



Notari ametitoimingute raamatu registreerimise number 3813

Tallinnas üheteistkümnendal juulil kahe tuhande kolmandal (11.07.2003) aastal.

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud

**Tallinna notar Piret Press'i,
kelle büroo asub Tallinnas Pikk tn 11, asendaja Kersti Kulla**

kelle juurde ilmusid kohale:

Aktsiaselts Sakala Keskus, kantud Tallinna Linnakohtu Registriosakonda registrikoodi 10431267 all, aadress Rävalla pst 12 Tallinn, edaspidi nimetatud **omanik**, seadusliku esindajana juhatuse liige **Kalle Sepp**, isikukood 36107252725, elukoht Tallinn, kelle isiku on notari asendaja tuvastanud Eesti kodaniku passi alusel, äriühingu õigusvõime ja esindaja esindusõiguse on notari asendaja kontrollinud Maa- ja linnakohtute registriosakondade keskandmebaasi 11.07.2003.a. väljatrüki alusel (käesolev äriühingu olemasolu, registrikoodi, aadressi ja esindusõiguslike isikute kontroll on käsitletav registreerimise tõendina vastavalt notariaadiseaduse §-le 31) ja

Aktsiaselts Uus Sakala, kantud Tallinna Linnakohtu Registriosakonda registrikoodi 10674030 all, aadress V.Reimani 4-8 Tallinn, edaspidi nimetatud **hoonestaja**, seadusliku esindajana juhatuse liige **Ilmar Kompus**, isikukood 37503090262, elukoht Tallinn, kelle isiku on notari asendaja tuvastanud Eesti kodaniku passi alusel, äriühingu õigusvõime ja esindaja esindusõiguse on notari asendaja kontrollinud Maa- ja linnakohtute registriosakondade keskandmebaasi 11.07.2003.a. väljatrüki alusel (käesolev äriühingu olemasolu, registrikoodi, aadressi ja esindusõiguslike isikute kontroll on käsitletav registreerimise tõendina vastavalt notariaadiseaduse §-le 31),

edaspidi koos nimetatud **lepinguosalised**.

Lepinguosalised taotlevad alljärgneva lepingu notariaalset tõestamist:

HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPING JA ASJAÕIGUSLEPING

I OSA. ÜLDSÄTTED

1. Kinnistusraamatu andmed ja lepingu ese

1.1. Vastavalt Tallinna Linnakohtu Kinnistusosakonna Tallinna Kinnistusjaoskonna 09.07.2003.a. kinnitatud kinnistusregistri registriosa ärakirjale on Tallinna Linnakohtu Kinnistusosakonna Tallinna Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa nr 10557 kantud kinnistu:

I jakku "kinnistu koosseis": katastritunnus 78401:102: 0230; majanduslik otstarve Ärimaa, asukoht Tallinn, Rävalla pst 12; pindala 10677 m² ;
II jakku "omanik": AS Sakala Keskus (äriregistrikood 10431267, Tallinn);
III jakku "koormatiseid ja kitsendused": kanded puuduvad;
IV jaos "hüpooteegid": kehtivad kanded puuduvad,

edaspidi nimetatud kinnistu.

1.2. Kinnistu kuulumine omanikule on kontrollitud vastavalt lepingu punktis 1.1. nimetatud registriosa ära kirjalikult ja elektroonilise kinnistusregistri seisule 11.07.2003.a.

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. Omaniku esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.1.1. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni pole kinnistut kellelegi võõrandatud ega koormatud muude piiratud asjaõigustega, selle suhtes pole vaidlusi, pole arestitud, samuti seda, et kinnistut ei ole koormatud muude mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega, välja arvatud lepingu punktis 2.1.4. viidatud lepingud ning ei esine muid asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid omaniku õigust sõlmida käesolev leping ja hoonestusõiguse seadmist esimesele järjekohale hoonestaja kasuks;

2.1.2. omanik kohustub hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmiseni mitte koormama kinnistut piiratud asjaõigustega ega sõlmima muid (sh. võlaõiguslikke) kokkuleppeid, mis võiksid kaasa tuua kolmandate isikute õiguste tekkimise kinnistule ja/või takistama hoonestusõiguse kinnistusraamatusse kandmist, ega muutma lepingu punktides 2.1.4. ja 12.2. viidatud lepinguid. Viimati nimetatud lepingute muutmise on lubatud, kui see ei mõjuta käesoleva lepingu alusel tekkivaid hoonestaja õigusi;

2.1.3. kinnistu on hoonestatud ja kinnistul paikneb kinnistu oluliseks osaks olev hoone (edaspidi nimetatud **hoone**) üldpinnaga 7 116 m²;

2.1.4. kinnistu ja kinnistu oluliseks osaks olevas hoones paiknevate ruumide suhtes on sõlmitud üüri/rendilepingud, mille ammendav loetelu on toodud lepingu lahutamatuses lisades nr. 1-8 (lisatud üüri/rendilepingute koopiad);

2.1.5. käesoleva lepingu sõlmimise aluseks on omaniku üldkoosoleku 12.03.2003.a. otsus, omaniku nõukogu 19.03.2003.a. otsus, omaniku poolt moodustatud hoonestusõiguse seadmise konkursi komisjoni 29.05.2003.a. otsus ning omaniku nõukogu 30.05.2003.a. otsus;

2.1.6. tema volitused on kehtivad, ta omab kõiki õigusi omaniku esindamiseks ja kõiki vajalikke omaniku juhtorganite otsustusi ja kooskõlastusi käesoleva lepingu sõlmimiseks;

2.1.7. kinnistul ei ole varjatud puudusi ega vigasid, millest omanik oleks teadlik;

2.1.8. kinnistu valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti muinsuskaitsealaseid ega looduskaitsealaseid piiranguid, millest omanik oleks teadlik.

