



TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBURG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

1935

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, esimesel septembril kahe tuhande kahekümne viiendal aastal (01.09.2025.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalaktis osalejad on

HMG Invest ja Holding OÜ, registrikood 11213147, asukoht ja postiaadress Kurgoja tee 4, Saarde küla, Saarde vald, Pärnu maakond, e-posti aadress tanelhmg@gmail.com, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Tanel Menning**, isikukood 37501086031, kes 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 29.08.2025 kell 12:08 tehtud päringute alusel)*,

Tanel Menning osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Saarde vald,
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 ere.kaaristu@rmk.ee *(eeltoodud andmed täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Tartu Maakohtu registriosakonnast 29.08.2025 kell 12:20 tehtud päringute alusel)*, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Ere Kaaristu**, isikukood 47207260330, kes on tõestajale tuntud isik,

Ere Kaaristu osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinnas,
ja

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 29.08.2025 kell 12:21 tehtud päringute alusel)*, edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel **Angela Kaasma**, isikukood 48209204245, kes on tõestajale tuntud isik,

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

OÜ **Metsakohin**, registrikood 10915798, asukoht ja postiaadress Kasteheina tn 2, Kangru alevik, Kiili vald, Harju maakond, e-posti aadress seppsilja@gmail.com, edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Tanel Tuuleveski, isikukood 37510164921, kes 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 29.08.2025 kell 12:28 tehtud päringute alusel),

Tanel Tuuleveski osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Tallinnas

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KINNISTU JAGAMISE KINNISTAMISAVALDUS, JAGAMISE TEEL TEKKIVA KINNISTU MÜÜGILEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

1. Registrite seis ja lepingu ese

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 2549906** on sisse kantud kinnistu nimetusega Väljaotsa (edaspidi nimetatud **Kinnistu**), mille koosseisu kuulub maaüksus katastritunnusega 21401:001:1006 ja 21401:001:1005, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%) ja maatulundusmaa (100%), asukohaga **Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Leina küla, Kotkaotsa ja Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Leina küla, Väljaotsa**, pindalaga **48185 m² ja 34458 m²**.

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **HMG Invest ja Holding OÜ** (registrikood **11213147**).

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandasse jakku on kande nr. 2 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: **Hüpoteek summas 350 000,00 eurot Swedbank AS (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 249006; 1519006; 1533750; 1561106; 2237906; 2538506; 3382606; 3514606; 3789506; 4081639; 4212406; 4240706; 4240806; 4316206; 4331206; 4396206; 4421006.** 29.10.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 9.11.2015. Sisse kantud 09.11.2015. 06.11.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 11.11.2024.

1.2. Selles notariaalaktis sisalduva:

1.2.1. kinnisasja jagamise avalduse esemeks on lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (eelnevalt ja edaspidi nimetatud **Kinnistu**);

1.2.2. müügilepingu esemeks on lepingu punktis 6.1.2 nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

1.3. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et katastriüksuse 21401:001:1006 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

