



TALLINNA NOTAR SIRJE VELSBERG

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU REGISTRI NUMBER

2403

Notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Sirje Velsberg, kelle büroo asub Tallinnas Rävala pst 2/ Kivisilla tn 8, kaheksandal novembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (08.11.2024.a) e-notari kaudu videosilla vahendusel ning selles notariaalakti osalejad on

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Müüja**, 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 Maakohtute registriosakonnast 07.11.2024 kell 10:26 tehtud päringute alusel), mille esindajana tegutseb 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 Tallinn,
ja

Allika Talu OÜ, registrikood 14104045, asukoht ja postiaadress Allika, Allika küla, Saue vald, Harju maakond, e-posti aadress info@allikatalu.com, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Argo Allikmets, isikukood 38704250226, 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 07.11.2024 kell 10:51 tehtud päringute alusel),
Argo Allikmets osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Allika küla, Saue vald,
ning

Maaelu Edendamise Sihtasutus, registrikood 90000245, asukoht ja postiaadress Oru tn 21, Viljandi linn, e-posti aadress mes@mes.ee, (eeltoodud andmed juriidilise isiku nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 07.11.2024 kell 10:58 tehtud päringute alusel), edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja**, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Karin Prinzmänn, isikukood 47803206029, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal,
ja

Eesti Vabariik, edaspidi nimetatud **Hoiustaja**, mille esindajana tegutseb riigivara valitseja Rahandusministeerium, registrikood 70000272, asukoht ja postiaadress Suur-Ameerika tn 1, Tallinn, e-posti aadress info@fin.ee, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Maaelu Edendamise Sihtasutus, registrikood 90000245, asukoht ja postiaadress Oru tn 21, Viljandi linn, e-posti aadress mes@mes.ee, *(eeltoodud andmed juriidilise isiku ja täidesaatva riigivõimu asutuse või riigi muu institutsiooni nime, aadressi ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja kontrollinud Maakohtute registriosakonnast 07.11.2024 kell 11:04 tehtud päringute alusel)*, mille esindajana tegutseb notariaalakti tõestajale esitatud volikirja alusel Karin Prinzmann, isikukood 47803206029, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal, **Karin Prinzmann osaleb tõestamises e-notari kaudu videosilla vahendusel ja tema asukoht notariaalakti tõestamisel on tema enda ütluste kohaselt Viljandi linn,**

kes sõlmivad lepingu järgnevas:

KINNISTU MÜÜGILEPING,
HÜPOTEEGIGA KOORMAMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPINGUD

1. Registrite seis ja lepingu ese

1.1. Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri **registriosas number 9042850** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 29701:001:0666, majandusliku otstarbega maatulundusmaa (100%), asukohaga **Harju maakond, Saue vald, Ruila küla, Kärnerisauna**, pindalaga 8179,0 m².

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Eesti Vabariik**.

Kolmandasse jakku on kande nr. 1 all sisse kantud järgmine kanne: **Isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus tulumiskohustusega vastavalt asjaõigusseaduse § 158¹ sideehitiste ehitamiseks, majandamiseks, remontimiseks, korrashoiuks ja hooldamiseks vastavalt 06.05.2024.a lepingu punktile 2 ja lepingu lisaks olevale plaanile (lisa 1) ja maakatastrisse ruumiandmete numbritega 43223 ja 43224 kantud piirangualadele (lisa 2 ja lisa 3). Õiguse ruumiala on nähtav maakatastri infosüsteemis 43223, 43224. 06.05.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.05.2024.**

Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

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, et:

1.3.1. katastriüksuse 29701:001:0666 suhtes kehtivad järgmised kitsendused:

- piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 5619,73m²; nähtus: maantee; seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: elektripaigaldise kaitsevöönd; ulatus: 806,87m²; nähtus: elektriõhuliin 1-20kV (Keskringeliin) (AS-50); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: piiratud asjaõigusega ala; ulatus: 69,56m²; nähtus: isiklik kasutusõigus (sidemaakaabelliin); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: piiratud asjaõigusega ala; ulatus: 70,04m²; nähtus: isiklik kasutusõigus (sidemaakaabelliin); seisund: kehtiv;
- piiranguvöönd: sideehitise kaitsevöönd; ulatus: 140,53m²; nähtus: sideehitis maismaal (ELA009); seisund: kehtiv;

- piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 8178,52m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv;
 - piiranguvöönd: uuringu ala; ulatus: 8178,52m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.
- 1.3.2.** kitsendusi põhjustava objekti andmed on järgmised:
- ulatus: 69,56m²; nähtus: isiklik kasutusõigus (sidemaakaabelliin); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 70,04m²; nähtus: isiklik kasutusõigus (sidemaakaabelliin); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 8178,52m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv;
 - ulatus: 8178,52m²; nähtus: uuringu ala (geoloogiline) (Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum); seisund: kehtiv.
- 1.4.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (kitsendustega katastrikaardi päring katastritunnuse järgi) nähtub, et maaüksuse katastritunnusega 29701:001:0666 kõlvikuline koosseis on järgmine: metsamaa 4 185m², rohumaa 3 830m², muu maa 164m².
- 1.5.** 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.
- 1.6.** Lepingu eseme kohta e-notari infosüsteemist tehtud päringust (isikute päring aadressi järgi) nähtub, et lepingu ese:
- 1.6.1.** ei ole rahvastikuregistris registreeritud ühegi isiku alalise elukohana;
- 1.6.2.** ei ole äriregistris registreeritud ühegi isiku asukohana.
- 1.7.** Lepingu eseme kohta maakatastrist tehtud kiirpäringust (<https://ky.kataster.ee/>) katastripidaja märgete kohta nähtub, et katastriüksuse 29701:001:0666 pindala on ebatäpne.
- 1.8.** Lepingu eseme kohta ehitisregistrist (<http://www.ehr.ee>) tehtud päringust nähtub, et katastritunnusega 29701:001:0666 ja aadressiga Kärnerisauna, Ruila küla, Saue 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).
- Katastripidaja teeb katastrisse märke „pindala on ebatäpne” juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.
- 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 lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud menetlemata või lahendamata kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2. Lepingu esemest 0,3 ha suhtes on sõlmitud tähtajaline rendileping Ostjaga (edaspidi nimetatud **Rendileping**) tähtajaga 31.10.2028.a, mille Müüja ja Ostja lõpetavad. Ostja kui rendilepingujärgne rentnik on tasunud renditasu ning Müüja teeb rentnikuga tasaarvestuse hiljemalt 1 kuu jooksul selle lepingu sõlmimisest ning kannab enamtasutud summa tagasi.
- 2.1.3. Kuni selle lepingu sõlmimiseni ei ole Müüjale kuuluvat lepingu eset koormatud selles lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (sh ka mitte kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, selles lepingus nimetamata rendi- või muud kasutuslepingud), seda ei ole kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.
- 2.1.4. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid selles lepingus nimetamata piiranguid (sh tehingutest tulenevaid piiranguid ega kitsendusi).
- 2.1.5. **Lepingu esemeks oleval kinnistul ei paikne ehitisi.**
- 2.1.1. 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. Müüja ei pea vajalikuks lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.
- Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et:*
- Riigikohus on seisukohal, et ausal müüjal on oma vastutuse välistamiseks parim viis lisada müügilepingusse punktid (või teha ostjale muul viisil tõendatavalt nähtavaks teave) selle kohta, millised puudused müüjale teadaolevalt lepingu esemel on.
 - Kui Müüja lepingus puudusi välja ei too, riskib Müüja sellega, et Ostja võib kasutada tema vastu seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendeid.
- 2.1.2. 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).
- 2.1.3. Lepingu esemel puuduvad liitumised ja ühendused tehnovõrkudega.
- 2.1.4. Lepingu esemele ei ole otsejuurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt või tänavalt.
- 2.1.5. 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.
- 2.1.6. Lepingu ese on moodustatud plaani- või kaardimaterjali alusel. Piir on katastriüksuse moodustamise käigus looduses tähistamata ja pindala on ligilähedane. Müüja ei ole kohustatud tagama piiride leitavust looduses.
- 2.1.7. Lepingu eseme suhtes puudub kehtiv kahjukindlustusleping.
- 2.1.8. 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.
- 2.1.9. Lepingu ese piirneb riigiteega (kõrvalmaantee nt 11406 Ääsmäe-Kernu tee). Tee kaitsevööndis kehtivad ehitusseadustikust tulenevad piirangud. Mahasõidu rajamise võimalikkuse kohta tuleb küsida Transpordiametilt, Müüjal sellekohane teave puudub.
- 2.1.10. Müüja on enampakkumise dokumentides kohustanud Ostjat küsima teavet detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise võimaluste kohta kohalikult omavalitsuselt. Müüja ei saa tagada lepingu eseme senise sihtotstarbe säilimist,

- detailplaneeringu kehtestamist ega projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmist. Detailplaneeringu koostamise, algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise otsustab kohalik omavalitsus.
- 2.1.11.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.1.12.** Müüja esindajal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks Keskkonnaministeeriumi 01.07.2021.a kooskõlastuse nr 13-1/21/593-3, Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatuse 14.06.2024.a otsuse nr 1-32/50 ja Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatuse 30.09.2024.a otsuse nr 1-32/75 alusel. Nimetatud kooskõlastus ja otsused on jõus, muutmata ning neid 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.
- 2.1.1.** Müüja esindaja volitus Müüja 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.
- 2.1.2.** 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 suuruselt 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 ostab lepingu eseme eesmärgiga karjatada loomi.
- 2.2.4.** Ostja on eelnimetatud ülevaatused teostanud oma majandus- ja kutsetegevuse raames ning ostab lepingu eseme tuginedes teostatud ülevaatusetele ning Müüja selles lepingus esitatud andmetele.
- 2.2.5.** Ostja peab Müüja selles notariaalaktis toodud kinnitusi lepingu eseme kohta piisavaks ega soovi lepingu eseme täpsemat kirjeldamist.
- 2.2.6.** Ostja on teadlik lepingu punktis 1.1. nimetatud isiklikust kasutusõigusest, on nõus üle võtma kõik sellest tulenevad ja selle lepingu esemega seonduvad õigused ja kohustused ning soovib omandada lepingu eseme, mis on koormatud nimetatud isiklikust kasutusõigusest tulenevate õiguste ja kohustustega ega soovi vastava kande kustutamist kinnistusraamatust.
- 2.2.7.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida ja täita seda lepingut.
- 2.2.8.** Ostjat ei ole sundlõpetatud, Ostja 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 Ostja võlausaldajate huve ega Ostja majanduslikku seisundit.
- 2.2.9.** 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.
- 2.2.10.** Tema esindusõigus Ostja 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.

