



Notari ametitegevuse raamatu registri nr 1835

Käesoleva lepingu on koostanud ja kaugtõestamise teel tõestanud Tallinnas, üheksateistkümnendal juunil kahe tuhande kahekümne kuuendal (19.06.2026.) aastal

TALLINNA NOTAR TEA TÜRNPÜÜ,
kelle büroo asub Eesti Vabariigis Tallinnas Maakri tn 19,

käesolevas notariaaltoimingus osalejad on

Osaühing Aarman Puit, registrikood 10459886, asukoht Suur-Aia tn 18-10/1, Paide linn, Paide linn, Järva maakond 72711, e-posti aadress: info@aarmanpuit.ee, volitatud esindaja – **Aimar Tischler**, isikukood 38406034924, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ning kelle esindusõiguse on notar kontrollinud volikirja alusel, äriühingu registriandmed on notar kontrollinud maakohu registriosakonna keskandmebaasi käesoleva lepingu sõlmimise päeva väljatrüki alusel, milline on käsitletav notariaadiseaduse § 31 kohaselt registriseisu tõendina, edaspidi nimetatud **müüja** ja ka **omanik**,
ja

Eesti Vabariik, tegutsedes **Transpordiameti** kaudu (registrikood 70001490), aadress Valge tn 4/1, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond 11413, e-posti aadress: tauno.seepter@transpordiamet.ee, volitatud esindaja – **Tauno Seepter**, isikukood 36405282789, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ning kelle esindusõiguse on notar tuvastanud volikirja alusel, edaspidi nimetatud **ostja**,
ja

OP Corporate Bank, Soome Vabariigi registrikood 0199920-7, asukoht Gebhardinaukio 1, 00510, Helsinki, Soome Vabariik, mille esindajana tegutseb seaduse alusel **OP Corporate Bank plc Eesti filiaal**, registrikood 11534064, asukoht Maakri tn 19/1, Tallinn 10145, e-posti aadress: info@opbank.ee, äriühingu registriandmed on notar kontrollinud maakohu registriosakonna keskandmebaasi käesoleva lepingu sõlmimise päeva väljatrüki alusel, milline on käsitletav notariaadiseaduse § 31 kohaselt registriseisu tõendina, volitatud esindaja - **Mairi Järv**, isikukood 47406145710, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel videosilla vahendusel videokõne ajal ning kelle esindusõiguse on notar kontrollinud volikirja alusel, edaspidi nimetatud **hüpoteegipidaja**,

edaspidi kõik koos nimetatud **lepinguosalisel**.

Aimar Tischler'i asukoht kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Türi linnas, Järva maakonnas.

Tauno Seepter'i asukoht kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Tallinna linnas, Harju maakonnas.

Mairi Järv'e asukoht kaugtõestamise hetkel tema enda ütluste kohaselt on Karula vallas, Valga maakonnas.

Lepinguosalised taotlevad alljärgneva lepingu notariaalset tõestamist:

KINNISTU JAGAMISE KINNISTAMISAVALDUS,
KINNISTU MÜÜGILEPING,
ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

1. Registrite andmed ja lepingu ese

1.1. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi lepingu sõlmimise päeva väljatrükile on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr **11904450** sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud **kinnistu**):

Esimesse jakku on kantud:

- katastritunnus 50201:001:1138; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht **Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee**, pindala 2357 m²;
- katastritunnus 50201:001:1139; sihtotstarve – maatulundusmaa (100%); asukoht **Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, Uuemetsa**, pindala 10363 m²;
- katastritunnus 88402:001:0217; sihtotstarve – maatulundusmaa (100%); asukoht **Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, Liinialuse**, pindala 21131 m².

Teise jakku on omanikuna sisse kantud **Osaühing Aarman Puit (registrikood 10459886)**.

Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.

