

ALGÄRAKIRI



NARVA NOTAR TATJANA BOITSOVA

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

12 435

KINNISTU TAGASIOSTUÕIGUSEGA MÜÜGILEPING

HÜPOTEEGI SEADMISE LEPING

JA

ASJAÕIGUSLEPING

Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud Eesti Vabariigis Narva linnas, kaheksateistkümnendal (18.) detsembril (12.) kahe tuhande kuuendal (2006.) aastal Narva notar Tatjana Boitsova, kelle büroo asub Narvas Puškini 17, asendaja Jelena Sadova-Pidvysotskiy poolt ning selles notariaalaktis osalejad on

NARVA linn, asukoht Eesti Vabariik, Ida-Viru Maakond, (edaspidi nimetatud MÜÜJA), mille esindajana, juhindudes Narva Linnavolikogu 09.12.2005 otsusest nr 161, tegutseb akti tõestajale tuntud isik linnapea Tarmo Tammiste, isikukood 36208175216, ning

FAMA Invest OÜ, registrikood 11135542, asukoht Viljandi mnt 13, Tartu, 50412, (edaspidi nimetatud OSTJA), mille esindajana tegutseb juhatuse liige Tarmo Kleimann, isikukood 37412172723, elukoht tema sõnade kohaselt Tartu, kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnisutse A1288139, välja antud 10.07.2006, alusel, ning

AS Sampo Pank, registrikood 10040839, asukoht Tallinn, Narva mnt 11, e-posti aadress lepingud@sampo.ee, (edaspidi nimetatud Hüpoteegipidaja), mille esindajana lisatud volikirja alusel tegutseb akti tõestajale tuntud isik Sergei Jakovlev, isikukood 37807083710, edaspidi koos nimetatud LEPINGUPOOLED.

Notariaalaktis toodud andmed eraõigusliku juriidiliste isikute olemasolu, nimede, registrikoodide ja esindusõigusliku isiku kohta on Notariaadiseaduse § 31 kohaselt akti tõestaja poolt välja antud tõendid; registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrükkide alusel.

Lepingupooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

- 1.1. **Lepingu Esemeks** on Ida-Virumaa, Narva linn, Puškini tn 27 asuv **kinnistu ilma nimetuseta** katastritunnusega 51101:004:0027, pindalaga 3586 m², sihtotstarbega sotsiaalmaat 100%, koos selle oluliste osade ja päraldistega.
- 1.2. Lepingu Ese on kantud Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Narva kinnistusjaoskonna kinnistusregistrisse **registriosa nr 3406209** all. Teisse (II), omaniku kohta tehtavate kannete jaoks ettenähtud jakku on kantud omanikuna *Narva linn*. Kolmandasse (III), koormatiste ja kitsenduste kohta tehtavate kannete jaoks ettenähtud jakku on tehtud järgmine kanne: 5.09.2006 sisse kantud isiklik kasutusõigus Osäühingu VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041, Narva linn) kasuks. Isiklik kasutusõigus on seatud tähtajatult ja tasuta elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses kinnistuga püsivalt ühendatud kaablite ja juhtmete kogumite (liinirajatised) ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 09.08.2006 lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile. Neljandas (IV), hüpoteekide kohta tehtavate kannete jaoks ettenähtud jaos kehtivaid kandeid ei ole.
- 1.3. Eeltoodud andmeid on akti tõestaja kontrollinud kinnistusosakonna elektroonilisest andmebaasist lepingu sõlmimise päeva seisuga.

2. LEPINGUPOOLTE KINNITUSED

Lepingupooled kinnitavad, et

- 2.1. nad omavad kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks ning käesoleva lepingu sõlmimisel juhinduvad nad Eesti Vabariigis ja kohalikus omavalitsuses kehtivatest õigusaktidest;
- 2.2. nad on tutvunud käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentide sisuga ja aktsepteerivad neid täielikult ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist akti tõestaja poolt;
- 2.3. nad volitavad akti tõestajat tegema käesolevas lepingus hilisemad vajalikud täiendusi, parandused ja esitama avaldusi ulatuses, mis ei muuda Lepingupoolte kokkuleppeid ega too enesega kaasa Lepingupoolte jaoks tahtevastaseid tagajärgi.

MÜÜJA esindaja kinnitab, et

- 2.4. Lepingu Ese on MÜÜJA seaduslikus omandis, valduses ja kasutuses;
- 2.5. lepingu punktis 1 toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning Lepingu Esemega suhtes ei ole kinnistusosakonnale kinnistamisavaldusi esitatud;
- 2.6. kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni pole Lepingu Eset kellelegi võõrandatud ega koormatud piiratud asjaõigustega, seda pole arestitud, selle suhtes ei ole vaidlusi tekkinud, samuti ei ole lepinguid Lepingu Esemega võõrandamiseks ega

koormamiseks sõlmitud;

