



TALLINNA NOTAR RAGNE TEHVER

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

1328

ÜHISHÜPOTEEGIST VABASTAMISE KOKKULEPE KINNISTU MÜÜGILEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

Selle notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Ragne Tehver notaribüroos Tallinnas, Sakala tn 22 / Tatari tn 8, kolmekümnendal aprillil kahe tuhande kahekümne kuuendal aastal (30.04.2026) hübriidtõestamise teel ning selles notariaalaktis osalejad on

OÜ Vaseten, registrikood 10922982, aadress Vesivärava tn 19-10, Tallinn, e-posti aadress gryynwald@hotmail.ee, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Peter Janson**, isikukood 37105156514, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel (eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime, registrikoodi ja esindusõiguse kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel),

Eesti Vabariik Kaitseministeeriumi kaudu, registrikood 70004502, aadress Sakala tn 1, Tallinn, e-posti aadress info@kaitseministeerium.ee, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb esitatud volikirja alusel **Kaupo Kaasik**, isikukood 37711235217, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eestis,

Luminor Bank AS, registrikood 11315936, aadress Liivalaia tn 45, Tallinn, e-posti aadress info@luminor.ee, edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Raili Pall**, isikukood 47007010305, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel (eeltoodud andmed juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel),

kelle asukoht on kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt Eestis,

edaspidi koos nimetatud **Pooled**.

Notariaalakti tõestaja kontrollis osalejate teo- ja otsusevõime, Poolte õigusvõime ning tuvastas esindajate volitused.

Notariaalakti tõestaja kontrollis Ostja poolt Lepingu eseme omandamise kohta otsustuse tegemise Riigi kaitseinvesteeringute Keskuse peadirektori käskkirja nr 1-1/26/34, 24.04.2026.a. alusel.

Pooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on Kolmnurga, Nursi küla, Rõuge vald, Võru maakond asuv kinnistu, koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 2501341** all ning lepingu eseme koosseis ja andmed notariaalakti tõestamise päeval tehtud registriandmete väljatrüki kohaselt on järgmised:

1.1.1. Esimesse jakku on kantud katastritunnus 69701:002:0094, pindala 134229,0 m², aadress Kolmnurga, Nursi küla, Rõuge vald, Võru maakond, maa sihtotstarve maatulundusmaa (100%).

1.1.2. Teise jakku on omanikuna sisse kantud OÜ Vaseten (registrikood 10922982).

1.1.3. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

1.1.4. Neljandasse jakku on kande nr. 11 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 2 600 000,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 34641; 65638; 89137; 120041; 138538; 156431; 161841; 166841; 181941; 199541; 202341; 210250; 339141; 341141; 359241; 370550; 421241; 427041; 440041; 471841; 473141; 507441; 596941; 627741; 724938; 739041; 755041; 769641; 800041; 839441; 930332; 960733; 993741; 1132841; 1136138; 1158341; 1200941; 1211237; 1231841; 1289141; 1484138; 1647534; 1658741; 1693504; 1744141; 1921941; 1952141; 1956941; 2002441; 2064038; 2103302; 2113441; 2124850; 2164341; 2272941; 2358741; 2438941; 2516241; 2582041; 2582641; 2643041; 2691241; 2712141; 2973841; 3038441; 3161041; 3271439; 3619831; 3899602; 3946250; 4463506; 4724850; 4984602; 5438402; 6342850; 6457850; 7487150; 7744250; 7751950; 8271902; 8272702; 8873702; 8874302; 9229350; 9511850; 9751750; 10402102; 11008450; 12365750; 12483250; 12770450; 14641602; 14704050; 14708950; 14892950; 16329750; 16329850; 16761650; 20264250. 07.03.2025 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.04.2025.

1.2. Kinnistusraamatus ei ole registreeritud menetlemata avaldusi.

1.3. Riikliku ehitisregistri elektroonilise andmebaasi andmete kohaselt ei asu Lepingu esemeks oleval kinnistul ehitisi.

1.4. Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel kehtivad lepingu esemeks oleva maaüksuse suhtes järgmised piirangud: Katastriüksuse 69701:002:0094 kitsendused:

Avalikult	kasutatava	tee	kaitsevöönd
ulatus:	8399,89 m ² ;	nähtus:	Maantee; seisund: kehtiv.
Eesvoolu			kaitsevöönd
ulatus:	11174,37 m ² ;	nähtus:	Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km ² (Vastse-Nursi);
seisund:			kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 126471,28 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.
Ranna või kalda veekaitsevöönd

ulatus: 1013,86 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km² (Vastse-Nursi);
seisund: kehtiv.