Neljandasse jakku on kande nr 1 all sisse kantud järgmine hüpoteegi kanne: Hüpoteek summas 780 000,00 eurot OP Corporate Bank plc (registrikood 0199920-7) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 65041; 80036; 178532; 241036; 370135; 371631; 398436; 530606; 702036; 736736; 949238; 1131636; 1723432; 1770241; 1877432; 1949238; 2035441; 2074841; 2081936; 2188941; 2200038; 2239650; 2242236; 2282141; 2294936; 2557035; 2558335; 2844404; 2870236; 3039437; 3854208; 11262750; 16947050; 17002450; 17248650; 17299450; 17600050; 17946650; 18083450; 18205550; 18231450; 18693950; 19355650; 19543050; 20313150; 20988550; 21085650; 21755450; 21804150; 22000250; 22070050; 22179550; 23216650; 23599050; 23610250; 23671950; 23725050; 23791050; 23858950. Sisse kantud 09.11.2023. 24.09.2024 kinnistamisavalduse alusel muudetud 27.09.2024.

1.1.1. Käesoleva lepingu esemeks on käesoleva lepingu punkti 3.3.1 alusel jagamise tulemusena tekkiv kinnistu **katastritunnusega 50201:001:1138; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, pindala 2357 m²** (edaspidi nimetatud **lepingu ese**).

1.2. Vastavalt e-notari päringusüsteemi lepingu sõlmimise päeva andmetele nähtub, et:

1.2.1. kinnistu jääb järgmistesse piiranguvöönditesse:

Katastriüksuse 50201:001:1138 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 2356,91 m²; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

Uuringu ala

ulatus: 2356,91 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

Katastriüksuse 50201:001:1139 kitsendused:

Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

ulatus: 514,82 m²; nähtus: Maantee(Euroopa teedevõrgu maantee); seisund: kehtiv.

Uuringu ala

ulatus: 10363,16 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

Katastriüksuse 88402:001:0217 kitsendused:

Elektripaigaldise kaitsevöönd

ulatus: 67,47 m²; nähtus: Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin); seisund: kehtiv.

Maaparandushoiu-ala

ulatus: 20308,28 m²; nähtus: Maaparandussüsteemi maa-ala; seisund: kehtiv.

Uuringu ala

ulatus: 21131,22 m²; nähtus: Uuringu ala (geoloogiline) (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplan uuringuruum); seisund: kehtiv.

Vääriselupaik

ulatus: 1932,82 m²; nähtus: Vääriselupaik (VEP nr.148052); seisund: kehtiv;

1.2.2. kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse katastritunnusega 50201:001:1138 (lepingu eseme) kõlvikulises koosseisus on 2153,0 m² metsamaad ja 204,0 m² muu maad;

1.2.3. lepingu ese on hoonestamata ning lepingu esemel ei paikne rajatisi;

1.2.4. lepingu esemel katastripidaja märged puuduvad.

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole müüja kinnistut kellelegi võõrandanud ega koormanud käesolevas lepingus nimetamata piiratud asjaõigustega, kinnistu suhtes ei ole vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi, kinnistul ei lasu käsutamiskeelde, kinnistut ei ole arestitud ning kinnistu suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi;

2.1.2. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole müüja kinnistut jaganud ega esitanud kinnistu jagamiseks avaldusi ning et ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid müüja õigust kinnistut jagada ning et lepingu esemel ei lasu kolmandate isikute õigusi, sealhulgas kinnistusraamatusse mitesissekandekohustuslikke kolmandate isikute õigusi;

2.1.3. ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid müüja õigust sõlmida käesolevat lepingut ja et müüja poolt ei ole sõlmitud ja müüja kohustub mitte sõlmima ühtegi lepingut, mis tooks kaasa kolmandate isikute õiguste tekkimise ega mistahes muid kokkuleppeid, mis võiksid takistada või viivitada käesoleva lepingu alusel kannete tegemist kinnistusraamatusse;

