PÄRNU NOTAR ANNE KALDVEE

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

1672

Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud Pärnu notar Anne Kaldvee poolt, kelle büroo asub aadressil Pärnu maakond, Pärnu linn, Pärnu linn, Uus tn 1, seitsmeteistkümnendal novembril kahe tuhande kahekümne kuuendal (17.11.2026) aastal kaugtõestamise teel. Videosilla vahendusel osalesid

JMB Investeeringute OÜ, registrikood nr 10434320, aadress Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa, Merirahu tn 76, 13516, **e-posti aadress** juri.mois@gmail.com, edaspidi nimetatud „**Müüja I**“, mille seadusliku esindajana tegutseb **juhatuse liige MARKUS JONATHAN MÕIS**, isikukood 50101170820, isikusamasus tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja kes oma sõnade kohaselt viibib tõestamistoimingu läbiviimise ajal Tallinnas,

Sunare OÜ, registrikood nr 16480373, aadress Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Telliskivi tn 60/5, 10412, **e-posti aadress** info@sunly.ee, edaspidi nimetatud „**Müüja II**“, **mille seadusliku esindajana tegutseb juhatuse liige ERKKI KALLAS**, isikukood 38501100296, isikusamasus tuvastatud PPA andmebaasi alusel ja kes oma sõnade kohaselt viibib tõestamistoimingu läbiviimise ajal Tallinnas,

JMB Investeeringute OÜ ja Sunare OÜ nimetatakse notariaalaktis edaspidi koos „Müüjad“, ja

EESTI VABARIIK, riigivara valitseja Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutseva valitsusasutuse Transpordiamet, milline on registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris registrikoodi nr 70001490 all, **kaudu**, asukohaga Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Valge tn 4, 11413, **e-posti aadress** tiit.tiigimae@ transpordiamet.ee, **edaspidi nimetatud** „**Ostja**“, mille **volitatud esindajana** tegutseb Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer poolt 30.03.2022.a. notari ametitegevuse raamatu registris nr 1059 all tõestatud volikirja alusel **TIIT TIIGIMÄE**, isikukood 36502102715, kelle isik on notarile tuntud ja kes oma sõnade kohaselt viibib tõestamistoimingu läbiviimise ajal Tallinnas.

Müüjad avaldavad, et nende soov on esitada

KINNISTAMISAVALDUS
KINNISTU JAGAMISEKS

Müüjad ja Ostja avaldavad, et nende tahe on sõlmida

ASJAÕIGUSLEPING
KINNISTU OMANDIÕIGUSE ÜLEKANDMISEKS

1. Kinnistuga seotud registriandmed

1.1 Kinnistusregistri andmed

1.1.1 Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **17680350** esimeses jaos on kinnistatud **Pärnu maakonnas Tori vallas Elbu külas** asuv kinnistu, mis koosneb 2 (kahest) katastriüksusest:

- **katastritunnus 80901:001:1694, aadress Pärnu maakond, Tori vald, Elbu küla, 19219 Are-Elbu tee, pindala 482,0 m², sihtotstarve transpordimaa 100 %,**
- katastritunnus 80901:001:1695, aadress Pärnu maakond, Tori vald, Elbu küla, Ado-Metsa, pindala 28386 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100 %.

1.1.2 Kinnistusregistri teises jaos on kaasomanikena kinnistatud:
JMB Investeeringute OÜ (registrikood 10434320) **66/29400 kaasomandist** ja
Sunare OÜ (registrikood 16480373) **29334/29400 kaasomandist**.

1.1.3 Kinnistusregistri kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos on kinnistatud järgmised piiratud asjaõigused:

1.1.3.1 kande nr 1 all on kinnistatud **märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta**. Kaasomandi valdamise ja kasutamise korra ning kinnistu jagamise ja kaasomandi lõpetamise kokkulepe vastavalt 08.07.2022 lepingu punktidele 5 ja 6 ning 08.07.2022 lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile. 8.07.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 19.07.2022,

1.1.3.2 kande nr 2 all on kinnistatud **eelmärge kinnistu jagamise käigus moodustatava ca 436 m² suuruse pindalaga kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks**. 31.10.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.11.2024.

1.1.4 Kinnistusregistri neljandas, hüpoteekide jaoks ettenähtud jaos on kande nr 1 all kinnistatud **hüpoteek summas 100 000.- (ükssada tuhat) eurot Sunare OÜ (registrikood 16480373) kuuluvale mõttelisele osale Tori vald kasuks**. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 10.10.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 24.10.2022.

