



TALLINNA NOTAR LEE JÄETMA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

2825

HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPINGU MUUTMISE LEPING HOONTESTUSÕIGUSE KOORMAMINE OSTUEESÕIGUSEGA HÜPOTEEKIDE SEADMISE LEPING REAALKOORMATISE SEADMISE LEPING ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Lee Jäetma notaribüroos asukohaga Rävalla pst 8, Tallinn, kahekümne teisel detsembril kahe tuhande üheksandal aastal (22.12.2009.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Peep Ruus, isikukood 35906300229, aadress Liukivi 3-51, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond, E-posti aadress peepruus@hotmail.com, kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse alusel, edaspidi nimetatud **Omanik**, kes kinnitab, et lepingu ese kuulub abikaasade ühisvara hulka (eelnimetatud asjaolu on notariaalakti tõestaja poolt tuvastatud rahvastikuregistri andmete alusel) ja tema abikaasa on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus,

Maire Ruus, isikukood 45807240221, aadress Liukivi 3-51, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond, E-posti aadress maireruus@hotmail.com, kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse alusel ning kes kinnitab, et ta on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus,

OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS, registrikood 10907385, asukoht Jõelähtme tee 4, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond, E-posti aadress kostiverelt@hotmail.ee, edaspidi nimetatud **Hoonestaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Ivo Gustavson**, isikukood 36404250311, kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse alusel,

FreeMind OÜ, registrikood 11161769, asukoht Laki tn 26, Tallinn, E-posti aadress puudub, edaspidi nimetatud **Hüpoteegipidaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige **Marco Pärtel**, isikukood 37409230259, kes on notariaalakti tõestajale tuntud isik,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE NING OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1. Hoonestusõigusega koormatud kinnistuks on **Jõelähtme tee 4, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond** asuv kinnistu: katastritunnus 24504:008:1700, pindala 1549 m², aadress Jõelähtme tee 4, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (katastriüksus on moodustatud plaani alusel), koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud ka **Kinnistu**).
- 1.2. Kinnistu on kantud Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri **registriosas nr 2460402**. Esimesse jakku on kantud
- 2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 11263602. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile.
- 3) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 8325302. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Peep Ruus (isikukood 35906300229). Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
- 1) Hoonestusõigus tähtajaga 40 aastat OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS (registrikood 10907385, Jõelähtme vald) kasuks. Hoonestusõiguse sisu vastavalt 19.09.2007.a. lepingu punktile 4. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 12478902. 19.09.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 28.09.2007. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.
- 2) Ostueesõigus kinnistu nr 12478902 igakordse omaniku kasuks. 19.09.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 4.10.2007. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.
- 3) Reaalkoormatis kinnistu nr 11263602 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (3). 13.12.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.12.2007. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.
- 4) Reaalkoormatis kinnistu nr 8325302 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (3). 13.12.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.12.2007. Kohtunikuabi Sigrid Orumets. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3. Kinnistut koormab **Hoonestusõigus** tähtajaga 40 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 2460402 registriosa 3. jakku. Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud Peep Ruus (isikukood 35906300229). Hoonestusõiguse sisu vastavalt 20.12.2007 lepingu punktile neli (4). Ehitiste korrashoiukohustus, ülesehitamiskohustus ja kindlustamiskohustus vastavalt 20.12.2007 lepingu punktidele viis (5) ja kuus (6). Ehitiste saatus ja hüvitis hoonestusõiguse lõppemisel ja selle langemisel omanikule vastavalt 20.12.2007 lepingu punktile kolmteist (13) (edaspidi nimetatud ka **Hoonestusõigus**).
- 1.4. Hoonestusõigus on kantud Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri **registriosas nr 12478902**. Esimesse jakku on tehtud järgmised kanded:
- 2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 11263602. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. 3) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 8325302. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. Teise jakku on omanikuna sisse kantud OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS (registrikood 10907385, Jõelähtme vald). Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
- 1) Reaalkoormatis kinnistu nr 11263602 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (4). 13.12.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.12.2007. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.