2.1.4. müüjale teadaolevalt ei ole kinnistuga seotud keskkonnakahjusid ning müüjale ei ole esitatud ühtegi keskkonnaalast kinnistuga seotud ettekirjutust;

2.1.5. müüjale teadaolevalt ei kehti lepingu eseme suhtes mingeid käesolevas lepingus nimetamata muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid;

2.1.6. lepingu eseme suhtes ei ole algatatud kaitse alla võtmise menetlust ning müüja ei ole saanud kaitsekohustuse teatist;

2.1.7. kuni käesoleva lepingu sõlmimise päevani on tasutud kõik lepingu eseme eest tasumisele kuuluvad maksud ning kantud avalikud koormatised, mille tasumise tähtpäev on saabunud;

2.1.8. lepingu esemel ei ole mingeid müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest müüja ei ole ostjat teavitatud või mida ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel;

2.1.9. lepingu ese on hoonestamata;

2.1.10. lepingu esemele on olemas juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt;

2.1.11. lepingu esemel ei paikne käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke või rajatisi;

2.1.12. müüjale ei ole esitatud pankrotihoiatust, müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, samuti ei ole algatatud müüja likvideerimis- ega saneerimismenetlust ning käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta müüja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve;

2.1.13. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.2. Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. käesolev leping sõlmitakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning Transpordiameti 03.06.2026.a korraldustele nr 1.1-3/26/369 „Riigitee avalikuks kasutamiseks vajaliku kinnisasja osa omandamine“, milline on digitaalselt allkirjastatud 03.06.2026. aastal;

2.2.2. ostja on teadlik lepingu eseme kohta käesolevas lepingus nimetatud avalikes registrites sisalduvatest andmetest ning käesolevas lepingus müüja poolt avaldatud asjaoludest ega oma eelnimetatu osas müüja suhtes mingeid nõudmisi ega pretensioone;

2.2.3. ostja on teadlik käesoleva lepingu punktis 1.2 nimetatud lepingu eseme kitsendusest ja piirangutest, ostja kohustub neid oma tegevuses järgima ning ostja esindaja kinnitab, et ostja ei oma eelnimetatu osas müüja suhtes mingeid nõudmisi ega pretensioone;

2.2.4. ostja on tutvunud lepingu esemega, on lepingu eseme ning ostjale müüja poolt selle kohta esitatud dokumentatsiooni üle vaadanud ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik lepingu eseme seisukorrast ning et ostja ostab lepingu eseme seisundis, milline see oli ostja poolt üle vaatamise hetkel;

2.2.5. ostja ostab lepingu eseme tuginedes teostatud ülevaatusetele ning müüja poolt esitatud andmetele;

2.2.6. ostja on teadlik lepingu eseme omandamisega tekkivatest õigustest ja kohustustest ja ostja esindaja kinnitab, et ostja soovib käesoleva lepingu sõlmimist ning lepingu eseme omandamist;

2.2.7. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.3. Hüpoteegipidaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.3.1. hüpoteegipidaja ei ole käesoleva lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistult kinnistusraamatu registriosa neljandasse (IV) jakku kantud ühishüpoteeki kustutanud, võõrandanud ega koormanud kolmandate isikute õigustega ning hüpoteegipidaja ei ole kinnistusosakonnale esitanud ka taotlusi nimetatud toimingute tegemiseks;

2.3.2. tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et temal on lähtuvalt seadustest, sealhulgas äriseadustikust ja äriühingu põhikirjast vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et temal on kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.

2.4. Lepinguosalisel avaldavad ja kinnitavad, et:

2.4.1. nad on tutvunud kõikide käesolevas lepingus viidatud dokumentidega, on teadlikud nende sisust ning et nad ei soovi viidatud dokumentide ettelugemist notari poolt ega lisamist käesolevale lepingule;

2.4.2. käesoleva lepingu punktis 2.2.1 nimetatud haldusakti sisu on neile teada, nad loobuvad nimetatud dokumendi ettelugemisest ning käesolevale lepingule lisamisest.

