



VALGA NOTAR KATRI KUTSAR

Notari ametitegevuse raamatu registri nr 2997

KINNISTU MÜÜGILEPING JA ASJAÕIGUSLEPING, KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Valga notar Katri Kutsar notaribüroos aadressil Valgas, Vabaduse 26, kümnendal detsembril kahe tuhande kahekümne neljandal aastal (10.12.2024) ning selles notariaalaktis osalejad on:

Eesti Vabariigi nimel Riigimetsa Majandamise Keskus, registrikood 70004459, aadress Mõisa, Sagadi küla, Haljala vald, Lääne-Viru maakond, e-posti aadress: ere.kaaristu@rmk.ee, edaspidi nimetatud **Müüja**, mille esindajana tegutseb käesolevale notariaalaktile lisatud volikirja alusel **Ere Kaaristu**, isikukood 47207260330, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel,

KitseMetsa OÜ, registrikood 14166201, aadress Mõisavariku, Pikkjärve küla, Valga vald, Valga maakond, e-posti aadress muttikmartin@gmail.com, edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Martin Muttik**, isikukood 38404175722, kes on tuvastatud PPA andmebaasi alusel.

Eesti Vabariigi esindaja asukoht kaugtõestamise ajal on tema ütluse kohaselt Tallinn, KitseMetsa OÜ esindaja viibis lepingu tõestamise hetkel notaribüroos ja allkirjastas selle paberdokumentina,

Osalejad sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. Kinnistusraamatu seis, Lepingu ese ja notari poolt välja selgitatud asjaolud

1.1. Lepingu esemeks on aadressil **Teelahkme, Tundu küla, Rõuge vald, Võru maakond** asuv kinnistu, katastritunnus 49301:004:0550, pindala 2608,0 m², sihtotstarve maatulundusmaa (100%), koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese on kantud Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistrisse **registriosas nr 14859250** all. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Eesti Vabariik. Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on

notariaalakti tõestaja kontrollinud tehingu tõestamise päeval.

- 1.2. Lepingu ese on registreeritud riigivararegistris järgmiselt: Teelahkme, Tundu küla, Rõuge vald, Võru maakond, objekti kood KV5894.
- 1.3. Notariaalakti tõestaja on kontrollinud Müüja esindaja esindusõiguse olemasolu notarile esitatud volikirja alusel.
- 1.4. Notariaalakti tõestaja on kontrollinud e-notari infosüsteemi andmete alusel, et:
 - 1.4.1. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti muinsuskaitsealaseid piiranguid.
 - 1.4.2. Maa-ameti Maakatastri **kitsenduste kaardi** (www.maaamet.ee) kohaselt on maaüksuse, mis kuulub Lepingu eseme koosseisu, kasutamise seotud kitsendused järgmised: Katastriüksuse 49301:004:0550 kitsendused: Piiranguvöönd: avalikult kasutatava tee kaitsevöönd; ulatus: 2281,65 m²; nähtus: Maantee; seisund: kehtiv; Piiranguvöönd: ranna või kalda piiranguvöönd; ulatus: 468,30 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Sepikuaoja); seisund: kehtiv; Piiranguvöönd: ranna või kalda ehituskeeluvöönd; ulatus: 53,72 m²; nähtus: Kuni 10ha pind, kuni 25km² valgalaga veekogu (Sepikuaoja); seisund: kehtiv.
 - 1.4.3. Lepingu esemeks oleval kinnistul ei paikne ehitisi.

