



ALGÄRAKIRI
ASENDAB ORIGINALI

TALLINNA NOTAR AIVAR MESIKÄPP

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU

REGISTRI NUMBER

931

HÜPOTEEGI SEADMISE LEPING

NING

ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar Aivar Mesikäpp'a asendaja Eva-Ly Linnas notaribüroos Tallinnas, Rävola pst 3 / Kuke tn 2 kaheksandal veebruaril kahe tuhande kuuendal aastal (08.02.2006.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Q Vara OÜ (kuni 30.03.2005.a. ärinimega Kvaliteetvara osaühing), registrikood 10907184, aadress Tartu mnt 2, Tallinn 10145, e-posti aadress info@qvara.ee, edaspidi nimetatud Omanik, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Ivo Lillepea, isikukood 37501114911, kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse alusel,

Aktsiaselts Sampo Pank, registrikood 10040839, asukoht Narva mnt 11, Tallinn, e-posti aadress lepingud@sampo.ee, edaspidi nimetatud Hüpoteegipidaja, mille esindajana tegutseb notariaalaktile lisatud volikirja alusel akti tõestajale tuntud isik Annely Paaps, isikukood 48002112222

kes sõlmivad käesoleva lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks I on Omanikule käesoleva lepingu sõlmimise hetkel ainuomandina kuuluv Tallinna linnas Pärnu mnt 113/Rapla tn 1 asuv kinnistu katastritunnusega

78401:118:0090, pindalaga 650 m², sihtotstarbega elamu- ja ärimaa, koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese I on kantud Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna Kinnistusjaoskonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 33401** all. Registriosa teise jakku on kantud ainuomanikuna Omanik. Registriosa kolmandas jaos ja neljandas jaos Omanikule kuuluva vara suhtes kehtivaid kandeid ei ole. Kinnistusraamatust lepingu eseme I kohta nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud 07.02.2006.a.

1.2. Lepingu esemeks II on Omanikule käesoleva lepingu sõlmimise hetkel ainuomandina kuuluv **Harku vallas Tiskre külas asuv Eestkünka I kinnistu nimetusega Eestkünka I katastritunnusega 19801:002:1044, pindalaga 7,77ha, sihtotstarbega maatulundusmaa**, koos selle oluliste osadega ja päraldistega. Lepingu ese II on kantud Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju Kinnistusjaoskonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 2118302** all. Registriosa teise jakku on kantud ainuomanikuna Omanik. Kolmandasse jakku on Omanikule kuuluva vara suhtes tehtud järgmised kanded: 13.06.2005.a. sisse kantud tähtajatu isiklik kasutusõigus osaühingu Põhivõrk (reg.kood 11022625, Tallinn) kasuks 22/100 ja Aktsiaseltsi Nordic Energy Link (reg.kood 11071658, Tallinn) kasuks 78/100 mõttelises osas elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu majandamiseks, tasu maksmise kohustusega vastavalt õigusaktides ettenähtud suurusele ja korrale, sisuga vastavalt 30.09.2004 lepingu punktidele 4, 5 ja 6 ning lepingu lisale ning 01.12.2005.a. sisse kantud tähtajatu isiklik kasutusõigus Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi (reg.kood 10283074, Tallinn) kasuks kinnistuga püsivalt ühendatud elektroonilise side võrgu ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 15.09.2005 sõlmitud lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kanne asub ühel ja samal järjekohal neljanda jao kandega nr 2. Neljandasse jakku on Omanikule kuuluva vara suhtes tehtud järgmised kanded: 25.05.2005.a. sisse kantud ühishüpotek (jooksva kande nr 2) summas kuus miljonit viissada tuhat (6 500 000) krooni aktsiaseltsi Hansapank (reg.kood 10060701), Tallinn kasuks, igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Kaaskoormatud Harju kinnistusjaoskonna kinnistud nr 21183; 88289; 88290 ja 88291 ning ühishüpotek (jooksva kande nr 3) summas üks miljon ükssada viiskümmend tuhat (1 150 000) krooni aktsiaseltsi Hansapank (reg.kood 10060701), Tallinn kasuks, igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Kaaskoormatud Harju kinnistusjaoskonna kinnistud nr 1284; 21183; 95847 ja 95848. Kinnistusraamatust nähtuvad andmed on notariaalakti tõestaja kontrollinud 07.02.2006.a. Kinnisturegistriosa ära kirjast nähtub, et 12.01.2006.a. on esitatud kinnistusosakonnale **kinnistamisavaldus nr 682200602**.