3. Kinnistute jagamise kinnistamisavaldus

3.1. Omanik ja hüpoteegipidaja on kokku leppinud kinnistu jagamises selliselt, et kinnistut koormav, kinnistu registriosa neljandasse (IV) jakku kande nr 1 alla kantud **hüpoteegipidaja kasuks seatud ühishüpoteek jääb** koormama kinnistu jagamise tulemusel allesjäävat kinnistut, mille koosseisus on maaüksused katastritunnustega 50201:001:1139 ja 88402:001:0217 ning **ei jää koormama** kinnistu jagamisel tekkivat kinnistut, mille koosseisus on maaüksus katastritunnusega 50201:001:1138.

3.2. Omaniku ja hüpoteegipidaja on kokku leppinud, jagada käesoleva lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu kaheks (2) iseseisvaks kinnistuks ning omanik soovib Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr **11904450** kantud kinnistust seoses jagamisega eraldada ühe (1) iseseiseva kinnistu alljärgnevate andmetega:

- katastritunnus 50201:001:1138; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, pindala 2357 m².

3.3. Lähtudes asjaõigusseadusest ja kinnistusraamatuseadusest ning vastavalt käesoleva lepingu punktis 3.1 nimetatud kokkuleppele, soovib omanik ja hüpoteegipidaja on nõus, Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 11904450 kantud kinnistust seoses jagamisega eraldada ühe (1) iseseiseva kinnistu ja omanik palub selle kanda Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse iseseisva kinnistuna alljärgnevalt:

3.3.1. avada moodustatud kinnistule iseseisev kinnistusregistriosa ning kanda:

esimesse (I) jakku:

- katastritunnus 50201:001:1138; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, pindala 2357 m²;

teise (II) jakku:

- Osaühing Aarman Puit (registrikood 10459886);

kolmandasse (III) jakku: kandeid mitte teha;

neljandasse (IV) jakku: kandeid mitte teha.

3.4. Ühtlasi palub omanik teha kaasnevad kanded jagatava kinnistu registriosas nr 11904450 esimesse (I) jakku:

kustutada käesoleva lepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu registriosas esimesest (I) jaost:

- katastritunnus katastritunnusega 50201:001:1138; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, pindala 2357 m².

3.5. Omanik palub, et kinnistusraamatusse tehtaks kanded omaniku poolt käesolevas lepingus esitatud järjekorras.

4. Jagamisel eraldatud kinnistu väärtus

Omanik hindab jagamisel eraldatud uute moodustatava, käesoleva lepingu 3.3.1 nimetatud kinnistu väärtuseks lähtudes ostuhinnast 3034 eurot.

5. Lepingu eseme ost-müük, ostuhind ja tasumise kord

5.1. Müüja ja ostja on kokku leppinud, et müüja müüb ja ostja ostab müüjalt müüjale kuuluva, käesoleva lepingu punktis 1.1.1 nimetatud lepingu esemeks oleva kinnistu **katastritunnusega 50201:001:1138; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, pindala 2357 m².**

5.2. Müüja ja ostja on kokku leppinud, et müüja müüb ja ostja ostab lepingu esemed kokku hinnaga **kolm tuhat kolmkümmend neli (3034) eurot**, milline summa koosneb kinnisasja tasust summas 680 eurot, tasu kasvava metsa eest summas 290 eurot, saamata jääv tulu summas 160 eurot, motivatsioonitasust summas 1698 eurot ja asjaajamisega seotud hüvitistest summas 206 eurot, millise rahasumma kohustub ostja üle kandma müüja (Osaühing Aarman Puit) kontole nr EE502200221010772068 Swedbank AS-is, hiljemalt kahekümne (20) tööpäeva jooksul käesoleva lepingu sõlmimise päevast arvates.