1.3.1. Maardla

- ulatus: 48185,07 m²; nähtus: Maardla (Tolkuse); seisund: kehtiv.
- 1.3.2. Püsielupaiga sihtkaitsevöönd
- ulatus: 47224,98 m²; nähtus: Püsielupaik (Leina merikotka püsielupaiga sihtkaitsevöönd); seisund: kehtiv.
- 1.3.3. Piiranguvöönd määratlemata
- ulatus: 48185,07 m²; nähtus: I kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Haliaeetus albicilla* (merikotkas)); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 48185,07 m²; nähtus: II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (*Tetrao urogallus* (metsis)); 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. Merikotkas (*Haliaeetus albicilla*) kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitstavate loodusobjektide päringust nähtub:
- loodusobjekti tüüp ja nimetus: kaitsealuse liigi leiukoht; **merikotkas (*Haliaeetus albicilla*)**;
 - valitseja: ei ole toodud;
 - kande alusdokument: Kiri nr 6-1/17/527.
- 1.6. Leina merikotka püsielupaiga kohta keskkonnaregistri avaliku teenuse (<https://keskkonnaportaal.ee/register>) kaitstavate loodusobjektide päringust nähtub:
- loodusobjekti tüüp ja nimetus: püsielupaik; **Leina merikotka püsielupaik**;
 - valitseja: Keskkonnaamet;
 - kande alusdokument: Kiri nr 6-1/17/527.
- 1.7. Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (isikute päring aadressi järgi) nähtub, et lepingu ese:
- 1.7.1. ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;
- 1.7.2. ei ole äriregistris registreeritud ühegi isiku asukohana.
- 1.8. Lepingu eseme kohta maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://ky.kataster.ee/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 21401:001:1006 kohta katastripidaja märged puuduvad.
- 1.9. Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega 21401:001:1006 ja aadressiga Kotkaotsa, Leina küla, Häädemeeste vald, Pärnu 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 vallasasjad 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 Kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2.** Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Müüjale kuuluvat Kinnistut koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh ka mitte kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike 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 ühishüpoteebiga kaaskoormatud muud kinnisasjad kui registriosas nr 1561106 kantud kinnisasi, mis kuulub Omanikuga kaasomandisse, 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. Puuduvad eritunnused või puudused, mille fikseerimist selles lepingus Müüja peaks vajalikuks.
- 2.1.7.** Müüjale teadaolevalt puuduvad lepingu esemel Müüjale või kolmandatele isikutele kuuluvad selles lepingus nimetamata 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, kuid see piirneb riigile kuuluva kinnisasjaga.
- 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 metsaraiet.
- 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 võlaausaldajate 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.** Ta on Müüja ainuosanik ja juhatuse liige ning 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.** Ostja on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest selles lepingus nimetatud seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust lepingu eseme kasutamisel.
- 2.2.3.** Ostja peab Müüja selles notariaalaktis toodud kinnitusi lepingu eseme kohta piisavaks ega soovi lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.
- 2.2.4.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.2.5.** Ostja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks energeetika- ja keskkonnaministri 04.08.2025.a käskkirja nr 1-2/25/340 *Kaitstavat loodusobjekti sisaldava Kotkaotsa katastriüksuse riigile omandamine* 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.
Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et energeetika- ja keskkonnaministri 04.08.2025.a käskkirja nr 1-2/25/340 on 30 päeva jooksul arvates selle teatavaks tegemisest õigus vaidlustada ning sellest tulenevaid ohtusid, kuid osalejad nõuavad notariaalakti tõestajalt selles kokkuleppe tõestamist ja võtavad enda kanda kõik nimetatud asjaoludest tulenevad riisiko ja võimalikud kahjud.
- 2.2.6.** 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.
- 2.2.7.** 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. Hüpoteehipidaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.3.1.** Hüpoteehipidajale kuulub selle lepingu punktis 1.1 nimetatud ühishüpoteeik ning kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Hüpoteehipidaja seda ühishüpoteeiki käsutanud (sealhulgas üleandnud ega pantinud).
- 2.3.2.** Tema volitus Hüpoteehipidaja 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. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.4.1.** Registriosa nr 1561106 kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning registriosas nr 1561106 kantud kinnisasja suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.
- 2.4.2.** Registriosas nr 1561106 kantud kinnisasja kaasomandiosa ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.
- 2.4.3.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Omaniku õigust sõlmida seda lepingut.
- 2.4.4.** Omanikku ei ole sundlõpetatud, Omaniku 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 Omaniku võlausaldajate huve ega Omaniku majanduslikku seisundit.
- 2.4.5.** 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.
- 2.4.6.** Tema esindusõigus Omaniku juhatuse liikmena on kehtiv tähtajatult, seda ei ole piiratud ega tühistatud, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.4.7.** Lepingus toodud Omaniku ja Omaniku 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.
- 2.5. 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.*