Riigikaitse ehitise piiranguvöönd
ulatus: 134228,99 m²; nähtus: Riigikaitse ehitise (Nursipalu harjutusvälja pv); seisund:
kehtiv.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et nimetatud kitsenduste suhtes kehtivad kinnisasja kasutamisel seadusest tulenevad piirangud.

1.5. Kultuurimälestiste registri andmete alusel lepingu ese ei kuulu vallas- või kinnismälestise koosseisu või ei asu muinsuskaitsealal ning ei ole arheoloogiline leiukoht.

1.6. Lepingu ese ei ole registreeritud ühegi isiku elu- ega asukohana..

1.7. Eespool nimetatud asjaolud lepingu eseme kohta on notariaalakti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on kontrollitud kinnistusraamatu elektroonilisest registriosast tehtud väljatrüki alusel.

2. POOLTE KINNITUSED

2.1. Müüja esindaja kinnitab, et:

2.1.1. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud lepingus nimetamata kinnistamisavaldusi.

2.1.2. Lepingu ese on Müüja omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud. **Lepingu eseme suhtes on sõlmitud Kahrusoo taluga kehtiv põllumajandusmaa rendileping tähtajaga kuni 31.12.2026. Nimetatud leping on kehtiv, seda ei ole muudetud ega tühistatud.**

2.1.3. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müüjale teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid lepingus nimetamata piiranguid.

2.1.4. Lepingu esemeks oleval kinnistul ei paikne ehitisi.

2.1.5. Lepingu eseme koosseisu kuuluval maal ei paikne lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi.

2.1.6. Lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatusel.

2.1.7. Lepingu esemel kommunikatsioonid puuduvad.

2.1.8. Lepingu esemel ei ole keskkonnareostust ja ei ole esitatud sellekohaseid ettekirjutusi.

2.1.9. Müüja on tasunud kõik lepingu eseme kasutamisega seotud maksed.

2.1.10. Lepingu esemele pääseb avalikult kasutatavalt teelt.

2.1.11. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müüja õigust sõlmida see leping. Müüja ei ole sõlminud ja Müüja kohustub selle lepingu kehtivusaajal mitte sõlmima Ostja nõusolekuta ühtegi selles lepingus nimetamata lepingut, mis tooks kaasa kolmandate

isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada Ostja kandmist kinnistusraamatusse Lepingu eseme omanikuna.

- 2.1.12.** Lepingu eseme omandi ja valduse üleminekuga ei lähe Ostjale üle mingeid Lepingu esemega seotud võlgnevusi mis tahes isikute ees.
- 2.1.13.** Müüjale teadaolevalt ei ole toimunud ühtegi käeolevas lepingus nimetamata alust või sündmust, mis võiks mis tahes ajahetkel kaasa tuua käsutuspiiranguid või takistusi Ostja õigusele tema poolt omandatavat Lepingu eset kasutada, vallata ja käsutada või mille tulemusena Ostja võiks kaotada omandiõiguse Lepingu esemele.
- 2.1.14.** Käesolevas punktis 2.1. toodud Müüja kinnitused Ostjale ei sisalda ühtki ebaõiget väidet ega jäta mainimata ühtki olulist asjaolu, mille vastu Ostjal võiks lepingu eesmärki arvesse võttes olla äratuntav huvi ning mida teades ei oleks Ostja lepingut sõlminud või oleks seda teinud teistel tingimustel.
- 2.1.15.** Müüja on õigusvõimeline äriühing ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Müüja võlausaldajate huve ning äriühingu suhtes ei ole otsustatud lõpetamist. Müüja ei ole pankrotis ning Müüja suhtes ei ole esitatud pankrotiavaldust, ei ole algatatud pankroti- ega likvideerimismenetlust ega tehtud pankrotihoiatust.
- 2.1.16.** Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ega tema volitusi tühistatud ning tal on kõik põhikirjast ja õigusaktidest tulenevad õigused ning äriühingusisesed kooskõlastused see leping sõlmida Müüja esindajana.
- 2.1.17.** Äriregistrist nähtuvad tegelikud kasusaajad on ka käesoleva lepingu sõlmimisel tegelikud kasusaajad.
- 2.1.18.** Juhatuse liige ega keegi nende pereliikmetest ei ole käesoleva lepingu sõlmimisel ega ka viimase ühe (1) aasta jooksul olnud riikliku taustaga isik rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse mõttes.