- 2.2.11.** 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.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Hüpoteegipidaja õigust sõlmida seda lepingut.

- 2.3.2.** Hüpoteegipidajat ei ole sundlõpetatud, Hüpoteegipidaja 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 Hüpoteegipidaja võlausaldajate huve.

- 2.3.3.** Selle lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik Hüpoteegipidaja kui äriühingu sisesed nõusolekud ja heakskiidud, mis on vajalikud sellest lepingust tulenevate kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks, on saadud.

- 2.3.4.** Hüpoteegipidaja on teadlik ja nõus selle lepingu sõlmimisega, Hüpoteegipidaja esindaja 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, esindatava sihtasutuse põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused, nõusolekud sõlmida see leping, talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks selle tehingu tegemist ning tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, tema suhtes ei kehti ärikeeldu ja tal on kõik õigused selle lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

- 2.3.5.** Lepingus toodud Hüpoteegipidaja ja Hüpoteegipidaja 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.

2.4. Hoiustaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 2.4.1.** Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Hoiustaja õigust sõlmida seda lepingut.

- 2.4.2.** Lepingus toodud Hoiustaja 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. Müüja ja Ostja avaldavad ja kinnitavad, et** 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.*

- 2.6. 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.

2.7. 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.*
- *Hüpoteegipidaja esindaja volitused volikirja alusel.*
- *Müüja esindaja volitused volikirja alusel.*
- *Hoiustaja esindaja volitused volikirja alusel.*

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

3.1. Müüja müüb lepingu eseme Ostjale hinnaga **5 500 eurot** (edaspidi nimetatud **müügihind**), millest 491 eurot on Müüjale tasutud enne selle lepingu sõlmimist ja mille saamist Müüja poolt kinnitab Müüja esindaja oma allkirjaga sellel lepingul. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et müügihind ei sisalda ja sellele ei lisandu käibemaksu.

3.2. Hüpoteegipidaja palub võtta Ostja soovil ja palvel selle lepingu punktis 5.2.1. nimetatud laenulepingu 568L24 alusel väljastatava laenu arvelt **5 000 eurot** tagasivõtmise õiguseta Tallinna notar Sirje Velsberg'i hoiukontole Swedbank'is (*notariaalakti tõestaja kinnitab nimetatud rahasumma olemasolu notarikontol*) ning Hüpoteegipidaja ja Ostja paluvad notariaalakti tõestajal edastada hoiustatud raha 3 pangapäeva jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest 5 000,00 eurot Riigimetsa Majandamise Keskus (registrikood 70004459) kontole nr EE881010002021370008, viitenumbri 4001013186, märkides maksekorraldusel selgitusse: *Kärnerisauna, Ruila küla, Saue vald – müügihinna tasumine*“.

3.3. Ostja palub võtta müügihinnast **9 eurot** tagasivõtmise õiguseta Tallinna notar Sirje Velsberg'i hoiukontole Swedbank'is (*notariaalakti tõestaja kinnitab nimetatud rahasumma olemasolu hoiukontol*) ning Müüja ja Ostja lepivad kokku, et notariaalakti tõestaja edastab hoiustatud raha Riigimetsa Majandamise Keskus (registrikood 70004459) kontole nr EE881010002021370008, viitenumbri 4001013186, märkides maksekorraldusel selgitusse: *Kärnerisauna, Ruila küla, Saue vald – müügihinna tasumine*“ hiljemalt 3 pangapäeva jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest.

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.

4. Lepingu eseme valduse üleandmine ja muud kokkulepped

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

4.2. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et:

4.2.1. Ostja ostab lepingu eseme sellises seisundis nagu see on selle lepingu sõlmimise hetkel ning Müüja ei vastuta lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma või kui ilmnevad lepingu eseme suhtes kehtivad muinsuskaitsealised, looduskaitsealised või muud seadusest tulenevad kitsendused või muud varjatud puudused, mis ei ole kantud kitsenduste kaardile ja millest Müüja ei ole selle lepingu

- sõlmimise ajal teadlik;
- 4.2.2.** kitsenduste kaardil, enampakkumise teates ning selles lepingus kajastamata tehnovõrkude või muude objektide ilmsikstulekul pärast selle lepingu sõlmimist ei ole Müüja kohustatud kandma nende ümbertõstmise ja/või likvideerimisega seonduvaid kulusid ega mis tahes muud kahju;
- 4.2.3.** Ostja kohustub teatama puudustest Müüjale hiljemalt 3 kuu jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest ning Ostja nõuded aeguvad 3 kuu jooksul arvates selle lepingu sõlmimisest.