1.1.5 Käesoleva notariaalakti punktides 1.1.1 – 1.1.4 nimetatud andmed sisalduvad Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 17680350 väljavõttes seisuga 17.11.2026.a., edaspidi nimetatud „**Kinnistu**“.

1.2 Ehitisregistri andmed

1.2.1 Ehitisregistris ei ole registreeritud Pärnu maakonnas Tori vallas Elbu külas asuval 19219 Are-Elbu tee katastriüksusel katastritunnusega 80901:001:1694 ehitisi.

1.3 Maakatastri andmed

1.3.1 Maakatastris on registreeritud Pärnu maakonnas Tori vallas Elbu külas asuv 19219 Are-Elbu tee katastriüksus katastritunnusega 80901:001:1694, pindalaga 482,0 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%. Maa kõlvikulises koosseisus on 482,0 m^2 haritavat maad. Katastriüksusega seotud avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused kajastuvad käesoleva notariaalakti Lisaks nr 1 oleval maakatastri kitsenduste kaardi väljavõttel.

I KINNISTU JAGAMINE

2. Müüjate avaldus Kinnistu jagamiseks

2.1 Käesoleva avalduse esitamisega soovivad Müüjad jagada Kinnistu 2 (kaheks) kinnistuks järgnevalt:

2.1.1 kinnistusregistris jääb registriosa nr 17680350 all kinnistatuks vähendatud koosseisu ja pindalaga kinnistu, mille koosseisu jääb katastriüksus katastritunnusega 80901:001:1695, aadress Pärnu maakond, Tori vald, Elbu küla, Ado-Metsa, pindala 28386 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100 %,

2.1.2 kinnistusregistris avada uus registriosa kinnistule, mille koosseisu jääb katastriüksus katastritunnusega 80901:001:1694, aadress Pärnu maakond, Tori vald, Elbu küla, 19219 Are-Elbu tee, pindala 482,0 m², sihtotstarve transpordimaa 100 %, edaspidi nimetatud „**Müügilepingu ese**“.

2.2 Müüjad avaldavad, et käesoleva notariaalakti punktis 1.1.3.1 nimetatud märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise korra ning kinnistu jagamise ja kaasomandi lõpetamise kokkulepe vastavalt 08.07.2022 lepingu punktidele 5 ja 6 ning 08.07.2022 lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile, jääb kandena alles käesoleva notariaalakti punktis 2.1.1 nimetatud kinnistule nr 17680350 (katastriüksus 80901:001:1695) avatud registriosa kolmandas jaos ning nimetatud märkust ei ole vaja üle kanda käesoleva notariaalakti punktis 2.1.2 nimetatud kinnistule (katastriüksus 80901:001:1694) avatava registriosa kolmandasse jakku.

2.3 Sunare OÜ avaldab, et käesoleva notariaalakti punktis 1.1.4 nimetatud hüpoteek summas 100 000.- (ükssada tuhat) eurot Sunare OÜ (registrikood 16480373) kuuluvale mõttelisele osale Tori vald kasuks kinnistu igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks jääb Kinnistu jagamise järel koormama käesoleva notariaalakti punktis 2.1.1 nimetatud kinnistut nr 17680350 (katastriüksus 80901:001:1695) ning nimetatud hüpoteeki ei ole vaja üle kanda käesoleva notariaalakti punktis 2.1.2 nimetatud kinnistule (katastriüksus 80901:001:1694) avatava registriosa neljandasse jakku.

2.4 Tori abivallavanem Signe Rõngas edastas notarile 12.11.2026.a digitaalselt allkirjastatud nõusoleku nr 6-8/3855 alljärgneva sisuga:

Tori Vallavalitsus annab nõusoleku Pärnu maakonnas Tori vallas Elbu külas asuva kinnisasja registriosa nr 17680350 jagamisel tekkivate uute kinnisasjadega seotud andmete kinnistusraamatusse kandmiseks.

Kinnistusraamatu kinnisasja nr 17680350 registriosa IV jakku Tori valla kasuks kantud hüpoteek 100 000 eurot Sunare OÜ (registrikood 16480373) kuuluvale mõttelisele osale jääb kehtima kinnisasja jagamisel tekkivale uuele Ado-Metsa kinnisasjale (katastritunnus 80901:001:1695).