5.3. Müüja ja ostja on kokku leppinud, et juhul, kui ostja ei täida käesoleva lepingu punktis 5.2 võetud kohustusi või ei täida neid nõuetekohaselt, on müüjal õigus nõuda ja ostja kohustub tasuma viivist 0,028% tasumata summalt iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest.

5.4. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et müüja käesolevas lepingus nimetatud arvelduskonto number on õige, ta on kontrollinud selle õigsust ning on teadlik, et notar ega ostja ei saa kontrollida isiku ja arvelduskonto omaniku vastavust ning eelnimetatud andmete õigsuse eest vastutab müüja.

Notari märkused:

1. Notari poolt on lepinguosalistele selgitatud täitmata kohustuste erinevaid tagamise võimalusi (sh notarikonto kasutamise võimalust ja hüpoteegi seadmise võimalust ostuhinna tasumise tagamiseks),

kuid lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et nad soovivad sõlmida käesoleva lepingu selles kokku lepitud tingimustel.

2. Notari poolt on lepinguosalistele selgitatud, et juhul, kui ostja ei täida ostuhinna tasumise kohustust nõuetekohaselt, on müüjal õigus ostuhinna tasumise nõudega pöörduda kohtusse, samuti seda, et sellise nõude aegumise tähtaeg on kolm (3) aastat nõude sissenõutavaks muutumisest arvates.

6. Valduse üleandmine ja täiendav kokkulepe

6.1. Lepinguosalised on kokku leppinud, et nad loevad lepingu eseme otsese valduse ja lepingu eseme päraldiseks olevad dokumendid müüjalt ostjale üle antuks käesoleva lepingu sõlmimisega.

6.2. Lepinguosalised on kokku leppinud, et kõik maksud, avalik-õiguslikud koormatised, lepingu esemest saadavad viljad, samuti juhusliku hävimise riisiko ja halvenemise oht läheb müüjalt ostjale üle lepingu eseme valduse üleandmisega.

7. Asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus

Müüja ja ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud. Müüja lubab ja ostja avaldab soovi ning hüpoteegipidaja annab oma nõusoleku, vastava õigusmuudatuse kinnistusraamatusse kandmiseks. Vastavalt asjaõigusseaduse § 64¹ ja kinnistusraamatuseaduse § 34 paluvad müüja ja ostja kustutada Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosas nr 11904450 kantud kinnistu jagamise tulemusena tekkiva kinnistu katastritunnusega 50201:001:1138; sihtotstarve – transpordimaa (100%); asukoht Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee, pindala 2357 m², suhtes avatud registriosas teisest (II) jaost senine kanne müüja kohta ning kanda lepingu eseme uue omanikuna:

- Eesti Vabariik.

8. Notari selgitused

Notar on lepinguosalistele selgitanud, et:

8.1. käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik kinnistu jagamisega 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;

8.2. vastavalt asjaõigusseaduse § 54 võib ühte kinnisasja jagada mitmeks kinnisasjaks ainult omaniku soovil. Kinnisasja jagamisel jäävad kinnistusraamatusse kantud õigused kehtima.

8.3. kinnisomand lepingu esemele läheb ostjale üle tema omanikuna kinnistusraamatusse kandmisega, mitte aga käesoleva lepingu sõlmimisega;

8.4. käesolevasse 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;

8.5. 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 endile, peab ta ostjale viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või väljavõtte;

8.6. 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;

8.7. võlaõigusseaduse § 218 lg 4 kohaselt ei vastuta müüja asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel asja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma;

8.8. võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab ostja teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta asja lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama. Tarbijalemüügi puhul peab tarbija teatama asja lepingutingimustele mittevastavusest müüjale kahe kuu jooksul pärast seda, kui ta sai mittevastavusest teada;