1.3. Lepingu ese I ja lepingu ese II edaspidi ühiselt nimetatud **lepingu ese**.

1.4. **Omaniku esindaja kinnitab, et:**

1.4.1. Lepingu ese on Omaniku omand ning lepingu ese ei ole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi, et seda ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud.

1.4.2. Lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud teisi kinnistamisavaldusi peale käesoleva lepingu punktis 1.2 nimetatu, mis on tõestatud Tallinna notar Liia

Aigro poolt 11.01.2006.a. notariaalregistri nr 278 all ning milles lepingu esemesse puutuvalt taotletakse muudatuste tegemist ühishüpoteegiga kaaskoormatud kinnistute loetelus selliselt, et ühishüpoteek summas 6 500 000 krooni jääb koormama üksnes Omaniku omandis olevat lepingu eset II.

- 1.4.3. Lepingu esemeks olevatel kinnistutel ei paikne ehitisi.
- 1.4.4. Tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud.
- 1.5. Osalejad kinnitavad, et käesoleva lepingu punktis 1.2 nimetatud kinnistamisavalduse sisu on neile teada ning nad loobuvad ülalnimetatud kinnistamisavalduse ettelugemisest ja käesolevale notariaalaktile lisamisest.

2. HÜPOTEEGI SEADMINE LEPINGU ESEMELE

- 2.1. Omanik seab Hüpoteegipidaja kasuks käesoleva lepingu punktides 1.1 ja 1.2 nimetatud lepingu esemele esimesele vabale järjekohale ühishüpoteegi hüpoteegisummaga kolmkümmend üks miljonit kakssada üheksakümmend kolm tuhat kakssada (31 293 200.-) krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.
- 2.2. Hüpoteegiga on tagatud Hüpoteegipidaja nõuded alljärgnevalt:
 - 2.2.1. Kõik nõuded Omaniku vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja, SIA Q ESTATE (registrikood LV40003644708) ja Omaniku vahel 30.12.2005.a. sõlmitud Tagatis- ja Makseagendilepingust (kusjuures Hüpoteegipidaja tegutseb nimetatud lepingu alusel tagatise hoidjana) ja selle olemasolevatest ning tulevikus sõlmitavatest lisadest;
 - 2.2.2. Kõik nõuded Omaniku vastu, mis tulenevad Omaniku poolt käesoleva lepingu punktis 2.2.1 nimetatud Tagatis- ja Makseagendilepingus nimetatud emiteeritud ja emiteeritavatest võlakirjadest tulenevate Omaniku maksekohustuste tagamiseks eelnimetatud Tagatis- ja Makseagendilepingus nimetatud emiteeritud ja emiteeritavate võlakirjade omanike ees;
 - 2.2.3. Kõik nõuded Omaniku vastu, mis Hüpoteegipidaja omandab käesoleva lepingu punktis 2.2.1. nimetatud Tagatis- ja Makseagendilepingus nimetatud emiteeritud ja emiteeritavate võlakirjade omanikelt.

3. OMANIKU KOHUSTUSED SEoses HÜPOTEEGIGA

- 3.1. 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.
- 3.2. Omanik kohustub hüpoteegiga koormatud vara kindlustama Hüpoteegipidaja poolt eelnevalt aktsepteeritud kindlustusandja juures Hüpoteegipidajat rahuldavatel tingimustel ning määrama Hüpoteegipidaja kindlustuslepingu järgseks soodustatud isikuks hüpoteegiga tagatud nõuete summa ulatuses. Kindlustuslepingu kehtivus tuleb säilitada kuni hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseni ning kindlustuslepingut võib muuta

üksnes Hüpoteegipidaja eelneval kirjalikul nõusolekul.

