



PÄRNU NOTAR ANNE KALDVEE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

1520

Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud Pärnu notar Anne Kaldvee poolt, kelle büroo asub aadressil Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Uus tn 1, kaugtõestamise teel 06.11.2025 (kuuendal novembril kahe tuhande kahekümne viiendal) aastal. Videosilla vahendusel osalesid

Osaühing Heiling, registrikood nr 10838508, aadress Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu-Jaagupi alev, Kergu mnt 100, 87201, **e-posti aadress** margoaasa@gmail.com, edaspidi nimetatud „**Müüja**“, mille seadusliku esindajana tegutseb juhatuse liige **MADIS AASA**, isikukood 39906224244, kelle isik on notarile tuntud ja kes oma sõnade kohaselt viibib käesoleva lepingu tõestamise ajal Pärnu linnas, ja

Eesti Vabariigi nimel Kliimaministeeriumi valitsemisalasse kuuluv valitsusasutus **Riigimetsa Majandamise Keskus**, mis on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi nr 70004459 all, aadress Lääne-Viru maakond, Haljala vald, Sagadi küla, Mõisa/3, 45403, **e-posti aadress** ere.kaaristu@rmk.ee, edaspidi nimetatud „**Ostja**“, mille volitatud esindajana tegutseb Tallinna notar Lee Möttus´e asendaja Karl-Eerik Jäetma poolt 06.11.2024.a. notari ametitoimingute registris nr 3435 all tõestatud volikirja alusel **ERE KAARISTU**, isikukood 47207260330, kelle isikusamasus on notari poolt tuvastatud PPA andmebaasi alusel ning kes oma sõnade kohaselt viibib tõestamistoimingu läbiviimise ajal Tallinnas.

Müüja ja Ostja avaldavad, et nende tahe on sõlmida

KINNISTUTE MÜÜGILEPING JA ASJAÕIGUSLEPING NOTARIKONTO KASUTAMISEGA

1. Kinnistuga nr 2524906 seotud registriandmed

1.1 Kinnistusregistri andmed

1.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **2524906** esimeses jaos on kinnistatud aadressil **Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Pitsalu küla, Serusauna** asuv **SERUSAUNA** kinnistu, katastritunnusega 18801:003:0152, pindala 63115 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%. Pindala on ebatäpne.

1.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud **osaühing Heiling** (reg.kood 10838508, Pärnu).

1.1.3 Kinnistusregistri kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

1.1.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

1.1.5 Käesoleva notariaalakti punktides 1.1.1 – 1.1.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 2524906 väljavõttes seisuga 06.11.2025.a., edaspidi nimetatud „**Kinnistu I**“.

1.2 Ehitisregistri andmed

1.2.1 Ehitisregistris ei ole registreeritud aadressil Pärnu maakond, Põhja-Pärnumaa vald, Pitsalu küla, Serusauna, asuval katastriüksusel katastritunnusega 18801:003:0152 ehitisi.

1.3 Maakatastri andmed

1.3.1 Maakatastris on registreeritud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Pitsalu külas asuv Serusauna katastriüksus katastritunnusega 18801:003:0152, pindalaga 63115,0 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Maa kõlvikulises koosseisus on 57852,0 m² metsamaad ja 5263,0 m² muud maad. Katastriüksusega seotud avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused kajastuvad käesoleva notariaalakti Lisaks nr 1 oleval maakatastri kitsenduste kaardi väljavõttel.

Katastriüksustel avalik-õiguslikke seadusjärgseid kitsendusi põhjustavad objektid, nende kaitsevööndi ulatus ja paiknemine, kitsendusi põhjustavate objektide omanikud ja kitsenduste seadmise õiguslikud alused on nähtavad Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduses veebiaadressil <https://kitsendused.maaamet.ee/#/avalik>, kui sisestada eelnimetatud aadressile katastriüksuse katastritunnus

1.4 Maakatastris on katastriüksuse katastritunnusega 18801:003:0152 kohta kantud märke „Pindala on ebatäpne (06.04.2024)“.

1.4.1 Maakatastriseaduse § 9 lg 2⁵ kohaselt Katastripidaja märke „Pindala on ebatäpne“ tehakse kinnistusraamatu esimeses jaos nähtavaks.