5. Hüpoteek

- 5.1.** Ostja seab Hüpoteegipidaja kasuks lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistule esimesele vabale järjekohale hüpoteegi hüpoteegisummaga **6 500 eurot** ja igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks. Omanik ja Hüpoteegipidaja on kokku leppinud, et Omanik ei saa nõuda Hüpoteegipidajalt tahteavalduse andmist hüpoteegisumma vähendamiseks, hüpoteegi kustutamiseks või (osa)hüpoteegi oma nimele kandmiseks, kui hüpoteegiga tagatud nõudeid rahuldatakse osaliselt või hüpoteegiga tagatakse loovutuse teel omandatavaid nõudeid.
- 5.2.** Hüpoteegiga on tagatud Hüpoteegipidaja nõuded järgnevalt:
- 5.2.1.** Kõik Hüpoteegipidaja nõuded Allika Talu OÜ (registrikood 14104045) vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ja Allika Talu OÜ (registrikood 14104045) vahel sõlmitud **laenulepingust nr 568L24** ja selle võimalikest lisadest ning muudatustest, sh Hüpoteegipidaja ja Allika Talu OÜ (registrikood 14104045) vahel sõlmitud või sõlmitavatest võimalikest lisadest ja muudatustest. Tagatud on muuhulgas nendest lisadest ja muudatustest tulenevad nõuded, millega Hüpoteegipidaja annab Allika Talu OÜ'le (registrikood 14104045) täiendavat laenu või pikendab laenu tagastamise tähtaega.
- 5.2.2.** Kõik Hüpoteegipidaja nõuded Allika Talu OÜ (registrikood 14104045) vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ning Allika Talu OÜ (registrikood 14104045) vahel tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest/krediidilepingutest ja nende võimalikest lisadest ning muudatusest. Tagatud on muuhulgas nendest lisadest ja muudatustest tulenevad nõuded, millega Hüpoteegipidaja annab Allika Talu OÜ'le (registrikood 14104045) täiendavat laenu või pikendab laenu tagastamise tähtaega.
- 5.2.3.** Kõik Hüpoteegipidaja nõuded Allika Talu OÜ (registrikood 14104045) vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ja Allika Talu OÜ (registrikood 14104045) vahel tulevikus sõlmitavatest üaltoodud nõuete täitmise asendamise eesmärgil võetud uutest kohustustest, mh võlatunnistusest või kompromissist tagatud nõude kohta.
- 5.2.4.** Kõik sellest lepingust tulenevad Hüpoteegipidaja nõuded lepingu eseme igakordse omaniku vastu, sh leppetrahvinõuded ja teatamiskohustuste või pandiesemega ümberkäimise kohustuste rikkumisest tulenevad nõuded.
- 5.2.5.** Hüpoteegiga on tagatud ka nõuete sissenõudmisest tekkivad kulutused, sissenõudja sundtäitmise kulud, kindlustushüvitis, hüpoteegi kinnistusraamatusse kandmisest ja omanikule tagasi loovutamisest tekkivad kulutused, kulud notarile ja kinnistusosakonnale.

6. Ostja kohustused seoses hüpoteegiga

- 6.1.** Hüpoteegiga koormatud vara suhtes üüri-, rendi- ja muude kasutuslepingute sõlmimiseks, kui sellega väheneb hüpoteegiga koormatud vara väärtus või kahjustatakse

Hüpoteegipidaja huve muul viisil, on vajalik Hüpoteegipidaja eelnev nõusolek (välja arvatud avalikes huvides ehitatavate tehnoarajatiste talumiskohustuse lepingud).

- 6.2.** Omanik kohustub kindlustama hüpoteegiga koormatud vara (hooned) nende taastamisväärtuses **Hüpoteegipidaja esimesel nõudmisel** Hüpoteegipidaja poolt eelnevalt aktsepteeritud kindlustusandja juures Hüpoteegipidajat rahuldavatel tingimustel ning määrama Hüpoteegipidaja kindlustuslepingu järgseks soodustatud isikuks laenulepingust tulenevate nõuete ulatuses ning esitama kindlustuspoliisi Hüpoteegipidajale tutvumiseks. Kindlustuslepingu kehtivus tuleb säilitada kuni hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseni ning kindlustuslepingut võib muuta üksnes Hüpoteegipidaja kirjalikul nõusolekul.
- 6.3.** Kui Omanik ei ole **10 kalendripäeva** jooksul arvates Hüpoteegipidaja nõude saamisest esitanud Hüpoteegipidajale kehtivat kindlustuspoliisi, on Hüpoteegipidajal õigus sõlmida kindlustusleping Omaniku eest ja Omaniku arvel ning sellisel juhul märgitakse kindlustuslepingusse kindlustusvõtjaks Hüpoteegipidaja.
- 6.4.** Omanik kohustub Hüpoteegipidajat **viivitamatult** informeerima kindlustusjuhtumi saabumisest, mille tagajärjel hüpoteegiga koormatud vara muutub osaliselt või täielikult kasutamiskõlbmatuks või väheneb oluliselt selle väärtus. Nimetatud juhul on Hüpoteegipidajal õigus saada rahuldust kindlustushüvitisest.
- 6.5.** Omanik kohustub maksma Hüpoteegipidajale viimase nõudmisel leppetrahvi **2% ulatuses tagatava nõude summast 10 pangapäeva jooksul arvates Hüpoteegipidajalt vastavasisulise kirjaliku nõude saamise päevast** juhul, kui Omanik on esitanud selles lepingus valeandmeid või kui Omanik jätab täitmata ükskõik millise selles punktis võetud kohustustest.
- 6.6.** Omanik kohustub hüpoteegiga koormatud kinnisasja võõrandamise korral loovutama kinnisasja omandajale kõik selles peatükis sisalduvad võlaõiguslikud kokkulepped, mis on seotud pandieseme kindlustamisega, Hüpoteegipidaja teavitamisega ning rikkumise korral leppetrahvi tasumisega.