8.9. võlaõigusseaduse § 220 lg 3 kohaselt juhul, kui ostja ei teata müüjale lepingutingimustele mittevastavusest õigeaegselt või ei kirjelda oma majandus- või kutsetegevuses sõlmitud lepingu puhul asja lepingutingimustele mittevastavust piisavalt täpselt, 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;

8.10. võlaõigusseaduse § 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;

8.11. 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) 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);

8.12. vastavalt Võlaõigusseaduse § 95 lg 1 peab võlausaldaja kohustuse täitmise vastuvõtmisel andma võlgnikule tema nõudel kohustuse täitmise vastuvõtmise kohta kirjaliku tõendi (täitmise kviitung). Võlgnik võib nõuda kviitungi andmist muus vormis, kui tal on selleks õigustatud huvi;

8.13. vastavalt maamaksuseaduse § 7 lg 1 tasutakse kuni 100-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt 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;

8.14. vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 lg 1 on kinnisasja olulised osad sellega püsivalt ühendatud asjad, nagu ehitised, kasvav mets, muud taimed ja koristamata vili;

8.15. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 187 lg 1 võib sissenõudja esitada hagi võlgniku ja tehingu teise poole vastu ning nõuda, et kohus tunnistaks käesolevas osas sätestatud alusel ja korras kehtetuks tehingu, mis kahjustab sissenõudjate huvisid (edaspidi *tagasivõitmine*). Tehinguks loetakse käesoleva osa tähenduses ka eseme käsutamist täitemenetluses;

8.16. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 188 lg 1 tunnistab kohus kehtetuks tehingu, mille võlgnik on teinud kolme aasta jooksul enne sissenõudja tehingu kehtetuks tunnistamise hagi esitamist teadlikult sissenõudja huvide kahjustamiseks, kui teine pool teadis või pidi sellest teadma tehingu tegemise ajal;

8.17. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 188 lg 2 eeldatakse, et teine pool teadis või pidi teadma, et tehinguga kahjustatakse teise võlausaldaja huvisid, kui teine pool on võlgniku lähikondne või kui tehing tehti kuus kuud enne täitemenetluse alustamist või võlgniku vara arestimist;

8.18. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 188 lg 3 määratakse võlgniku lähikondsed pankrotiseaduse § 117 kohaselt;

8.19. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 189 lg 1 tunnistab kohus kehtetuks võlgniku sõlmitud kinkelepingu, välja arvatud juhul, kui leping on sõlmitud varem kui kaks aastat enne tehingu kehtetuks tunnistamise hagi esitamist;

8.20. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 189 lg 2 võib kohus käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud alustel tunnistada kehtetuks ka müügi-, vahetus- või muu lepingu, kui poolte kohustuste ebavõrdsuse tõttu on ilmne, et sõlmitud lepingul oli kas või osaliselt kinke iseloom;

8.21. vastavalt täitemenetluse seadustiku § 189 lg 3 toetused ja tavapärased kingitused, mis vastasid võlgniku majanduslikule olukorrale, ei ole tagasivõidetavad;

8.22. vastavalt tulumakseseaduse § 15 lg 4 p 3 ei maksustata tulumaksuga kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, ja sundvalduse seadmise eest makstavat tasu ja hüvitist, samuti sama seaduse alusel läbiviidud kinnisasjade vahetamisest ja maakorraldusest saadud tulu ja hüvitist;

8.23. vastavalt tõestamisseaduse § 18 lg 5 kohaselt ei pea notar selgitama välismaa õiguse sisu ega tehingu maksuõiguslikke tagajärgi, kui õigusaktidest ei tulene teisiti.

9. Volitused notarile

9.1. Vastavalt tõestamisseaduse § 53 lg 1 esitab notar käesoleva lepingu ära kirja ja aluseks olevad dokumendid Tartu Maakohtu Kinnistuosakonnale.

9.2. Lepinguosalised on kokku leppinud ning volitavad notarit vajadusel esitama Tartu Maakohtu Kinnistuosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema vajaduse korral käesoleva lepingu asjaõiguslepingus ja kinnistamisavaldustes täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus sätestatud lepinguosaliste taotlustega.