2. Osalejate kinnitused

2.1. Müüja esindaja kinnitab, et:

- 2.1.1. Lepingu ese on tema omand ning ta ei ole kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni Lepingu eset kellelegi võõrandanud, seda ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, seda ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.
- 2.1.2. Lepingu punktis 1.1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole käesoleva lepingu sõlmimise päevaks muutunud ning Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.3. Lepingu esemel ei ole mingeid Müüjale teadaolevaid varjatud puudusi, millest Müüja ei ole Ostjale teatanud või mida Ostja ei saanud märgata ülevaatuse teostamisel.
- 2.1.4. Müüjale teadaolevalt ei ole Lepingu esemel keskkonnareostust, samuti ei ole ühelgi isikul või asutusel alust algatada Lepingu eseme suhtes keskkonnareostust puudutavat menetlust ning Müüjale ei ole käesoleva lepingu sõlmimise hetke seisuga esitatud keskkonnareostust puudutavaid ettekirjutusi.
- 2.1.5. Müüja on tasunud kõik Lepingu eseme kasutamise seotud sissenõutavaks muutunud maksed ning Müüjal ei ole Lepingu esemega seoses Müüja poolt tasumisele kuuluvaid mistahes tasumise tähtaega ületanud võlgnevusi.
- 2.1.6. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud, esindatava poolt tagasi võetud ja need ei ole lõppenud. Vastavalt RMK juhatus 14.06.2024 otsusele nr 1-32/50 ja 12.11.2024 otsusele nr 1-32/93 on tal kõik õigused ja volitused sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist.

2.2. Ostja esindaja kinnitab, et:

- 2.2.1. Ta on üle vaadanud Lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suuruselt ja piiridest.
- 2.2.2. Tema volitused on kehtivad, neid ei ole muudetud, esindatava poolt tagasi võetud ja need

ei ole lõppenud, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsuste alusel on tal kõik õigused ja volitused sõlmida käesoleva leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist, seal hulgas ei ole esindatava suhtes algatatud sundlõpetamise, likvideerimis- ega pankrotiavaldust.

Osalejad avaldavad, et nad ei taotle eelnimetatud asjaolude põhjalikumat kontrollimist, samuti ei soovi nad eelpool nimetatud asjaolude väljaselgitamist ega kontrollimist notari poolt. Samuti on nad tutvunud lepingu ettevalmistamiseks esitatud andmete ja dokumentidega, nende sisust aru saanud, nad ei loe neid notariaalakti osadeks, ei soovi nende ettelugemist notari poolt ega nende lisamist käesolevale lepingule.

3. Lepingu eseme müük, ostuhind ja selle tasumise kord

- 3.1. Müüja müüb Lepingu eseme Ostjale hinnaga kolm tuhat kuussada viiskümmend (3650) eurot, milline summa on Müüjale tasutud enne käesoleva lepingu sõlmimist ning millise summa saamist kinnitab Müüja allkirjaga.
- 3.2. Notar on selgitanud, et vastavalt Notari tasu seaduse § 4 on kinnisasja või ehitise minimaalväärtuseks kuus tuhat kolmsada üheksakümmend üks (6391) eurot ja notari tasu arvutatakse lähtudes nimetatud väärtusest.

4. Lepingu eseme valduse üleandmine

- 4.1. Müüja ja Ostja avaldavad, et Lepingu eseme otsene valdus on üle läinud käesoleva lepingu sõlmimisega.

5. Müüja ja ostja täiendavad kokkulepped

- 5.1. Müüja avaldab, et katastriüksus on moodustatud plaani- või kaardimaterjali alusel. Piir on katastriüksuse moodustamise käigus looduses tähistamata ja pindala on ligilähedane. Müüja ja Ostja on leppinud kokku, et Müüja ei ole kohustatud tagama piiride leitavust looduses.
- 5.2. Kinnisasi piirneb riigiteega (kõrvalmaantee nt 25198 Mehka - Vastse-Roosa tee), tee kaitsevööndis kehtivad ehitusseadustikust tulenevad piirangud. Riigiteelt mahasõidu rajamise võimalikkuse kohta tuleb Ostjal küsida Transpordiametilt luba. Müüjal sellekohane teave puudub.
- 5.3. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Ostja ostab lepingu eseme sellises seisundis nagu see on käesoleva lepingu sõlmimise hetkel ning Müüja ei vastuta lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja lepingu sõlmimisel lepingu eseme lepingutingimustele mittevastavust teadis või pidi teadma või kui ilmnevad lepingu eseme suhtes kehtivad muinsuskaitserelised, looduskaitserelised või muud seadusest tulenevad kitsendused või muud varjatud puudused, mis ei ole kantud kitsenduste kaardile ja millest Müüja ei ole käesoleva lepingu sõlmimise ajal teadlik.
- 5.4. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et kitsenduste kaardil, enampakkumise teates ning käesolevas lepingus kajastamata tehnovõrkude või muude objektide ilmsikstulekul pärast käesoleva lepingu sõlmimist ei ole Müüja kohustatud kandma nende ümbertõstmise ja/või likvideerimisega seonduvaid kulusid ega mis tahes muud kahju.