- 3.3. Kui Omanik ei ole kahekümne (20) kalendripäeva jooksul arvates Hüpoteegipidaja nõude saamisest esitanud Hüpoteegipidajale kehtivat kindlustuspoliisi, on Hüpoteegipidajal õigus sõlmida kindlustusleping Omaniku eest ja Omaniku arvel ning sellisel juhul märgitakse kindlustuslepingusse kindlustusvõtjaks Hüpoteegipidaja. Kindlustamiskulude summa on Hüpoteegipidajal sellisel juhul õigus maha arvestada Omaniku arvelduskontolt pangas sellest Omanikku eelnevalt informeerimata.
- 3.4. Omanik kohustub Hüpoteegipidajat viivitamatult informeerima kindlustusjuhtumi saabumisest, mille tagajärjel hüpoteegiga koormatud vara muutub osaliselt või täielikult kasutamiskõlbmatuks või väheneb oluliselt selle väärtus. Nimetatud juhul on Hüpoteegipidajal õigus saada rahuldust kindlustushüvitisest.
- 3.5. Omanik kohustub maksma Hüpoteegipidajale viimase nõudmisel leppetrahvi kahe protsendi (2 %) ulatuses tagatava nõude summast juhul, kui Omanik on esitanud käesoleva lepingu punktis 1 valeandmeid või kui Omanik jätab täitmata ükskõik millise käesolevas punktis võetud kohustustest.

4. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUSED

- 4.1. Omanik palub seoses tema ärinime muutumisega parandada Harju Maakohtu Kinnistusosakonna Tallinna Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa number 33401 teise jakku Omaniku kohta tehtud kannet ja Omaniku ärinimena kinnistusraamatusse sisse kanda Q Vara OÜ.
- 4.2. Lepinguosalisel on hüpoteegi seadmises kokku leppinud. Omanik lubab ja Hüpoteegipidaja avaldab soovi kanda Harju Maakohtu kinnistusosakonna Tallinna Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa number 33401 ja Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa number 2118302 neljandatesse jagudesse esimesele vabale järjekohale hüpoteek aktsiaseltsi Sampo Pank, registrikood 10040839, asukoht Tallinn, kasuks hüpoteegisummaga kolmkümmend üks miljonit kakssada üheksakümmend kolm tuhat kakssada (31 293 200.-) krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Lepinguosalisel paluvad hüpoteegikandes märkida kaaskoormatud kinnisasjade registriosade numbrid.

5. ORIGINAAL NING ALGÄRAKIRJADE JA ÄRAKIRJA VÄLJASTAMINE

- 5.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes (1) originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos.
- 5.2. Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse Omanikule ja Hüpoteegipidajale notariaalakti algärakirjad.
- 5.3. Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe (1) kinnitatud ärakirja kinnistusosakonnale. Notar esitab ärakirja kinnistusosakonnale kolme (3) tööpäeva jooksul.

6. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

6.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Omanik.

6.2. Osaleja tasub notari tasu sularahas või maksekaardiga notaribüroos või kolme (3) tööpäeva jooksul ülekandega notari arvelduskontole. Notaril on õigus notariaalakti algärakirju ja ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.

6.3. Osaleja tasub riigilõivu kolme (3) tööpäeva jooksul Rahandusministeeriumi kontole ja esitab riigilõivu tasumist tõendava maksedokumendi notaribüroosse.

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. Osalejad loobusid aktile lisatud dokumentide ettelugemisest, lisatud dokumendid esitati osalejatele tutvumiseks, need kiideti osalejate poolt heaks ning allkirjastati akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt.

Käesolevas dokumendis on 6 lehte, mis on köidetud nõõri ja reljeefpitseri abil.

Notari tasu tehingu tõestamisel 60 069,11 krooni (tehinguväärtus 20 862 133,33 krooni, notari tasu seaduse § 9 lg 1, 22 ja 23 p 2).