2.2. Hoonestaja esindaja avaldab ja kinnitab, et:

2.2.1. ta on tutvunud kinnistuga tegelikkuses, selle oluliseks osaks oleva hoonega ja samuti on ta tutvunud kinnistu plaani ja piiriprotokolliga ning loeb saadud informatsiooni ning käesolevast lepingust tulenevat informatsiooni piisavaks käesoleva lepingu sõlmimiseks;

2.2.2. tema volitused on kehtivad, ta omab kõiki õigusi hoonestaja esindamiseks ja kõiki vajalikke hoonestaja juhtorganite otsustusi ja kooskõlastusi käesoleva lepingu sõlmimiseks.

2.3. Lepinguosalised avaldavad, et nad on tutvunud lepingu lahutamatuks osaks olevate lisadega, nende sisu on neile teada ja nad ei soovi nimetatud dokumentide ettelugemist notari asendaja poolt.

II OSA. HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE

3. Hoonestusõiguse seadmine

3.1. Omanik seab käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistule hoonestaja kasuks hoonestusõiguse tähtajaga viiskümmend viis (55) aastat alates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse.

3.2. Omanik seab käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistule hoonestaja kasuks hoonestusõiguse tasu eest.

3.3. Käesolev leping jõustub selle notariaalsest tõestamisest, kuid hoonestusõigus tekib ja selle tähtaeg hakkab kulgema alates selle kandmisest kinnistusraamatusse.

3.4. Hoonestusõigus koormab kogu kinnistut, sealhulgas laieneb hoonestusõigus ka olemasolevale, käesoleva lepingu punktis 2.1.3. nimetatud hoonele.

4. Ehitamiskohustus, ehitiste korrashoid ja kasutamine

4.1. Hoonestaja on õigustatud omama hoonestusõigusega koormataval kinnistul olemasolevat punktis 2.1.3. nimetatud hoonet ja on õigustatud ning kohustatud püstitama kinnistule käesolevas lepingus nimetatud ehitise(d) ning kohustatud tagama nende käesolevas lepingus ettenähtud sihtotstarbega kasutamise ja säilimise.

4.2. Hoonestaja ja omanik lepivad kokku, et hoonestaja kohustub hiljemalt esimeseks jaanuariks kahe tuhande kuuendal aastal (**01.01.2006**) hoonestusõiguse alusel kinnistu hoonestama ning arendama välja kultuuri-, konverentsi- ja vaba aja keskuse vastavalt Tallinna Linnavolikogu poolt 05.10.2000.a. kehtestatud detailplaneeringule, hoonestaja poolt hoonestusõiguse seadmise konkursil esitatud pakkumisele (Lisa 9) ja kaasaegsetele nõuetele, sealhulgas peavad olema täidetud alljärgnevad tingimused:

4.2.1. Hoonestaja peab püstitama uue hoone ja punktis 2.1.3. nimetatud olemasolevale hoonele juurdeehituse (kogupinnaga mõlemad kokku vähemalt 26 000 m²), rajama kinnistule maa-aluse parkla ning renoveerima punktis 2.1.3. nimetatud hoone, sh. hoones asuva suure saali ruumi;

4.2.2. Hoonestaja peab tagama, et hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad hooned (sh. olemasolevad ja juurde ehitatavad) kuuluvad sihtotstarbelisele kasutamisele kultuuri-, konverentsi- ja vaba aja keskustena, kusjuures vähemalt 55% (viiskümmend viis protsenti) hoonete (sh. olemasolevate ja juurde ehitatavate) mahust peab olema kasutatav otseselt kultuurifunktsiooni täitmiseks (sh. kinoruumid, teatri- ja kontserdiruumid, konverentsiruumid, kunstigaleriid). Ülejäänud ulatuses peavad hooned olema kasutatavad kultuuri- ning vaba aja ürituste korraldamist toetavate teenuste osutamiseks (näiteks toitlustamine, majutamine, tehniline teenindamine jms.) ja konverentsi-, koolitus-, kultuuri- või vaba aja valdkonnaga seotud isikutele kasutusse andmiseks;

4.2.3. Hoonestaja peab rekonstrueerima punktis 2.1.3. nimetatud hoones asuva suure saali kusjuures saal peab olema polüfunktsionaalne, sealhulgas võimaldama kontserdi, konverentsi, teatrietenduse jms. korraldamist ja mahutama vähemalt üks tuhat kaheksasada (1800) istekohta;

4.2.4. Hoonestaja peab ehitama välja konverentsikeskuse bloki kogupinnaga vähemalt 1500 m², kus paikneb vähemalt 5 (viis) erineva suurusega konverentsisaali-auditooriumit.

4.3. Hoonestaja on kohustatud käesolevas lepingus sätestatud ehituskohustuse täitma vastavalt alljärgnevale ajakavale:

4.3.1. Alustama ehitustegevusega viivitamatult pärast kinnistu valduse üleandmist (arvestades olemasolevate üürilepingute kehtivust) kuid mitte hiljem kui 60 päeva jooksul pärast kõikide õigus- ja/või eriaktidest tulenevate nõuete täitmist, sh. vajalike lubade ja kooskõlastuste saamist, mis võimaldavad reaalselt ehitustegevuse alustamist. Hoonestaja on kohustatud taotlema vajalikke lubasid ja kooskõlastusi esimesel võimalusel ning tegema kõik endast oleneva, et need saada esimesel võimalusel;

4.3.2. Esitama omanikule ehituse kestel üks kord 6 (kuue) kuu jooksul kuid mitte hiljem kui jooksva aasta 30. juuniks ja 30. detsembriks kirjaliku ülevaate teostatud ehitustöödest ja investeeringute mahust, samuti muudest olulistest toimingutest, mis on vajalikud käesoleva lepingu punktides 4.2. ja 4.3.1. nimetatud kohustuste nõuetekohaseks täitmiseks. Aruande sisu ja vormi töötavad lepinguosalisel väljal pärast käesoleva lepingu sõlmimist.