9.3. Notar on juhtinud lepinguosaliste tähelepanu, et käesoleva lepingu alusel kannete sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud kinnistamise eest tasumisele kuuluv riigilõiv.

10. Lõppsätted

10.1. Käesoleva lepingu tehinguväärtus kinnistu jagamisel tulenevalt notari tasu seaduse § 4 on 6391 eurot ja lepingu eseme müügilepingu tehinguväärtus tulenevalt notari tasu seaduse § 4 on 6391 eurot, kokku 12 782 eurot.

10.2. Notari tasu vastavalt notari tasu seaduse §-dele 3, 5, 8, 22, 23 on 52.40 eurot, mille lisandub 12.58 eurot (käibemaks 24%), **kokku 64.98 eurot.**

10.3. Vastavalt notari tasu seaduse § 2 lg 2¹, on notari tasu kaugtõestamise eest 20 eurot, millele lisandub 4.80 eurot (käibemaks 24%), **kokku 24.80 eurot.**

10.4. Vastavalt notari tasu seaduse § 35 on ära kirja valmistamise tasu iga A4 formaadis lehekülje eest 0.24 eurot (eelnimetatud summa sisaldab käibemaksu).

10.5. Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasu (sh kaugtõestamisega seotud notari tasu) ning riigilõivu tasub ostja.

10.6. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et notari tasu arve kuulub tasumisele hiljemalt kolme (3) pangapäeva jooksul arve esitamisest arvates. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 1 on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud ning vastavalt sama paragrahvi lg 2 vastutavad mitu kohustatud isikut sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt, mis tähendab, et notaril on õigus vastavalt võlaõigusseaduse § 65 lg 1 nõuda kohustuse täielikku või osalist täitmist kõigilt võlgnikelt ühiselt või igaühelt või mõnelt neist. Vastavalt täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 17 on notari tasu maksmise arve täitedokument ning notaril on õigus edastada tasumata arve täitmiseks kohtutäiturile.

10.7. Vastavalt riigilõivuseaduse §§ 80 lg 1, lg 3 ja 349 tuleb kinnistu jagamisel tasuda riigilõivu summas **1.75 eurot** (tehinguväärtus 3034 eurot).

10.8. Vastavalt riigilõivuseaduse § 25 lg 2 p 2 on lepingu esemele uue omaniku kandmise kanne riigilõivuvaba.

10.9. Käesolev leping on koostatud ühes digitaalses originaaleksemplaris, mis on kasutusel õigussuhetes ning lepinguosalistele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee ning Notarite Koja iseteenindusportaali lehel www.notar.ee. Notar teeb digitaalsest originaaldokumendist paberil kinnitatud ära kirja, mis jääb notari kätte hoiule. Paberkandjal ära kirja digitaalsest originaaldokumendist väljastab notar avalduse alusel isikule, kui dokumenti on vaja välisriigis kasutamiseks.

10.10. Käesolevas lepingus on üheksa (9) lehte.

10.11. Notariaalakti tekst on notariaalaktis osalejatele enne osalejate poolt allakirjutamist notari poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud, notariaalakti sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitatud ning notariaaltoimingus osalejad kinnitavad käesolevale notariaalaktile alla kirjutades, et notariaalakt, selle tekst ja sisu vastavad notariaaltoimingus osalejate taatele ning notariaalaktis osalejad kinnitavad ühtlasi, et nad on andnud käesolevale lepingule digitaalallkirjad isiklikult.

kr

Müüja esindaja: */allkirjastatud digitaalselt/*

Ostja esindaja: */allkirjastatud digitaalselt/*

Hüpoteegipidaja esindaja: */allkirjastatud digitaalselt/*

Tallinna notar Tea Türrpuu: */allkirjastatud digitaalselt/*