- 2.7. Lepingu Eset ei ole koormatud käesolevas lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega, sealhulgas kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud;
- 2.8. Lepingu Esemel valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti talle teadaolevalt muinsus-, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid;
- 2.9. Lepingu Esemel ei ole temale teadaolevalt varjatud puudusi, millest ta ei ole OSTJALE teatanud ja mida viimane ei saanud märgata ülevaatusel teostamisel;
- 2.10. Lepingu Esemel oleval kinnistul paikneb kinnistu oluliseks osaks olev ehitis (ehitisregistri kood 118007201) ning ehitis kui vallasasi ei olnud enne maa kinnistusraamatusse kandmist arestitud, panditud ega koormatud muude kolmandate isikute õigustega;
- 2.11. Lepingu Esemel ei paikne käesolevas lepingus nimetamata kolmandatele isikutele kuuluvaid maapealseid või maa-aluseid tehnovõrke ega -rajatisi;
- 2.12. käesoleva lepingu punktis 1.2 nimetatud isiklik kasutusõigus on seatud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Anna Izmalkova poolt 09.08.2005 tõestatud ning notari ametitoimingute registri raamatu nr 7525 registreeritud isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu alusel;
- 2.13. MÜÜJA on tasunud kõik Lepingu Esemel kasutamise seotud maksed;
- 2.14. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud käesoleva lepingu sõlmimiseks MÜÜJA nimel;
- 2.15. käesoleva lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik ettevõttesisesed nõusolekud ja heakskiidud on saadud;
- 2.16. Lepingu Eset võõrandatakse eelläbirääkimistega enampakkumise korras vastavalt Narva Linnavalikogu 28.09.2006 otsusele nr 163 (*Linnavara võõrandamine*) ning Narva Linnavalitsuse 29.11.2006 korraldusele nr 1579-k (*Linnavara ostja kinnitamine*);
- 2.17. eeltoodud Narva Linnavalikogu otsus ja Narva Linnavalitsuse korraldus on jõustunud ning ei ole vaidlustatud;
- 2.18. Ta on teadlik OSTJA arendusideest/plaanist vastavalt OSTJA kahekümne kuuendal oktoobril kahe tuhande kuuendal aastal (26.10.2006.a) esitatud pakkumisele ja kahekümne esimesel novembril kahe tuhande kuuendal aastal (21.11.2006.a) esitatud lõplikule pakkumisele ning kohustub tegema Ostjaga koostööd, mis on Ostjale vajalik oma kohustuste täitmiseks, eriti Lepingu p 5.4 determineeritud detailplaneeringu kehtestamiseks. Käesolevas punktis sätestatu ei too kaasa Narva Linnavalikogu kohustust Ostja koostatud detailplaneeringut kehtestada, juhul, kui taotletav detailplaneering ei vasta Planeerimisseaduse või muude seaduste nõuetele.

OSTJA esindaja kinnitab, et

- 2.19. ta on Lepingu Esemel üle vaadanud, samas on MÜÜJA talle esitanud ka sellekohase dokumentatsiooni, sealhulgas Riigi Maa-Armeti Maakatastris registreeritud kinnistu plaani, ning eelnimetatud andmetele tuginedes, on ta teadlik Lepingu Esemel seisukorrast, suurusest ja piiridest;
- 2.20. ta on üle vaadanud Lepingu Esemel koosseisu kuuluva ehitise ning talle MÜÜJA poolt selle kohta esitatud dokumentatsiooni ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik ehitise seisukorrast;
- 2.21. ta on Lepingu Esemel ja selle koosseisu kuuluva ehitise ülevaatusel teostanud ilma vastaval alal eriteadmisi omava isiku abi kasutamata ning ta ostab Lepingu Esemel, tuginedes isiklikult teostatud ülevaatusel ning MÜÜJA poolt käesolevas lepingus esitatud andmetele;
- 2.22. käesoleva lepingu punktis 2.12. nimetatud isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sisu on talle teada, ta loobub nimetatud lepingu ettelugemisest ja käesolevale lepingule lisamisest, samuti on ta teadlik, et käesoleva lepingu punktis 1.2. nimetatud servituut jääb Lepingu Esemel suhtes kehtima ka pärast käesoleva lepingu sõlmimist ning OSTJA kandmist Lepingu Esemel omanikuna kinnistusraamatusse ning MÜÜJA ei pea nimetatud asjaõigust kõrvaldama;
- 2.23. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud käesoleva lepingu sõlmimiseks OSTJA nimel;
- 2.24. OSTJA suhtes ei ole algatatud ega käimas pankrotimenetlust, samuti ei ole teda maksevõimetuks kuulutatud;
- 2.25. käesoleva lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik ettevõttesisesed nõusolekud ja heakskiidud on saadud.

Hüpoteegipidaja esindaja kinnitab, et

- 2.26. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud käesoleva lepingu sõlmimiseks Hüpoteegipidaja nimel;
- 2.27. Hüpoteegipidaja suhtes ei ole algatatud ega käimas pankrotimenetlust, samuti ei ole teda maksevõimetuks kuulutatud.

3. LEPINGU ESEME MÜÜK JA MÜÜGIHIND

- 3.1. MÜÜJA müüb tagasiostuõigusega Lepingu Esemel OSTJALE hinnaga seitse miljonit viissada viiskümmend seitse tuhat (7 557 000) krooni.
- 3.2. Müügihinna on OSTJA MÜÜJALE täielikult tasunud enne käesoleva lepingu sõlmimist, mille saamist tõendab MÜÜJA esindaja oma allkirjaga käesoleval lepingul.

4. TAGASIOSTUÕIGUSE SISU JA TINGIMUSED

- 4.1. Tagasiostuõigust võib MÜÜJA teostada ainult OSTJA poolt endale käesoleva lepingu punktiga 5 võetud erikohustuste mittetäitmisel või mittenõuetekohasel täitmisel.
- 4.2. Tagasiostuhinnaks on hind, mille eest Leping Esem müüdi.
- 4.3. Lepingupooled on kokku leppinud, et tagasiostuõiguse tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse esimesele (I) vabale järjekohale eelmärge.