4.4. Ehitised ja vajalikud rajatised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud ehitusreeglite järgi kooskõlas planeerimiseseadusega ja ehitusseadusega ning Tallinna linna ehitusmäärusega. Ehitiste projekteerimiseks on hoonestaja kohustatud 3 (kolme) kuu jooksul arvates käesoleva lepingu notariaalsest tõestamisest läbi viima tema poolt kehtestatud tingimustel ehitiste arhitektuurse lahenduse konkursi. Konkursi tulemusena välja valitav arhitektuurne lahendus ei tohi erineda hoonestaja pakkumises (Lisa 9) esitatud ehitiste põhilahendusest ja kontseptsioonist ning samuti ei tohi välja valitav arhitektuurne lahendus tervikuna oluliselt erineda hoonestaja pakkumises (Lisa 9) esitatud lahendusest. Hoonestaja on kohustatud arhitektuurse lahenduse konkursi tulemusena ehitamiseks välja valitud arhitektuurse lahenduse enne ehitamise alustamist kirjalikult kooskõlastama omanikuga. Omanik on kohustatud esitama hoonestajale oma seisukoha 30 päeva jooksul. Omanikul on õigus tähtaega 30 päeva võrra pikendada, teatades sellest hoonestajale kirjalikult tähtaja jooksul. Omanikul on õigus keelduda konkursi tulemusena välja valitud arhitektuurse lahenduse kooskõlastamisest üksnes siis, kui omanik esitab käesoleva lepingu tingimustest, hoonestusõiguse konkursi tingimustest

või õigusaktidest tulenevad põhjendatud vastuväited. Sellisel juhul viib hoonestaja läbi uue konkursi samadel tingimustel 3 kuu jooksul omanikult esimese konkursi kohta kooskõlastuse andmata jätmisest.

4.5. Hoonestaja on kohustatud olemasoleva hoone, hoonestusõiguse alusel püstitatava(d) ehitise(d) ja kogu kinnisasja hoidma alaliselt heas ning õigusaktides kehtestatud seisukorras. Selleks vajalikud parandustööd ja uuendused on hoonestaja kohustatud teostama viivitamatult.

4.6. Kui hoonestaja ei täida omaniku nõuet korrasoleku seisundi loomise kohta omaniku poolt nõutud mõistliku tähtaja jooksul, on omanik õigustatud laskma teostada vajalikud tööd hoonestaja kulul.

4.7. Samas lepivad lepinguosalisel kokku, et ehitiste korrashoiu, ehitamiskohustuse ja kasutamise kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

4.8. Käesoleva lepingu punktis 4.2. sätestatud hoonestaja hoonestamise ning kinnistu väljaehitamise kohustuse täitmise tähtaeg ja punktis 4.3.1. sätestatud hoonestaja ehitustegevusega alustamise kohustuse tähtaeg pikenevad:

4.8.1. vastavalt punktis 4.4. sätestatud arhitektuurse lahenduse konkursi läbiviimise tähtaja ning omaniku poolt konkursi tulemuse kooskõlastamiseks seisukoha andmisele kulunud aja võrra

ja

4.8.2. vastavalt tähtaja võrra, mille vältel ei ole võimalik hoonestajal punktis 4.2. ja 4.3.1. sätestatud kohustusi täita seoses sellega, et kinnistul toimuvad või kavatakse läbi viia pädeva riigi või kohaliku omavalitsuse organi poolt määratud arheoloogilised kaevamised.

5. Kindlustamis- ja taastamiskohustus

5.1. Hoonestaja on kohustatud alates 01.01.2004.a. kindlustama hoonestataval kinnisasjal asuvad hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised vähemalt taastamisväärtuse ulatuses. Katkematu kindlustamiskohustus kehtib kuni hoonestusõiguse lõppemiseni.

5.2. Kui hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised hävinevad tervikuna või osaliselt, on hoonestaja kohustatud 5 (viie) aasta jooksul ehitised omal kulul uuesti püstitama või taastama, alates päevast kui on täidetud õigus- ja/või eriaktidest tulenevad nõuded, mis võimaldavad ehitiste reaalset taastamist või püstitamist.

5.3. Samas lepivad lepinguosalisel kokku, et kindlustamis- ja taastamiskohustuse kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

6. Hoonestusõiguse tasu, tasu arvestamise ja muutmise alused

6.1. Hoonestaja maksab omanikule hoonestusõiguse eest tasu, mille suurus on üks miljon (1 000 000) krooni aastas. Hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu iga aasta eest ette jooksva aasta jaanuarikuu kolmekümneks kuupäevaks.

6.2. Igakordne hoonestusõiguse aastatasu summa loetakse tasutuks selle laekumisest omaniku poolt lepingu punktis 6.4. nimetatud pangaarvele.

6.3. Mittetähtaegsel aastatasu tasumisel maksab hoonestaja tasumata summalt kogu viivituse perioodil 0,05 % (null koma null viis protsenti) viivist iga tasumisega viivitatud päeva eest.

6.4. Hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu omaniku arveldusarvele nr 10052037201001 Eesti Ühispangas. Arve muutumisest teatab omanik hoonestajale kirjalikult 2 (kahe) nädala jooksul.

