



ALGÄRAKIRI

RAE VALD AVALITSUS

03.12.2007

Nr. 6-14/58

TALLINNA NOTAR JAAN HARGI

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU REGISTRI NUMBER

10372

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Jaan Hargi enda notaribüroos Tallinnas, Roosikrantsi 2, kolmekümnendal novembril kahe tuhande seitsmendal aastal (30.11.2007.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Rae vald, aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa, e-posti aadress info@rae.ee, edaspidi nimetatud **Vald**, mille esindajana tegutseb volikirja alusel Tiit Eenmaa, isikukood _____ kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse alusel,

ja

AS Süda Maja, registrikood 10927962, aadress Roosikrantsi 11, Tallinn 10119, e-posti aadress info@sydamaja.ee, edaspidi nimetatud **Arendaja**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Veiko Murruste, isikukood _____ kes on notarile tuntud isik ning millise äriühingu õigusvõime on kontrollitud Maakohtute registriosakondada keskandmebaasi arvuti registri andmete väljatrüki alusel.

ja

Sirje Õunpuu, isikukood _____ kelle isikusamasus on tuvastatud Eesti Vabariigi isikutunnistuse alusel.

Arendaja ja Vald edaspidi koos nimetatud Pooled ja Sirje Õunpuu on taotlenud alljärgneva lepingu (edaspidi: **Leping**):

EHITUSSEADUSE §-S 13 SÄTESTATUD KOHUSTUSTE ÜLEANDMISE LEPING

JA

HÜPOTEEGI SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

1. Lepingupoolte avaldused ja kinnitused

1.1. Arendaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

- 1.1.1. Lepingu punktis kaks (2) toodud kinnistute suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 1.1.2. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole arendajatele kuuluvat lepingu eset kellelegi võõrandatud, selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlusi.
- 1.1.3. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Arendaja õigust sõlmida Leping.
- 1.1.4. Arendaja suhtes ei ole esitatud pankrotoihoiatust ega pankrotiavaldust, algatatud sundlõpetamist ega likvideerimismenetlust ning ei esine aluseid selliste menetluste algatamiseks ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Arendaja võlausaldajate huve.
- 1.1.5. Arendaja esindus juhatuse liikmena on kehtiv, tema suhtes ei kehti ärikeeldu, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ja tal on kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks Arendaja nimel.
- 1.1.6. Arendaja kui lepingu eseme omanik on teadlik, et vastavalt Rae valla arengukavale ei ole lepingu punktis 1.2.2. täpsustatud detailplaneeringualale kavandatud avalikult kasutatavate teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamist Rae valla eelarveliste vahenditega, kuid vaatamata sellele soovib Arendaja omal kulul ehitada välja lepingu punktis 1.2.2. nimetatud detailplaneeringuga ettenähtud avalikult kasutatavad teed ning tehnovõrgud ja -rajatised.

1.2. Valla esindaja avaldab ja kinnitab:

- 1.2.1. Valla esindaja volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning et ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 1.2.2. Arendaja on esitanud Vallale vastuvõtmiseks detailplaneeringu (koostaja AS K-Projekt, töö nr 07069) .

2. Planeeringuala

2.1. Vald annab ja Arendaja võtab üle ehitusseaduse § 13 sätestatud kohustused vastavalt käesolevas Lepingus kokkulepitule, mis on seotud alljärgnevate kinnisasjadega:

- 2.1.1. Harju Maakohtu Kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriossa number 12100102 on sisse kantud kinnistu, katastritunnusega 65301:001:1726, majandusliku otstarbega maatulundusmaa, asukohaga Rae vald, Kurna küla, Ameerikanurga, pindalaga 75,28 ha, teise jakku on kantud omanikuna Arendaja; kolmandas jaos kanded puuduvad ning neljandasse jakku on kantud: Hüpoteek summas 75 000 000,00 krooni AS Sampo Pank (registrikood 10040839, Tallinna linn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks ja Hüpoteek summas 80 000 000,00 krooni aktsiaselts SEB Eesti Ühispank (registrikood 10004252, Tallinna linn) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.
- 2.1.2. Harju Maakohtu Kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriossa number 7540202 on sisse kantud kinnistu, katastritunnusega 65301:001:0867, majandusliku otstarbega maatulundusmaa, asukohaga Rae vald, Kurna küla, Õunapuu, pindalaga 7,57 ha, teise jakku on kantud omanikuna Arendaja; kolmandas jaos kanded puuduvad ning neljandasse jakku on kantud: Hüpoteek summas 19 591 800,00 krooni Sirje Õunpuu (isikukood 45109160230) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga

tagatud nõude rahuldamiseks.

