



TALLINNA NOTAR EGLE URI

Notariaalakto notari ametitegevuse raamatus nr 1270.

Käesoleva notariaalakto on koostanud ja tõestanud 18.06.2025.a Tallinna notar Egle Uri, kelle büroo asub Tallinnas Rävala 2/Kivisilla 8, e-notari kaudu videosilla vahendusel.

Notari poole pöördusid:

Osaühing Favorte, registrikood 10040012, aadress Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa, Ahtri tn 6a, 10151, e-post: favorte@favorte.ee, edaspidi nimetatud **Müüja**, seaduslik esindaja – juhatuse liige **Rainer Hinno**, isikukood 37008040237, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja kes enda ütluste kohaselt asub kaugtõestamise ajal Tallinnas. Juriidilise isiku õigusvõime ja esindaja esindusõiguse on notariaalakto tõestaja kontrollinud käesoleva lepingu tõestamise päeval e-notari infosüsteemist tehtud registrikaardi andmete päringu alusel,

Eesti Vabariik, nimel riigivara valitsema volitatud asutusena **Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK)**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi 70004459 all, aadress Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Sagadi küla, Mõisa/3, 45403, e-post: ere.kaaristu@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Ostja**, esindaja **Ere Kaaristu**, isikukood 47207260330, kelle isik on tuvastatud PPA andmebaasi alusel, kes enda ütluste kohaselt asub kaugtõestamise ajal Tallinnas ja kelle esindusõiguse on notariaalakto tõestaja kontrollinud Tallinna notar Lee Mõttus asendaja Karl-Eerik Jäätma 06.11.2024.a. tõestatud ja notari ametitegevuse raamatus registri nr 3435 all registreeritud volikirja alusel,

edaspidi eelnimetatud isikud koos nimetatud **Lepinguosalised**.

Lepinguosalised avaldasid soovi sõlmida alljärgnev:

KINNISTU MÜÜGILEPING, **ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS**

1. LEPINGU ALUS JA LEPINGU ESEME ANDMED

1.1. Käesoleva lepingu sõlmimisel juhinduvad Lepinguosalised Kliimaministeeriumi 05.06.2025.a käskkirjast nr 1-2/25/248 ning Lepinguosaliste kokkuleppest.

1.2. Notariaalakto tõestaja on käesoleva lepingu tõestamise päeval kontrollinud, et vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise registriosa andmetele on kinnistusregistri registriosas nr **7120902** sisse kantud järgmine kinnistu:

1.2.1. esimesse jakku "Kinnistu koosseis": katastritunnus 19801:001:0506, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, asukoht **Harju maakond, Harku vald, Muraste küla, Suuremetsa**, pindala 46821m²;

1.2.2. teise jakku "Omanik": **Osaühing Favorte (registrikood 10040012)**;

1.2.3. kolmandas jaos "Koormatised ja kitsendused": kehtivad kanded puuduvad;

1.2.4. neljandas jaos "Hüpoteegid": kanded puuduvad.

1.3. Käesoleva lepingu esemeks on punktis 1.2. nimetatud kinnistu (edaspidi nimetatud

Lepingu ese või **Kinnistu**) koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

1.4. Kinnistu kohta avatud registriosal ei ole märkeid kinnistamisavalduste kohta, mille suhtes menetlus oleks lõpetamata ning kinnistusraamatusse osa kandeid tegemata.

1.5. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud ehitiste otsingu päringutest nähtub, et ehtisregistri andmetel Lepingu esemega ehitisi seostatud ei ole.

1.6. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud katastriüksuste kitsenduste päringutest nähtub, et Lepingu eseme suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

Kaitseala hooldatav sihtkaitsevöönd

ulatus: 46820,12 m²; nähtus: Kaitseala (Sõrve LKA, Muraste raba skv.); seisund: kehtiv.

- 1) loodusobjekti tüüp: looduskaitseala
- 2) nimetus: Sõrve looduskaitseala (registrikood KLO1000758);
- 3) loodusobjekti valitseja nimi: Keskkonnaamet;
- 4) viide loodusobjekti kaitse alla võtmise otsusele: Esmase kande alusdokument - Vabariigi Valitsuse 4. detsembri 2023. a määrus nr 110 "Sõrve looduskaitseala moodustamine ja kaitse-eeskiri".

Maardla

ulatus: 190,60 m²; nähtus: Maardla (Muraste); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda ehituskeeluvöönd

ulatus: 9928,12 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Harku oja); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda piiranguvöönd

ulatus: 20098,35 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Harku oja); seisund: kehtiv.

Ranna või kalda veekaitsevöönd

ulatus: 1831,58 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Harku oja); seisund: kehtiv.

Veekogu kallasrada

ulatus: 751,45 m²; nähtus: Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud (Harku oja); seisund: kehtiv.