6.5. Hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustus algab kinnistu valduse üleandmise hetkest.

6.6. Lepingu punktis 6.1. nimetatud hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustus kantakse hoonestusõigust koormava reaalkoormatisena kinnistusraamatusse. Tasu tagav reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 64.20 1. lõikes sätestatust püsima, kui omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik hoonestusõigusele sissenõude pöörab.

6.7. Hoonestusõiguse aastatasu suureneb alates 2009. (kahe tuhande üheksandast) aastast selliselt, et uus aastatasu suurus saadakse eelmise aastatasu suurendamisel 3% (kolme protsendi) võrra.

6.8. Hoonestusõiguse aastatasu muutmise nõude tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse hoonestusõigust koormava hoonestusõiguse aastatasu maksmise reaalkoormatisega samale järjekohale vastav märke.

6.9. Kõik kinnistul lasuvad maksud tasub ning avalik-õiguslikud koormatised kannab alates kinnistu valduse üleandmisest vastavalt lepingu punktile 12.1. hoonestaja.

7. Omaniku nõusolek hoonestusõiguse võõrandamiseks ja asjaõigustega koormamiseks ning ostueesõigused

7.1. Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik omaniku nõusolek, kusjuures omanik seab hoonestusõiguse võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

Hoonestusõiguse või selle osa võõrandamiseks ei ole vajalik omaniku nõusolek juhul, kui on täidetud mõlemad alljärgnevad tingimused:

7.1.1. võõrandamine toimub hüpoteegipidaja nõudel täitemenetluse seadustikus sätestatud korras või hoonestaja pankrotimenetluses ja

7.1.2. hoonestaja on täitnud lepingu punktis 4.2. sätestatud kohustused.

7.2. Hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigustega on vajalik omaniku nõusolek, mille kohta tehakse kanne kinnistusraamatusse.

7.3. Omanik ja hoonestaja lepivad kokku, et käesolevaga annab omanik hoonestajale nõusoleku hoonestusõiguse koormamiseks hüpoteegiga summas kolmsada viiskümmend miljonit (350 000 000) krooni.

7.4. Omanik seab igakordse hoonestaja kasuks kinnistu suhtes asjaõigusliku ostueesõiguse kinnistu müügi puhuks.

7.5. Hoonestaja seab igakordse kinnistu omaniku kasuks hoonestusõiguse suhtes asjaõigusliku ostueesõiguse hoonestusõiguse müügi puhuks.

7.6. Kõik omaniku nõusolekud, milliste andmine hoonestajale on käesoleva lepingu või õigusaktide järgi kohustuslik, on omanik kohustatud andma mõistliku aja jooksul

hoonestajalt vastava taotluse saamisest arvates, kui õigusaktide või lepinguga ei ole sätestatud teisiti.

8. Ehitiste saatuse hoonestusõiguse tähtaja saabumisel ja hoonestusõiguse ennetähtaegsel lõpetamisel ja hüvitise välistamise kokkulepped

8.1. Enne lepingu punktis 3.1. nimetatud tähtaja saabumist võivad kinnistu omanik ja hoonestusõiguse omanik kokku leppida hoonestusõiguse tähtaja pikendamises.

8.2. Kui omanik ja hoonestaja ei ole hiljemalt 6 (kuus) kuud enne hoonestusõiguse tähtaja saabumist kokku leppinud selle tähtaja pikendamise suhtes, lõpeb hoonestusõigus selle tähtaja möödumisel hoonestusõiguse kustutamisega kinnistusraamatust.

8.3. Kui omanik ja hoonestaja ei ole hiljemalt 6 (kuus) kuud enne hoonestusõiguse tähtaja saabumist kokku leppinud hoonestusõiguse tähtaja pikendamises, on hoonestajal õigus enne hoonestusõiguse tähtaja saabumist hoonestaja poolt ehitatud ning hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised (välja arvatud punktis 2.1.3. nimetatud hoone) 6 (kuus) kuu jooksul arvates hoonestusõiguse tähtaja saabumisest oma kulul ära vedada.

8.4. Kui hoonestaja ei vea punktis 8.3. sätestatud tingimustel ehitisi ära, muutuvad hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised kinnistu oluliseks osaks ja lähevad omaniku omandisse, kusjuures lepinguosalisel lepid kokku, et juhul kui vastavalt käesolevale lepingu punktile jäävad hoonestusõiguse alusel püstitatud ja hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad ehitised omanikule, ei maksa kinnistu omanik hoonestajale hüvitist ehitiste eest.

8.5. Kui hoonestusõigus lõpeb ennetähtaegselt käesoleva lepingu punkti 9.6. alusel, on omanikul õigus nõuda hoonestaja poolt kinnistule rajatud ehitiste (sh. poolelioleva) äravedamist hoonestaja kulul. Juhul, kui omanik ei nõua ehitiste äravedamist, muutuvad ehitised kinnistu oluliseks osaks ja lähevad tasuta omaniku omandisse. Lepinguosalisel lepid kokku, et hoonestusõiguse ennetähtaegsel lõpetamisel käesoleva lepingu punkti 9.6. alusel ei maksa kinnistu omanik hoonestajale hüvitist ehitiste eest.

8.6. Omanik ja hoonestaja lepid kokku, et ehitiste saatuse kohta hoonestusõiguse tähtaja saabumisel ja ehitiste eest hüvitise välistamise kohta hoonestusõiguse tähtaja saabumisel tehakse kanded kinnistusraamatusse.

8.7. Omanik ja hoonestaja lepid kokku, et hoonestusõiguse omanikule langemisel seaduses sätestatud juhtudel ei maksa kinnistu omanik hoonestajale hüvitist ehitiste eest, mille kohta tehakse kande kinnistusraamatusse.