- 5.5. Müüja ja Ostja lepivad kokku, et Ostja kohustub teatama puudustest Müüjale hiljemalt kolme (3) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest ning Ostja nõuded aeguvad kolme (3) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest.
- 5.6. Müüja on enampakkumise dokumentides kohustanud Ostjat küsima teavet detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise võimaluste kohta kohalikult omavalitsuselt. Müüja ei saa tagada lepingu eseme senise sihtotstarbe säilimist, detailplaneeringu kehtestamist ega projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmist. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise otsustab kohalik omavalitsus

6. Asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus

- 6.1. **Müüja ja Ostja on kokku leppinud Lepingu eseme omandi üleandmises. Müüja lubab ja Ostja avaldab soovi kustutada Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosa nr 14859250 teises jaos senine kanne Müüja kohta ning ainuomanikuna sisse kanda KitseMetsa OÜ, registrikood 14166201.**

7. Notariaalakti tõestaja selgitused

- 7.1. Ostja saab Lepingu eseme omanikuks kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.
- 7.2. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik Lepingu eseme müügiga seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lõikele 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lõike 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühine, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti.
- 7.3. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab müüja ostjale Lepingu eseme otsese valduse üle andmise ajal üle andma ka Lepingu eseme päraldiseks 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.
- 7.4. 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.
- 7.5. Võlaõigusseaduse § 220 lõike 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.
- 7.6. Asja lepingutingimustele mittevastavuse korral võib ostja nõuda lepingu täitmisena asja parandamist (võlaõigusseadus § 108 ja § 222), oma võlgnetava kohustuse täitmisest keelduda (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).

- 7.7. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 kohaselt 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.
- 7.8. Asjaõigusseaduse § 158 kohaselt ei ole teistele isikutele kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või –rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) kinnisasja oluline osa.
- 7.9. Maamaksukohustus tekib jooksva aasta 1. jaanuaril ja maksuteade väljastatakse isikule, kes 1. jaanuari seisuga on kinnistusraamatu andmete kohaselt kinnisasja omanik, hoonestaja või kasutusvaldaja. Maksu- ja Tolliameti e-teenuse kasutajale, kes on teatanud oma e-posti aadressi, toimetatakse maamaksuteade kätte elektrooniliselt e-maksuameti kaudu. Maksuhaldur edastab isiku maksuhaldurile teatatud elektronposti aadressile informatsiooni maksuteate e-maksuametis kättesaadavaks muutumise kohta. Kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks. Maksu- ja Tolliamet väljastab maksumaksjale maksuteate tasumisele kuuluva maamaksu summa kohta hiljemalt 15. veebruariks. Maamaksu ei määrata ja maksuteadet ei väljastata, kui maksumaksja on alla 5 euro. Maksumaksja, kes ei ole maksustamisaasta maamaksuteadet 25. veebruariks kätte saanud, on kohustatud sellest 30 päeva jooksul teavitama maa asukohajärgset Maksu- ja Tolliameti piirkondlikku struktuuriüksust. Kui maksumaksja ei ole saanud ühtegi maamaksuteadet, arvates käesoleva seaduse jõustumisest, on ta kohustatud kirjalikult või elektrooniliselt teatama maa asukohajärgsele valla- või linnavalitsusele enda omandis või kasutuses oleva maa suuruse ja sihtotstarbe (Maamaksuseaduse § 7, 7¹, 8).
- 7.10. Kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust eeldatakse. Ehitisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus. Taotlustel, projekteerimistingimustel, teatistel, ehitus- ja kasutusloal ning ettekirjutustel on õiguslik tähendus alates 01.04.2016. Kitsenduste kaardi andmed ei tekita kitsendusi, vaid kajastavad kitsenduste olemasolu ning lisaks kaardil kajastatutele võib esineda ka muid kitsendusi ja kaardil kajastatud kitsendus võib tegelikkuses mitte eksisteerida. Kitsenduste selgitamiseks tellib kitsendusi põhjustava objekti omanik vajadusel katastrimöödistamise.
- 7.11. Mitu kohustatud isikut vastutavad sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt (Notari tasu seaduse § 38 lg 2).

