



TALLINNA NOTAR ROBERT KIMMEL

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

3821

HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPINGU MUUTMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Robert Kimmel notaribüroos Tallinnas, Rävåla pst 3 / Kuke tn 2 viieteistkümnendal mail kahe tuhande kuuendal aastal (15.05.2006.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Aktsiaselts Sakala Keskus, registrikood 10431267, aadress Rävåla pst. 12 Tallinn, e-posti aadress keskus@sakala.ee, edaspidi nimetatud Omanik, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Kalle Sepp, isikukood 36107252725, kelle isikusamasus on tuvastatud passi alusel,

Aktsiaselts Uus Sakala, registrikood 10674030, aadress V.Reimani 4-8 Tallinn, e-posti aadress ilmar@sky.ee, edaspidi nimetatud Hoonestaja, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Ilmar Kompus, isikukood 37503090262, kelle isik on akti tõestajale tuntud,

kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. HOONESTUSÕIGUS JA KINNISTUSRAAMATU SEIS

- 1.1. Hoonestajale kuulub Tallinna linnas Rävåla pst 12 asuv hoonestusõigus koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud Hoonestusõigus).
- 1.2. Hoonestusõigus on kantud Harju Maakohtu Kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna kinnistusregistrisse registriossa nr 14435401 all järgmises koosseisus:
 - 1.2.1. Esimesse jakku on kantud asukoht Tallinna linn Rävåla pst 12, katastritunnus 78401:102:0230, pindala 10677 m², sihtotstarve ärimaa. Hoonestusõigus, mis on sisse kantud kinnistu nr 10557 registriosa kolmandasse jakku tähtajaga viiskümmend viis (55) aastat. Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud Aktsiaselts Sakala Keskus (reg.kood 10431267, Tallinn).Ehitamiskohustus, ehitiste korrashoid ja kasutamine vastavalt 11.07.2003 lepingu punktile 4.; kindlustamis- ja

taastamiskohustus vastavalt 11.07.2003 lepingu punktile 5.; hoonestusõiguse võõrandamiseks ja hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigustega on vajalik kinnistu nr 10557 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 11.07.2003 lepingu punktidele 7.1. ja 7.2.; ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel ja ehitiste eest makstava hüvitise välistamine hoonestusõiguse tähtaja saabumisel vastavalt 11.07.2003 lepingu punktidele 8.1.-8.4.; hüvitise välistamine ehitiste eest hoonestusõiguse omanikule langemisel vastavalt 11.07.2003 lepingu punktile 8.7.; hoonestaja leppetrahvi tasumise kohustus vastavalt vastavalt 11.07.2003 lepingu punktidele 9.2.-9.5.

