selle osa võõrandamisel või asjaõigusega koormamisel peab asjakohane leping sisaldama järgmist loodusobjektiga seotud teavet:

- 1) loodusobjekti tüüp ja nimetus;
- 2) loodusobjekti valitseja ja kaitse korraldaja nimi;
- 3) viide loodusobjekti kaitse alla võtmise otsusele.

LEPINGUOSALISED kinnitavad, et nad ei soovi täiendavat nõustamist, sealhulgas maksualast nõustamist, notari poolt.

11. LEPINGU SÖLMIMISEGA KAASNEVAD KULUD

11.1. Notari tasu vastavalt notari tasu seadusele:

Müügilepingu tõestamine 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: §-d 3, 22, 23 p 2).

Kaugtõestus 20,00 eurot (§ 2 lg 2-1).

Käibemaks kokku 16,75 eurot.

Kokku 86,55 eurot.

Eelnimetatutele lisandub notari tasu:

* ära kirjade valmistamise eest § 35 lg 1 p 2 kohaselt iga A4 formaadis lehekülje eest 0,19 eurot, millele lisandub käibemaks 0,05 eurot;

* ära kirjade kinnitamise eest § 31 p 14 kohaselt iga lehekülje eest 3,19 eurot, millele lisandub käibemaks vastavalt 0,77 eurot;

* digitaalse ära kirja väljastamise eest § 31 p 15 kohaselt 12,75 eurot, millele lisandub käibemaks vastavalt 3,06 eurot.

11.2. Riigilõiv vastavalt riigilõivuseadusele:

RLS § 25 lg 1 p 4: Riigilõivu ei võeta kinnisasja avalikes huvides omandamise ja riigile ülemineku kohta kande tegemise eest. RLS § 25 lg 2 p 3: Riigilõivu tasumisest on vabastatud riigiasutus riigivara valitseja või riigi kasuks seatud piiratud asjaõiguse, keelu- või eelmärke või vastuväite kohta kande tegemisel, muutmisel ja kustutamisel.

11.3. Nimetatud kulud kannab OSTJA.

12. LÕPPSÄTTED

Kinnitatud ära kirjad.

* Osalejad soovivad käesoleva notariaalakti digitaalselt kinnitatud ära kirja, esindusõigust tõendavate volikirjade ja punktis 2.2.1. nimetatud korralduse kinnistuosakonnale edastamist notari poolt.

* Notar on selgitanud, et osalejad saavad X-tee infosüsteemide andmevahetuskihi (www.eesti.ee) ja e-Notar iseteeninduse (<https://iseteenindus.notar.ee>) kaudu juurdepääsuõiguse käesoleva notariaalakti kinnitatud ära kirjale.

Lepingu andmete edastamine.

* Notar esitab käesoleva lepingu andmed maakatastri pidajale.

Notariaalakt on notari poolt osalejatele videosilla vahendusel ette loetud, esitatud tutvumiseks ekraanil, osalejate poolt läbi vaadatud, heaks kiidetud ning osalejate ja notari poolt digitaalselt alla kirjutatud.

Käesolevast notariaalaktist on selle notariaalse tõestamise päeval väljastatud osalejate soovil kinnitatud ära kirjad digitaalselt alljärgnevate isikute e-postidele:

*** Villa Cartelloni OÜ.**

/ osalejate ja notari digitaalsed allkirjad /