- 2.1.3. Harju Maakohtu Kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriossa number 12451202 on sisse kantud kinnistu, katastritunnusega 65301:001:0876, majandusliku otstarbega maatulundusmaa, asukohaga Rae vald, Kurna küla, Pihlapuu, pindalaga 5381 m², teise jakku on kantud omanikuna **Sirje Õunpuu**, isikukood 45109160230; kolmandas ja neljandas jaos kanded puuduvad.
- 2.1.4. Harju Maakohtu Kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriossa number 8647502 on sisse kantud kinnistu, katastritunnusega 65301:001:0877, asukohaga Rae vald, Kurna küla, Ploomipuu, pindalaga 5223 m², teise jakku on kantud omanikuna Maire Kuusk (isikukood 47207150241) ja Dmitri Sviridov (isikukood 37301040266) - ühisomand; kolmandas jaos kanne Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus elamule Tatjana Sviridova (isikukood 45011270247) kasuks. Isikliku kasutusõiguse kustutamiseks piisab õigustatud isiku surma tõendamisest ning neljandasse jakku on kantud: Hüpoteek summas kuussada viiskümmend tuhat krooni Aktsiaselts Hansapank (reg.kood 10060701), Tallinn, kasuks, igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Hüpoteek asub järjekohalt III jakku 1.jooksva numbri all sisse kantud isikliku kasutusõiguse ees..
- 2.1.5. Lepingu punktides 2.1.1. – 2.1.4. nimetatud kinnistud koos edaspidi: **Planeeringuala**, kusjuures Lepingu punktis 2.1.4. nimetatud kinnistut Arendaja poolt tellitud detailplaneering (koostaja AS K-Projekt, töö nr 07069) (edaspidi: **Detailplaneering**) ei hõlma.

3. Kokkulepe ehitusseaduse §-s 13 sätestatud Valla kohustuste Arendajale üle andmise kohta

- 3.1. Lepinguga lepatakse kokku Detailplaneeringu kohaselt Planeeringualale väljaehitamisele kuuluvate teede ning Planeeringualale kavandatud tehnovõrkude ja –rajatiste püstitamisega seotud poolte õigused ja kohustused.
- 3.2. Pooled kinnitavad, et neile on teada Detailplaneeringu sisu ja nad loobuvad käesolevaga selle ettelugemisest ning lisamisest käesolevale lepingule.

3.3. Arendaja kohustub:

- 3.3.1. omal kulul projekteerima ja välja ehitama/rekonstrueerima Planeeringualale Detailplaneeringuga ettenähtud ja Detailplaneeringu ala teenindavad avalikult kasutatavad asfalteeritud teed vastavalt Lepingu lisaks olevale plaanile (Lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud punasega, rohelisega ja pruuniga) koos metallmastidel ja maakaablil põhineva välisvalgustuse ja haljastusega Detailplaneeringu alale ehitatavad teed jäävad Arendaja omandisse, kuid antakse vastavalt teeseaduse § 4 lg 3 avalikuks kasutamiseks ja Arendaja kohustub eelnimetatud teid hooldama vastavalt Lepingu punktis 3.5.2. sätestatule;
- 3.3.2. omal kulul rekonstrueerima Planeeringualaga piirneva/külgneva osa Ameerika teest vastavalt Lepingu lisaks olevale plaanile (rekonstrueeritav ala on Lepingu lisaks oleval plaanil tähistatud rohelisega);
- 3.3.3. tagama Detailplaneeringujärgse tsentraalse veevarustustorustiku alates Detailplaneeringus määratud ühenduspunktist kuni kruntide liitumispunktideni (kaasaarvatud) välja ehitamise. Veevarustustorustik antakse üle piirkonna vee-ettevõtjale vastavalt liitumislepingule;
- 3.3.4. tagama Detailplaneeringujärgse tsentraalse kanalisatsioonitorustiku alates