1. LEPINGU ESE NING OSALEJATE KINNITUSED

- 1.1. Hoonestusõigusega koormatud kinnistuks on **Jõelähtme tee 4, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond** asuv kinnistu: katastritunnus 24504:008:1700, pindala 1549 m², aadress Jõelähtme tee 4, Kostivere alevik, Jõelähtme vald, Harju maakond, maa sihtotstarve tootmismaa (katastriüksus on moodustatud plaani alusel), koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud ka **Kinnistu**).
- 1.2. Kinnistu on kantud Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri **registriossa nr 2460402**. Esimesse jakku on kantud
- 2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 11263602. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile.
- 3) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 8325302. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. Teise jakku on omanikuna sisse kantud Peep Ruus (isikukood 35906300229). Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
- 1) Hoonestusõigus tähtajaga 40 aastat OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS (registrikood 10907385, Jõelähtme vald) kasuks. Hoonestusõiguse sisu vastavalt 19.09.2007.a. lepingu punktile 4. Hoonestusõiguse kohta on avatud registriosa number 12478902. 19.09.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 28.09.2007. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.
- 2) Ostueesõigus kinnistu nr 12478902 igakordse omaniku kasuks. 19.09.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 4.10.2007. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.
- 3) Reaalkoormatis kinnistu nr 11263602 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (3). 13.12.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.12.2007. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.
- 4) Reaalkoormatis kinnistu nr 8325302 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (3). 13.12.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.12.2007. Kohtunikuabi Sigrid Orumets. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.
- 1.3. Kinnistut koormab **Hoonestusõigus** tähtajaga 40 aastat, mis on koormatisena kantud: kinnistu nr 2460402 registriosa 3. jakku. Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud Peep Ruus (isikukood 35906300229). Hoonestusõiguse sisu vastavalt 20.12.2007 lepingu punktile neli (4). Ehitiste korrashoiukohustus, ülesehitamiskohustus ja kindlustamiskohustus vastavalt 20.12.2007 lepingu punktidele viis (5) ja kuus (6). Ehitiste saatus ja hüvitis hoonestusõiguse lõppemisel ja selle langemisel omanikule vastavalt 20.12.2007 lepingu punktile kolmteist (13) (edaspidi nimetatud ka **Hoonestusõigus**).
- 1.4. Hoonestusõigus on kantud Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri **registriossa nr 12478902**. Esimesse jakku on tehtud järgmised kanded:
- 2) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 11263602. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. 3) Kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud reaalservituut kinnistule nr: 8325302. Teeservituut vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kaks (2) ja vastavalt lepingu lisaks nr kaks (2) olevale plaanile. Teise jakku on omanikuna sisse kantud OÜ KOSTIVERE LIHATÖÖSTUS (registrikood 10907385, Jõelähtme vald). Kolmandasse jakku on kantud järgmised kanded:
- 1) Reaalkoormatis kinnistu nr 11263602 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (4). 13.12.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.12.2007. Kohtunikuabi Sigrid Orumets.

2) Reaalkoormatis kinnistu nr 8325302 igakordse omaniku kasuks. Reaalkoormatise sisu vastavalt 13.12.2007.a. lepingu punktile kolm (4). 13.12.2007 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 20.12.2007.Kohtunikuabi Sigrid Orumets. Neljandas jaos kehtivaid hüpoteegi kandeid ei ole.

1.5. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusosakonnas käesoleva lepingu sõlmimise päeval.

1.6. Omaniku ja Hoonestaja kinnitavad, et nende vahel kehtib 19.09.2007.a. sõlmitud leping („hoonestusõiguse seadmine, kinnistu koormamine ostueesõigusega ja asjaõiguslepingud“; tõestatud Tallinna notar Sirje Velsberg'i poolt not reg nr 4967 all), edaspidi nimetatud **Leping**, mille alusel on kinnistusraamatusse kantud käesoleva lepinguga muudetav Hoonestusõigus.

1.7. Lepinguosalisel avaldavad ja kinnitavad, et:

1.7.1. käesoleva lepingu punktis üks kuus (1.6.) nimetatud Leping on kehtiv, seda ei ole kuni käesoleva lepingu sõlmimise hetkeni muudetud ega lõpetatud ning sellest tulenevaid õigusi ega kohustusi ei ole üksikult ega tervikuna kellelegi üle antud ega loovutatud;

1.7.2. käesoleva lepingu punktis üks kuus (1.6.) nimetatud Leping sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud lepingu ettelugemisest ning käesolevale notariaalaktile lisamisest.