Kinnistusraamatu kinnisasja nr 17680350 registriosa IV jakku Tori valla kasuks kantud hüpoteek 100 000 eurot Sunare OÜ (registrikood 16480373) kuuluvale mõttelisele osale ei jää kehtima kinnisasja jagamisel tekkivale uuele 19219 Are-Elbu tee kinnisasjale (katastritunnus 80901:001:1694).

II MÜÜGILEPINGU ESEME OMANDIÕIGUSE ÜLEANDMINE

3.1 Müüjate esindajad avaldavad ühiselt, et:

3.1.1 MARKUS JONATHAN MÕIS on Müüja I juhatuse liige ning tema esindusõigus on kehtiv (tema ei ole juhatusest tagasi astunud, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud, tema ametiaeg ei ole lõppenud ja tema esindusõigust ei ole piiratud). Tema omab kõiki Müüja I sisesuhetest tulenevaid otsuseid ja kooskõlastusi käesoleva lepingu sõlmimiseks,

3.1.2 ERKKI KALLAS on Müüja II juhatuse liige ning tema esindusõigus on kehtiv (tema ei ole juhatusest tagasi astunud, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud, tema ametiaeg ei ole lõppenud ja tema esindusõigust ei ole piiratud). Tema omab kõiki Müüja II sisesuhetest tulenevaid otsuseid ja kooskõlastusi käesoleva lepingu sõlmimiseks,

3.1.3 Müügilepingu ese on hoonestamata,

3.1.4 Kinnistule avatud kinnistusregistri osa seis vastab tegelikkusele ja kumbki Müüja-test ei ole sõlminud ühegi kolmanda isikuga võlaõiguslikke kokkuleppeid Müügilepingu eseme võõrandamiseks või piiratud asjaõigustega koormamiseks ja ei ole taotlenud kinnistusregistri kande muudatusi mistahes muul õiguslikul alusel,

3.1.4 Müügilepingu eseme käsutusõigust ei piira ükski kohtuotsus, -määrus või leping, milles kumbki Müüjatest oleks üheks pooleks või mis oleks Müüjatele siduv ja Müügilepingu esemega seoses ei ole tõstatatud mingeid vaidlusi,

3.1.5 Müügilepingu eset ei koorma rendi- või muud liiki kasutuslepingutest tulenevad kolmandate isikute õigused,

3.1.6 Müüjad edastasid Ostjale kogu Müüjatele teadaoleva informatsiooni Müügilepingu eseme seisundist ja ei ole varjanud Müüjatele teadaolevaid Müügilepingu eseme väärtust mõjutavaid asjaolusid, mille vastu Ostjal võiks olla äratuntav huvi ja mida Ostja ei saanud ise märgata Müügilepingu eset vallates ja kasutades.

3.2 Ostja volitatud esindaja avaldab, et:

3.2.1 käesolevat lepingut sõlmides tegutseb ta Transpordiameti maade osakonna juhataja 09.10.2024.a. korralduse nr 1.1-3/24/769 ja Tallinna notar Ragne Tehver asendaja Kersti Paeveer poolt 30.03.2022.a. notari ametitegevuse raamatu registris nr 1059 all tõestatud volikirja alusel,

3.2.2 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,

3.2.3 käesolev leping on sõlmitud ja sellele eelnenud toimingud on tehtud kooskõlas riigivaraseaduse, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi nimetatud KAHOS) ja muude riigile vara omandamist reguleerivate õigusaktidega,

3.2.4 Müügilepingu ese omandatakse riigitee 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 92,0-120,6 asuva Are-Nurme lõigu rekonstrueerimise lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks,

3.2.5 Ostja on tutvunud käesoleva notariaalakti punktides 1.1 kuni 1.3 nimetatud registriandmetega ja Ostja on teadlik Müügilepingu eseme pindalast, piiridest, õiguslikust seisundist,

3.2.6 Ostja on Müügilepingu eseme ja selle lähiümbruse seisundist teadlik, sest Müügilepingu ese olid Ostja otseses valduses ja kasutuses juba enne käesoleva lepingu sõlmimist.

4. Kokkulepe asjaõiguslepingu sõlmimiseks

4.1 Müüjad ja Ostja leppisid kokku sõlmida asjaõigusleping Müügilepingu eseme omandiõiguse üleminekuks Müüjatelt Ostjale vastavalt nende vahel 31.10.2024.a. sõlmitud ja Pärnu notar Anne Kaldvee poolt notari ametitegevuse raamatu registris nr 1582 all tõestatud võlaõiguslikule kinnistu müügilepingule, edaspidi nimetatud „**Võlaõigusleping**“. Nemad on teadlikud, et Kinnistu maakorraldusliku jagamise käigus suurenes Müügilepingu eseme pindala 46 (neljakümne kuue) m^2 võrra, kuid nimetatud asjaolu ei mõjuta Müügilepingu eseme müügihinda.