5. ERITINGIMUSED

MÜÜJA müüb ja OSTJA ostab Leping Esem järgmistel tingimustel,
s.o. OSTJA erikohustused:

- 5.1. investeerimine omandatavasse varasse vähemalt ühesaja seitsmeteistkümne miljoni ühesaja seitsmekümne tuhande (117 170 000) krooni ulatuses vastavalt järgmisele graafikule:
 - ükssada tuhat (100 000) krooni - esimese aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimise päevast,
 - üks miljon kuussada tuhat (1 600 000) krooni - teise aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimise päevast,
 - kakskümmend kaheksa miljonit kaheksasada kuuskümmend seitse tuhat (28 867 000) krooni – kolmanda aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimise päevast;
 - kaheksakümmend kuus miljonit kuussada kolm tuhat (86 603 000) krooni – neljanda aasta jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimise päevast.
- 5.2. Investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel rakendatakse OSTJA suhtes leppetrahvi kümne (10) % ulatuses tähtjaks tegemata investeringute summalt, v.a juhul kui OSTJA ei saa investeerimiskohustust nõuetekohaselt või õigeaegselt täita põhjusel, et detailplaneeringut ei ole OSTJAST mitteolenevatel põhjustel kehtestatud. Samuti ei nõua MÜÜJA eelnimetatud juhul OSTJALT kahjude hüvitamist. OSTJA peab MÜÜJAT toodud asjaolude ilmnemisel õigeaegselt teavitama. Juhul, kui investeerimiskohustuse täitmisega viivitus leiab aset OSTJAST mitteolenevate asjaolude ilmnemise tõttu, siis pikendatakse investeerimiskohustuse tähtjad Narva Linnavalitsuse otsustusega viivituse kestuse võrra vastavalt kohaliku omavalitsuse õigusaktidele.
- 5.3. Trahvi tasumine ei vabasta OSTJAT eelpool toodud kohustuste täitmisest. MÜÜJA peab teatama OSTJALE, et ta nõuab leppetrahvi kahe kuu jooksul pärast investeerimiskohustuse täitmist kinnitatavate dokumentide esitamist. Juhul, kui MÜÜJA nõuab investeerimiskohustuse täitmise kohta täiendavate

dokumentide esitamist, siis pikendatakse leppetrahvi nõude esitamise tähtaeg nõutud dokumentide esitamise aja võrra.

- 5.4 OSTJA kohustub esitama MÜÜJALE investeerimiskohustuse täitmist kinnitavad dokumendid iga investeerimisperioodi kohta hiljemalt 1 (ühe) kuu jooksul pärast lepingu punktis 5.1 sätestatud investeerimiskohustuse täitmise tähtaega.
- 5.5 Detailplaneeringu miinimumtingimused, mis võimaldavad OSTJAL viia täide arendusidee/plaani vastavalt OSTJA kahekümne kuuendal oktoobril kahe tuhande kuuendal aastal (26.10.2006) esitatud pakkumisele ja kahekümne esimesel novembril kahe tuhande kuuendal aastal (21.11.2006) esitatud lõplikule pakkumisele on:
 - 5.5.1. Minimaalne korruselisus 15 korrust;
 - 5.5.2. Maa sihtotstarve: elamu- ja ärimaa;
 - 5.5.3. Hoone(te) ehitusalane pindala minimaalselt 40%.
- 5.6 Lepingupooled on kokku leppinud sellest, et punktis 5.5. loetletud tingimused on täidetavad juhul, kui nad vastavad Planeerimisseaduse ja muude seaduste nõuetele.

6. LEPINGU ESEME VALDUSE ÜLEANDMINE

Lepingupooled on kokku leppinud, et loevad Lepingu Esemega otsese valduse MÜÜJA poolt OSTJALE üle läinuks käesoleva lepingu sõlmimisega. Lepingu Esemega juhusliku hävimise ja kahjustamise riisiko läheb OSTJALE üle otsese valduse üleandmisel.

7. LEPINGUPOOLTE MUUD KOHUSTUSED NING KOKKULEPPED

- 7.1. MÜÜJA kohustub kuni kinnisomandi üleminekuni mitte sõlmima tehinguid Lepingu Esemega võõrandamiseks ja/või koormamiseks mistahes teiste isikutega.
- 7.2. MÜÜJA kohustub kandma kõik Lepingu Esemega seotud kulud kuni Lepingu Esemega üleandmiseni OSTJA valdusesse, tasudes need hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates valduse üleandmisest ning OSTJA nõudmisel esitab OSTJALE maksedokumentid, mis tõendavad nimetatud kohustuse täitmist.
- 7.3. Juhul, kui MÜÜJA on esitanud käesoleva lepingu punktis 2 valeandmeid ning kui ta ei täida nõuetekohaselt käesolevas punktis võetud kohustusi, kohustub ta maksma OSTJALE viimase nõudmisel leppetrahvi kahe (2) protsendi ulatuses Lepingu Esemega müügihinnast ning hüvitama täies ulatuses tekitatud kahju.
- 7.4. Lepingupooled kohustuvad vastastikku teatama kõigist asjaoludest, mis võiksid mõjutada lepingu täitmist.
- 7.5. Pooled on kokku leppinud, et juhul kui MÜÜJA teostab käesoleva Lepingu

punktis 4 sätestatud tagasiostuõigust, siis kohustub MÜÜJA OSTJALE kantava tagasiostuhinna kandma laenujäägi ulatuses kohehelt Hüpoteegipidajale, kelle hüpoteek asub pärast tagasiostuõiguse eelmärget järgmisel järjekohal.