9. Lepingu täitmise tagatised ja hoonestusõiguse ennetähtaegne lõpetamine

9.1. Kui lepinguosaline rikub seadusest või lepingust tulenevat kohustust teise lepingu poole ees, on teine pool kohustatud andma enne tema poolt õiguskaitsevahendite kasutamist rikkunud poolele mõistliku tähtaja vastavalt rikkumise lõpetamiseks või kõrvaldamiseks. Kui rikkumine seisneb kohustuse täitmise tähtaja ületamises, ei pea rikkumise kõrvaldamiseks antav mõistlik tähtaeg ületama 10 % kohustuste täitmise esialgsest tähtajast.

9.2. Juhul, kui hoonestaja rikub ükskõik millist lepingu punktis 4.2., 4.3.1. ja/või 4.4. sätestatud hoonestaja kohustust ja hoonestaja ei ole vastavalt punktile 9.1. antud

tähtajale rikkumist lõpetanud, on hoonestaja kohustatud tasuma omanikule leppetrahvi summas 500 000 (viissada tuhat) krooni iga sellise rikkumise eest ning hoonestaja on kohustatud lõpetama rikkumise hiljemalt omaniku poolt näidatud tähtajaks.

9.3. Juhul, kui hoonestaja ei täida ükskõik millist käesolevast lepingust tulenevat kohustust (v.a. punktidest 4.2., 4.3.1. ja 4.4. tulenevad kohustused) ja hoonestaja ei ole vastavalt punktile 9.1. antud tähtajale rikkumist lõpetanud, on hoonestaja kohustatud tasuma omanikule leppetrahvi summas 100 000 (ükssada tuhat) krooni iga sellise rikkumise eest ning hoonestaja on kohustatud lõpetama rikkumise hiljemalt omaniku poolt näidatud tähtajaks.

9.4. Omanik kaotab õiguse leppetrahvi nõuda kui ta viivitamata pärast kohustuse rikkumise avastamist ei teata hoonestajale, et ta leppetrahvi nõuab.

9.5. Hoonestaja on kohustatud tasuma leppetrahvi 30 (kolmkümmend) päeva jooksul arvates nõude saamisest.

9.6. Omanikul on õigus nõuda hoonestusõiguse ennetähtaegset lõpetamist, kui:

9.6.1. hoonestaja ei ole täitnud lepingu punktis 4.2. võetud kohustusi vastavalt lepingu punktis 4.2. ja 4.3.1. kokkulepitud tähtaegadele ja ajakavale ning punkti 9.1. alusel antud tähtajale;

9.6.2. hoonestaja on viivitanud hoonestusõiguse aastatasu tasumisega enam kui 6 (kuus) kuud;

9.6.3. hoonestaja ei ole vaatamata omaniku kohasele nõudmisele tasunud lepingu punktide 9.2. või 9.3. järgi tasumisele kuuluvat leppetrahvi;

9.6.4. hoonestaja on omaniku nõudmisel tasunud lepingu punktide 9.2. või 9.3. järgi tasumisele kuuluva leppetrahvi kuid ei ole lõpetanud leppetrahvi nõude aluseks olnud lepingu rikkumist mõistliku tähtaja jooksul leppetrahvi nõude saamise hetkest alates;

9.6.5. muudel seaduses sätestatud juhtudel.

9.7. Pooled lepivad kokku, et juhul, kui hoonestusõigus lõpetatakse ennetähtaegselt punktis 9.6. sätestatud alusel, ei ole hoonestajal õigust omanikult nõuda hoonestaja poolt hoonestusõigusega seoses kantud kulutuste ja kahjude hüvitamist.

9.8. Juhul kui hoonestaja on täitnud rikkumise tõttu temale esitatud leppetrahvi nõude vastavalt lepingule ja rikkumise lõpetanud, ei ole omanikul õigust nõuda hoonestusõiguse ennetähtaegset lõpetamist leppetrahvi nõude esitamise aluseks olnud rikkumise tõttu.

9.9. Hoonestajal on õigus nõuda hoonestusõiguse ennetähtaegset lõpetamist, kui:

9.9.1. omanik ei ole andnud hoonestajale kinnistu valdust vastavalt käesoleva lepingu punktile 12.1. üle ning ei ole vastavalt punktile 9.1. rikkumist lõpetanud;

9.9.2. omanik ei ole andnud mõistliku tähtaja jooksul hoonestajale vajalikku nõusolekut, kui sellise nõusoleku andmine on kohustuslik vastavalt käesolevale lepingule või õigusaktidele ning ei ole vastavalt punktile 9.1. rikkumist lõpetanud.

9.10. Pooled lepivad kokku, et hoonestaja kohustuse kohta maksta leppetrahvi tehakse kinnistusraamatusse vastav kanne.

III OSA. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

10. Asjaõigusleping ja kinnistamisavaldused

Omanik ja hoonestaja on kokku leppinud kinnistu hoonestusõigusega ja ostueesõigusega koormamises ning hoonestusõiguse reaalkoormatisega ja ostueesõigusega koormamises ja märke kandmises omaniku kasuks ja paluvad teha kinnistusraamatusse järgmised kanded:

10.1. Tallinna Linnakohtu Kinnistusosakonna Tallinna Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriossa nr 10557 kolmandasse jakku:

10.1.1. esimesele järjekohale hoonestusõigus tähtajaga viiskümmend viis (55) aastat Aktsiaselts Uus Sakala, registrikood 10674030, asukoht V.Reimani 4-8 Tallinn kasuks,

10.1.2. järgmisele järjekohale ostueesõigus igakordse hoonestaja kasuks kinnistu müümisel.