5. Müüjate ja Ostja avaldused võlaõiguslike kokkulepete täitmise kohta

5.1 Müüjad ja Ostja leppisid kokku ja avaldavad ühiselt, et:

5.1.1 Ostja omandab Müügilepingu eseme kiirmenetluse alusel vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) §-le 23.

5.1.2 **Müügilepingu eseme omandamise tasu** kiirmenetluses on KAHOS § 23 lg 2 kohaselt 0,3-kordne Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk summas **570.-** (viissada seitsekümmend) eurot. **Summale lisandub motivatsioonitasu**, mis on KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 0,8-kordne Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk summas **1 523.-** (üks tuhat viissada kakskümmend kolm) eurot.

5.1.3 **Müügilepingu eseme omandamise tasust 7,5** (seitse koma viis) **% ehk 42.75** (nelikümmend kaks eurot 75 senti) ja **motivatsioonitasust 7,5** (seitse koma viis) **% ehk 114.23** (ükssada neliteist eurot 23 senti) ehk **kokku 156.98** (ükssada viiskümmend kuus eurot 98 senti) kandis Ostja **Müüja I (JMB Investeeringute OÜ) kontole nr EE15 2200 2210 0118 5606 Swedbankis** pärast Võlaõiguslepingu sõlmimist.

5.1.4 **Müügilepingu eseme omandamise tasust 42,5** (nelikümmend kaks koma viis) **% ehk 242.25** (kakssada nelikümmend kaks eurot 25 senti) ja **motivatsioonitasust 42,5** (nelikümmend kaks koma viis) **% ehk 647.27** (kuussada nelikümmend seitse eurot 27 senti) ehk **kokku 889.52** (kaheksasada kaheksakümmend üheksa eurot 52 senti) kandis Ostja **Müüja II (Sunare OÜ) kontole nr EE87 1010 2202 9472 1224 SEB Pangas** pärast Võlaõiguslepingu sõlmimist.

5.1.5 **Müügilepingu eseme omandamise tasust 42.75** (nelikümmend kaks eurot 75 senti) ja **motivatsioonitasust 114.23** (ükssada neliteist eurot 23 senti) ehk **kokku 156.98** (ükssada viiskümmend kuus eurot 98 senti) kohustub Ostja kandma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimist **Müüja I (JMB Investeeringute OÜ) kontole nr EE15 2200 2210 0118 5606 Swedbankis**.

5.1.6 **Müügilepingu eseme omandamise tasust 242.25** (kakssada nelikümmend kaks eurot 25 senti) ja **motivatsioonitasust 647.27** (kuussada nelikümmend seitse eurot 27 senti) ehk **kokku 889.52** (kaheksasada kaheksakümmend üheksa eurot 52 senti) kohustub Ostja kandma hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul pärast käesoleva lepingu sõlmimist **Müüja II (Sunare OÜ) kontole nr EE87 1010 2202 9472 1224 SEB Pangas**.

5.1.7 Müügilepingu eseme müügihinna tasumisega viivitamisel on Müüjatel õigus nõuda Ostjalt viivist võlaõigusseaduses sätestatud määras.

5.1.8 Müügilepingu ese on Ostja otseses valduses ja kasutuses alates Võlaõiguslepingu sõlmimisest 31.10.2024.a.

5.1.9 Koos otsese valduse omandamisega Müügilepingu esemele võttis Ostja enda kanda Müügilepingu eseme seisundi juhusliku kahjustumise ja hävimise riski.

6. Notari selgitused

6.1 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 ehitis või muu sellesarnane asi, samuti maaga mööduvaks otstarbeks ühendatud asi.

6.2 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 ärakirja või väljavõtte.

6.3 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 tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 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.

6.7 Võlaõigusseaduse § 220 (1) Ostja peab teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja leping-tingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. (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.

6.8 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.

6.9 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).