- Detailplaneeringus määratud ühenduspunktist kuni kruntide liitumispunktideni (kaasaarvatud) välja ehitamise. Kanalisatsioonitorustik antakse üle piirkonna vee-ettevõtjale vastavalt liitumislepingule;
- 3.3.5. tagama Detailplaneeringujärgsete elektri- ja sideliinide paigaldamise;
 - 3.3.6. tagama Detailplaneeringujärgse gaasitorustiku väljaehitamise;
 - 3.3.7. tagama Detailplaneeringujärgse tuletõrjeveesüsteemi välja ehitamise;
 - 3.3.8. tagama nõuetekohase Detailplaneeringuala pinnase- ja sadevee ärajuhtimise süsteemi välja ehitamise, sh vajaduse korral kooskõlas kuivendusprojektiga ka väljaspool Detailplaneeringuala;
 - 3.3.9. tagama Detailplaneeringujärgse haljastuse rajamise;
 - 3.3.10. seadma Detailplaneeringuga ettenähtud vee- ja kanalisatsiooniseadmete, gaasivarustuse, elektriliinide ning sideliinide osas isikliku kasutusõiguse liinirajatiste ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, asendamiseks ja hooldamiseks nimetatud tehnovõrke tulevikus haldama asuvate isikute kasuks.
 - 3.3.11. täitma käesoleva lepingu punktides 3.3.1. - 3.3.10 ettenähtud kohustused hiljemalt kahekümne nelja (24) kuu jooksul arvates vastava töö osas ehitusloa väljastamisest;
 - 3.3.12. Pooled on leppinud kokku, et punktis 3.3. ettenähtud kohustuste tähtaegsel mittetäitmisel on Vallal õigus nõuda iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest 10 000 (kümme tuhat) krooni leppetrahvi. Alates päevast, millal Vald või Valla poolt nimetatud isik asub Arendaja kohustusi täitma, ei ole Vallal enam õigust leppetrahvi nõuda.
 - 3.3.13. Leppetrahvi nõudmiseks peab Vald esitama Arendajale nõudekirja ja andma summa vabatahtlikuks maksmiseks vähemalt kümme (10) päeva aega. Juhul, kui nimetatud ajaks Arendaja Vallale nõudekirjas märgitud summat ära ei maksa, on Vallal õigus nõuda seda summat läbi täitemenetluse, pöörates läbi täitemenetluse käesoleva lepingu punktis viis (5) nimetatud hüpoteegi kohesele sundtäitmisele.
 - 3.3.14. Lisaks leppetrahvi nõudmisele on Vallal õigus punktis 3.3. nimetatud Arendaja kohustused ise ära täita (sh lõpetada mittetäielik täitmine) või teha see ülesandeks mõnele kolmandale isikule ning nõuda Arendajalt sellega seotud kulutuste hüvitamist. Enne ise kohustuste täitmisele asumist, on Vald kohustatud Arendajale andma nelikümmend viis (45) päeva täiendavalt aega oma kohustused ära täita. Vallal on õigus nõuda kulutuste hüvitamist ettemaksuna tingimusel, et tööde teostaja leidmiseks on korraldatud riigihange ja Arendajalt nõutakse riigihanke tulemusel selgunud summa tasumist. Pärast riigihanke tulemuste kinnitamist, esitab Vald kulutuste hüvitamiseks Arendajale nõudekirja. Nõudekirjas annab Vald Arendajale riigihanke tulemusel selgunud summa vabatahtlikuks tasumiseks vähemalt kümme (10) päeva aega. Juhul, kui nimetatud tähtajaks Arendaja Vallale nõudekirjas märgitud summat ära ei tasu, on Vallal õigus nõuda seda summat läbi täitemenetluse, pöörates läbi täitemenetluse käesoleva lepingu punktis viis (5) nimetatud hüpoteegi kohesele sundtäitmisele. Riigihanke tulemuste kohtulik või kohtuväline vaidlustamine ei mõjuta valla õigust nõudekirjas märgitud summa nõudmist.
 - 3.3.15. Käesolevaga annab Arendaja tagasivõetamatu nõusoleku asuda Vallal täitma Arendajale kuuluval Kinnistul käesolevast lepingust tulenevaid Arendaja poolt võetud kohustusi juhul, kui Arendaja ei täida neid ise kas osaliselt või täielikult punktis 3.3.11. ettenähtud tähtaja jooksul. Arendaja on sellisel juhul kohustatud mitte takistama mistahes viisil Valla või Valla poolt määratud isiku tegevust Kinnistul antud kohustuste täitmisel.