Notari tasu kokku	60069,11 krooni.
Käibemaks	10812,44 krooni.
Kokku	70881,55 krooni.

Riigilõiv 83 448,53 krooni (riigilõivuseadus § 52 lg 1, tehinguväärtus 20 862 133,33 krooni).
kr

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

Ees- ja perekonnanimi, allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Ees- ja perekonnanimi, allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Notari asendaja allkiri pitser

7. NOTARIAALAKTI TÕESTAJA POOLT OSALEJATELE ANTUD SELGITUSED

- 7.1. Hüpoteek tekib kande tegemisega kinnistusraamatusse, mitte käesoleva lepingu sõlmimisega ning hüpoteek lõpeb kande kustutamisega kinnistusraamatust, mitte tagatava nõude lõppemisega.
- 7.2. Võlaõigusseaduse § 499 lg 1 kohaselt peab ehitise kindlustanud kindlustusandjale viivitamatult teatama ehitise aluse kinnistu hüpoteegiga koormamisest.
- 7.3. 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.
- 7.4. 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.
- 7.5. Koormatud kinnistu või hüpoteegi võõrandamise korral kehtivad uue omaniku või hüpoteegipidaja suhtes käesoleva lepingu sätted vaid ulatuses, milles need on kinnistusraamatusse kantud.
- 7.6. Hüpoteegipidajal on õigus nõuda ühishüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamist iga ühishüpoteegiga koormatud kinnisasja arvel.
- 7.7. Äriseadustiku § 281 "Laenukeeld" kohaselt (1) Aktsiaselts ei või anda laenu: 1) oma aktsionärile, kelle aktsiaga on esindatud rohkem kui 1 protsent aktsiakapitalist; 2) oma emaettevõtja osanikule, aktsionärile või liikmele, kelle osa või aktsiaga on esindatud rohkem kui 1 protsent emaettevõtja osa- või aktsiakapitalist; 3) isikule aktsiaseltsi aktsiate omandamiseks; 4) oma juhatuse ega nõukogu liikmetele ega prokuristile. (2¹) Tütarettevõtja võib anda laenu oma emaettevõtjale või emaettevõtja aktsionärile, osanikule või liikmele, mis moodustab tütarettevõtjaga sama kontserni, kui sellega ei kahjustata aktsiaseltsi majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve. (3) Aktsiaselts ei või ka tagada käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud isikute poolt võetavat laenu. Keeld ei kehti emaettevõtja poolt võetava laenu tagamisele ning tütarettevõtjaga sama kontserni moodustava emaettevõtja aktsionäri, osaniku või liikme poolt võetava laenu tagamisele, kui sellega ei kahjustata aktsiaseltsi majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve. (4) Käesoleva paragrahvi 1. ja 2¹. lõikes sätestatud rikkuv tehing on tühine. Käesoleva paragrahvi 3. lõikes sätestatu rikkumine ei too kaasa tehingu tühisust, kuid isik, kelle laenu tagati, peab hüvitama tagamisega aktsiaseltsile tekkinud kahju. (5) Käesoleva paragrahvi 1.–4. lõikes sätestatud kohaldatakse vastavalt krediitilepingutele ja muudele majanduslikult samaväärsetele tehingutele.

(allkirj)

ALGÄRAKIRJA PEALDIS

Tallinnas, 08.02.2006.a.

Mina, Eva-Ly Linnas, Tallinna notar Aivar Mesikäpp'a, kelle büroo asub Tallinnas, Rävalla pst 3 / Kuke tn 2, asendaja, annan välja käesoleva algärakirja, mis vastab originaalile ning tõestamiseaduse § 48 kohaselt asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali.

Käesolevas dokumendis on koos algärakirja pealdist sisaldava lehega 7 nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.

Tasuregistri nr 1215

Notari tasu 18.- krooni (notari tasu seaduse § 35).

Käibemaks 3,24 krooni.

Kokku 21,24 krooni.

Isikute loetelu, kellele algärakirjad väljastatakse, on järgmine:

- 1) Q Vara OÜ
- 2) AS Sampo Pank

Notari asendaja