Notariaalakti tõestaja osalejatele selgitanud, et selle lepingu punktis 6 toodud kokkulepped on võlaõigusliku iseloomuga ega lähe üle kinnisomandi või hüpoteegi üleandmisel.

7. Asjaõiguslepingud

- 7.1.** Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number **9042850** teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Allika Talu OÜ, registrikood 14104045.
- 7.2.** Ostja ja Hüpoteegipidaja on lepingu esemele hüpoteegi seadmises kokku leppinud. Müüja ja Ostja lubavad ning Hüpoteegipidaja avaldab soovi kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number **9042850** neljandasse jakku esimesele vabale järjekohale hüpoteek Maaelu Edendamise Sihtasutus, registrikood 90000245, kasuks hüpoteegisummaga 6 500 eurot ja igakordse omaniku kohustus alluda kohesele sundtäitmisele.
- 7.3.** Vastavalt kinnistusraamatuseaduse § 42 lg-le 2 osalejad soovivad, et ühte kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata ning et kanded tehtaks eelpooltoodud järjestuses.

8. Notariaalakti tõestaja osalejatele antud selgitused

- 8.1. Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse.
- 8.2. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kinnistusraamatus vastava kande tegemisega. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.
- 8.3. Tõestamisseaduse kohaselt ei pea notar selgitama tehingu maksuõiguslikke tagajärgi.
- 8.4. 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.
- 8.5. 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.
- 8.6. 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.
- 8.7. Lepingus tuleks kirjeldada lepingu eseme teadaolevad puudused, samuti kinnistu lähikümbruse elukeskkonna seisukorda, kuna ka need on lepingu eseme olulised tunnused.
- 8.8. 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.
- 8.9. 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.
- 8.10. 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.
- 8.11. 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.
- 8.12. 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.

- 8.13.** 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.
- 8.14.** 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.
- 8.15.** Müüja ei vastuta asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma.
- 8.16.** 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.
- 8.17.** 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.
- 8.18.** 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.
- 8.19.** 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.
- 8.20.** 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.
- 8.21.** 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).
- 8.22.** VÕS § 162 kohaselt võib kohus ebamõistlikult suure leppetrahvi korral tasumisele kuuluva leppetrahvi suurust vähendada mõistliku suuruseni, arvestades eelkõige kohustuse täitmise ulatust kohustatud osapoole poolt, teise lepingupoole õigustatud huvi ja lepingupoole majanduslikku seisundit. Leppetrahvi maksmiseks kohustatud lepingupool ei või leppetrahvi vähendamist nõuda pärast seda, kui ta on leppetrahvi tasunud.
- 8.23.** Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud: 1) ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid; 2) ankurdada veesõidukit, liikuda heidetud ankrude, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning varuda jääd – veekaabelliinina rajatud elektripaigaldise kaitsevööndis; 3) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinide kaitsevööndis; 4) ehitada traattarasid, rajada loomade

- joogikohti ja korraldada massiüritusi – kõrgepingepaigaldise õhuliinide kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, kiintaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit, ning ladustada ja teisaldada raskusi – õhu- ja maakaabelliinide kaitsevööndites.
- 8.24.** *Sideehitise kaitsevööndis on keelatud: 1) teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada või langetada puid, juurida kände, teha tuld, kasutada tuleohtlikke materjale ja aineid, ladustada jäätmeid, tõkestada juurdepääsu sideehitisele ning põhjustada oma tegevusega sideehitise korrosiooni; 2) ronida raadiomasti ja kinnitada raadiomasti või raadiomasti piirdeala konstruktsioonide külge asju; 3) teha süvendustöid, ankurdada veesõidukit ning liikuda heidetud ankrude, kettide, logide, traalide ja võrkudega, paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd – vees paikneva sideehitise kaitsevööndis; 4) sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri – õhuliinina rajatud sideehitise kaitsevööndis; 5) töötada löökmehhanismidega, tihendada või tasandada pinnast, rajada transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohti ning teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit ja kiintaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit – pinnases paikneva sideehitise kaitsevööndis.*
- 8.25.** *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 kõlviku 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 kõlviku 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.*
- 8.26.** *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 maksumäär on alla 5 euro.*
- 8.27.** *Ehitamine on ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, lammutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus, mille tulemusel ehitis tekib või muutuvad selle füüsilised omadused. Ehitamine on ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega. Ehitise laiendamine on ehitamine, mille käigus muudetakse olemasolevat ehitist sellele juurde- ehk külge-, peale- või alla ehitamisega. Ehitise ümberehitamine ehk rekonstrueerimine on ehitamine, mille käigus olemasoleva ehitise omadused muutuvad oluliselt. Ümberehitamisena ei käsitleta olemasoleva ehitise üksikute osade vahetamist samaväärsete vastu. Ehitise lammutamine on ehitamine, mille käigus ehitis eemaldatakse või likvideeritakse osaliselt või täielikult. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitis, võib seda käsitleda ehitise ümberehitamisena ehk taastamisena. Kui lammutamise eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale olemuslikult uus ehitis, on tegemist ühe ehitise*