3.4. Vald kohustub:

- 3.4.1. Menetlema ja väljastama vajalikud kooskõlastused, projekteerimistingimused ja

ehitusload kolmekümne (30) kalendripäeva jooksul pärast Arendaja poolt nõuetekohaselt (sh käesolevas lepingus kokkulepitud tingimustele vastavalt) vormistatud taotluste/projektide esitamist

3.5. Arendaja ja Vald lepivad kokku:

- 3.5.1. Arendaja võib temale käesolevast lepingust tulenevad õigused ja kohustused kolmandale isikule üle anda ainult Valla eelneval lihtkirjalikul nõusolekul;
- 3.5.2. Arendaja kohustub pärast tema omandisse jäävate teede valmimist neid omal kulul hooldama ja tagama nende teede tasuta avaliku kasutamise. Arendaja omandisse jäävad teed, millele on väljastatud kasutusload, antakse avalikult kasutamiseks Poolte vahel eraldi sõlmitava kokkuleppega. Juhul, kui Arendaja avaldab soovi ning tingimusel, et 75% Planeeringualast on hoonestatud s.t hoonetele on antud kasutusload, siis Vald võtab Arendaja käest teed oma omandisse vastavalt Poolte vahel eraldi sõlmitavale kokkuleppele.
- 3.5.3. et Arendaja kohustub tagama, et Planeeringuala vastavale kinnistule s.h tulevikus jagamise teel tekkivatele kinnistutele/kruntidele hoonete püstitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa väljastamise taotlusi enne, kui on kinnistu/krundi teenindamiseks vajalikud teed väljaehitatud vähemalt kõvakattelistena. Juhul, kui hoonete ehitusloa taotlus esitatakse vahemikus 15.november kuni 1.märts (talve periood, millal asfalditehased ei valmista asfalti), siis Vald kohustub väljastama hoonete ehitusloa üksnes tingimusel, kui hoonestatava kinnistu piirini on rajatud killustikukattega tee, mis võimaldab ehitustööde teostamist ja tingimusel, et Arendaja annab kirjaliku kinnituse, et katab selle tee ühekordse kõvakattega hiljemalt 75 päeva möödudes alates 1. märtsist;
- 3.5.4. et Arendaja kohustub tagama, et Planeeringuala vastavale kinnistule s.h tulevikus jagamise teel tekkivatele kinnistutele/kruntidele ehitatud hoonete suhtes ei esitata kasutusloa väljastamise taotlusi enne, kui Planeeringualale vastava kinnistu/krundi teenindamiseks ehitatavad kommunikatsioonitrassid ja teed on väljaehitatud ja saanud kasutusload. Juhul, kui hoone, millele taotletakse kasutusloa asub aktiivse ehituse piirkonnas, see on piirkonnas, kus toimub ka kõrvalasuvate hoonete ehitamine ja nad asuvad sama tee ääres, siis valminud hoonete kasutusloa väljaandmise tingimuseks on väljaehitatud trasside olemasolu, mis on saanud kasutusloa ja tee olemasolu, mis on välja ehitatud kõvakattelisena tingimusel, et Arendaja kohustub tee lõplikult välja ehitama ja saama teele kasutusloa enne viimase antud ehituspiirkonnas asuva hoonete kasutusloa väljaandmise taotluse esitamist. Pooled kooskõlastavad eelnevalt vastava ehituspiirkonna ja ehituse ajagraafiku.
- 3.5.5. et Arendaja kohustub tagama, et Planeeringuala vastavale kinnistule s.h tulevikus jagamise teel tekkivatele kinnistutele/kruntidele hoonete püstitamiseks ei esitata Vallale ehitusloa väljastamise taotlusi enne, kui on väljastatud ehitusload Planeeringualale vastava kinnistu/krundi teenindamiseks ehitatavatele kommunikatsioonitrassidele.
- 3.5.6. Arendaja poolt Lepingu täitmiseks tehtud kulutusi Vald talle ei hüvita, välja arvatud juhul, kui Vald ja Arendaja ei lepi kokku teisiti;
- 3.5.7. Arendaja kohustub käesolevast lepingust tulenevate kohustuste täitmise ajal Lepingu objekti puudutavatele reklaamidele lisama järgmise lause: "Arendaja ja Rae valla vahelised kokkulepped saadaval Rae valla kodulehel www.rae.ee";
- 3.5.8. Käesolevaga annab Arendaja tagasivõetamatu nõusoleku Lepingu sisu avaldamiseks Rae valla kodulehel aadressil www.rae.ee osas, mis puudutab Lepingu pooli, poolte kohustusi ja muid olulisi asjaolusid.