3. Kinnistu jagamine

- 3.1. Müüja, Omanik ja Hüpoteegipidaja on kokku leppinud jagada Kinnistu kaheks iseseisvaks kinnistuks ja moodustada ühe uue kinnistu.** Olemasoleva kinnistu registriosas ja moodustatava kinnistu registriosas paluvad Müüja, Omanik ja Hüpoteegipidaja kanda andmed vastavalt Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number **2549906** kantud andmetele ja selle lepingu punktis 6.1 toodud kinnistamisavaldusele.
- 3.2.** Müüja, Omanik ja Hüpoteegipidaja on kokku leppinud, et Hüpoteegipidaja kasuks seatud selle lepingu punktis 1.1 toodud kinnistusraamatu neljandasse jakku kande number 2 alla kantud ühishüpoteek jääb edaspidi koormama lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu jagamisel lepingu punktis 6.1.1 toodud allesjäävat kinnistut ja teisi kaaskoormatud kinnistuid ning ei hakka koormama lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistu jagamisel tekkivat selle lepingu punktis 6.1.2 toodud kinnisasja.
- 3.3.** Müüja avaldab moodustatava kinnistu väärtuseks kokku **31 254 eurot**.

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

hoiukonto kasutamine

- 4.1. Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga **31 254 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 **31 254 eurot** tagasivõtmise õigusega Tallinna notar Sirje Velsberg'i hoiukontole SEB pangas (*notariaalakti tõestaja kinnitab nimetatud rahasumma olemasolu hoiukontol*) ning Müüja ja Ostja lepivad kokku, et notariaalakti tõestaja edastab hoiustatud raha Müüja HMG Invest ja Holding OÜ (registrikood 11213147) kontole nr EE292200221030811967, märkides maksekorraldusel selgitusse: „*Kotkaotsa, Leina küla, müügihind*“ 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 asjaõiguslepingud

- 6.1. Müüja, Omanik ja Hüpoteegipidaja on Kinnistu jagamises kokku leppinud ning esitavad kinnistamisavalduse, millega nad **PALUVAD JAGADA** Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas number **2549906** sisse kantud kinnistu **kaheks iseseisvaks kinnistuks** järgmiselt:
- 6.1.1. **jätta olemasolevasse registriosas nr 2549906** maaüksus katastritunnusega **21401:001:1005**, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), asukohtaga Pärnu maakond, Häädemeeste vald, Leina küla, Väljaotsa, pindalaga **34458.0 m²**;
- 6.1.1.1. teise jakku omanikuna jätta *HMG Invest ja Holding OÜ* (registrikood 11213147);
- 6.1.1.2. kolmandasse jakku kandeid mitte teha;
- 6.1.1.3. neljandasse jakku jätta alles kande number all **2** kantud: *Hüpoteek summas 350 000,00 eurot Swedbank AS* (registrikood 10060701) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks ning seda mitte üle kanda registriosas number **2549906** sisse kantud kinnistu jagamisel maaüksusele katastritunnusega **21401:001:1006** avatava registriosa kolmandasse jakku.
- 6.1.2. **Avada uus kinnistusregistriosa** maaüksusele katastritunnusega **21401:001:1006**, maa sihtotstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga Pärnu maakond,

Häädemeeste vald, Leina küla, Kotkaotsa, pindalaga 48185.0 m²;

6.1.2.1. teise jakku omanikuna kanda HMG Invest ja Holding OÜ (registrikood 11213147);

6.1.2.2. kolmandasse jakku kandeid mitte teha;

6.1.2.3. neljandasse jakku kandeid mitte teha.

6.2. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 2549906 kantud kinnistu jagamisel maaüksusele katastritunnusega 21401:001:1006 avatava registriosa 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 tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

7.7. Lepingus tuleks kirjeldada lepingu eseme teadaolevad puudused, samuti kinnistu lähikümbruse 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 lepitati.