1.4.2 Notari selgitused katastripidaja märke õigusliku tähenduse kohta.

Katastripidaja teeb katastriüksuse kohta katastrisse märke "**Pindala on ebatäpne**" juhul, kui katastriüksus on moodustatud kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil või kui katastripidaja tuvastab ebatäpsed või vastuolulised piiriandmed.

Märke ei tekita õiguslikke tagajärgi ja on informatiivse tähendusega.

Katastripidaja märke "**Pindala on ebatäpne**" kustutatakse, kui kaardimaterjali alusel või aerofotogeodeetilisel meetodil moodustatud või ebatäpsed või vastuoluliste piiriandmetega katastriüksusele tehakse L-EST97 süsteemis katastrimõõdistamine ja uued piiriandmed on registreeritud maakatastris.

1.5 Maavarad

1.5.1 Kinnistule I ulatub 16310,98 m² ulatuses **Lavassaare turbamaardla**.

1.6 Looduskaitsetised kitsendused

1.6.1 Kinnistu I ulatub 61643,68 m² ulatuses **Lavassaare looduskaitseala Lavassaare sihtkaitsevööndisse (looduslik sihtkaitsevöönd)**. Lavassaare looduskaitseala Lavassaare sihtkaitsevöönd on registreeritud keskkonnaregistris registrikoodiga nr KLO1101617.

1.6.2 **Lavassaare looduskaitseala** kaitse-eeskiri on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 05.05.2016.a. määrusega nr 54.

1.6.3 Kinnistul I kaitstakse **III kategooria kaitsealuste liikidena** Grus grus (sookurg), Lullula arborea (nõmmelõoke), Turdus viscivorus (hoburästas), Caprimulgus europaeus (öösoor), Lanius collurio (punaselg-õgija), Crex crex (rukkirääk) ja Lavassaare.

2. Kinnistuga nr 2091437 seotud registriandmed

2.1 Kinnistusregistri andmed

2.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **2091437** esimeses jaos on kinnistatud aadressil **Rapla maakond, Märjamaa vald, Vaguja küla, Uuejaani** asuv **Uuejaani kinnistu**, katastritunnusega 88402:001:0115, pindala 4,29 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 2091337. Juurdepääsuservituut vastavalt 13.07.2015.a. sõlmitud lepingu ptk-le 5 ja lepingu lisaks olevale plaanile. 13.07.2015 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 21.07.2015.

2.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on omanikuna kinnistatud **Osaühing Heiling** (registrikood 10838508).

2.1.3 Kinnistusregistri kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

2.1.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos kanded puuduvad.

2.1.5 Käesoleva notariaalakti punktides 2.1.1 – 2.1.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 2091437 väljavõttes seisuga 06.11.2025.a., edaspidi nimetatud „**Kinnistu II**“.

2.2 Ehitisregistri andmed

2.2.1 Ehitisregistris ei ole registreeritud aadressil **Rapla maakond, Märjamaa vald, Vaguja küla, Uuejaani**, asuval katastriüksusel katastritunnusega 88402:001:0115 ehitisi.

Kinnistu II võõrandamiseks või piiratud asjaõigustega koormamiseks ja ei ole taotlenud kinnistusregistri kannete muudatusi mistahes muul õiguslikul alusel,

5.1.4 Kinnistu I ja Kinnistu II käsutusõigust ei piira ükski kohtuotsus, -määrus või leping, milles Müüja oleks üheks pooleks või mis oleks Müüjale siduv. Kinnistu I ja Kinnistu II suhtes ei ole tõstatatud mingeid vaidlusi (sealhulgas piirivaidlusi ega vaidlusi juurdepääsu osas) ja käesoleva lepingu sõlmimise kuupäeva seisuga ei ole Kinnistu I ja Kinnistu II osas tehtud mingeid ettekirjutusi, mis oleks seotud maakorraldustoimingute teostamisega või keskkonnakaitsega või millega kaasneks mistahes täiendavaid kohustusi Kinnistu I ja Kinnistu II omanikule,