Piiranguvöönd määratlemata

ulatus: 3095,35 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Caprimulgus europaeus (öösoorr)); seisund: kehtiv;

ulatus: 46666,17 m²; nähtus: III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Strix uralensis (händkakk)); seisund: kehtiv;

ulatus: 46664,21 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Dendrocopos leucotos (valgeselg-kirjurähn)); seisund: kehtiv.

Lepingu eseme kõlvikulises koosseisus on metsamaa 36459,0m², rohumaa 8937,0m² ja muu maa 1425,0m². Katastripidaja märkused puuduvad.

2. LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED

2.1. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. Kinnistu on Müüja ainuomandis ning kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Müüja Kinnistut kellelegi võõrandanud, selle suhtes ei ole vaidlusi, sellel ei lasu käsutamiskeelde, seda ei ole arestitud.

2.1.2. Kinnistut ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute

õigustega (sh üüri-, rendi- või muude kasutuslepingutega).

2.1.3. Kinnistu suhtes ei ole Müüja poolt kinnistusosakonnale esitatud käesolevas lepingus nimetatata kinnistamisavaldusi, mille suhtes menetlus oleks lõpetamata ning kinnistusraamatusse osa kandeid tegemata.

2.1.4. Lepingu ese on hoonestamata ja ei ole ühendatud ega liidetud ühegi tehnovõrguga.

2.1.5. Müüjale teadaolevalt ei kehti Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes käesolevas lepingus nimetatata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid, ega muid piiranguid ega kitsendusi.

2.1.6. Lepingu esemele ei ole otsejuurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt. Juurdepääsuks servituute seatud ei ole. Lepingu eset ei läbi detailplaneeringu kohaselt avalikuks kasutamiseks määratud olemasolev või kavandatav tee.

2.1.7. Müüjale teadaolevalt ei ole Lepingu esemel keskkonnareostust ja ei ole esitatud sellesisulisi ettekirjutusi.

2.1.8. Kuni lepingu sõlmimise päevani on tasutud kõik Lepingu eseme eest tasumisele kuuluvad maksed ja avalik-õiguslikud koormatised, mille maksetähtpäev on saabunud.

2.1.9. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida käesolev leping ja et Müüja poolt ei ole sõlmitud ja Müüja kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse.

2.1.10. Müüja suhtes ei ole algatatud saneerimis-, likvideerimis- ega pankrotimenetlust ega välja kuulutatud pankrotti.

2.1.11. Tema suhtes ei ole kehtestatud ärikeeldu, tema volitused Müüja esindajana on kehtivad ega ole lõppenud või on nõuetekohaselt pikendatud ja tal on kõik vajalikud esindatava juriidilise isiku sisesed nõusolekud ja kooskõlastused ning kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.1.12. Ta on Müüja tegelik kasusaaja ning tema ega tema lähikondsed ei ole riikliku taustaga isikud ning ei täida ega ole täitnud avaliku võimu olulisi ülesandeid RahaPTS kohaselt.

2.2. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. Punktis 1.1. nimetatud Kliimaministeeriumi käskkiri kehtib, seda ei ole vaidlustatud ega muudetud, Kinnistu ostmise toimub kooskõlas looduskaitseseadusega.

2.2.2. Ostja on üle vaadanud Lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on teadlik maaüksuse suurusest, sihtotstarbest ja piiridest, samuti Lepingu eseme suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest.

2.2.3. Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ja et tal on kõik vajalikud otsused ja kooskõlastused ning kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. Lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et:

2.3.1. Käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud käskkirja vaidlustamise tähtaeg ei ole möödunud, kuid vaatamata sellele soovivad Lepinguosalised käesoleva lepingu sõlmida selles toodud tingimustel.

2.3.2. Nad on tutvunud lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentidega, ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist notariaalakti tõestaja poolt.

3. LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHIND JA SELLE TASUMISE KORD

3.1. Lepinguosalised on kokku leppinud, et Müüja müüb ja Ostja ostab Lepingu esemeks oleva kinnistu, asukohaga **Harju maakond, Harku vald, Muraste küla, Suuremetsa, registriosa 7120902**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega.

3.2. Lepinguosalised on kokku leppinud, et Müüja müüb Lepingu eseme Ostjale ostuhinnaga **45 782 eurot**.

3.3. Vastavalt Lepinguosaliste kokkuleppele on Ostja taotlenud kogu ostuhinna, summas 45 782 eurot, hoiustamist Tallinna notar Egle Uri notarikontole. Nimetatud summa on käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks notarikontole AS-is SEB Pank laekunud Ostja (RMK) kontolt.