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 vabandatav, 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 võlgneta 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.
- 7.23.** Maamaksu tasumisest on vabastatud maa omanik tema omandis oleva või maamaksuseaduse §-s 10 nimetatud maa kasutaja tema kasutuses oleva maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kõlviku eest linnas asustusiüksusena, alevi, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, kuni 0,15 ha ja mujal kuni 2,0 ha ulatuses, kui sellel maal asuvas hoones on tema elukoht vastavalt rahvastikuregistrisse kantud elukoha andmetele.
- 7.24.** Kui maa on ühis- või kaasomandis, on ühis- või kaasomanikud maamaksu tasumisest vabastatud maamaksuseaduse § 10 lõikes 1 sätestatud tingimustel maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kõlviku eest linnas asustusiüksusena, alevi, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, kokku 0,15 ha ja mujal kokku kuni 2,0 ha ulatuses. Eeltoodut ei kohaldata korteriomandite omanike suhtes.
- 7.25.** Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Kuni 100-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 100 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 100 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks. Maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksumäär on alla 5 euro.
- 7.26.** Kinnisasja koormamiseks hüpoteegiga, samuti kinnisasja koormava hüpoteegi pantimiseks või hüpoteegi sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Hüpoteegi üleandmiseks on nõutavad hüpoteegipidaja ja hüpoteegi omandaja notariaalselt kinnitatud kokkulepe ning kande tegemine kinnistusraamatusse.
- 7.27.** Eratee määrab avalikuks kasutamiseks riik või kohalik omavalitsus (EhS § 94). Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab riigil või kohalikul omavalitsusel olema õigus teealuse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maa omanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmises, on riigil või kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. Teeregistris on andmed riigiteede, kohalike teede ja ka andmed avalikuks kasutuseks määratud erateede kohta.
- 7.28.** Asjaõiguseaduse § 156 lg 1 kohaselt: 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. Asjaõiguseaduse § 156 lg 2 kohaselt, kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjel võõrandatud või allesjäänud osa kaotab ühenduse avalikult kasutatava teega, peab selle osa omanik, mille kaudu ühendus seni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudu paragrahvi 156 1. lõikes nimetatud tingimustel. Kinnisasja omanikul ei ole õigust juurdepääsu nõuda, kui senine ühendus avalikult kasutatava teega või kinnisasja osade vahel on katkenud tema tahtel.

8. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine

- 8.1.** Notariaalakti on koostatud ja **digitaalselt allkirjastatud ühes digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel õigussuhetes ning osalejale tasuta kättesaadav notarite iseteenindusportaalil www.notar.ee ja ka riigiportaalil www.eesti.ee. Notariaalakti tõestaja teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberikandjal 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 kulud (notaritasu ja riigilõivu) tasub Ostja.
- 9.2.** Notari tasu tasutakse arve alusel ülekandega. 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 notariaalakti sisalduv kinnistamisavaldus läbi vaatamata.

Tehinguväärtused notaritasu arvutamisel on:

- tehinguväärtus Kinnistu jagamisel 31 254 eurot;
- tehinguväärtus võõrandamisel 31 254 eurot;
- tehinguväärtused kokku 62 508 eurot.

Notari tasu kaugtõestamise teel tehtava ametitoimingu eest on 20,00 eurot (notari tasu seaduse § 2 lg 2¹).
Notari tasu kinnistu jagamise ja müügitehingu tõestamisel on 205,80 eurot (tehinguväärtus 62,508,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 5, 8, 22 ja 23 p 2).
Tasu hoiustamise eest 13,75 eurot (tehinguväärtus 31,254,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 29 lg 3 p 1).

Tasu kokku	239,55 eurot.
Käibemaks	57,49 eurot.
Koos käibemaksuga	297,04 eurot.

Riigilõiv kinnistute jagamisel on 9,25 eurot (tehinguväärtus 31,254,00 eurot: RLS § 80 lg 1, 349).

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

Notariaalakti ära kirjade maksumus vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 24%):

	<u>A4 formaat</u>	<u>A3 formaat</u>
Digitaalne originaal portaalis notar.ee ja eesti.ee	tasuta	tasuta
paber kandjal ära kiri osalejale	0,24 eurot/lk	0,38 eurot/lk
digitaal ära kiri ametiasutusele	15,81 eurot + 0,24 eurot/lk	15,81 eurot + 0,38 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 notariaalaktkile lisamisest, nende sisust on nad teadlikud. Notariaalakkt on videosilla vahendusel videokõne ajal osalejate ja notariaalakkti tõestaja poolt digitaalselt allkirjastatud.

Tanel Menning
Ere Kaaristu
Angela Kaasma
Tanel Tuuleveski

*/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/
/allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Sirje Velsberg

/allkirjastatud digitaalselt/