5.1.5 Müüjale ei ole teada Kinnistu I ja Kinnistu II valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes käesoleva lepingu sõlmimise ajal kehtivaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ja muudest seadustest tulenevaid avalik-õiguslikke seadusjärgseid piiranguid, mis ei kajastuks maakatastri kitsenduste kaardil ja Müüjale teadaolevalt ei ole algatatud menetlusi täiendavate piirangute kehtestamiseks,

5.1.6 Müüjale teadaolevalt ei paikne Kinnistul I ja Kinnistul II niisuguseid kolmandatele isikutele kuuluvaid ehitisi, liine, tehnovõrke ega –rajatisi (ei maapealseid ega maapõues asuvaid), mis ei kajastu maakatastri kitsenduste kaardil,

5.1.7 Kinnistu I ja Kinnistu II ei ole koormatud rendi- või muud liiki kasutuslepingutest tulenevate kinnistusraamatusse mittedisseeandekohustuslike kolmandate isikute õigustega,

5.1.8 Kinnistu I ja Kinnistu II on hoonestamata,

5.1.9 Kinnistule I ja Kinnistule II on koostatud metsa majandamise kava 2025.a., kehtivad metsateatised puuduvad. Müüja ei ole võõrandanud raieõigust ega sõlminud ühegi kolmanda isikuga mistahes kokkuleppeid metsa majandamiseks,

5.1.10 Kinnistuga I ja Kinnistuga II ei ole seotud metsaõigusnormide rikkumisi ja täitmata maksekohustusi,

5.1.11 Kinnistule I puudub juurdepääs avalikus kasutuses olevalt teelt,

5.1.12 Kinnistule II on juurdepääs avalikus kasutuses olevalt teelt üle Raba kinnistu nr 2091337 (katastriüksus 88402:001:0113), mis on koormatud tasuta ja tähtajatu juurdepääsu-servituudiga Kinnistu II igakordse omaniku kasuks. Servituudi seadmise kohta on kantud kinnistusregistrisse käesoleva notariaalakti punktis 2.1.1 nimetatud märke,

5.1.13 Müüja edastas Ostjale temale teadaoleva ja tegelikkusele vastava informatsiooni Kinnistu I ja Kinnistu II seisundist ja ei ole teadlikult varjanud niisuguseid Kinnistu I ja Kinnistu II puudusi, mida Ostja ei saaks ise märgata Kinnistu I ja Kinnistu II välisel ülevaatusel ning maakatastri ja metsaportaali andmetega tutvudes.

5.2 Ostja esindaja avaldab, et:

5.2.1 temale Ostja poolt antud volitused on kehtivad ja ei ole Ostja poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ning käesolevat lepingut sõlmides ei ületa ta temale antud volituste mahtu,

5.2.2 Kinnistu I müügilepingu sõlmimise aluseks on energeetika- ja keskkonnaministri 15.10.2025.a. käskkiri nr 1-2/25/473 „Kaitsvat loodusobjekti sisaldava SERUSAUNA kinnistu riigile omandamine“,

5.2.3 Kinnistu II müügilepingu sõlmimise aluseks on energeetika- ja keskkonnaministri 17.10.2025.a. käskkiri nr 1-2/25/481 „Kaitsvat loodusobjekti sisaldava Uuejaani kinnistu riigile omandamine“,

5.2.4 Ostja on tutvunud käesoleva notariaalakti punktides 1 ja 2 sisalduvate registri-andmetega, metsaregistri andmetega, Lavassaare looduskaitseala kaitse-eeskirjaga ning on teadlik Kinnistule I ja Kinnistule II kehtestatud kitsendustest. Ostja ei pea kehtestatud kitsendusi Kinnistu I ja Kinnistu II puudusteks ning kohustub kehtestatud kitsendusi Kinnistu I ja Kinnistu II kasutamisel järgima,

5.2.5 Ostja on teadlik Kinnistu I ning Kinnistu II seisundist ning Kinnistule I ning Kinnistule II juurdepääsu võimalustest. Ostjale on enne käesoleva lepingu sõlmimist esitatud tutvumiseks väljavõte Pärnu notar Kristi Kivimägi poolt 13.07.2015.a. notari ametitegevuse raamatu registris nr 1085 all tõestatud notariaalaktist, mille punktis 5 kajastub juurdepääsuservituudi sisu ja eelnimetatud lepingu lisaks olev servituudi ala plaan,

5.2.6 Ostja ostab Kinnistu I ja Kinnistu II, tuginedes Müüja poolt käesoleva lepingu punktis 5.1 tehtud avaldustele ning enda teadmistele Kinnistu I ja Kinnistu II seisundist, mis on saadud lepingu punktis 5.2.4 nimetatud andmetega tutvumisel. Ostja aktsepteerib neid Kinnistu I ja Kinnistu II puudusi, mida ta käesoleva lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma.