4. Täiendavad kokkulepped ja kinnitused

- 4.1. Arendaja kohustub tegema Vallaga koostööd perspektiivsete Vallale kuuluva Ameerika kinnistule kavandatavate teede (tähistatud lepingu lisaks oleval plaanil oranžiga), mis ei ole olemasolevad avalikud teed, väljaarendamisel;
- 4.2. Arendaja ehitab välja Planeeringualasse jääva Tallinn-Võru-Luhamaa mnt liiklussõlme vastavalt käesoleval hetkel kehtivale Vana – Aaviku – I MÜ detailplaneeringus sätestatule.
- 4.3. Arendaja valmistab omal kulul ette Ameerika kinnistu, katastritunnus 65301:001:1734, suurus 112,45 ha, jagamiseks vajalikud lähteandmed s.h detailplaneeringu, ulatuses mis võimaldaks Ameerika kinnistu jagada tee alusteks transpordimaa sihtotstarbega kinnistuteks ning 5 maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuks vastavalt Lepingu lisaks olevale plaanile, millel on transpordimaa sihtotstarbega kinnistud tähistatud oranžiga ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud on tähistatud viirutusega ja rooma numbritega I-V;
- 4.4. Arendaja kohustub finantseerima Ameerika kinnistul asuva Koguja tee, milline on märgitud Lepingu lisaks oleval plaanil oranžiga, projekteerimist ja ehitamist 60% ulatuses, ülejäänud osas finantseerivad Koguja tee projekteerimist ning ehitamist Ameerika kinnistu jagamise tulemusel tekkiva 5 maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu omanikud. Juhul, kui Arendaja ei täida oma kohustust, siis Vald korraldab tee hinna väljaselgitamiseks riigihanke. Pärast riigihanke tulemuste kinnitamist esitab Vald Arendajale nõudekirja, milles märgib ära summa (60% riigihanke tulemusel selgunud tee ehitushinnast), mille Arendaja on kohustatud Vallale tasuma ja annab selle summa tasumiseks Arendajale vähemalt nelikümmend viis päeva (45) aega. Juhul, kui nimetatud tähtjaks Arendaja Vallale nõudekirjas märgitud summat ära ei tasu, on Vallal õigus nõuda seda summat läbi täitemenetluse, pöörates läbi täitemenetluse käesoleva lepingu punktis viis (5) nimetatud hüpoteegi kohesele sundtäitmisele. Riigihanke tulemuste kohtulik või kohtuväline vaidlustamine Valla nõudeõigust ei mõjuta. Vallal ei ole õigust riigihanget korraldada enne, kui on kehtestatud Koguja tee ehitamiseks vajalik detailplaneering. Vallal ja Arendajal on õigus käesolevas punktis nimetatud finantseerimise kokkulepet lihtkirjaliku lepinguga muuta (nt Arendaja maksab otse teehitajale jne).
- 4.5. Sirje Õunpuu kinnitab, et on Poolte vahelisest kokkuleppest teadlik ning kohustub omaltpoolt mitte takistama Arendaja ja Valla kohustuste täitmist ning annab kõik vajalikud nõusolekud ja kooskõlastused, millised on vajalikud Lepingus sätestatud Valla ja Arendaja kohustuste täitmiseks.

5. Hüpoteegi seadmine

Vald ja Arendaja lepivad kokku, et Arendaja seab käesolevast lepingu punktis 3.3.1. kuni 3.3.10 ja 3.3.12 tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks Lepingu punktis 2.1.2. sätestatud kinnistu esimesele vabale järjekohale Valla kasuks **hüpoteegi summas kuuskümmend miljonit (60 000 000) Eesti krooni**. Peale kinnistu jagamist kohustuvad pooled sõlmima asjaõiguslepingu, selliselt, et käesoleva lepinguga seatav hüpoteek vormistatakse ümber esimese järjekoha ühishüpoteegiks, mis koormab osa planeeritavaid kinnistuid, mis on märgitud Lepingu lisaks oleval plaanil mustaga.