lammutamise ja teise ehitise ehitamisega, see tähendab püstitamise või rajamisega. Ehitis on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.

- 8.28.** EhS § 35 kohaselt teavitatakse ehitusteatisega pädevat asutust (kohalik omavalitsus) ehitamisest enne ehitustegevuse alustamist, see annab õiguse ehitada ehitusteatises kirjeldatud ehitist. Ehitustealise esitamine annab isikule õiguse alustada ehitamisega pärast 10 päeva möödumist. Ehitised, mille puhul on ehitustealise esitamine nõutav, on loetletud ehitusseadustiku lisas 1. Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvita ehitised. Lisaks ehitustealisele tuleb mõnedel juhtudel esitada pädevale asutusele ka ehitusprojekt. Ehitustealise alusel on ehitamise aeg piiratud kahele aastale (EhS § 37).
- 8.29.** Ehitusluba on EhS § 38 kohaselt kinnitus ehitusloa andjalt (kelleks võib olla nii riik kui ka kohaliku omavalitsuse üksus), et ehitamist võib alustada. Ehitusloast tuleneb õigus ehitada ehitusloas ette nähtud piirides. Ehitusluba on nõutav EhS lisas 1 kirjeldatud juhtudel. Ehitusluba kehtib 5 aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni 7 aastat ehitusloa kehtima hakkamisest. Põhjendatud juhul võib ehitusloa kehtivuseks sätestada pikema tähtaja või muuta ehitusloa kehtivust. Kui ehitusloa kehtivus lõpeb, siis tuleb taotleda uus ehitusluba.
- 8.30.** EhS § 138 kohaselt karistatakse ehitusloata ehitamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, rahatrahviga.
- 8.31.** EhS § 47 kohaselt tuleb pädevat asutust (kohalik omavalitsus) teavitada ehitise kasutamisest, see annab õiguse kasutada kasutusteatises kirjeldatud ehitist või muuta selle kasutamise otstarvet. Kasutusteatis tuleb esitada, kui ehitis on valmis ja soovitakse asuda ehitist või selle osa kasutama ning sellega seonduvalt on täidetud ehitise kasutamisele esitatavad nõuded. Ehitised, mille kasutamiseks on vajalik esitada kasutusteatis, on loetletud EhS lisas 2. Eelkõige on nendeks vähem ohtlikud või avaliku huvita ehitised. Kasutusteatis tuleb esitada vähemalt 10 päeva enne ehitise kasutamise alustamist. Kui pädev asutus ei esita 10 päeva jooksul märkust täiendavate nõuete esitamise kohta, võib asuda ehitist kasutama. Kasutustealise alusel võib ehitist kasutada tähtajatult, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti (§ 49).
- 8.32.** Kasutusluba antakse, kui valminud ehitise ehitamine vastas ehitusloale ning ehitist on võimalik kasutada nõuete ja kasutusotstarbe kohaselt. Kasutusluba on nõutav ehitusseadustiku lisas 2 kirjeldatud ehitiste või nende kasutamise otstarbe muutmise korral (EhS § 50). Kasutusloaga määratakse ehitise kasutamise otstarve või muudetakse seda. Kasutusloa võib anda ehitise osale (osakasutusluba), kui seda osa on võimalik iseseisvalt kasutada. Hiljem ei pea ülejäänud ehitise osa hindamisel enam varem kontrollitud osa uuesti hindama. Kasutusluba on tähtajatu, kui kasutusloas ei sätestata teisiti (§ 56).
- 8.33.** EhS § 139 kohaselt karistatakse kasutusloata kasutamise eest, kui ehitusluba oli nõutav, rahatrahviga.
- 8.34.** 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.
- 8.35.** Hüpoteegiga on hüpoteegisumma ulatuses tagatud nõue, intressid (muu hulgas viivis) kuni 3 aasta eest enne kinnisasja müümist täitemenetluses, samuti võla sissenõudmise kulutused, sealhulgas täitemenetluse kulud ja täituri tasud ning hüpoteegipidaja poolt kinnisasja omaniku eest tasutud kindlustusmaksed.
- 8.36.** Hüpoteegiga kaasnev kohustus alluda kohesele sundtäitmisele tähendab, et hüpoteegiga tagatud lepingu nõuetekohaselt mittetäitmise puhul (laenu nõuetekohaselt ei

tagastata) on hüpoteegipidajal õigus pöörduda kohtutäituri poole (hüpoteegipidaja ei pea pöörduma kohtusse laenu sissenõudmiseks ja hüpoteegiga koormatud vara müügi teostamiseks), kes algatab täitemenetluse hüpoteegiga koormatud kinnistu omaniku suhtes. Täitemenetluse käigus arestitakse kohtutäituri poolt hüpoteegiga koormatud vara ning vajadusel on kohtutäituri õigus ka sundvõõrandada kinnisasi hüpoteegipidaja nõuete katteks.