8. LEPINGUST TAGANEMINE KOHUSTUSTE RIKKUMISEL

- 8.1. MÜÜJAL on õigus käesolevast lepingust taganeda, kui käesoleva lepingu punktist 5.1 tulenev investeerimiskohustus ei ole täidetud hiljemalt kaheksateistkümnendaks detsembriks kahe tuhande kümnendal aastal (18.12.2010) ning see on täitmata ka taganemisavalduse esitamise päeva seisuga.
- 8.2. Lepingust taganemisel punkti 8.1 alusel on MÜÜJA kohustatud OSTJALE tagastama käesoleva lepingu kohaselt tasutud müügihinna ning OSTJA on kohustatud MÜÜJALE tasuma leppetrahvi kümme (10) % protsenti tähtjaks tegemata investeeringute summalt, v.a juhul kui OSTJA ei ole investeerimiskohustust nõuetekohaselt või õigeaegselt täitnud põhjusel, et detailplaneeringut ei ole OSTJAST mitteolenevatel põhjustel kehtestatud. Samuti ei nõua MÜÜJA eelnimetatud juhul OSTJALT kahjude hüvitamist.
- 8.3. Lepingust taganemisel on MÜÜJA ja OSTJA kohustatud sõlmima notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu ja esitama kinnistamisavalduse Lepingu Esemel omandi üleandmiseks OSTJALT MÜÜJALE. OSTJA on kohustatud Lepingu Esemel otsese valduse üle andma MÜÜJALE.
- 8.4. Lepingust taganemisel ei pea MÜÜJA OSTJALE hüvitama otseseid dokumentaalselt tõestatud kulusid, mis on seotud käesoleva lepingu sõlmimisega.

9. HÜPOTEEGI SEADMINE

- 9.1. OSTJA seab Hüpoteegipidaja kasuks Lepingu Esemel kolmandale järjekohale hüpoteegi hüpoteegisummaga üheksa miljonit ükssada tuhat (9 100 000) krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.
- 9.2. Hüpoteegiga on tagatud Hüpoteegipidaja nõuded alljärgnevalt:
 - 9.2.1. hüpoteegiga on tagatud kõik AS-i Sampo Pank (registrikood 10040839, Tallinn) nõuded FAMA Invest OÜ-u (registrikood 11135542, Tartu) vastu, sealhulgas tingimuslikud ja tulevikus tekkivad nõuded, mis tulenevad 18.12.2006 sõlmitud laenulepingust KL-181206FI, selle võimalikest lisadest ning muudatustest ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest, nende võimalikest lisadest ning muudatustest;
 - 9.2.2. hüpoteegiga on tagatud ka nimetatud nõuete sissenõudmisest tekkivad kulutused, kohaliku sundtäitmise kulud, kindlustushüvitis, hüpoteegi kinnistusraamatusse sissekandmisest ja omanikule tagasiloovutamisest tekkivad kulutused, kulud notarile ja kinnistusosakonnale.

10. OSTJA KOHUSTUSED

- 10.1. 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.
- 10.2. OSTJA kohustub hüpoteegiga koormatud vara kindlustama Hüpoteegipidaja poolt eelnevalt aktsepteeritud kindlustusandja juures Hüpoteegipidajat rahuldavatel tingimustel ning määrama Hüpoteegipidaja kindlustuslepingu järgseks soodustatud isikuks laenulepingust tulenevate nõuete ulatuses. Kindlustuslepingu kehtivus tuleb säilitada kuni hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseni ning kindlustuslepingut võib muuta üksnes Hüpoteegipidaja eelneval kirjalikul nõusolekul.
- 10.3. OSTJA on kohustatud Hüpoteegipidajale kohe teatama kindlustusjuhtumi saabumisest, samuti asjaoludest, mis võivad põhjustada kindlustusjuhtumi saabumise.
- 10.4. Kui OSTJA ei ole kahekümne (20) kalendripäeva jooksul arvates Hüpoteegipidaja nõude saamisest esitanud Hüpoteegipidajale kehtivat kindlustuspoliisi, on Hüpoteegipidajal õigus sõlmida kindlustusleping OSTJA eest ja tema arvel ning sellisel juhul märgitakse kindlustuslepingusse kindlustusvõtjaks Hüpoteegipidaja. Kindlustamiskulude summa on Hüpoteegipidajal sellisel juhul õigus maha arvestada OSTJA pangakontolt sellest OSTJA eelnevalt informeerimata.
- 10.5. OSTJA 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.
- 10.6. OSTJA kohustub maksma Hüpoteegipidajale viimase nõudmisel leppetrahvi kahe (2) protsendi ulatuses tagatava nõude summast juhul, kui OSTJA on esitanud lepingu punktis 2 valeandmeid või kui OSTJA jätab täitmata ükskõik millise käesolevas punktis võetud kohustustest.

11. ASJAÕIGUSLEPING JA KINNISTAMISAVALDUS

Lepingupooled on õigusmuudatuses kokku leppinud.

- 11.1. MÜÜJA lubab ja OSTJA avaldab soovi kustutada Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Narva Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri **registriosa nr 3406209** teises (II) jaos senine kanne MÜÜJA kohta ning ainuomanikuna sisse kanda FAMA Invest OÜ (registrikood 11135542, Tartu).
- 11.2. MÜÜJA lubab ja OSTJA avaldab soovi **kanda** Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Narva Kinnistusjaoskonna kinnistusregistrisse kantud **registriosa nr 3406209** kolmandasse (III) jakku **teisele (II) järjekohale**

tagasiostuõigust tagav eelmärge NARVA linna kasuks.

- 11.3. MÜÜJA ja OSTJA lubavad ja Hüpoteegipidaja avaldab soovi **kanda** Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Narva Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosas nr 3406209 neljandasse (IV) jakku kolmandale (III) järjekohale hüpoteek AS-i Sampo Pank (registrikood 10040839, Tallinn) kasuks summas üheksa miljonit ükssada tuhat (9 100 000) krooni igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele Täitemenetluse seadustikus kehtestatud korras hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.
- 11.4. Lepingupooled paluvad, et kanded tehtaks kinnistusraamatusse nende poolt käsitletavas lepingus esitatud järjekorras ning et ühte kannet ei tehtaks teist kannet tegemata.