5.1. Tagatavad nõuded ja kohene sundtäitmine

- 5.1.1. Vald ja Arendaja on kokku leppinud, et käesoleva lepingu alusel Kinnistule Valla kasuks esimesele vabale järjekohale seatava hüpoteegiga on tagatud kõik Lepingu punktist 33.3.1. kuni 3.3.10 ja 3.3.12 tulenevad Valla nõuded Arendaja vastu, sh Valla nõuete sissenõudmisest tekkivad kulutused, kohtuliku sundtäitmise kulud, kindlustushüvis, ühishüpoteegi sissekandmisest ning omanikule tagasiloovutamisest tekkivad kulutused, kulud notarile ja kinnistusosakonnale. Vald ja arendaja on kokku leppinud, et käesoleva lepingu punktis 4.4 nimetatud kohustuste täitmise tagamine käesoleva hüpoteegiga toimub kuni kolmekümne esimese detsembrini kahe tuhande viieteistkümnendal aastal (31.12.2015.a.).
- 5.1.2. Hüpoteegiga tagatud nõude mittetäitmisel kohustub kinnistute igakordne omanik alluma kohesele sundtäitmisele täitemenetluse seadustikus ettenähtud korras.
- 5.1.3. Käesolevaga lepivad Arendaja ja Vald kokku, et pärast Lepingu punktis 2.1.2. sätestatud kinnistu jagamist, jääb hüpoteek kehtima käesoleva lepingu lisas mustaga tähistatud kinnistute suhtes ning Vald on nõus hüpoteegi kustutamisega ülejäänud kinnistute osas. Pooled on leppinud kokku, et Arendaja soovi korral kustutatakse hüpoteek/hüpoteegid, mis on seatud Lepingu punktis 2.1.2. sätestatud kinnistu jagamise tulemusena tekkinud kinnistutele, eeldusel, et Arendaja poolt Valla kasuks koormatakse mõni muu Arendaja omandis olev hüpoteegisumma suuruse turuväärtusega kinnistu.
- 5.1.4. Käesoleva lepingu alusel kinnistusraamatusse kantud hüpoteek või hüpoteegid kustutatakse Arendaja kõigi kohustuste kohasel täitmisel, kusjuures Arendajal on õigus nõuda proportsionaalselt täidetud kohustustega hüpoteegi või hüpoteekide kustutamist või hüpoteegisumma vähendamist.
- 5.1.5. Pärast Lepingu punktis 3.3 sätestatud kohustuste täitmist lepib Arendaja kokku notariaja hüpoteegi kustutamise avalduse koostamiseks ja esitamiseks kinnistusosakonnale ning teavitab kokkulepitud notariajast Valda vähemalt neliteist (14) päeva ette. Kui Arendaja on teavitanud Valda kokkulepitud notariajast ette vähemalt neliteist (14) päeva, kuid Valla esindaja ei ilmu nimetatud ajal notari juurde või ei esita nimetatud kuupäevaks notariaalselt kinnitatud nõusolekut hüpoteegi kustutamiseks, on Arendajal õigus Vallalt nõuda viis tuhat (5 000) krooni leppetrahvi päevas iga nõusoleku andmisega viivitatud päeva eest kuni käesoleva lepingu alusel kinnistusraamatusse kantud hüpoteegi kustutamiseni.

6. Asjaõigusleping

- 6.1. Vald ja Arendaja on Kinnistule hüpoteegi seadmises kokku leppinud. Arendaja lubab ja Vald avaldab soovi kanda Harju Maakohtu Kinnistusosakonna Harju Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa number 7540202 neljandasse jakku esimesele vabale järjekohale hüpoteek Rae Vald kasuks hüpoteegisummaga kuuskümmend miljonit (60 000 000) krooni, igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

7. Notariaalakti tõestaja poolt osalejatele antud selgitused

- 7.1. Kinnisasja koormamiseks hüpoteegiga, samuti kinnisasja koormava hüpoteegi pantimiseks või hüpoteegi sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Hüpoteegi üleandmiseks on nõutavad hüpoteegipidaja ja hüpoteegi omandaja notariaalselt kinnitatud kokkulepe ning kande tegemine kinnistusraamatusse. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.

- 7.2. Hüpoteegiga on tagatud nõue, sellele nõudele kolme aasta jooksul enne kinnisasja müümist sundenampakkumisel või pankroti väljakuulutamist välja maksmata intressid, samuti viivis ja võla sissenõudmise kulutused, hüpoteegipidaja poolt kinnisasja omaniku eest tasutud kindlustusmaksud ning muud kõrvalnõuded.
- 7.3. Kokkulepe, millega määratakse, milline nõue on hüpoteegiga tagatud, peab olema notariaalselt tõestatud.
- 7.4. Hüpoteek ulatub kinnisasja osadele, päraldistele ja viljadele ning kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on kindlustatud, siis ka kindlustushüvitise nõudele. Hüpoteek ei ulatu kinnisasja päraldistele, mis ei ole kinnisasja omaniku omandis. Hüpoteek ei ulatu päraldistele, osadele ja loodusviljadele, mis on enne kinnisasja arestimist korrapärase majandamise kohaselt võõrandatud või kinnisasjast alaliseks eemaldatud.
- 7.5. Hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanikul on õigus koormatud kinnistut vallata, kasutada ja käsutada, kui ta sellega ei vähenda koormatud kinnistu väärtust ega kahjusta hüpoteegipidaja õigusi muul viisil. Omaniku loobumine õigusest hüpoteegiga koormatud kinnisasja täiendavalt koormata on kehtetu, kuid juhul kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituut või reaalkoormatis hüpoteegipidaja nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeki hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisele. Nimetatud servituut või reaalkoormatis kustutatakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteegi teostamist.
- 7.6. Võlaõigusseaduse § 501 kohaselt juhul, kui kindlustusvõtja rikub kindlustuslepingust tulenevat kohustust ja kindlustusandja vabaneb seetõttu oma täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees, peab kindlustusandja siiski täitma kohustuse hüpoteegipidajale, välja arvatud juhul, kui kindlustusandja vabaneb oma täitmise kohustusest kindlustusvõtja ees, kuna kindlustusvõtja ei ole tasunud kindlustusmaksleid või põhjustas kindlustusjuhtumi tahtlikult. Võlaõigusseaduse § 502 kohaselt läheb hüpoteek ulatuses, milles kindlustusandja selliselt nõude rahuldab, üle kindlustusandjale.
- 7.7. 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.
- 7.8. Hüpoteegi lõpetamiseks on nõutav hüpoteegipidaja notariaalselt kinnitatud avaldus hüpoteegi lõpetamise kohta ning kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud nõusolek (mis tuleb avaldada kinnistusosakonnale või hüpoteegipidajale ning mis ei ole tagasivõetav) ja hüpoteegi kustutamine kinnistusraamatust.