- 8.37.** Hüpoteegi summa näitab hüpoteegipidajale maksimaalselt tagatud nõuete määra.
- 8.38.** Kokkulepe, millega määratakse, milline nõue on hüpoteegiga tagatud, peab olema notariaalselt tõestatud. Tagatiskokkulepe kehtib hüpoteegiga koormatud kinnisasja omaniku vahetumisel ka uue omaniku suhtes ning hüpoteegipidaja vahetumisel uue hüpoteegipidaja suhtes.
- 8.39.** Riigikohus on leidnud, et heade kommetega võib olla vastuolus ja tühine tagatiskokkulepe osas, mis ei määratle tagatavaid tulevikus tekkivaid nõudeid piisavalt või millega tagatakse kõikvõimalikke hüpoteegipidaja nõudeid kinnisasja omaniku või kolmanda isiku vastu ja piiratakse sellega ebamõistlikult kinnisasja omaniku majandusvabadust või edasist toimetulekut (vt Riigikohtu otsus nr 3-2-1-104-08, p 19). Eriti küsitav on sellise globaalse tagatiskokkuleppe kehtivus, millega tagatakse kõikvõimalikke nõudeid kolmanda isiku (mitte pantija) vastu. Hõlmates hüpoteegipidaja kõikvõimalikud tulevased nõuded hüpoteegiga, võidakse ebaproportsionaalselt kahjustada ka kinnisasja omaniku teiste võlausaldajate huve oma nõuete rahuldamiseks võlgniku vara arvel. Tulevaste nõuete tagamine on ka tüüptingimusena siiski lubatav, kui tulevased nõuded on piisavalt määratletud ja tagatise andjale ettenähtavad ning neil on mõistlik seos tehinguga, millest tulenevate nõuete seadmiseks tagatis algselt anti, st kui sellist kokkulepet saab lugeda majanduslikult mõistlikuks. Eelkõige ettevõtjate puhul võivad olla lubatud ka globaalsed tagatiskokkulepped n-ö krediidiinide tagamiseks, samuti tarbijate puhul tulevaste nõuete tagamise kokkulepped juhaks, kui tagatakse edaspidi võetavaid sarnaseid laene. Tulevasi nõudeid tagades võib tagatiskokkuleppe sõlmida ka üldiselt, välistades samas tagatiskokkuleppes n-ö keelatud nõuded, nt käendusest, kontopidamisest ja arvelduskrediidist tulenevad nõuded. Kohus nendib, et isegi kui globaalne tagatiskokkulepe kehtib, võib sellele üllatuslik või ebaaus tuginemine tulevaste määratlemata kohustuste osas olla vastuolus hea usu põhimõttega ja keelatud tulenevalt VÕS §-st 6 ja TsÜS §-st 138.
- 8.40.** Notariaalakti tõestaja on selgitanud, et selles lepingus sisalduv tagatiskokkulepe, mille kohaselt hüpoteegiga on tagatud „kõik nõuded, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ja Omaniku vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest ja nende võimalikest lisadest“, tähendab, et hüpoteegiga on tagatud kõik Omaniku poolt Hüpoteegipidajaga sõlmitud ja tulevikus sõlmitavad võlaõiguslikud lepingud, sealhulgas võimalikud krediidi-, - liisingu-, arveldus-, käenduslepingud jms, ning informeerinud Omanikku võimalusest sõlmida tagatiskokkulepe konkreetse võlakohustuse täitmise tagamiseks või piiritleda vastutus krediidilepingutega, kuid vaatamata eeltoodule soovib ta selle lepingu sõlmida selles lepingus toodud tingimustel.
- 8.41.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud võimalust sõlmida hüpoteegiga tagatud nõuete kokkulepe ka tulevikus sõlmitavate krediidilepingute suhtes, kuid Omanik loobub nimetatud võimalusest.
- 8.42.** Hüpoteegipidaja ei või nõuda täiendavat tagatist ega võla osalist tasumist, kui kinnisasja, millel asub füüsilise isiku põhiline eluase, väärtus väheneb kinnisasjade turuolukorra muutumise tõttu.
- 8.43.** Hüpoteek ulatub kinnisasja osadele, päraldistele ja viljadele ning kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on kindlustatud, siis ka kindlustushüvitise nõudele. Hüpoteek ei ulatu kinnisasja päraldistele, mis ei ole kinnisasja omaniku omandis. Hüpoteek ei ulatu