1.8. Hoonestaja kinnitab, et:

1.8.1. Hoonestusõigus on Hoonestaja omand ning Hoonestusõigus ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetatata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittedissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

1.8.2. Hoonestusõiguse suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.

1.9. Omanik ja Omaniku abikaasa kinnitavad, et nende suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

1.10. Hoonestaja esindaja kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused ja nõusolekud sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist ning esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

1.11. Hüpoteegipidaja esindaja kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud, esindatava äriühingu põhikirja ja juhtimisorganite otsustega on tal kõik õigused, volitused ja nõusolekud sõlmida käesolev leping ning talle ei ole teada ühtegi asjaolu, mis piiraks või takistaks käesoleva tehingu tegemist ning esindatava suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust.

2. LEPINGU MUUTMINE

2.1. Omanik ja Hoonestaja on otsustanud muuta Lepingu punkte 4.5.1., 4.6.1., ja 4.6.2., ning lisada Lepingule uued punktid 4.6.2.1., 4.6.4. ja 5.2., ning sõnastada Lepingu punktid 4.5.1., 4.6.1., ja 4.6.2., 4.6.2.1., 4.6.4. ja 5.2., alljärgnevalt:

„4.5.1. Hoonestaja ja Omanik on kokku leppinud, et hoonestusõiguse langemisel Omanikule või hoonestusõiguse tähtaja möödumisel, juhul kui Omanik soovib Ehitist endale, kohustub Omanik tasuma Hoonestajale hüvitist lepingu esemele jäävate Ehitiste eest. Hüvitise suuruseks on Hoonestaja poolt tehtud investeeringu soetamisväärtuses (amortisatsiooni määr

seitse protsenti (7%) aastas), millest arvestatakse maha hoonestusõiguse lepingu lõppemise hetkel kehtiv kümne (10) aasta hoonestusõigustasu. Pooled on kokku leppinud, et Hoonestaja kohustub informeerima Omanikku ühe (1) aasta jooksul peale lepingu eseme suhtes investeringu tegemist investeringu suurusest ning millesse investeeriti, samuti teostatud tööd. Juhul, kui lepingu eseme suhtes tehtud investeringut suurusest ei informeerita Omanikku tähtaegselt, ei loeta antud investeringut hüvitise suuruse hulka.”

„4.6.1. Hoonestusõigus seatakse tasulisena selliselt, et Hoonestaja tasub Omanikule hoonestusõiguse igakuise tasuna viisteist tuhat (15 000) krooni (lisaks nimetatud summale tasub Hoonestaja Omaniku eest seadusega ettenähtud tulumaksu) jooksva kuu kahekümnendaks (20.) kuupäevaks ülekande sooritamise teel Omaniku kontole nr 1101972971 Swedbank AS'is, kusjuures tasu maksmise kohustus jõustub alates 01. jaanuar (2010.a). Omaniku konto numbri muutumisest on Omanik kohustatud Hoonestajale viivitamatult kirjalikult teatama.”

„4.6.2. Osalejad on kokku leppinud, et tulevikus toimub hoonestusõiguse tasu suuruse ülevaatamine ja seoses muutuvate tingimustega korrigeerimine alates esimesest aprillist kahe tuhande kaheteistkümnendal aastal (01.04.2012.a.) iga (1) aasta möödudes. Esmakordselt, 01.04.2012.a, toimub Hoonestusõiguse tasu suuruse ülevaatamine ja korrigeerimine vastavalt eelneva kahe (2) kalendriaasta sisemajanduse koguprodukti muutumisele (edaspidi SKP). Järgnevatel perioodidel toimub Hoonestusõiguse tasu suuruse ülevaatamine ja korrigeerimine vastavalt eelneva ühe (1) kalendriaasta SKP muutumisele. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et hoonestusõiguse tasu ei tohi suurened ega väheneda aastas rohkem, kui kümme protsenti (10%) ja ei tohi langeda alla viieteistkümnne tuhande (15 000) krooni. Pooled lepivad kokku, et SKP (Eesti statistikaameti poolt avaldatav SKP aheldatud väärtus) muutuse suurus arvutatakse alljärgnevalt:

4.6.2.1. kahe koma viie (2,5) kordne SKP muutuse protsent (%) korrutatakse viieteistkümnne tuhande (15 000) krooniga ning antud tulem vastavalt liidetakse eelneva perioodi hoonestusõiguse tasule või lahutatakse eelneva perioodi hoonestusõiguse tasust.”