8. Originaal ja ärakirjade väljastamine

- 8.1. Notariaalakti paberkandjal eksemplar säilitatakse notari paberarhiivis.
- 8.2. Vastavalt osalejate taotlustele väljastatakse käesoleva lepingu tõestamise päeval Müüjale ja Ostjale notariaalakti ärakirjad. Digitaalselt kinnitatud notariaalakti ära kiri on Eesti isikutunnistust omavatele osalejatele kättesaadav riigiportaalil www.eesti.ee (e-teenused).
- 8.3. Notariaalselt kinnitatud digitaalse ära kirja käesolevast lepingust esitab notariaalakti tõestaja kinnistusosakonnale.

9. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

- 9.1. Kinnistu müügileping ja asjaõigusleping 49,80 eurot (tehinguväärtus 6 391,00 eurot: NotTS § 3, § 4, § 22, § 23 p 2). Kaugtõestus 20,00 eurot (NotTS § 2 lg 2¹)., käibemaks 15,36 eurot, kokku 85,16 eurot.
- 9.2. Eelnimetatud tasudele lisanduvad notariaalakti tõestamisega seotud kulud: ära kirja valmistamise tasu notari tasu seaduse § 35 kohaselt iga A4 formaadis leht 0,19 eurot ja digitaalse ära kirja väljastamise tasu sõltumata andmemahust 12,75 eurot. Notari tasule lisandub käibemaks suurusega 22%.
- 9.3. Notari tasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 9.4. Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel 8,00 eurot (tehinguväärtus 3 650,00 eurot: RLS § 76 lg 1). Riigilõiv tasutakse kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest notaribüroos sularahas või maksekaardiga või ülekandega notari arvelduskontole või Rahandusministeeriumi kontole ja esitatakse riigilõivu tasumist tõendav nõuetekohane maksedokument notarile kinnistusosakonnale edastamiseks.
- 9.5. Osalejad on kokku leppinud, et lepingu tõestamisega seotud kulud kannab Ostja.

Notari juures viibinud osalejatele on notariaalakti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks, seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ning notariaalakti paberikandjal eksemplar on notari juures olnud isikute poolt omakäeliselt allkirjastatud.

Käesolev notariaalakt on Eesti Vabariigi esindajale notariaalakti tõestaja poolt videosilla vahendusel ette loetud, ekraanil tutvumiseks, läbivaatamiseks ja heakskiitmiseks esitatud ning seejärel osaleja poolt heaks kiidetud ja notariaalakti tõestaja ja osaleja poolt digitaalselt allkirjastatud.

KitseMetsa OÜ
esindaja Martin Muttik

/allkirjastatud omakäeliselt/

Eesti Vabariigi nimel Riigimetsa Majandamise Keskus
esindaja Ere Kaaristu

/allkirjastatud digitaalselt/

Valga notar Katri Kutsar

/allkirjastatud omakäeliselt ja digitaalselt/