10.2. Hoonestusõiguse kinnistusregistri registriossa peale selle avamist järgmised hoonestusõiguse sisu puudutavad kanded:

10.2.1. esimesse jakku:

10.2.1.1. ehitamiskohustus, ehitiste korrashoid ja kasutamine, vastavalt käesoleva lepingu punktile 4.;

10.2.1.2. kindlustamis- ja taastamiskohustus, vastavalt käesoleva lepingu punktile 5.;

10.2.1.3. hoonestusõiguse võõrandamiseks ja hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigustega on vajalik kinnistu nr 10557 igakordse omaniku nõusolek vastavalt käesoleva lepingu punktidele 7.1. ja 7.2.;

10.2.1.4. ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel ja ehitiste eest makstava hüvitise välistamine hoonestusõiguse tähtaja saabumisel vastavalt käesoleva lepingu punktidele 8.1.-8.4.

10.2.1.5. hüvitise välistamine ehitiste eest hoonestusõiguse omanikule langemisel vastavalt käesoleva lepingu punktile 8.7.

10.2.1.6. hoonestaja leppetrahvi tasumise kohustus vastavalt käesoleva lepingu punktidele 9.2.-9.5.

10.2.2. teise jakku: hoonestusõiguse omanikuna Aktsiaselts Uus Sakala, registrikood 10674030;

10.2.3. kolmandasse jakku reaalkoormatis hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks summas üks miljon (1 000 000) krooni aastas kinnistu nr 10557 igakordse omaniku kasuks vastavalt käesoleva lepingu punktidele 6.1.-6.6.;

10.2.4. hoonestusõiguse tasu muutmise nõude tagamiseks hoonestusõiguse aastatasu maksmise reaalkoormatisega samale järjekohale hoonestusõiguse aastatasu muutmist tagav märge vastavalt käesoleva lepingu punktile 6.7.;

10.2.5. hoonestusõiguse müümisel ostueesõigus kinnistu nr 10557 igakordse omaniku kasuks.

10.3. Lepinguosalised taotlevad, et kanded kinnistusraamatusse tehakse nende poolt käesolevas lepingus esitatud järjekorras ja et ühte kannet ei tehtaks teist kannet tegemata.

IV OSA. HOONESTUSÕIGUSE VÕLAÕIGUSLIKUD KOKKULEPPED

11. Ülevaatomisõigus

Omanikul on õigus teostada järelevalvet seadusest ja käesolevast lepingust tulenevate nõuete täitmise üle hoonestaja poolt, hoonestaja esindaja juuresolekul, hoonestajaga eelnevalt kokkulepitud ajal: teostada hoonestusõigusega koormatava kinnisasja ja seal paikneva ehitise ülevaatomust, kontrollida kinnisasja kasutamise vastavust lepingule ning nõuda lepingutingimuste mittetäitmisega seotud asjaolude ja puuduste kõrvaldamist.

12. Valduse üleandmine

12.1. Kinnistu kogu valduse (arvestades Lisades 1-8 toodud üürilepingute kehtivust) kohustub omanik üle andma hoonestajale hiljemalt 01.01.2004 (esimesel jaanuaril kahe tuhande neljandal) aastal, kusjuures omanik tagab, et valduse üleandmise ajal on kinnistul säilinud kõik käesoleva lepingu sõlmimise ajal olemasolevad hooned lepingu sõlmimise aegses seisundis, arvestades loomulikku kulumist.

12.2. Kinnistu valduse üleandmisega lähevad hoonestajale üle kõik kinnistu haldamisega seotud lepingud (Lisad 10-15) ning nendest tulenevad õigused, kohustused ja riskid. Kõik maksekohustused, avalik-õiguslikud koormatised, kinnistust saadavad viljad, juhusliku hävimise riisiko ja halvenemise oht lähevad hoonestajale üle kinnistu koos selle oluliste osade ja päraldistega sealhulgas sellel paikneva hoone valduse üleandmisega.

12.3. Omanik ja hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestaja kohustub andma kinnistu omaniku soovil hiljemalt 01.01.2004 (esimesel jaanuaril kahe tuhande neljandal) aastal kuni ehitustegevuse alguseni ning pärast ehitustegevuse lõppemist ja kasutusloa (-lubade) väljastamist kinnistu omanikule hoones üürile kaasaegsed bürooruumid pindalaga 35-50 m².

V OSA. LÕPPSÄTTED

13. Lepingu kehtivuse tagatised

13.1. Juriidilisest isikust hoonestaja ümberkujundamisel lähevad hoonestaja õigusjärglasele üle kõik lepingust tulenevad õigused ja kohustused.

13.2. Kinnistu omandi üleminekul jääb käesolev leping jõusse ka uue omaniku ja hoonestaja suhtes, kes kohustuvad üle võtma kõik käesolevast lepingust tulenevad omaniku ja hoonestaja võlaõiguslikud kokkulepped

14. Vaidluste lahendamine

- 14.1. Käesoleva lepingu täitmisel tekkinud eriarvamused ja vaidlused lahendatakse Eesti Vabariigi õigusaktide alusel eelkõige poolte vaheliste läbirääkimiste teel.
- 14.2. Kui punktis 14.1 nimetatud lahkarvamusi ei lahendata läbirääkimiste teel, lahendatakse vaidlus õigusaktidega sätestatud korras.
- 14.3. Juhul kui lepingus ja selle lisa(de)s toodud tingimused on omavahel vastuolus, kehtib lepingus kokkulepitud tingimus.

15. Notari selgitused

Notari asendaja on lepinguosalistele käesoleva lepingu sõlmimisel selgitanud muuhulgas järgmist:

15.1. Hoonestusõigus ja muud piiratud asjaõigused tekivad kinnistusraamatusse kandmisega, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega.

15.2. Asjaõigusseaduse hoonestusõiguse sätteid, muuhulgas järgmist:

15.2.1. ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse. Hoonestusõigus ulatub lisaks ehitise alusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks. Ehitis, mis on hoonestusõiguse alusel ehitatud või oli selle seadmisel olemas ja millele hoonestusõigus laieneb, on hoonestusõiguse oluline osa.