„4.6.4. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et kui Eesti krooni ametlikku Eesti Panga kurssi euro suhtes (1 EURO = 15,6466 EEK) muudetakse käesoleva lepingu kehtivusaja jooksul, muudetakse ka lepingu kohaselt tasumisele kuuluvaid tasumata makseid selliselt, et pärast Eesti krooni kursi muutust kuulub igakordsete maksetena maksmisele summa, mis on Eesti Panga ametliku kursi kohaselt ekvivalentne tasumisele kuuluva summaga eurodes lepingu sõlmimise päeva kursi järgi.”

„5.2. Osalejad lepivad kokku ostueesõiguse seadmises selliselt, et lepingu eseme igakordse omanikul on hoonestusõiguse müügi korral selle ostueesõigus, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.”

2.2. Ülejäänud osas jääb käesoleva lepingu punktis üks kuus (1.6.) nimetatud Leping kehtima muutmata kujul, v.a. käesoleva lepingu punktis kaks üks (2.1.) toodud muudatused.

2.3. Müüja ja Ostja avaldavad, et nad ei oma seoses käesoleva lepingu punktis üks kuus (1.6.) nimetatud Leping muutmise teineteise suhtes mingeid nõudeid ega pretensioone ning lepingu muutmise eest kompensatioone ega hüvitisi ei maksta.

3. HOONESTUSÕIGUSE VÕÕRANDAMINE JA HOONESTUSÕIGUSE KUUTASU MAKSMISE KOHUSTUSE KINNISTAMINE REAALKOORMATISENA

- 3.1. Hoonestajal on Hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik lepingu esemeks oleva kinnistu igakordse omaniku nõusolek. Nõusoleku andmise tingimuseks on kõikide käesolevast hoonestusõiguse seadmise lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste täielik ja tingimusteta ülevõtmine Hoonestusõiguse omandaja poolt. Hoonestaja ja Omanik lepivad kokku, et käesolevas punktis kokkulepitud võõrandamise tingimus kantakse kinnistusraamatusse.
- 3.1.1. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et juhul, kui Omanik keeldub aluseta käesolevas lepingupunktis nimetatud nõusoleku andmisest mõistliku aja jooksul on Hoonestajal õigus nõuda Omanikult ühekordset leppetrahvi summas kakssada viiskümmend tuhat (250 000) krooni.
- 3.2. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse kuutasu maksmise kohustus tulenevalt Lepingu punktide 4.6.1. ja 4.6.2. kantakse reaalkoormatisena kinnistusraamatusse ning nimetatud reaalkoormatis kantakse Hoonestusõiguse kohta avatud kinnistusregistri registriosa kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku kasuks.
- 3.3. Hoonestaja ja Omanik on kokku leppinud, et lepingu punktis kolm kaks (3.2) nimetatud reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui Omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab. Nimetatud kokkuleppe kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.
- 3.4. Omanik ja Hoonestaja avaldavad punktis kolm kaks (3.2.) toodud lepingu eseme igakordse omaniku kasuks seatud reaalkoormatise aastaväärtuseks ükssada kaheksakümmend tuhat (180 000) krooni ning minimaalne kuuväärtus viisteist tuhat (15 000) krooni, kuid ei soovi kanda reaalkoormatise rahalist väärtust kinnistusraamatusse.