2.2. Ostja esindaja kinnitab, et:

- 2.2.1.** Lepingu eseme omandamine on otsustatud Riigi kaitseinvesteeringute Keskuse peadirektori käskkirjaga nr 1-1/26/34, 24.04.2026.a. Nimetatud otsus on jõus ja muutmata.
- 2.2.2.** Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest, samuti on Ostja teadlik kõigist maa-ameti kitsenduste päringu vastuses kajastatud piirangutest ja kitsendustest, arvestanud, et Ostja peab lepingu eseme uue omanikuna neid järgima ega loe neid lepingu eseme puudusteks.
- 2.2.3. Ostja on Lepingu eset koormavast põllumaa rendilepingust teadlik, samuti teadlik selle sisust ja kehtima jäämisest ning ei nõua Müüjalt selle lõpetamist.**
- 2.2.4.** Tema volitused Ostja esindajana on kehtivad, neid ei ole tühistatud ega tagasi kutsutud ning tal on kõik õigused käesoleva leping sõlmida Ostja esindajana.

2.3. Hüpoteegipidaja esindaja kinnitab, et tema volitused Hüpoteegipidaja esindajana on kehtivad, neid ei ole tühistatud ega tagasi võetud ning tal on kõik õigused käesolev leping sõlmida Hüpoteegipidaja esindajana.

2.4. Osalejad kinnitavad, et nad ei soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktille lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist ning täiendavat nõustamist notariaalakti tõestaja poolt.

Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et haldusakti vaidlustamise tähtaeg on 30 päeva, mis ei ole möödunud, sellele vaatamata soovisid osalejad selle lepingu sõlmimist.

3. LEPINGU ESEME ÜHISHÜPOTEEGIST VABASTAMINE, LEPINGU ESEME MÜÜK JA OSTUHIND

- 3.1.** Müüja ja Hüpoteegipidaja lepivad kokku, et Hüpoteegipidaja vabastab Lepingu eseme kinnistusraamatusse kantud hüpoteegi summas 2 600 000 eurot alt ning ühishüpoteek jääb koormama kaaskoormatud kinnistuid, millised kuuluvad Müüjale.
- 3.2.** Müüja müüb Lepingu eseme Ostjale hinnaga **105 479 eurot** (edaspidi **Ostuhind**), millest 87 730 eurot on kinnisasja väärtus vastavalt KAHOS § 11 lõikes 2 sätestatule; 17 546 eurot on täiendav hüvitis kinnisasja osa omandamise kokkuleppe saavutamise eest vastavalt KAHOS § 15 lõikes 3 sätestatule ja 203 eurot on täiendav hüvitis kinnisasja menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude eest vastavalt KAHOS § 17 lõikes 1 sätestatule.
- 3.3.** Ostuhinna kohustub Ostja tasuma hiljemalt kümne (10) tööpäeva jooksul, arvates käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamisest ning tingimusel, et lepingu kinnistusosakonnale esitamise päeva seisuga ei ole lepingu eseme registriosas kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas lepingus ning enne käesoleva lepingu kinnistusosakonnale esitamist ei ole esitatud käesolevas lepingus nimetatata kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks, OÜ Vaseten kontole nr EE761700017004370981 Luminor Bank AS.
- 3.4.** Tasumisega viivitamisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt viivist seaduses sätestatud määras.
- 3.5.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et lepingu eseme suhtes kehtiv lepingu punktis 1.1.4. nimetatud asjaõigus ei jää lepingu eseme suhtes kehtima pärast selle lepingu sõlmimist ja Ostja kandmist lepingu eseme omanikuna kinnistusraamatusse ning Müüja kohustub selle kustutama.

4. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE

- 4.1.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Lepingu eseme otsene valdus antakse Ostjale üle käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 4.2.** Lepingu eseme juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle otsese valduse üleandmisel.
- 4.3.** Müüja kannab kõik Lepingu esemega seotud kulud kuni otsese valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning Ostja nõudmisel esitab Ostjale maksedokumendid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.
- 4.4.** Maamaksu maksavad Müüja ja Ostja vastavalt maamaksuseadusele.
- 4.5.** Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Lepingu eseme suhtes sõlmitud põllumaa rendileping jääb kehtima ning Ostjal on õigus üüritulule alates 01.01.2027. Selle aasta renditulu jääb Müüjale. Ostja võtab üle kõik põllumaa rendilepingust tulenevad rendileandja õigused ja kohustused. Müüja kinnitab, et rendilepingu alusel ei ole tagatisraha tasutud. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et nende omavahelistes suhetes vastutab rendilepingust tulenevate rendileandja kohustuste eest rentniku ees üksnes Ostja.

5. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 5.1. Müüja ja Hüpoteegipidaja on Lepingu eseme ühishüpoteegi alt vabastamises, ilma hüpoteegisummat muutmata, kokku leppinud. Müüja palub ja Hüpoteegipidaja annab nõusoleku kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa number 2501341 neljanda jao kanne nr 1, mille all on sisse kantud hüpoteek summas 2 600 000 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Ühtlasi teha vastav muudatus samas kandes näidatud ühishüpoteegiga kaaskoormatud kinnistute registriosade neljandas jaos.**
- 5.2. Müüja ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 2501341 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda Eesti Vabariik.**
- 5.3. Lepinguosalised paluvad teha kanded avalduses toodud järjekorras ning mitte teha ühte kannet teist kannet tegemata.**

6. ORIGINAAL NING ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1.** Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud osalejate poolt omakäeliselt ja digitaalselt ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos. Notariaalakti paberkandjal originaal ja kaugtõestamise teel digitaalselt allkirjastatud eksemplari paberkandjal kinnitatud ära kiri köidetakse kokku ning need säilitatakse notari paberarhiivis koos. Kaugtõestamise teel osalenud osaleja poolt digitaalselt allkirjastatud eksemplari originaali säilitatakse e-notaris ja sellest ei tehta osalejatele ära kirju.
- 6.2.** Notariaalakti tõestaja on osalejatele selgitanud, et pärast notariaalakti tõestamist kinnitab notariaalakti tõestaja digitaalse ära kirja sellest notariaalaktist. Digitaalne ära kiri on osalistele kättesaadav e-Notar iseteeninduses www.notar.ee (notariaalsed dokumendid) ja riigiportaalis www.eesti.ee (e-teenused> juriidika> minu andmed> notariaalsed dokumendid). Nimetatud ära kirja valmistamise eest notari tasu ei võeta. Juurdepääsuõiguse märke tehakse tehinguosalisest juriidilise või füüsilise isiku, mitte tema esindaja andmete juurde.
- 6.3.** Lisaks riigiportaalis www.eesti.ee kättesaadavale digitaalselt kinnitatud ära kirjale väljastatakse notariaalakti ära kiri osalejale tema soovil paberkandjal või digitaalselt kinnitatud ära kirjana e-posti aadressile.
- 6.4.** Notariaalakti tõestaja edastab notariaalakti ära kirja **kinnistusosakonnale**.
- 6.5.** Notariaalakti tõestaja esitab kümne (10) päeva jooksul, arvates käesoleva tehingu tõestamisest, maakatastriseaduses sätestatud korras katastripidajale tehingu õiendi, Lepingu eseme võõrandamise kohta.
- 6.6.** Osalejad annavad notariaalakti tõestajale õiguse teha notariaalaktil täiendusi, parandusi ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda osalejate kokkuleppeid lepingus ning ei too kaasa osalejate tahtevastaseid tagajärgi.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

7.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Ostja.

7.2. Osaleja tasub notari tasu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notariaalakti tõestajal on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente ning notariaaltoimingu raames koostatud notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.

7.3. 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. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et lepinguosaliste 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 lepinguosaliselt.

7.4. Osaleja tasub riigilõivu viivitamata Rahandusministeeriumi pangakontole.

Notariaalakt on notari büroos viibinud osalejale akti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejale läbivaatamiseks ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Videosilla vahendusel osalenud osalejale on notariaalakt akti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejale läbivaatamiseks videosilla vahendusel ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul digitaalselt alla kirjutatud.