8. Originaal ning algärakirjade ja ära kirjade väljastamine

- 8.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 8.2. Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse Arendajale, Vallale ja Sirje Õunpuu'le notariaalakti algärakirjad.

9. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

- 9.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud (sh riigilõivu hüpoteegi kinnistamisel 40 000.- krooni, Tehinguväärtus 40 000 000.- kr, Riigilõivuseaduse § 69, 72 lg 1) tasub Arendaja.
- 9.2. Tõestamise seaduse § 53 lg 1 kohaselt edastab notariaalakti tõestaja käesoleva lepingu ära kirja ning seaduse kohaselt selle juurde kuuluvad dokumendid Kinnistusosakonnale.

Lepingupooled paluvad notaril esitada käesoleva lepingu ära kiri Keskkonnaministeeriumile.

- 9.3. Lepingupooled volitavad notariaalakti tõestajat esitama Kinnistusosakonnale avaldusi ja tegema lepingus parandusi ning muudatusi ulatuses, mis jäävad poolte käesolevas lepingus väljendatud tahte piiridesse.
- 9.4. Riigilõivu tasumiseks kohustatud isik kohustub esitama riigilõivu tasumist tõendava dokumendi notariaalakti tõestajale kahe (2) tööpäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest. Notariaalakti tõestaja esitab lepingu ära kirja Kinnistusosakonnale hiljemalt kolme (3) tööpäeva jooksul peale notari tasu tasumist ja lepingu alusel taotletavate kannete eest ette nähtud riigilõivu tasumist tõendava dokumendi saamist. Kui riigilõivu tasumist tõendavat dokumenti ei ole notarile esitatud kahe (2) tööpäeva möödumisel käesoleva lepingu sõlmimisest, esitab notariaalakti tõestaja lepingu ära kirja ilma riigilõivu tasumist tõendava dokumendita Kinnistusosakonnale.
- 9.5. Arendaja tasub notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.

Notari tasu tehingu tõestamisel on 168 000 krooni (tehinguväärtus kohustuste üleandmisel 60 000 000 krooni, hüpoteegi seadmisel 40 000 000 krooni, kokku 100 000 000 krooni, notari tasu seaduse § 3, 9 lg 2, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kokku 168 000 krooni.
Käibemaks 30 240 krooni.
Koos käibemaksuga 198 240 krooni.

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade ja algära kirjade kinnitamise tasu.

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja poolt ette loetud, antud koos selle lisaks oleva plaaniga enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Osalejad loobusid notariaalaktis nimetatud dokumentide ettelugemisest ja notariaalaktile lisamisest.