3.4. Lepinguosalised on kokku leppinud, et notariaalakti tõestaja edastab hoiustatud raha, summas 45 782 eurot Müüja (Osaühing Favorte) kontole nr EE167700771000264104, selgitusega Harku vald, Muraste küla, Suuremetsa, hiljemalt kolme (3) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole Lepingu esemeks oleva kinnistu registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud käesoleva lepingu punktis üks (1) ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.

Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et osalistel tuleb olla tähelepanelik summa saaja kontonumbri märkimisel, sest vale pangakonto numbri märkimisel võidakse teostada ülekanne valele isikule.

4. VALDUSE JA DOKUMENTATSIOONI ÜLEANDMINE

4.1. Müüja ja Ostja on Lepingu eseme valduse üleminekus kokku leppinud ning kinnitavad, et Müüja on Lepingu eseme otsese valduse Ostjale üle andnud käesoleva lepingu sõlmimisel.

4.2. Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ja Lepingu esemega seotud kulud lähevad Ostjale üle otsese valduse üleandmisest. Maamaksu tasuvad Lepinguosalised vastavalt õigusaktides sätestatule.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

5.1. Lepinguosalised on Lepingu eseme omandi üleandmises Ostjale kokku leppinud. Lepinguosalised paluvad kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 7120902 kantud kinnistu teise jakku Müüja asemel uue ainuomanikuna Eesti Vabariik.

6. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA SELGITUSED

Notariaalakti tõestaja on Lepinguosalistele selgitanud käesolevast lepingust tulenevaid õiguslikke tagajärgi, sealhulgas alljärgnevat:

6.1. Käesolevas lepingus kajastatud andmete õiguslik tähendus: Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse (asjaõigusseadus § 56). Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, v.a taotlustel, projekteerimistingimustel, teatistel, ehitus- ja kasutusloal ning ettekirjutustel, millel on õiguslik tähendus (ehitusseadustik § 61).

6.2. Ostja saab kinnistu omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.

6.3. Asjaõiguslepingu sõlmimine enne ostuhinna täielikku tasumist Müüjale on Müüja jaoks seotud riskidega. Ostja jaoks 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.

6.4. 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.

6.5. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 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.

6.6. 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 mittevastavusest teadis või pidi teadma.

6.7. 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) 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 lepingupoolele (võlaõigusseadus § 112 lg 2 ja 188 lg 1).

6.8. Vastavalt maamaksuseadusele tekib maamaksukohustus jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik.

6.9. Notariaalakti tõestaja ei pea selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi (tõestamisseaduse § 18).

7. LEPINGU EKSEMPLARID JA VOLITUSED NOTARIAALAKTI TÕESTAJALE

7.1. Kaugtõestamise korral on elektroonilises käibes kasutusel digitaalne originaaldokument. Kaugtõestamise korral teeb notar digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule.

7.2. Käesolev notariaalakt on Lepinguosalistele kättesaadav portaalides www.notar.ee ja www.eesti.ee.

7.3. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu kinnistusosakonnale.

7.4. Lepinguosalistel on kokku leppinud ning volitavad notariaalakti tõestajat vajadusel esitada kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesoleva lepingu asjaõiguslepingus täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud Lepinguosaliste taotlustega.

7.5. Vastavalt maakatastriseaduse § 20¹ esitab notar kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist katastripidajale tehingu öiendi.

8. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

8.1. Käesoleva lepingu tehinguväärtus vastavalt notari tasu seaduse §-le 3 on müügilepingu sõlmimisel 45 782 eurot ning hoiustamisel 45 782 eurot.

8.2. Notari tasu seaduse kohaselt on ette nähtud notari tasu:

8.2.1. Lepingu tõestamise eest §-de 22, 23, 29 lg 3 p 1 kohaselt $157,80 + 19,73 = 177,53$ eurot, millele lisandub käibemaks (22%) 39,06 eurot, kokku 216,59 eurot.

8.2.2. Kaugtõestuse eest § 2 lg 2¹ kohaselt 20 eurot, millele lisandub käibemaks (22%) 4,40 eurot, kokku 24,40 eurot.

8.3. Lepingu sõlmimisega seotud kulud, sh notari tasu tasub Ostja.

8.4. Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente ja notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Notari tasu maksmise arved kuuluvad täitmisele täitemenetluse seadustiku alusel. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 lg 2 vastutavad osalejad notari ees notariaaltoimingu eest notari tasu tasumisel solidaarselt.

Käesolev notariaalakt on Lepinguosalistele enne allkirjastamist notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel läbivaatamiseks esitatud, see on notariaalakti tõestaja poolt Lepinguosalistele ette loetud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed on selgitatud ja notariaalakt on Lepinguosaliste poolt heaks kiidetud.

Lepinguosalised ja notar allkirjastavad käesoleva notariaalakti digitaalallkirjaga.