5.3 Müüja ja Ostja avaldavad, et nemad on teadlikud, et käesoleva notariaalakti punktides 5.2.2 ja 5.2.3 nimetatud käskkirjade vaidlustamise tähtaeg ei ole möödunud, kuid vaatamata sellele soovivad nemad Kinnistu I ja Kinnistu II müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimist.

6. Kinnistu I ja Kinnistu II müügihind ja selle tasumise kord

6.1 Müüja ja Ostja leppisid kokku, et **Müüja müüb Kinnistu I Ostjale müügihinnaga 24 688.- (kakskümmend neli tuhat kuussada kaheksakümmend kaheksa) eurot.** Kinnistu I müügihinna määramisel on võetud aluseks Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrusega nr 242 „Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise kord ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, ning kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused“.

6.2 Müüja ja Ostja leppisid kokku, et **Müüja müüb Kinnistu II Ostjale müügihinnaga 96 534.- (üheksakümmend kuus tuhat viissada kolmkümmend neli) eurot.** Kinnistu II müügihinna määramisel on võetud aluseks Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrusega nr 242 „Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise kord ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, ning kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused“.

6.3 Kinnistute müügihindade summa **121 222.-** (ükssada kakskümmend üks tuhat kakssada kakskümmend kaks) eurot on hoiustatud notar Anne Kaldvee notarikontol nr EE11 1010 0100 8271 4019 SEB Pangas vastavalt käesoleva notariaalakti punktis 3.1 avaldatule. Hoiustatud summa kannab notar hiljemalt käesoleva notariaalakti tõestamise päevale järgneval pangapäeval **Müüja (osaühing Heiling) kontole nr EE93 2200 2210 1941 6613 Swedbankis**, selgitusega maksekorraldusel: „**18801:003:0152 ja 88402:001:0115 ost RMK**“.

Enne maksekorralduse tegemist kontrollib notar, et käesoleva notariaalakti kinnistus-osakonnale esitamise kohta on tehtud märges kinnistusraamatu elektroonilisse andmebaasi ning et Kinnistule I ja Kinnistule II avatud registriosas ei ole tehtud kandeid, mida ei ole kajastatud käesolevas notariaalaktis ning ei ole esitatud kinnistamisavaldusi selliste kannete tegemiseks.

7. Kinnistu I ja Kinnistu II otsese valduse üleminek

7.1 Müüja ja Ostja leppisid kokku ja avaldavad ühiselt, et:

7.1.1 Müüja annab Kinnistu I ja Kinnistu II vabana kõikidest kolmandate isikute õigustest Ostja otsesse valdusesse üle käesoleva lepingu sõlmimisega, koostamata eraldi üleandmis-vastuvõtmisakti,

7.1.2 Kinnistu I ja Kinnistu II seisundi juhusliku kahjustumise riski võtab Ostja enda kanda käesoleva lepingu sõlmimisega, samast kuupäevast omandab Ostja õiguse Kinnistult I ja Kinnistult II saadavale kasule ning hakkab täitma Kinnistuga I ja Kinnistuga II seotud kohustusi.

8. Müüja vastutus Kinnistu I ja Kinnistu II puuduste eest

8.1 Notar juhtis Müüja ja Ostja tähelepanu asjaolule, et müügilepingus oleks mõistlik kokku leppida kõikides Kinnistu I ja Kinnistu II omadustes ning kajastada selles kõik Kinnistu I ja Kinnistu II puudused. Notar selgitas lepingupooltele, et Müüjal ei ole kohustust kontrollida, kas ja millised puudused Kinnistul I ja Kinnistul II on, kuid puuduste ilmnemisel tuleb Müüjal arvestada sellega, et Kinnistu I ja Kinnistu II puuduste eest vastutab võlaõigusseaduse § 218 lg 1 järgi Müüja, kui lepingupooled ei ole kokku leppinud teisiti või Müüja ei ole sõnaselgelt avalikustanud, et temal puudub informatsioon mingi asja seisundi kohta. Müüja vastutus Kinnistu I ja Kinnistu II lepingutingimustele mittevastavuse eest on piiratud seda rohkem, mida rohkem on Müüja Kinnistu seisundit puudutavat olulist negatiivset teavet lepingueelsetel läbirääkimistel Ostjale avaldanud.