15.2.2. Hoonestusõiguse lõpetamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusolek tuleb anda kinnistusosakonnale või hoonestusõiguse omajale ja nõusolek ei ole tagasivõetav (AÕS § 244)

15.2.3. Kui hoonestaja ei ole hoonestusõiguse seadmisel kokkulepitud tähtaja jooksul nõutavat ehitist püstitanud või kui hoonestaja rikub oluliselt oma lepingulisi kohustusi, on kinnisasja omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (omanikule langemine). Nimetatud nõue aegub kuue kuu möödumisel hetkest, mil kinnisasja omanik saab teada vastava eelduse olemasolust, kuid mitte hiljem kui kahe aasta möödumisel nõude tekkimisest. Omanik võib hoonestusõiguse enda nimele kandmise asemel nõuda hoonestusõiguse üleandmist tema poolt nimetatud isikule. (AÕS § 244')

15.2.4. Hoonestusõiguse langemisel omanikule peab omanik tasuma hoonestajale hüvitise. Hoonestusõiguse sisuks võib olla kokkulepe hüvitise suuruse ja maksmise viisi, samuti hüvitise välistamise kohta. Kui hüvitise suurus ei ole kokku lepitud, loetakse selleks hoonestusõiguse harilik väärtus (AÕS § 244² lg 1)

15.2.5. Hoonestusõiguse omanikule langemisel jääb püsima hoonestusõigust koormav hüpoteek ja reaalkoormatis, mis ei kuulu hoonestajale endale ja muu piiratud asjaõigus, mis koormab ka hoonestusõigusega koormatud kinnisasja, teised hoonestusõigust koormavad asjaõigused kaotavad kehtivuse. (AÕS §244³)

15.2.6. Hoonestusõiguse võib kinnistusraamatus seada ainult esimesele järjekohale. Hoonestusõigusega ei või samal järjekohal olla muid asjaõigusi või märkeid.

15.2.7. Hoonestusõigust võib seada ainult kindlaks tähtajaks, kuid mitte kauemaks kui 99 aastaks.

15.2.8. Kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja, kui ei ole kokku lepitud teisiti (AÕS § 255).

15.2.9. Hoonestusõiguse sisu hulka kuuluvad ka omaniku ja hoonestaja kokkulepped: ehitise püstitamise, korrashoiu ja kasutamise kohta, ehitise kindlustamise ja ülesehitamise kohta selle hävimisel, hoonestaja kohustuse kohta maksta leppetrahvi, hoonestaja kohustuse kohta kanda vastava eelduse tekkimisel hoonestusõigus üle omanikule, hoonestusõiguse lõppemisel või hoonestusõiguse omanikule langemisel hoonestajale ehitise eest makstava hüvitise kohta, avalik-õiguslike ja eraõiguslike

koormatiste kandmise ja maksude tasumise kohta, hoonestajale hoonestusõiguse uuendamiseks pärast selle lõppemist eesõiguse andmise kohta, kinnisasja omaniku kohustuse kohta müüa kinnisasi selle igakordsele hoonestajale. (AÕS § 255¹).

15.3. Võlaõigusseaduse (VÕS) § 291 lg 2 kohaselt hoonestusõiguse või kasutusvalduse seadmisel üüritud asjale pärast asja üürniku valdusse andmist lähevad üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused asja omanikult üle piiratud asjaõiguse omajale.

15.4. Kui uus üürileandja rikub üürilepingust tulenevat kohustust, vastutab eelmine üürileandja kolme aasta jooksul, alates üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekust, kohustuse rikkumisega üürnikule tekitatud kahju eest nagu käendaja. (VÕS §291 lg 4)

15.5. Kahjustatud pool kaotab õiguse leppetrahvi nõuda, kui ta viivitamata pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab (VÕS § 159 lg 2).

15.6. Kinnisasja võib koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks ostueesõigus on seatud, on õigus kinnisasja müümisel asuda omandaja asemele. Ostueesõiguse võib seada teatud isiku või teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks.

15.7. Täitemenetluse seadustiku § 1 lg 1 p 8 kohaselt kuuluvad täitemenetluse seadustiku alusel täitmisele notariaalselt tõestatud lepingulistest suhetest tulenevad varalised nõuded.

16. Volitused notarile

16.1. Lepinguosalised teevad notarile/notari asendajale ülesandeks ja volitavad esitada käesoleva lepingu Tallinna Kinnistusosakonnale ja vastu võtma kinnistamisotsust.

16.2. Samuti volitavad lepinguosalised notarit/notari asendajat vajadusel esitada Tallinna Kinnistusosakonnale täiendavaid avaldusi ja täpsustusi, sealhulgas tegema käesoleva lepingu kinnistamisavalduses täiendusi ja parandusi ulatuses, mis on seotud käesolevas lepingus toodud lepinguosaliste taotlustega.

16.3. Notari asendaja on juhtinud poolte tähelepanu, et kinnistamisotsuse tegemine ja kannete sissekandmine kinnistusraamatusse saab toimuda alles siis, kui on tasutud kinnistamise eest tasumisele kuuluv riigilõiv.

16.4. Vastavalt lepingu punktile 17.2. võtab hoonestaja kohustuse viivitamatult tasuda lepingu sõlmimise kulud ja riigilõiv ja esitada notarile/notari asendajale sellekohane maksekorraldus.