- 1.2.2. Teise jakku on kantud omanikuna Hoonestaja.
- 1.2.3. Kolmandasse jakku on Hoonestajale kuuluva vara suhtes tehtud järgmised kanded:
 - 1.2.3.1. Reaalkoormatis hoonestusõiguse aastatasu maksmise kohustuse tagamiseks summas üks miljon (1 000 000) krooni aastas kinnistu nr 10557 igakordse omaniku kasuks vastavalt 11.07.2003 lepingu punktidele 6.1.- 6.6. 11.07.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.10.2003
 - 1.2.3.2. Marge hoonestusõiguse aastatasu muutmise tagamiseks vastavalt 11.07.2003 lepingu punktile 6.7. Marge asub hoonestusõiguse aastatasu maksmise reaalkoormatisega samal järjekohal. 11.07.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.10.2003.
 - 1.2.3.3. Hoonestusõiguse müümisel ostueesõigus kinnistu nr 10557 igakordse omaniku kasuks. Kanne nr 2 asub kandega nr 1 ühel ja samal järjekohal. 11.07.2003 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 17.10.2003.
- 1.2.4. Kolmandasse jakku on Omanikule kuuluva vara suhtes tehtud järgmised kanded:
 - 1.2.4.1. Hüpotek summas kümme miljonit (10 000 000) krooni Skanska EMV Aktsiaselts (reg.kood 10012122, Tallinn) kasuks ning igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Sisse kantud 05.10.2004. Muudatus 20.12.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.01.2005.
 - 1.2.4.2. Hüpotek summas kümme miljonit (10 000 000) krooni Aktsiaselts MERKO EHITUS (reg.kood 10068022, Tallinn) kasuks ning igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Kanne nr 3 asub ühel ja samal järjekohal IV jao kandega nr 2. Sisse kantud 05.10.2004. Muudatus 20.12.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.01.2005.
 - 1.2.4.3. Hüpotek summas kaks miljonit viissada tuhat (2 500 000) krooni Priit Rebane (isikukood 36709120275, Tallinn) kasuks ning igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Kanne nr 4 asub ühel ja samal järjekohal IV jao kannetega nr 2 ja 3. Sisse kantud 05.10.2004. Muudatus 20.12.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.01.2005.
 - 1.2.4.4. Hüpotek summas kaks miljonit viissada tuhat (2 500 000) krooni Peeter Rebane (isikukood 37304240375) kasuks ning igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Kanne nr 5 asub ühel ja samal järjekohal IV jao kannetega nr 2; 3 ja 4. Sisse kantud 05.10.2004. Muudatus 20.12.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.01.2005.
 - 1.2.4.5. Hüpotek summas kaks miljonit viissada tuhat (2 500 000) krooni Ilmar Kompus (isikukood 37503090262) kasuks ning igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Kanne nr 6 asub ühel ja samal järjekohal IV jao kannetega nr 2; 3; 4 ja 5. Sisse kantud 05.10.2004. Muudatus 20.12.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.01.2005.
 - 1.2.4.6. Hüpotek summas kaks miljonit viissada tuhat (2 500 000) krooni Tõnis Haavel (isikukood 37012080217) kasuks ning igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Kanne nr 7 asub ühel ja samal järjekohal IV jao kannetega nr

2,3,4,5 ja 6. Sisse kantud 05.10.2004. muudatus 20.12.2004 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.01.2005.

- 1.3. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud kinnistusregistriosakonna 15.05.2006.a. ärakirja ning notariaalakti tõestamise päeval elektroonilise kinnistusraamatu alusel.

2. MUUDETAV LEPING JA OSALEJATE KINNITUSED

- 2.1. Omaniku ja Hoonestaja vahel on 11.07.2003.a. sõlmitud hoonestusõiguse seadmise leping, milline on tõestatud Tallinna notar Piret Press'i poolt, notari ametitoimingute raamatu registri nr 3813 all (edaspidi nimetatud Muudetav Leping).
- 2.2. Omanik ja Hoonestaja kinnitavad, et:
 - 2.2.1. Muudetav Leping on kehtiv, seda ei ole kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni muudetud ega lõpetatud ning Muudetavat Lepingut tervikuna ega sellest tulenevaid üksikuid õigusi ega kohustusi ei ole kellelegi üle antud.
 - 2.2.2. Muudetava Lepingu sisu on neile teada ja nad loobuvad nimetatud lepingu ettelugemisest ning käesolevale notariaalaktile lisamisest.

3. MUUDETAVA LEPINGU MUUTMINE

- 3.1. Omanik ja Hoonestaja on kokku leppinud muuta Muudetava Lepingu punkti neli kaks (4.2) järgmiselt:
 - 4.2. hoonestaja kohustub hoonestusõiguse alusel kinnistu hoonestama hiljemalt kahekümne (20) kuu jooksul alates ajast, mil hoonestaja on punkti neli kolm üks (4.3.1) kohaselt kohustatud alustama ehitustegevusega, kuid mitte hiljem kui esimeseks jaanuariks kahe tuhande üheksandal aastal (01.01.2009.a.).
- 3.2. Ülejäänud osas jääb Muudetav Leping kehtima muutmata kujul.
- 3.3. Omanik ja Hoonestaja kinnitavad, et nad ei oma seoses Muudetava Lepinguga muutmisega teineteise suhtes mingeid nõudeid ega pretensioone.
- 3.4. Omanik ja Hoonestaja avaldavad Hoonestusõiguse väärtuseks kakskümmend viis miljonit (25 000 000) krooni.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