Tiit Lemna
ees- ja perekonnanimi

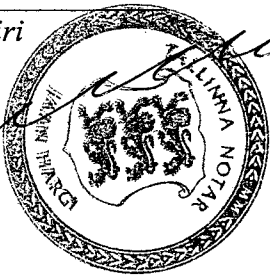
[Signature]
allkiri

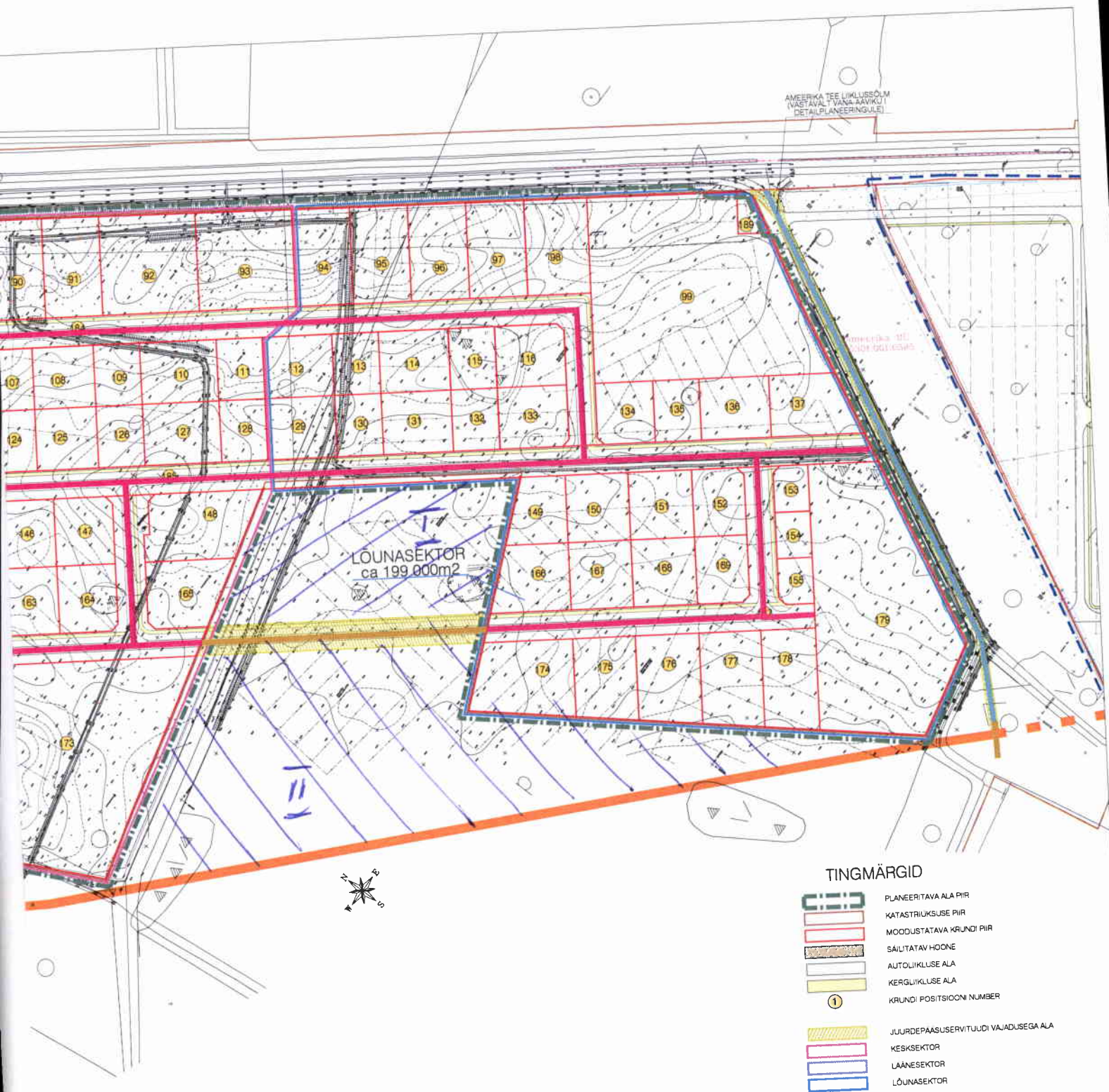
Veiko Murumäe
ees- ja perekonnanimi

[Signature]
allkiri

Sirje Tumpuu
ees- ja perekonnanimi

[Signature]
allkiri





ALGÄRAKIRJA PEALDIS

30. novembril 2007.a.

Mina, Tallinna notar Jaan Hargi, kelle büroo asub Tallinnas, Roosikrantsi tn 2, annan välja käesoleva algärakirja, mis vastab originaalile ning tõestamisseaduse § 48 kohaselt asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali.

Käesolevas dokumendis on koos notariaalmärget sisaldava lehega 11 nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.

Notari tasu 32.00 krooni (notari tasu seaduse § 35).

Käibemaks 5.76 krooni.

Kokku 37.76 krooni.

Isikute loetelu, kellele algärakirjad väljastatakse, on järgmine:

1. Rae vald
2. AS Süda Maja
3. Sirje Õunpuu