6.10 Maamaksuseaduse § 8 kohaselt tekib maamaksukohustus jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja.

7. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

7.1 Seoses käesoleva notariaalakti punktis 1.1 nimetatud kinnistu nr 17680350 jagamisega ja omandiõiguse üleandmisega katastriüksusele katastritunnusega 80901: 001:1694 soovivad JMB Investeeringute OÜ, Sunare OÜ ja Eesti Vabariik kustutada kinnistusregistris registriosa nr 17680350 kolmandas jaos kande nr 2 all kinnistatud eelmärke kinnistu jagamise käigus moodustatava ca 436 m² suuruse pindalaga kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariik kasuks.

7.2 JMB Investeeringute OÜ ja Sunare OÜ soovivad omanikena jagada kinnistusregistris registriosa nr 17680350 all kinnistatud kinnistu 2 (kaheks) kinnistuks:

7.2.1 Kinnistusregistris jääb registriosa nr 17680350 all kinnistatuks vähendatud koosseisu ja pindalaga kinnistu, mille koosseisu jääb katastriüksus katastritunnusega 80901: 001:1695, aadress Pärnu maakond, Tori vald, Elbu küla, Ado-Metsa, pindala 28386 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100 %.

Kinnistu kaasomanikena jäävad kinnistatuks 66/29400 mõttelises osas JMB Investeeringute OÜ (registrikood 10434320) ja 29334/29400 mõttelises osas Sunare OÜ (registrikood 16480373),

7.2.2 Avada kinnistusregistris uus registriosa kinnistule, mille koosseisus on katastriüksus katastritunnusega 80901:001:1694, aadress Pärnu maakond, Tori vald, Elbu küla, 19219 Are-Elbu tee, pindala 482,0 m², sihtotstarve transpordimaa 100 %.

Kinnistu kaasomanikena kinnistada registriosa teises jaos 66/29400 mõttelises osas JMB Investeeringute OÜ (registrikood 10434320) ja 29334/29400 mõttelises osas Sunare OÜ (registrikood 16480373),

7.2.3 JMB Investeeringute OÜ ja Sunare OÜ avaldavad, et registriosa nr 17680350 kolmandas jaos kande nr 1 all kinnistatud märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise korra ning kinnistu jagamise ja kaasomandi lõpetamise kokkulepe vastavalt 08.07.2022 lepingu punktidele 5 ja 6 ning 08.07.2022 lepingu lisaks nr 1 olevale plaanile, jääb kandena alles kinnistamisavalduse punktis 7.2.1 nimetatud kinnistule nr 17680350 (katastritunnus 80901:001:1695) avatud registriosa kolmandas jaos ja seda ei ole vaja üle kanda kinnistamisavalduse punktis 7.2.2 nimetatud kinnistule (katastritunnus 80901:001: 1694) avatava registriosa kolmandasse jakku,

7.2.4 Sunare OÜ avaldab, et registriosa nr 17680350 neljandas jaos kande nr 2 all kinnistatud hüpoteek summas 100 000.- (ükssada tuhat) eurot Sunare OÜ (registrikood 16480373) kuuluvale mõttelisele osale Tori vald kasuks kinnistu igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks, jääb koormama kinnistamisavalduse punktis 7.2.1 nimetatud kinnistut nr 17680350 (katastritunnus 80901:001:1695) ning hüpoteeki e ole vaja üle kanda käesoleva notariaalakti punktis 7.2.2 nimetatud kinnistule (katastritunnus 80901:001:1694) avatava registriosa neljandasse jakku.

Tori abivallavanem Signe Rõngas poolt 12.11.2026.a digitaalselt allkirjastatud nõusolek kinnistamisavalduse punktis 7.2.4 nimetatud kande tegemiseks esitatakse koos käesoleva notariaalaktiga Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

7.3 JMB Investeeringute OÜ, Sunare OÜ ja Eesti Vabariik leppisid kokku, et JMB Investeeringute OÜ ja Sunare OÜ annavad üle ning Eesti Vabariik võtab vastu omandi kinnistamisavalduse punktis 7.2.2 nimetatud kinnistule (katastritunnus 80901:001:1694). JMB Investeeringute OÜ ja Sunare OÜ lubavad ning Eesti Vabariik soovib kinnistamisavalduse punktis 7.2.2 nimetatud kinnistule (katastritunnus 80901:001:1694) avatud registriosa teises jaos kustutada kaasomanikena kinnistatud JMB Investeeringute OÜ (registrikood 10434320) ja Sunare OÜ (registrikood 16480373) ning kinnistada uue omanikuna Eesti Vabariik.