- päraldistele, osadele ja loodusviljadele, mis on enne kinnisasja arestimist korrapärase majandamise kohaselt võõrandatud või kinnisasjast alaliseks eemaldatud.
- 8.44.** Hüpoteebiga koormatud kinnisasja omanikul on õigus koormatud kinnistut vallata, kasutada ja käsutada, kui ta sellega ei vähenda koormatud kinnistu väärtust ega kahjusta hüpoteehipidaja õigusi muul viisil. Omaniku loobumine õigusest hüpoteebiga koormatud kinnisasja täiendavalt koormata on kehtetu, kuid juhul kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituut või reaalkoormatis hüpoteehipidaja nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeiki hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutatakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteegi teostamist.
- 8.45.** VÕS § 499 lg 1 kohaselt peab ehitise kindlustanud kindlustusandjale viivitamatult teatama ehitise aluse kinnistu hüpoteebiga koormamisest.
- 8.46.** VÕS § 501 kohaselt juhul, kui kindlustusvõtja rikub kindlustuslepingust tulenevat kohustust ja kindlustusandja vabaneb seetõttu oma täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees, peab kindlustusandja siiski täitma kohustuse hüpoteehipidajale, välja arvatud juhul, kui kindlustusandja vabaneb oma täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees, kuna kindlustusvõtja ei ole tasunud kindlustusmakseid või põhjustas kindlustusjuhtumi tahtlikult. VÕS § 502 kohaselt läheb hüpoteeik ulatuses, milles kindlustusandja selliselt nõude rahuldab, üle kindlustusandjale.
- 8.47.** Hüpoteebiga tagatud nõude rahuldamisel võib hüpoteebiga koormatud vara igakordne omanik nõuda hüpoteegi kustutamist või selle kandmist enda nimele, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Hüpoteebiga tagatud nõude osalisel rahuldamisel võib koormatud vara igakordne omanik nõuda rahuldatud nõude ulatuses enda kasuks osahüpoteegi kinnistusraamatusse kandmist või hüpoteegi kustutamist.
- 8.48.** Hüpoteegi lõpetamiseks ja kinnistusraamatust kustutamiseks on vajalik hüpoteehipidaja notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus ja kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud nõusolek. Nõusolek tuleb avaldada kinnistusosakonnale või hüpoteehipidajale. Nõusolek ei ole tagasivõetav.
- 8.49.** Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaiüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Avalikkusele ligipääsetav eratee on tee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee.
- 8.50.** Tee kaitsevööndis on keelatud: 1) paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit; 2) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust; 3) kaevandada maavara ja maa-ainest; 4) teha metsa lageraiet; 5) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.
- 8.51.** Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale. Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamisega kaasnev kahju. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.
- 8.52.** Notari tasu seaduse § 4 kohaselt on tehinguväärtuse määramisel kinnisasja või ehitise minimaalväärtuseks 6391 eurot, kinnisasja või ehitise mõttelise osa minimaalväärtuseks

1278 eurot ja kinnisasja või ehitise reaalosa ning selle juurde kuuluva kinnisasja või ehitise mõttelise osa minimaalväärtuseks 3800 eurot.

9. Digitaalne originaal ja ära kirjade väljastamine

9.1. Notariaalakt 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.

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

10. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

10.1. Lepingu sõlmimisega seotud kuludest:

10.1.1. kaugtõestamisega seotud notaritasu tasub Ostja;

10.1.2. müügiga seotud notaritasu tasub Ostja;

10.1.3. hoiustamisega seotud notaritasu tasub Ostja;

10.1.4. hüpoteegi seadmisega seotud notaritasu tasub Ostja;

10.1.5. riigilõivu uue omaniku kande tegemise eest tasub Ostja;

10.1.6. riigilõivu hüpoteegi kande tegemise eest tasub Ostja.

10.2. 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.

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

Tehinguväärtused notaritasu arvutamisel on:

- tehinguväärtus võõrandamisel 4 260,67 eurot;
- tehinguväärtus hüpoteegi seadmisel 4 333,33 eurot;
- tehinguväärtused kokku 8 594 eurot.

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

Notari tasu müügi ja uue hüpoteegi seadmise tehingu tõestamisel 50,90 eurot (tehinguväärtus 8 594,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 4, 9 lg 1, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu hoiustamise eest 6,39 eurot (tehinguväärtus 5 009,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22, 29 lg 3 p 1).

Tasu kokku 77,29 eurot.

Käibemaks 17,00 eurot.
Koos käibemaksuga 94,29 eurot.

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 9,00 eurot (tehinguväärtus 5 500,00 eurot: riigilõivuseadus § 76 lg 1, 347 lg 1).

Riigilõiv hüpoteegi kinnistamisel 4,00 eurot (tehinguväärtus 4 333,33 eurot: riigilõivuseadus § 77 lg 2, 359 lg 1).

Notariaalakti **ärakirjade maksumus** vastavalt notari tasu seaduse § 35 lg 1 p-d 1 ja 2 ning § 31 p-d 14 ja 15 (sisaldavad käibemaksu 22%):

	<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	0,38 eurot/lk
digitaalärakiri ametiasutusele	15,56 eurot + 0,23 eurot/lk	15,56 eurot + 0,38 eurot/lk

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

Ere Kaaristu	/allkirjastatud digitaalselt/
Argo Allikmets	/allkirjastatud digitaalselt/
Karin Prinzmann	/allkirjastatud digitaalselt/
Tallinna notar Sirje Velsberg	/allkirjastatud digitaalselt/