12. AKTI TÕESTAJA SELGITUSED

Notari asendaja on Lepingupooltele selgitanud, et

- 12.1. *kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine;*
- 12.2. *OSTJALE on ohtlik müügihinna tasumine MÜÜJALE enne, kui OSTJA on kinnistuse omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud;*
- 12.3. *notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse müügihind notarikontole ning notar väljastab selle MÜÜJALE alles siis, kui OSTJA on omanikuna kinnistusraamatusse sisse kantud. Vaatamata sellele soovivad MÜÜJA ja OSTJA sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel;*
- 12.4. *käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik Lepingu Esemega seotud kokkulepped. Vastavalt Võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral tehing tühi, kui seadusest või vormi nõudmise eesmärgist ei tulene teisiti;*
- 12.5. *Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 58 ja Võlaõigusseaduse § 211 kohaselt peab MÜÜJA OSTJALE Lepingu Esemega otsese valduse üleandmise ajal üle andma ka Lepingu Esemega päraldisteks olevad dokumendid ja Lepingu Esemega valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks vajalikud dokumendid. Kui MÜÜJAL on huvi jätta dokumendi originaal endale, peab ta OSTJALE viimase nõudmisel andma dokumendi originaali asemel ära kirja või vähjavõtte;*
- 12.6. *Võlaõigusseaduse § 218 kohaselt vastutab MÜÜJA asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui mittevastavus on olemas juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko ülemineku ajal OSTJALE, isegi kui mittevastavus ilmneb hiljem. MÜÜJA vastutab ka asja lepingutingimustele mittevastavuse eest, mis tekib pärast juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko üleminekut OSTJALE, kui asja lepingutingimustele mittevastavus tekis MÜÜJA kohustuste rikkumisest tulenevalt;*
- 12.7. *Võlaõigusseaduse § 220 lg 1 kohaselt peab OSTJA Lepingu Esemega lepingutingimustele mittevastavusest MÜÜJALE teatama mõistliku aja jooksul pärast seda, kui ta Lepingu Esemega lepingutingimustele mittevastavusest teada sai või pidi teada saama;*
- 12.8. *Lepingu Esemega lepingutingimustele mittevastavuse korral võib OSTJA nõuda lepingu täitmisena Lepingu Esemega parandamist (Võlaõigusseadus § 108 ja 222), oma kohustuse täitmisest keelduda (Võlaõigusseadus § 110), nõuda kahju hüvitamist (Võlaõigusseadus § 115) või alandada*

ostuhinda (arvates taganemisavalduse kättesaamisest Völaõigusseadus § 112 ja 224). Kui Lepingu Esemel lepingutingimustele mittevastavus on oluline lepingurikekumine, võib OSTJA lepingust taganeda (Völaõigusseadus § 116 kuni 118 ja 223). Hinna alandamine ja lepingust taganemine toimuvad avalduse tegemisega teisele lepingupoolele (Völaõigusseadus § 112 lg 2 ja 188 lg 1);

- 12.9. Völaõigusseaduse § 239 kohaselt tagasiostuõigust võib teostada kinnisasjade puhul kümne (10) aasta jooksul tagasiostuõiguse tingimuse kokkuleppimisest;
- 12.10. vastavalt Völaõigusseaduse § 238 lõikele 2 tagasiostuõigusega müügilepingu puhul loetakse asi MÜÜJA poolt tagasi osetuks MÜÜJA poolt avalduse tegemisega OSTJALE;
- 12.11. Völaõigusseaduse § 238 lg 3 kohaselt eelnimetatud avaldus peab olema samas vormis nagu müügileping;
- 12.12. vastavalt Völaõigusseaduse §-le 240 kui osetud asi on enne tagasiostuõiguse teostamist hävinud või halvenenud või kui seda ei saa muul põhjusel üle anda OSTJAST tuleneva asjaolu tõttu või kui OSTJA on asja oluliselt muutnud, peab OSTJA MÜÜJALE hüvitama sellest tuleneva kahju. Kui asi on halvenenud asjaolu tõttu, mille eest OSTJA ei vastuta, või kui asja on ebaoluliselt muudetud, ei või MÜÜJA nõuda sellest tekkinud kahju hüvitamist ega alandada ostuhinda. Kui OSTJA on enne MÜÜJA poolt tagasiostuõiguse teostamist osetud asja käsitanud või kui asja on käsitatud sundtäitmisel või pankrotimenetluses, on OSTJA kohustatud käsitamisest tekkinud kolmandate isikute õigused kõrvaldama;
- 12.13. Völaõigusseaduse § 241 kohaselt OSTJA võib nõuda MÜÜJALT tema poolt osetud asjale enne tagasiostu tehtud kulutuste hüvitamist ulatuses, mille võrra asja väärtus on kulutuste tulemusena suurenenud;
- 12.14. vastavalt Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 146 on tehingust tuleneva nõude aegumistähtaeg kolm (3) aastat. Pärast nõude aegumist võib kohustatud isik keelduda oma kohustuste täitmisest;
- 12.15. Völaõigusseaduse § 159 lg 2 kohaselt kaotab kahjustatud pool õiguse nõuda leppetrahvi, kui ta viivitamatult pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele lepingupoolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab;
- 12.16. vastavalt Völaõigusseaduse § 494 lähevad kindlustatud asja võõrandamisel asja omandajale üle kõik kindlustusvõtja kindlustuslepingust tulenevad õigused ja kohustused ning vastavalt Völaõigusseaduse § 496 peab asja võõrandaja või omandaja asja võõrandamisest kindlustusandjale viivitamata teatama. Kui kindlustusandjale asja võõrandamisest õigeaegselt ei teatata, vabaneb kindlustusandja oma täitmise kohustusest, kui kindlustusjuhtum toimub hiljem kui ühe kuu möödumisel ajast, mil kindlustusandja oleks pidanud vastava teate saama;
- 12.17. vastavalt Völaõigusseaduse § 495 võib kindlustusandja kindlustuslepingu üles öelda ühe kuu jooksul arvates asja võõrandamisest teada saamisest ning asja omandaja võib kindlustuslepingu üles öelda ühe (1) kuu jooksul arvates asja omandamisest, sellistel juhtudel ei vastuta omandaja kindlustusmaksete tasumise eest;
- 12.18. vastavalt Asjaõigusseaduse § 158 ei ole teisele isikule kuuluv kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveseadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) kinnisasja oluline osa;
- 12.19. maa omandamisel enne jooksva aasta 01.juulit, tekib uue omaniku maamaksukohustus sama aasta 01.juulist ning maa omandamisel alates 01.juulist tekib uue omaniku maamaksukohustus maa omandamise aastale järgneva aasta 01.jaanuarist. Maamaks tasutakse iga-aastaselt vähemalt 1/3 suuruste osadena hiljemalt 15.aprilliks, 15.juuliks ja 15.oktoobriks.
- 12.20. hüpoteek tekib ja lõpeb vastavasisulise kande tegemisega kinnistusraamatusse ja lõpeb selle kande kustutamisega kinnistusraamatust. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine;
- 12.21. Völaõigusseaduse § 499 lg 1 kohaselt peab ehitise kindlustanud kindlustusandjale viivitamatult 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;