8.2 Notar selgitas Müüjale ja Ostjale, et Müüja vastutab Kinnistu I ja Kinnistu II puuduse eest eelkõige siis, kui on täidetud järgmised tingimused (vt mh Riigikohtu 30. septembri 2015.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-100-15, p 21):

- puudus oli olemas riisiko ülemineku ajal ostjale (VÕS § 218 lg 1);
- puudus ei tulenenud ostjast (VÕS § 101 lg 3);
- **ostja ei teadnud lepingu sõlmimise ajal puudusest ega pidanudki teadma** (VÕS § 218 lg 4);
- **sõlmitud ei ole müüja vastutust piiravat kokkulepet** või ei saa müüja sellele tugineda (VÕS § 221 lg 2);

- ostja on teatanud puudusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta puudusest teada sai või pidi teada saada, v.a kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandata (VÕS § 220 lg 3),
- puudus tekkis müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu (VÕS § 221 lg 1 p 1) või
- **kui müüja puudusest teadis või pidi teadma, kuid ei avaldanud seda ostjale** (VÕS § 221 lg 1 p 2).

8.3 Müüja ja Ostja leppisid kokku ja avaldavad ühiselt, et:

8.3.1 Müüja vastutab Kinnistu I ja Kinnistu II lepingutingimustele mittevastavuse eest võlaõigusseaduses ettenähtud alustel ja ulatuses.

8.3.2 Müüja ei vastuta Kinnistu I ja Kinnistu II lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel Kinnistu I ja Kinnistu II lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma.

9. Kinnistute omandiõiguse üleminek

9.1 Kinnistute omandiõigus läheb Müüjalt Ostjale üle alates kande tegemisest kinnistusraamatusse asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse alusel kinnistusraamatuseaduses ettenähtud korras.

10. Notari selgitused

10.1 Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 kohaselt on kinnisasja oluliseks osaks sellega püsivalt ühendatud asjad, sealhulgas kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili. Kinnisasja osa ei ole võõrale maale õiguse teostamise vahendina püstitatud ja maaga püsivalt ühendatud ehitise või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.

10.2 Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 kohaselt asja omandamise ja valdamise, samuti kinnisasjale ehitamise kohta käivad dokumendid, kaardid ja plaanid on asja päraldised. Võlaõigusseaduse § 211 kohaselt tuleb lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal asja omandajale üle anda ka lepingu eseme päraldisteks olevad dokumendid. Kui lepingu eseme üleandjal on õigustatud huvi jätta asja kohta käiva dokumendi originaal endale, peab ta asja omandajale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte.

10.3 Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik kinnistu 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 tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

10.4 Võlaõigusseaduse § 217 (1) kohaselt ostjale üleantav asi peab vastama lepingutingimustele. Lepingutingimustele peavad vastama ka asja juurde kuuluvad dokumendid.

(2) Asi ei vasta muu hulgas lepingutingimustele, kui:

1) asjal ei ole kokkulepitud omadusi;

2) kokkuleppe puudumisel asja omaduste kohta ei sobi asi teatud eriliseks otstarbeks, milleks ostja seda vajab ja mida müüja lepingu sõlmimise ajal teadis või pidi teadma, kui ostja võis

mõistlikult tugineda müüja erialastele oskustele või teadmistele, muul juhul aga otstarbeks, milleks seda liiki asju tavaliselt kasutatakse;

3) asja kasutamist takistavad õigusakti sätted, mida müüja lepingu sõlmimisel teadis või pidi teadma;

4) kolmandal isikul on asja suhtes nõue või muu õigus, mida ta võib esitada.