7.4 Kinnistamisavalduse esitajad leppisid kokku, et kõik kinnistamisavalduses taotletud kanded on omavahel seotud ja et ühtegi taotletud kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata.

8. Originaali ja ärakirjade väljastamine

8.1 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 ärakirjale juurdepääsemiseks saavad ettevõtte juhatuse liikmed, kes on kantud äriregistrisse.

8.2 Tõestamisseaduse § 46 lg 3^2 kohaselt kaugtõestamise korral teeb notar **digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ärakirja, mis jääb notari kätte hoiule**.

8.3 Käesoleva notariaalakti digitaalse originaaleksemplari edastab notar Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

9. Notariaalakti tehinguväärtus ja sellega seotud maksud

9.1 Notari tasu seaduse § 8 lg 1 kohaselt on kinnistu jagamise kinnistamisavalduse tehinguväärtuseks jagamise tulemusena moodustatud uue kinnistu väärtus, kuid mitte väiksem summa kui notari tasu seaduse § 4 lg 1 sätestatud kinnistu minimaalne tehinguväärtus 6 391.- (kuus tuhat kolmsada üheksakümmend üks) eurot, millest tuleneb kinnistu jagamise avalduse tõestamise notaritasu 24.90 (kakskümmend neli eurot 90 senti).

Kinnistu omandiõiguse üleandmise asjaõiguslepingu tõestamise notaritasu on 19.10 (üheksateist eurot 10 senti).

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

Notaritasu 64.- eurot, käibemaks 15.36 eurot, kokku 79.36 eurot.
Notari tasu seaduse § 2 lg 2^1; 3 lg 2; 4 lg 1; 8 lg 1; 22; 23 p 1 ja 2 ja 25.

9.2 Kinnistamisavalduse punktis 7.1 taotletud kanne on riigilõivuseaduse § 78 lg 2 kohaselt riigilõivuvaba.

Riigilõivuseaduse § 80 lg 1 kohaselt kinnistu jagamise kande eest tasutakse riigilõivu 25 (kakskümmend viis) protsenti täismäärast. Tehinguvääruseks on jagamise teel moodustatava uue kinnistu väärtus 2 093.- (kaks tuhat üheksakümmend kolm) eurot. Nimetatud alusel on riigilõiv kinnistu jagamise eest **1.75** (üks euro 75 senti).

Kinnistamisavalduse punktis 7.3 taotletud kanne on riigilõivuvaba riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 alusel.

9.3 Käesoleva notariaalakti tõestamisega seotud notaritasu ja kinnistu jagamisega seotud riigilõivu tasub Ostja.

Notar edastab Ostjale riigilõivu tasumiseks rahandusministeeriumi konto numbrid ja tehinguga seotud viitenumbri koos eeltäidetud maksekorraldusega.

10. Volitused notarile

10.1 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.

11. Notariaalaktis osalejate kinnitused

11.1 Notariaalaktis osalejad kinnitavad oma allkirjaga käesoleval notariaalaktil:

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

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

11.1.3 notar selgitas neile, et kinnistusregistri kannetega seotud riigilõivu võib notar lisada notari tasu arvele ja ise rahandusministeeriumi kontole edasi kanda või edastab notar notariaalaktis osalejatele riigilõivu tasumiseks rahandusministeeriumi konto numbrid ja tehinguga seotud unikaalse viitenumbri koos eeltäidetud maksekorraldusega,

11.1.4 käesolev notariaalakt on notariaalaktis osalejatele notari poolt videosilla vahendusel ette loetud, esitatud neile koos käesoleva notariaalakti Lisaks nr 1 oleva maakatastri kitsenduste kaardi väljavõttega 3 (kolmel) lehel ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks, seejärel nende poolt heaks kiidetud ja digitaalselt allkirjastatud.

11.2 Notariaalaktis on koos selle Lisaga nr 1 kokku 14 (neliteist) lehte.

MARKUS JONATHAN MÕIS
JMB Investeeringute OÜ juhatuse liige */allkirjastatud digitaalselt/*

ERKKI KALLAS
Sunare OÜ juhatuse liige */allkirjastatud digitaalselt/*

TIIT TIIGIMÄE
Eesti Vabariigi volitatud esindaja riigivara valitseja
Kliimaministeeriumi valitsemisalas tegutseva
Valitsusasutuse Transpordiamet kaudu */allkirjastatud digitaalselt/*

Pärnu notar Anne Kaldvee */allkirjastatud digitaalselt/*