- 4.1. Omanik ja Hoonestaja on leppinud kokku nende vahel 11.07.2003.a. sõlmitud hoonestusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu punkti neli kaks (4.2) muutmises käesoleva lepingu punktis kolm üks (3.1) sätestatud viisil.
- 4.2. Omanik ja Hoonestaja paluvad muuta Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa nr 14435401 all kantud hoonestusõiguse registriosa esimeses jaos sisalduv kanne ning sõnastada see järgmiselt: "Hoonestusõigus, mis on sisse kantud kinnistu nr 10557 registriosa kolmandasse jakku tähtajaga viiskümmend viis (55) aastat. Koormatud kinnisasja omanikuna on sisse kantud Aktsiaselts Sakala Keskus (reg.kood 10431267, Tallinn). Ehitamiskohustus, ehitiste korrashoid ja kasutamine vastavalt 11.07.2003 lepingu punktile 4. ja vastavalt 15.05.2006 lepingu punktile

2.2; kindlustamis- ja taastamiskohustus vastavalt 11.07.2003 lepingu punktile 5.; hoonestusõiguse võõrandamiseks ja hoonestusõiguse koormamiseks asjaõigustega on vajalik kinnistu nr 10557 igakordse omaniku nõusolek vastavalt 11.07.2003 lepingu punktidele 7.1. ja 7.2.; ehitiste saatus hoonestusõiguse tähtaja saabumisel ja ehitiste eest makstava hüvitise välistamine hoonestusõiguse tähtaja saabumisel vastavalt 11.07.2003 lepingu punktidele 8.1.-8.4.; hüvitise välistamine ehitiste eest hoonestusõiguse omanikule langemisel vastavalt 11.07.2003 lepingu punktile 8.7.; hoonestaja leppetrahvi tasumise kohustus vastavalt 11.07.2003 lepingu punktidele 9.2.-9.5.”

5. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

5.1. Lepingut võib muuta või lepingu võib lõpetada lepingupoolte kokkuleppel või lepingus või seadusega ettenähtud muul alusel. Kui leping on lepingupoolte kokkuleppel sõlmitud teatud vormis, ei pea seda vormi lepingu muutmisel või lõpetamisel järgima, kui lepingust ei tulene teisiti. Kui lepingus oli ette nähtud, et lepingut muudetakse või leping lõpetatakse teatud vormis, ei või üks lepingupool sellele lepingutingimusele tugineda, kui teine lepingupool võis tema käitumisest aru saada, et pool oli nõus lepingu muutmise või lõpetamisega teistsuguses vormis.

6. NOTARIAALAKTI ORIGINAAL NING ALGÄRAKIRJADE JA ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 6.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes (1) originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 6.2. Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse Omanikule ja Hoonestajale notariaalakti algärakirjad.
- 6.3. Osalejad paluvad notariaalakti tõestajal esitada lepingu ühe kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale. Notariaalakti tõestaja esitab ärakirja kinnistusosakonnale viie (5) tööpäeva jooksul, arvates lepingu tõestamise eest ette nähtud notaritasu ning lepingu alusel taotletavate kannete eest ette nähtud riigilõivu tasumist tõendava dokumendi saamisest.

7. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 7.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Hoonestaja.
- 7.2. Osalejad tasuvad notari tasu notaribüroos sularahas või maksekaardiga või kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest pangaülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 7.3. Osalejad tasuvad riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimisest rahandusministeeriumi kontole ja esitavad riigilõivu tasumist tõendava nõuetekohase maksedokumendi notariaalakti tõestajale kinnistusosakonnale edastamiseks.

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 5 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil

Notari tasu tehingu tõestamisel 7720 krooni (tehinguväärtus Muudetava Lepingu muutmisel 2 500 000 krooni, notari tasu seaduse § 3, 6, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kokku 7720 krooni.
Käibemaks 1389,6 krooni.
Kokku 9109,6 krooni.
im

Riigilõiv hoonestusõiguse kande muutmisel 50 000 krooni (riigilõivuseaduse § 52 lg 3, 212 lg 1).

Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise ja kinnitamise tasu ning algärakirjade valmistamise tasu.

Ees- ja perekonnanimi allkirj

ees- ja perekonnanimi

Ees- ja perekonnanimi

allkirj
allkirj

ees- ja perekonnanimi

notar

piltser

allkirj

allkirj