(4) Käesoleva paragrahvi lõike 2 punkti 4 tähenduses loetakse asja koormavaks kolmanda isiku õiguseks kinnisasja või avalikku registrisse kantud vallasasja puhul ka kinnistusraamatusse või muusse avalikku registrisse kantud õigust, mis ei kehti.

10.5 Võlaõigusseaduse § 218 (1) Müüja vastutab asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal ostjale, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. (3) 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.

10.6 Võlaõigusseaduse § 219 lg 1 kohaselt juhul kui ostja on müügilepingu sõlminud oma majandus- või kutsetegevuses, peab ta ostetud asja viivitamata üle vaatama või üle vaadata laskma.

10.7 Võlaõigusseaduse § 220 (1) Ostja peab teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saada. (2) Oma majandus- või kutsetegevuses müügilepingu sõlminud ostja peab lepingule mittevastavust sellest teatamisel piisavalt täpselt kirjeldama. (3) Kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei või ostja asja lepingutingimustele mittevastavusele tugineda. Kui teatamata jätmine on mõistlikult vabandatav, võib ostja siiski lepingutingimustele mittevastavusele tuginedes alandada ostuhinda või nõuda, et müüja hüvitaks tekitatud kahju, välja arvatud saamata jäänud tulu.

10.8 Võlaõigusseaduse § 221 kohaselt (1) Ostja võib lepingutingimustele mittevastavusele tugineda sõltumata sellest, et ta asja üle ei vaadanud või selle lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt ei teatanud, kui:

1) asja lepingutingimustele mittevastavus on tekkinud müüja tahtluse või raske hooletuse tõttu;

2) müüja teadis või pidi teadma asja lepingutingimustele mittevastavusest või sellega seotud asjaoludest ja ei avaldanud seda ostjale.

(2) Müüja ei või tugineda kokkuleppele, millega välistatakse või piiratakse ostja õigusi seoses asja lepingutingimustele mittevastavusega, kui müüja teadis või pidi teadma, et asi lepingutingimustele ei vasta ja ta sellest ostjale ei teatanud.

10.9 Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (võlaõigusseaduse § 108 ja 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (võlaõigusseaduse § 110), nõuda kahju hüvitamist (võlaõigusseaduse § 115) või alandada ostuhinda (võlaõigusseaduse § 112 ja 224). Kui asja lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingu rikkumine, võib ostja lepingust taganeda (võlaõigusseaduse § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (võlaõigusseaduse § 112 lg 2 ja 188 lg 1).

11. ASJAÕIGUSLEPING ja KINNISTAMISAVALDUS

11.1 Osaühing Heiling ja Eesti Vabariik leppisid kokku, et osaühing Heiling annab üle ja Eesti Vabariik võtab vastu omandi käesoleva notariaalakti punktis 1.1 nimetatud kinnistule nr 2524906 ning käsitlevad kokkulepet asjaõiguslepinguna. Osaühing Heiling lubab ja Eesti Vabariik soovib Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 2524906 teises jaos kustutada omanikuna kinnistatud osaühing Heiling (registrikood 10838508) ja kinnistada kinnistu omanikuna Eesti Vabariik.

11.2 Osaühing Heiling ja Eesti Vabariik leppisid kokku, et osaühing Heiling annab üle ja Eesti Vabariik võtab vastu omandi käesoleva notariaalakti punktis 2.1 nimetatud kinnistule nr 2091437 ning käsitlevad kokkulepet asjaõiguslepinguna. Osaühing Heiling lubab ja Eesti Vabariik soovib Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 2091437 teises jaos kustutada omanikuna kinnistatud osaühing Heiling (registrikood 10838508) ja kinnistada kinnistu omanikuna Eesti Vabariik.

12. Originaali ja ära kirjade väljastamine

12.1 Käesolev notariaalakt on koostatud ühes **digitaalses originaaleksemplaris**, mis on kasutusel elektroonilises käibes ning notariaalaktis osalejatele kättesaadav **riigiportaalis** www.eesti.ee (E-teenused > Notariaalsed dokumendid ja täitetoimikud > Minu notariaalsed dokumendid > Otsi) ja veebilehel **www.notar.ee/iseteenindus**. Kui tehinguosaliseks on eraõiguslik juriidiline isik, on juurdepääsuõiguse saajaks antud eraõiguslik juriidiline isik. Õiguse dokumendi ära kirjale juurdepääsemiseks saavad ettevõtte juhatuse liikmed, kes on kantud äriregistrisse.