4. VÕLA SUMMA

- 4.1. Omanik ja Hoonestaja kinnitavad, et Hoonestajal on Omaniku ees võlgu summas suuruses kaheksakümmend kaks tuhat viissada (82 500) krooni (edaspidi **võlgneta summa**), mis tuleneb Lepingust tulenevast hoonestusõiguse tasu maksmise kohustusest.
- 4.2. Võlgneta summa, kaheksakümmend kaks tuhat viissada (82 500) krooni, kohustub Hoonestaja tasuma Omaniku kontole nr 1101972971 Swedbank AS'is kahe (2) aasta jooksul kahe võrdse osamaksenda summas nelikümmend üks tuhat kakssada viiskümmend (41 250) krooni. Pooled lepivad kokku, et esimene osamakse tasutakse 30. novembril 2010 aastal ja teine osamakse tasutakse 30. novembril 2011.a.
- 4.3. Tasumisega viivitamisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt viivist null koma üks protsenti (0,1%) tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 4.4. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud, et kui Eesti krooni ametlikku Eesti Panga kurssi euro suhtes (1 EURO = 15,6466 EEK) muudetakse käesoleva lepingu kehtivusaja jooksul, muudetakse ka lepingu kohaselt tasumisele kuuluvaid tasumata makseid selliselt, et pärast Eesti krooni kursi muutust kuulub igakordsete maksetena maksmisele summa, mis on Eesti Panga ametliku kursi kohaselt ekvivalentne tasumisele kuuluva summaga eurodes lepingu sõlmimise päeva kursi järgi.

5. HÜPOTEEKIDE SEADMINE JA HOONESTAJA KOHUSTUSED

- 5.1. Hoonestaja seab Hüpoteeqipidaja kasuks Hoonestusõigusele esimesele kolmele vabale

järjekohale hüpoteegid iga hüpoteegi summaga viis miljonit (5 000 000) krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteekidega tagatud nõuete rahuldamiseks.

- 5.2. Hüpoteekidega on tagatud Hüpoteegipidaja nõuded Hoonestaja vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ja Hoonestaja vahel sõlmitud või tulevikus sõlmitavatest võimalikest laenulepingutest ja nende võimalikest muudatustest ja/või lisadest.
- 5.3. Hüpoteegiga koormatud vara suhtes üüri-, rendi- ja muude kasutuslepingute sõlmimiseks, kui sellega väheneb hüpoteegiga koormatud vara väärtus või kahjustatakse Hüpoteegipidaja huve muul viisil, on vajalik Hüpoteegipidaja eelnev nõusolek, välja arvatud juhul, kui see toimub korrapärase majandamise tulemusena.
- 5.4. Hoonestaja kohustub maksma Hüpoteegipidajale viimase nõudmisel leppetrahi kahe protsendi (2%) ulatuses tagatava nõude summast juhul, kui Hoonestaja on esitanud käesolevas lepingus valeandmeid või kui Hoonestaja jätab täitmata ükskõik millise käesolevas punktis võetud kohustustest.

6. ASJAÕIGUSLEPINGUD JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 6.1. Omanik ja Hoonestaja on lepingu eseme suhtes kehtiva hoonestusõiguse muutmises kokku leppinud. Omanik lubab ning Hoonestaja avaldab soovi muuta Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistrisse registriosa nr 2460402 all kantud kinnistu kolmandasse jakku hoonestusõiguse kohta tehtud kannet ja märkida Hoonestusõiguse sisu muutmine vastavalt 22.12.2009.a lepingu punktile 2.1. Osalejad paluvad teha nimetatud muudatust kajastav kanne ka Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri hoonestusõiguse registriosa nr 12478902 esimesse jakku.
- 6.2. Omanik ja Hoonestaja on Hoonestusõiguse ostueesõigusega koormamises kokku leppinud ning paluvad Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri hoonestusõiguse registriosa nr 12478902 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale kanda ostueesõigus Hoonestusõiguse igakordsel võõrandamisel kinnistu nr 2460402 igakordse omaniku kasuks.
- 6.3. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud Hoonestusõiguse võõrandamise tingimuse kandmise kinnistusraamatusse ning paluvad Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri hoonestusõiguse registriosa nr 12478902 esimesse jakku märkida, et Hoonestajal on Hoonestusõiguse võõrandamiseks vajalik lepingu esemeks oleva kinnistu igakordse omaniku nõusolek vastavalt 22.12.2009.a lepingu punktile kolm üks (3.1.).
- 6.4. Omanik ja Hoonestaja on Hoonestusõigusele reaalkoormatise seadmises kokku leppinud ning lubavad ja avaldavad soovi kanda Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri hoonestusõiguse registriosa nr 12478902 kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale reaalkoormatis Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa number 2460402 all kantud kinnistu igakordse omaniku kasuks, vastavalt 22.12.2009.a lepingu punktile kolm kaks (3.2.) ja tingimus, mille kohaselt reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 3.-s lõikes sätestatust püsima, kui kinnistu omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab.
- 6.5. Hoonestaja ja Hüpoteegipidaja on Hoonestusõigusele hüpoteekide seadmises kokku leppinud. Hoonestaja lubab ja Hüpoteegipidaja avaldab soovi kanda Harju

Maakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri hoonestusõiguse registriossa nr 12478902 neljandasse jakku esimesele kolmele vabale järjekohale hüpoteegid FreeMind OÜ, registrikood 11161769, kasuks iga hüpoteegi summaga viis miljonit (5 000 000) krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

7. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 7.1. Vastavalt võlaõigusseaduse §-le 13 võib lepingut muuta lepingupoolte kokkuleppel või lepingus või seadusega ettenähtud muul alusel. Kui leping on lepingupoolte kokkuleppel sõlmitud teatud vormis, ei pea seda vormi lepingu muutmisel järgima, kui lepingust ei tulene teisiti. Kui lepingus oli ette nähtud, et lepingut muudetakse teatud vormis, ei või üks lepingupool sellele lepingutingimusele tugineda, kui teine lepingupool võis tema käitumisest aru saada, et pool oli nõus lepingu muutmise teistsuguses vormis.
- 7.2. Asjaõigusseaduse § 229 lg 1 kohaselt võib kinnisasja koormata selliselt, et kinnisasja igakordne omanik peab tasuma isikule, kelle kasuks reaalkoormatis on seatud, perioodilisi makseid rahas või natuuras või tegema teatud tegusid.
- 7.3. Reaalkoormatisest tulenevate üksikkohustuste täitmise eest vastutab omanik koormatud kinnisasjaga. Kinnisasja omanik vastutab tema omandi kestuse jooksul sissenõutavaks muutunud üksikkohustuste täitmise eest ka isiklikult, kui ei ole kokku lepitud teisiti (asjaõigusseaduse § 239 lg 1).
- 7.4. Ostueesõigus on õigus, mille teostamise korral loetakse ostueesõigust omava isiku ja müüja vahel sõlmituks müügileping samadel tingimustel, milles müüja ostjaga kokku leppis. Ostueesõiguse teostamine ei muuda kehtetuks ostjaga sõlmitud müügilepingut ega sellest tulenevaid kohustusi (võlaõigusseaduse § 244 lg 1).
- 7.5. Asjaõigusseaduse § 254 lg 4² kohaselt võib hoonestusõiguse tasu osas kokku leppida, et 1) tasu tagav reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab.
- 7.6. Täitemenetluseadustiku § 158 lg 3 kohaselt lõppevad nõudest järjekohas tagapool olevad õigused pakkumise parimaks tunnistamisega. Lõppenuks loetakse ka kinnistusraamatusse kantud, sissenõudjale kuuluv õigus, millest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue pöörati.
- 7.7. Hilisemate vaidluste ärahoidmiseks tuleb lepingusse märkida kõik asjasse puutuvad kokkulepped.
- 7.8. Leping, millega lubatakse kohustuse täitmist selliselt, et lubadusega luuakse iseseisev kohustus või millega tunnistatakse kohustuse olemasolu, on võlatunnistus. Kohustatud isiku poolt antud võlatunnistus peab olema kirjalikus vormis, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti (võlaõigusseaduse § 30 lg 1 ja 2).
- 7.9. Notari tasu seaduse § 6 lg-e 1 kohaselt on tehingu muutmise tõestamisel tehinguväärtuseks muudetava tehingu objektiks oleva asja või õiguse väärtuse muutumise suurus, kuid mitte vähem kui 1/10 muudetava tehingu väärtusest.
- 7.10. Hüpoteek tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega ning hüpoteek lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust, mitte tagatava nõude lõppemisega.
- 7.11. Hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisel võib hüpoteegiga koormatud vara igakordne omanik nõuda hüpoteegi kustutamist või selle kandmist enda nimele, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Hüpoteegiga tagatud nõude osalisel rahuldamisel võib koormatud vara igakordne omanik nõuda rahuldatud nõude ulatuses enda kasuks osahüpoteegi kinnistusraamatusse kandmist või hüpoteegi kustutamist.
- 7.12. Hüpoteegiga koormatud kinnistu omanikul on õigus koormatud kinnistut vallata,