- 12.22. *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;*
- 12.23. *koormatud kinnistu või hüpoteegi võõrandamise korral kehtivad uue omaniku või hüpoteegipidaja suhtes käesoleva lepingu sätted vaid ulatuses, milles need on kinnistusraamatusse kantud.*

13. LEPINGU REGISTREERIMINE

Lepingupooled paluvad akti tõestajal esitada lepingu kinnitatud ärakirja Viru Maakohtu Kinnistusosakonnale. Akti 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.

14. KULUDE KANDMINE

- 14.1. Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasu tasub OSTJA.
- 14.2. Käesoleva lepingu kinnistamise riigilõivu tasub OSTJA Rahandusministeeriumi kontole nr 102 200 347 960 11 (Aktsiaselts SEB Eesti Ühispank) või kontole nr 221 023 778 606 (Aktsiaselts Hansapank) viitenumbri 2900072149 äranäitamise ja kohustub esitama akti tõestajale riigilõivu tasumist tõendava kviitungi käesoleva lepingu sõlmimise päeva jooksul.

15. LÕPPSÄTTED

- 15.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes (1) originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos. Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse Lepingupooltele algärakirjad.
- 15.2. Notari tasu tehingu tõestamisel 33 094.- krooni (tehinguväärtus võõrandamisel 5 038 000 krooni, tehinguväärtus hüpoteegi seadmisel 6 066 667 krooni, tehinguväärtus kokku 11 104 667 krooni, Notari tasu seaduse § 3 lg 2, 5, 9 lg 1, 22 ja 23 p 2). Notari tasu registriseisu tõendite väljaandmisel 50.- krooni (Notari tasu seaduse § 31 p 18).
- 15.3. Notari tasu 33 144.- krooni, käibemaks 5 965.92 krooni, kokku 39 109.92 krooni. Eelnimetatutele lisandub algärakirjade kaheteistkümmel (12) lehel valmistamise tasu ning ärakirja kaheteistkümmel (12) lehel valmistamise ja kinnitamise tasu.
- 15.4. Riigilõiv 42 250.- (7 000+28 000+10 250) krooni (tehinguväärtus võõrandamisel 7 557 000 krooni, tehinguväärtus märke kandmise eest 7 557 000 krooni,

tehinguväärtus hüpoteegi seadmisel 6 066 667 krooni Rügilõivuseadus §§ 51 lg 1, 52 lg 2, 53 lg 1, 198 lg 1 ja 210 lg 1).

Notariaalakt on Lepingupooltele akti tõestaja poolt ette loetud, sisu ja õiguslikud tagajärjed Lepingupooltele selgitatud. Notariaalakt antud enne heakskiitmist Lepingupooltele läbivaatamiseks ning seejärel Lepingupooltele poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

AG

Tarmo Tammiste

(ees- ja perekonnanimi)

[Handwritten signature]

(allkiri)

Tarmo Klaimann

(ees- ja perekonnanimi)

[Handwritten signature]

(allkiri)

SERGEI JAKOVLEV

(ees- ja perekonnanimi)

[Handwritten signature]

(allkiri)

notari aumärge Jülia Sadosa-Pi...



Narvas, kaheksateistkümnendal (18.) detsembril (12.) kahe tuhande kuuendal (2006.) aastal.

Mina, Jelena Sadova-Pidvysotskiy, Narva notar Tatjana Boitsova, kelle büroo asub Narvas Puškini 17, asendaja annan välja käesoleva algärakirja, mis vastab originaalile ning Tõestamisseaduse § 48 kohaselt asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali.

Notari tasu 36.- krooni, käibemaks 6.48 krooni, kokku 42.48 krooni (Notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2).

Algärakirjad väljastatakse NARVA linnale, FAMA Invest OÜ-le ja AS-ile Sampo Pank.

Käesolevas dokumendis on seitse (7) nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.

notari asendaja Jelena Sadova-Pidvysotskiy



**NARVA NOTAR TATJANA BOITSOVA**NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

4272

LEPINGU MUUTMISE LEPING

Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud Eesti Vabariigis Narva linnas, kuueistkümnendal aprillil kahe tuhande kaheksandal (**16.04.2008**) aastal **Narva notar Tatjana Boitsova, kelle büroo asub Narvas Puškini 17, asendaja Jelena Pidvysotskiy poolt** ning selles notariaalaktil osalejad on

NARVA LINN, asukohaga Eesti Vabariik, Ida-Viru Maakond, (edaspidi nimetatud **MÜÜJA**), mille esindajana, juhindudes Narva Linnavolikogu 09.12.2005 otsusest nr 161, tegutseb akti tõestajale tuntud isik linnapea Tarmo Tammiste, isikukood 36208175216, ning

FAMA Invest OÜ, registrikood 11135542, asukoht Viljandi mnt 13, Tartu, 50412, tel. 7425 122, e-posti aadress **astri@astri.ee**, (edaspidi nimetatud **OSTJA**), mille esindajana tegutseb juhatuse liige Tarmo Kleimann, isikukood 37412172723, elukoht Narva, kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse A1288139, välja antud 10.07.2006, alusel, edaspidi koos nimetatud **LEPINGUPOOLED**.