12.2 Tõestamisseaduse § 46 lg 3² kohaselt kaugtõestamise korral teeb notar **digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule**.

12.3 Käesoleva notariaalakti digitaalse originaaleksemplari edastab notar Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

13. Notariaalakti tehinguväärtus ja sellega seotud maksud

13.1 Notarikonto kasutamise tehinguväärtus on hoiustatud summa suurus 121 222.- (ükssada kakskümmend üks tuhat kakssada kakskümmend kaks) eurot, millest tuleneb notaritasu 47.29 (nelikümmend seitse eurot 29 senti).

Kinnistu I ja Kinnistu II müügilepingu tõestamise tehinguväärtuseks on müügihindade summa 24 688.- + 96 534.- = 121 222.- (ükssada kakskümmend üks tuhat kakssada kakskümmend kaks) eurot, millest tuleneb notaritasu 378.30 (kolmsada seitsekümmend kaheksa eurot 30 senti).

Kaugtõestamise teel tehtaval ametitoimingul lisandub notari tasule 20.- (kakskümmend) eurot.

Notariaalakti tõestamise notaritasu on 445.59 eurot, käibemaks 106.94 eurot, kokku 552.53 eurot (Notari tasu seaduse § 2 lg 2¹, 3 lg 2; 5 lg 1; 22; 23 p 2 ning 29 lg 3 p 1).

Notaritasule lisandub ära kirjade valmistamise tasu.

Notari tasu seaduse § 31 p 15 kohaselt on digitaalse ära kirja väljastamise tasu sõltumata andmemahust 12.75, millisele summale lisandub käibemaks 24 %.

Notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2 kohaselt on ära kirja valmistamise tasu iga A4 formaadis lehe eest 0.19 eurot, millisele summale lisandub käibemaks 24 %.

13.2 Kinnistamisavalduse punktides 11.1 ja 11.2 taotletud kanded on riigilõivuvabad riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 alusel.

Riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 kohaselt on riigilõivu tasumisest vabastatud riigiasutus riigile kuuluva kinnisasja kinnistusraamatusse kandmisega seotud kannete tegemisel, muutmisel ja kustutamisel.

13.3 Käesoleva notariaalakti tõestamisega seotud notaritasu tasub Ostja.

14. Volitused notarile

14.1 Notariaalaktis osalejad volitavad notariaalakti tõestanud notarit tegema notariaalaktis parandusi ja täiendusi teksti sõnastuses ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda notariaalaktis osalejate vahelisi kokkuleppeid ning ei too kaasa nende tahte vastaseid tagajärgi ning esitama kinnistusosakonnale notariaalaktis tehtud parandused ja täiendused.

15. Notariaalaktis osalejate kinnitused

15.1 Notariaalaktis osalejad kinnitavad oma allkirjaga käesoleval notariaalaktil:

15.1.1 kõik nende vahelised lepingu eset puudutavad kokkulepped on notariaalaktis tõeselt, täielikult ja üheselt mõistetavalt kajastatud,

15.1.2 notari selgitused notariaalakti sisu ja selle õiguslike tagajärgede kohta olid neile arusaadavad,

15.1.3 käesolev notariaalakt on notariaalaktis osalejatele notari poolt videosilla vahendusel ette loetud, esitatud neile koos notariaalakti Lisadeks nr 1 ja 2 olevate maakatastri kitsenduste kaardi väljavõtetega kokku 7 (seitsmel) lehel ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks, seejärel nende poolt heaks kiidetud ja digitaalselt allkirjastatud.

15.2 Käesolevas notariaalaktis on koos selle Lisadega nr 1 ja 2 kokku 18 (kaheksateist) lehte.

MADIS AASA

Osaühing Heiling juhatuse liige

/allkirjastatud digitaalselt/

ERE KAARISTU

Eesti Vabariigi volitatud esindaja

Kliimaministeeriumi valitsemisalasse kuuluva

Valitsusasutuse Riigimetsa Majandamise Keskus kaudu */allkirjastatud digitaalselt/*

Pärnu notar Anne Kaldvee

/allkirjastatud digitaalselt/