17. Lõppsätted

17.1. Käesoleva lepingu sõlmimisel on tehinguväärtus hoonestusõiguse seadmisel 25 000 000 krooni, hoonestusõiguse reaalkoormatisega koormamisel 25 000 000 krooni ja kinnistu ostueesõigusega koormamisel 7 206 975 krooni ja hoonestusõiguse ostueesõigustega koormamisel 6 250 000 krooni, kokku 63 456 975 krooni. Omanik avaldab, et kinnistu maa maksustamishind on kakskümmend kaheksa miljonit kaheksasada kakskümmend seitse tuhat üheksasada (28 827 900) krooni.

17.2. Kõik käesoleva lepingu sõlmimisega kaasnevad kulud, sealhulgas notari tasu ja riigilõivud kinnistamisel tasub hoonestaja

17.3. Notari tasu vastavalt notari tasu seaduse §-dele 3, 5, 7, 13, 14, 15, 22, 23 on 131456 krooni + käibemaks 23662.10 krooni, kokku 155118.10 krooni

Vastavalt notari tasu seaduse § 35 on tehniline tasu algärakirjade valmistamise eest iga A4 lehekülje eest 3 krooni ja iga A3 lehekülje eest 5 krooni.
Vastavalt notari tasu seaduse § 35 ja § 31 p 17 on tasu ärakirja notariaalsel kinnitamisel esimese lehekülje eest 20 krooni ja iga järgmise lehekülje eest 5 krooni ning ärakirja valmistamisel iga A4 lehekülje eest 3 krooni ja iga A3 lehekülje eest 5 krooni.

17.4. Käesoleva lepingu originaal jääb notari kätte hoiule ja lepinguosalistele väljastatakse lepingu tõestamise päeval algärakiri.

17.5. Käesoleva lepingu lahutamatud lisad:

- lisa 1 rendileping nr 93 - 4 lehel (7 leheküljel)
- lisa 2 rendileping nr 98 - 4 lehel (7 leheküljel)
- lisa 3 rendileping nr 138 - 3 lehel (5 leheküljel)
- lisa 4 äriruumide üürileping nr 144 - 6 lehel (6 leheküljel)
- lisa 5 rendileping nr 141 - 3 lehel (5 leheküljel)
- lisa 6 rendileping nr 142 - 4 lehel (6 leheküljel)
- lisa 7 leping nr 969 tasulise valveta parkimise korraldamiseks - 6 lehel (9 leheküljel)
- lisa 8 neli (4) lepingut liinitakso peatuskoha kasutamiseks - 7 lehel (11 leheküljel)
- lisa 9 hoonestaja pakkumine 120 lehel (121 leheküljel)
- lisa 10 soojusenergia ostu-müügileping nr 1093 - 5 lehel (8 leheküljel)
- lisa 11 veevarustuse ja kanalisatsiooni teenuste kasutamise ajutine leping nr 562723 - 1 lehel (2 leheküljel)
- lisa 12 olmejäätmete äraveo leping nr 593 - 1 lehel (2 leheküljel)
- lisa 13 elektrienergia ostu-müügileping ärikliendiga nr 141153001 - 4 lehel (7 leheküljel)
- lisa 14 liftide hooldusleping nr 1 - 2 lehel (4 leheküljel)
- lisa 15 elektrivarustuse kokkulepe 13.05.1997, elektrienergia ostu-müügileping nr R-0290 ja elektrienergia ostu-müügileping 10.02.2003 - kokku 3 lehel (5 leheküljel).

17.6. Lepingu tekst ja lepingu lahutamatud lisad on lepinguosalistele enne notari asendaja juuresolekul allakirjutamist notari asendaja poolt esitatud läbivaatamiseks, lepingu tekst on notari asendaja poolt lepinguosalistele ette loetud, lepingu sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitatud, lepinguosaliste poolt heaks kiidetud, nende poolt omakäeliselt allkirjastatud ning vastab lepinguosaliste tahtele.

**OMANIKU
ESINDAJA**

ees- ja perekonnanimi (allkiri)

ees- ja perekonnanimi

allkiri

**HOONESTAJA
ESINDAJA**

ees- ja perekonnanimi (allkiri)

ees- ja perekonnanimi

allkiri

(pitser)

NOTAR

(allkiri)

AS Uus Sakala
Reimanni 4-8
10124 Tallinn

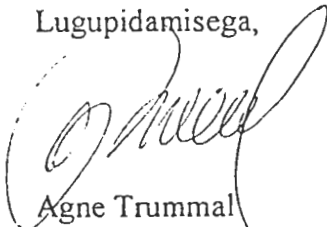
Teie 04.05.2004-05-06

Sakala keskuse eskiisprojekt

Muinsuskaitseamet ja Tallinna Kultuuriväärtuste Amet kooskõlastavad Teie poolt esitatud Sakala keskuse eskiisprojekti (koostatud ArhitektuuriAgentuur OÜ poolt, Tallinn, 19. aprill 2004) hoone mahtude ja erinevate hooneosade kõrguste osas. Hoone arhitektuurne lahendus ja põhiprojekt esitada ametitele täiendavaks kooskõlastamiseks.

Olemasolev Sakala keskuse hoonestus ei ole kinnismälestisena riikliku kaitse all ning selle suhtes ei kehti Muinsuskaitseadusest tulenevaid piiranguid. Küll asub hoonestatav kinnistu Tallinna vanalinna muinsuskaitse ala kaitsevööndis ja uushoonestamisel tuleb tagada vanalinna ajalooliste ehitusmahtude vaadeldavuse säilimine.

Lugupidamisega,



Agne Trummal
Muinsuskaitseameti
peadirektori kohusetäitja



Külli Holsting
Tallinna Kultuuriväärtuste Ameti
juhataja

Kiri 10.05.2004 nr 1.1-7/237

Kiri 06.05.2004 nr 5-2/370

Boris Dubovik
645 7176
52 26 352