Notariaalaktil toodud andmed eraõigusliku juriidilise isiku olemasolu, nime, registrikoodi ja esindusõigusliku isiku kohta on Notariaadiseaduse § 31 kohaselt akti tõestaja poolt välja antud tõend; registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel.

Lepingupooled lepivad kokku alljärgnevas:

1. VAREM SÕLMITUD LEPING NING LEPINGUPOOLTE KINNITUSED

1.1. Lepingupoolte vahel on 18.12.2006 sõlmitud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Sadova-Pidvysotskiy poolt tõestatud ja notari ametitoimingute raamatus registri nr 12 435 all registreeritud kinnistu tagasiostuõigusega müügileping, hüpoteegi seadmise leping ja asjaõigusleping.

1.2. Lepingupoolte esindajad kinnitavad, et:

1.2.1. notariaalakti punktis 1.1. nimetatud leping on neile käesoleva notariaalakti sõlmimisel esitatud algärakirjana, nad on sellega tutvunud, selle sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud lepingu ettelugemisest ning käesolevale notariaalaktil lisamisest;

- 1.2.2. nende esindusõigus on kehtiv ning nad on õigustatud käesoleva notariaalakti sõlmimiseks;
- 1.2.3. käesoleva notariaalakti sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud ja heakskiidud on saadud.

2. VAREM SÕLMITUD LEPINGU MUUTMINE

- 2.1. Lepingupooled on kokku leppinud **muuta** käesoleva lepingu punktis 1.1. nimetatud lepingu punkt 5.1. ning **kehtestada** muudatused alljärgnevalt.

“MÜÜJA müüb ja OSTJA ostab Lepingu Esemel järgmistel tingimustel, s.o. OSTJA erikohustused:

- 5.1. investeerimine omandatavasse varasse vähemalt ühesaja seitsmeteistkümne miljoni seitsmekümne tuhande (117 070 000) krooni ulatuses vastavalt järgmisele graafikule:

- *kaks miljonit (2 000 000) krooni – kahe tuhande kaheksanda (2008) aasta jooksul;*
- *kaks miljonit viissada tuhat (2 500 000) krooni – kahe tuhande üheksanda (2009) aasta jooksul;*
- *kümme miljonit (10 000 000) krooni – kahe tuhande kümnenda (2010) aasta jooksul;*
- *viiskümmend kaheksa miljonit (58 000 000) krooni – kahe tuhande üheteistkümnenda (2011) aasta jooksul;*
- *kümme miljonit (10 000 000) krooni – kahe tuhande neljateistkümnenda (2014) aasta jooksul;*
- *kolmkümmend neli miljonit viissada seitsekümmend tuhat (34 570 000) krooni – kahe tuhande viieteistkümnenda (2015) aasta jooksul.”*

- 2.2. Lepingupooled avaldavad, et käesoleva notariaalakti punktis 1.1 nimetatud lepingu tehinguväärtuseks on üksteist miljonit ükssada neli tuhat kuussada kuuskümmend seitse (11 104 667) krooni.

3. ORIGINAAL NING ALGÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes (1) originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos. MÜÜJALE ja OSTJALE väljastatakse käesoleva akti koostamise päeval notariaalakti algärakirjad.

4. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 4.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub OSTJA.
- 4.2. Notari tasu tehingu tõestamisel 3 820.- krooni (tehinguväärtus 1 110 467 krooni, Notari tasu seaduse § 6 lg 1, 22 ja 23 p 2). Notari tasu registriseisu tõendi väljaandmisel 10.- krooni (Notari tasu seaduse § 31 p 18).
- 4.3. Notari tasu kokku 3 830.- krooni, käibemaks 689.40 krooni, kokku 4 519.40 krooni. Eelnimetatutele lisandub algärakirjade valmistamise tasu.

Käesolev notariaalakt on Lepingupoolte akti tõestaja poolt ette loetud, sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitatud. Notariaalakt antud enne heakskiitmist Lepingupooltele läbivaatamiseks ning seejärel nende poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Ees- ja perekonnanimi

allkiri

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Akti tõestaja allkiri ja pitsat

Narvas, kuueteistkümnendal aprillil kahe tuhande kaheksandal
(16.04.2008) aastal.

Mina, Jelena Pidvysotskiy, Narva notar Tatjana Boitsova, k büroo
asub Narvas Puškini 17, asendaja annan välja käesoleva algärakirja,
mis vastab originaalile ning Tõestamisseaduse § 48 kohaselt
asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali.

Notari tasu 9.- krooni, käibemaks 1.60 krooni, kokku 10.60 krooni
(Notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2).

Algärakirjad väljastatakse:

- Narva Linnale ning
- FAMA Invest OÜ.

Käesolevas dokumendis on kolm (3) nööri ja reljeefpitseri abil
kõidetud lehte.

notari asendaja Jelena Pidvysotskiy



The image shows a circular notary seal for Tatjana Boitsova, a notary in Narva. The seal features the Estonian coat of arms and the text "NARVA NOTAR" and "TATJANA BOITSOVA". To the right of the seal is a large, dark, star-shaped decorative ribbon seal with the word "KÕIGEST" visible. A large, stylized signature is written across the bottom of the page.