kasutada ja käsutada, kui ta sellega ei vähenda koormatud kinnistu väärtust ega kahjusta hüpoteegipidaja õigusi muul viisil.

- 7.13. Koormatud kinnistu või hüpoteegi võõrandamise korral kehtivad uue omaniku või hüpoteegipidaja suhtes käesoleva lepingu sätted vaid ulatuses, milles need on kinnistusraamatusse kantud.
- 7.14. Riigilõivuseaduse § 11 lg 3 kohaselt kui taotluse esitaja on jätnud taotletava kande eest seadusega ette nähtud riigilõivu tasumata, on riigilõivu võtjal õigus jätta taotlus läbi vaatamata.

8. ORIGINAAL JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 8.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 8.2. Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse Omanikule ja Hoonestajale notariaalakti ärakirjad.
- 8.3. Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale. Notar esitab ärakirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest.

9. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 9.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Hoonestaja.
- 9.2. Osalejad tasuvad notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti ärakirju notari tasu tasumiseni kinni pidada. Vastavalt notari tasu seaduse §-le 38 on notari tasu maksmiseks kohustatud isikuteks isikud, kelle taotlusel või kelle huvides notar tegutses ning nimetatud isikud vastutavad sama notariaaltoimingu eest tasu maksmisel solidaarselt.
- 9.3. Osalejad tasuvad riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest Rahandusministeeriumi kontole ja esitavad riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notarile.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja juuresolekul ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Käesolevas dokumendis on 9 lehte, mis on kõidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu tehingu tõestamisel (tehinguväärtus lepingu muutmisel 3 000 000, ostueesõigusega koormamisel 1 125 000 krooni, tehinguväärtus hüpoteekidega koormamisel 3 333 333+3 333 333+3 333 333 ja tehinguväärtus reaalkoormatise seadmisel 4 500 000 krooni) 54 150.00 krooni (tehinguväärtus 18 624 999.00 krooni: notari tasu seaduse § 3, 5, 6 lg 1, 13, 14, 15, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kokku	54 150.000 krooni.
Käibemaks	10 830.00 krooni.
Kokku	64 980.00 krooni.

Riigilõiv hoonestusõiguse muutmisel 5 500.00 krooni (tehinguväärtus 7 500 000.00 krooni: riigilõivuseadus § 72 lg 4; § 313 lg 2).

Riigilõiv ostueesõigusega koormamisel 2 560.00 krooni (tehinguväärtus 2 250 000.00 krooni: riigilõivuseaduse § 69, 72 lg 1, 318).
 Riigilõiv hüpoteegiga koormamisel 3 880.00 krooni (tehinguväärtus 3 333 333.33 krooni: riigilõivuseaduse § 72 lg 1).
 Riigilõiv hüpoteegiga koormamisel 3 880.00 krooni (tehinguväärtus 3 333 333.33 krooni: riigilõivuseaduse § 72 lg 1).
 Riigilõiv hüpoteegiga koormamisel 3 880.00 krooni (tehinguväärtus 3 333 333.33 krooni: riigilõivuseaduse § 72 lg 1).
 Riigilõiv reaalkoormatisega koormamisel 5 200.00 krooni (tehinguväärtus 4 500 000.00 krooni: riigilõivuseadus § 72 lg 1, 317).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu.

<i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>
<hr/> <i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>
<i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>
<hr/> <i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>
<i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>
<hr/> <i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>
<i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>
<hr/> <i>ees- ja perekonnanimi</i>	<i>allkiri</i>

Notar allkiri pitser