Notari tasu müügilepingu tõestamisel 340,00 eurot (tehinguväärtus 105 479,00 eurot: notari tasu seaduse § 3, 22 ja 23 p 2). Ühishüpoteegi osalise vabastamise kokkulepe 42,15 eurot (notari tasu seaduse § 31 p 21). Kaugtõestamine 20,00 eurot (notari tasu seadus § 2 lg 2¹).

Notari tasu kokku 402,15 eurot.

Käibemaks 96,52 eurot.

Kokku 498,67 eurot.

Eelnimetatud notari tasule lisandub ära kirjjade tasu.

Riigilõiv ühishüpoteegi alt vabastamisel 7,00 eurot (riigilõivuseadus § 77 lg 6).

Selles dokumendis on 9 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Peter Janson: ees- ja perekonnanimi allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Notariaalakti tõestaja allkiri ja pitser paberdokumendil: allkiri pitser

Kaupo Kaasik /allkirjastatud digitaalselt/

Raili Pall /allkirjastatud digitaalselt/

Tallinna notar Ragne Tehver /allkirjastatud digitaalselt/ kaugtõestamise dokumendil

1. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 1.1. Ostja saab lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 1.2. Müüjale on ohtlik omandi üleandmise asjaõiguslepingu sõlmimine enne ostuhinna täielikku tasumist, samuti seda, et lepingu esemele oleks võimalik ostuhinna tasumata osa tasumise tagamiseks seada hüpoteek Müüja kasuks.
- 1.3. Ostjale on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.
- 1.4. Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud.
- 1.5. Täitemenetluse seadustiku alusel täidetakse nõuded, mis tulenevad rahalise nõude kohta notariaalselt tõestatud kokkuleppest, mille kohaselt on võlgnik pärast nõude sissenõutavaks muutumist andnud nõusoleku alluda kohesele sundtäitmisele.
- 1.6. Sellesse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 1.7. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab Müüja Ostjale lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid (lepingu eseme omandamise, valdamise ja ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid) ja lepingu eseme valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid (asja juurde kuuluvad dokumendid). Kui Müüjal on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta Ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.
- 1.8. Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab Müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal Ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. Müüja vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut Ostjale, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekkis Müüja kohustuste rikkumisest tulenevalt.
- 1.9. Võlaõigusseaduse § 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.
- 1.10. Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib Ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseadus § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseadus § 115 ja 225) või alandada ostuhinda (võlaõigusseadus § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikkumine, võib Ostja lepingust taganeda (võlaõigusseadus § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust

taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseadus § 112 lg 2 ja 188 lg 1).

- 1.11.** Vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm aastat. Ehitise puuduse tõttu müügilepingust tulenev nõue ei aegu enne viie aasta möödumist ehitise valmimisest. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest.
- 1.12.** Kui üks lepingupool on rikkunud käesolevast lepingust tulenevat kohustust vääramatul jõe tõttu, ei või teine pool vastavalt võlaõigusseadusele nõuda rikkumise eest sätestatud leppetrahvi. Lepingus võib ka teisiti kokku leppida.
- 1.13.** Kahjustatud pool kaotab õiguse leppetrahvi nõuda, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab.
- 1.14.** Kui tasumisele kuuluv leppetrahv on ebamõistlikult suur, võib kohus seda leppetrahvi maksmiseks kohustatud poole nõudmisel vähendada. Leppetrahvi vähendamist saab nõuda kuni leppetrahvi tasumiseni.
- 1.15.** Samuti on notariaalakti tõestaja lepinguosalisi informeerinud, et kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu kinnistusraamatusse sissekandmine saab toimuda pärast tasumisele kuuluva riigilõivu tasumist ja vastavasisulise maksekorralduse esitamist kinnistusosakonnale.
- 1.16.** Vastavalt maakatastriseaduse § 20¹ on notar kohustatud kümne päeva jooksul pärast kinnistu või selle mõttelise osa võõrandamise tehingu tõestamist esitama katastripidajale tehingu õiendi.
- 1.17.** 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. 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.
- 1.18.** 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.
- 1.19.** Kinnistamisotsuse tegemine ja kinnistamisavalduses taotletu kinnistusraamatusse sissekandmine saab toimuda pärast tasumisele kuuluva riigilõivu tasumist Rahandusministeeriumi kontole.

/allkirjastatud digitaalselt/