ALGÄRAKIRI

NARVA NOTAR TATJANA BOITSOVA

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

3072

LEPINGU MUUTMISE LEPING

(muudab: *Kinnistu tagasiostuõigusega müügileping, hüpoteegi seadmise leping ja asjaõigusleping* tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Sadova-Pidvysotskiy poolt 18.12.2006 ja registreeritud notari ametitoimingute raamatu registris nr 12 435 all ning *Lepingu muutmise leping* tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Pidvysotskiy poolt 16.04.2008 ja registreeritud notari ametitoimingute raamatu registris nr 4272 all)

JA

KOHUSTUSTE ÜLEANDMISE LEPING

Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud Eesti Vabariigis Narva linnas, 26.03.2009 (kahekümne kuuendal märtsil kahe tuhande üheksandal aastal) Narva notar Tatjana Boitsova, kelle büroo asub Narvas Puškini 17, asendaja Jelena Pidvysotskiy poolt ning selles notariaalaktis osalejad on

Narva linn, asukohaga Eesti Vabariik, Ida-Viru Maakond, mille esindajana tegutseb akti tõestajale tuntud linnapea **Tarmo Tammiste**, isikukood 36208175216, ning

FAMA Invest OÜ, registrikood 11135542, asukoht Tartu linn, Viljandi mnt 13, tel. +372 742 5122, e-posti aadress astri@astri.ee, tarmo@astri.ee, mille esindajana tegutseb akti tõestajale tuntud juhatuse liige **Tarmo Kleimann**, isikukood 37412172723, elukoht tema sõnade kohaselt Tartu maakonnas Ülenurme vallas ning

aktsiaselts **LINNAEHITUS**, registrikood 10210032, asukoht Tartu linn, Ringtee 12, tel. +372 730 0020, e-posti aadress linnaehitus@linnaehitus.ee, mille esindajana tegutseb käesolevale lepingule lisatud volikirja alusel **Toomas Rell**, isikukood 36904102726, elukoht tema sõnade kohaselt Tartu linnas, kelle isikusamasus on tuvastatud passi K2097222 alusel.

Narva linn, FAMA Invest OÜ ja aktsiaselts LINNAEHITUS edaspidi koos lepingus nimetatud **Lepingupooled**.

Notariaalaktilis toodud andmed eraõiguslike juriidiliste isikute olemasolu, nime, registrikoodi ja esindusõigusliku isiku kohta on Notariaadiseaduse § 31 kohaselt akti tõestaja poolt välja antud tõendid; registriandmed on kontrollitud notariaalaktili tõestamise päeval registriandmete väljatrükkide alusel.

Lepingupooled sõlmivad lepingu alljärgnevas:

1. KINNISTU JA KINNISTUSRAAMATU SEIS

- 1.1. Viru Maakohtu Kinnistusosakonna Narva kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosas nr 3406209 on kantud **kinnistu** (edaspidi nimetatud **Kinnistu**) ilma nimetuseta, mille kinnistusregistri registriosas andmed on:

I jagu

Katastritunnus: 51101:004:0027
Sihtotstarve: Sotsiaalmaa 100%
Asukoht: **Ida-Virumaa, Narva linn, Puškini tn 27**
Pindala: 3586 m²

II jagu

Omanik: **FAMA Invest OÜ (registrikood 11135542, Tartu linn)**

III jagu

Koormatiseid ja kitsendusi: **Isiklik kasutusõigus Osaühing VKG ELEKTRIVÕRGUD (registrikood 10855041, Narva linn) kasuks.** Isiklik kasutusõigus on seatud tähtajatult ja tasuta elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses kinnistuga püsivalt ühendatud kaablite ja juhtmete kogumite (liinirajatised) ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks vastavalt 09.08.2006 lepingu punktile 3 ning lepingu lisaks olevale plaanile. 9.08.2006 asjaõiguskokkuleppe alusel sisse kantud 5.09.2006. Kohtunikuabi Tiiu Karu.

Eelmärge omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Narva linn kasuks. Viide 18.12.2006 asjaõiguskokkuleppele. 18.12.2006 asjaõiguskokkuleppe alusel sisse kantud 12.01.2007. Kohtunikuabi Aivar Vimberg.

IV jagu

Hüpoteegid: kehtivad kanded puuduvad

- 1.2. Eeltoodud andmeid on akti tõestaja kontrollinud kinnistusosakonna elektroonilisest andmebaasist lepingu sõlmimise päeva seisuga.

2. LEPINGUPOOLTE KINNITUSED

Lepingupooled kinnitavad, et

- 2.1. nad omavad kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks ning käesoleva lepingu sõlmimisel juhinduvad nad Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest;
- 2.2. nad on akti tõestajale teatavaks teinud kõik Kinnistuga seotud nendevahelised kokkulepped, mis omavad tähtsust käesoleva lepingu sõlmimisel;
- 2.3. nad on põhjalikult tutvunud käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentide sisuga ja aktsepteerivad neid täielikult ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktile lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist akti tõestaja poolt;
- 2.4. nad volitavad akti tõestajat tegema käesolevas lepingus hilisemad vajalikud täiendused, parandused ja esitama avaldused ulatuses, mis ei muuda Lepingupoolte kokkuleppeid ega too enesega kaasa Lepingupoolte jaoks tahtevastaseid tagajärgi.

Narva linna esindaja kinnitab, et

- 2.5. Narva linn soostub käesoleva lepingu sõlmimisega eeldusel, et aktsiaselts LINNAEHITUS võtab endale FAMA INVEST OÜ kohustused kooskõlas Narva Linnavalitsuse 18.03.2009 korraldusega nr 294-k ning jääb kehtima Kinnistu suhtes tagasiostuõigus;
- 2.6. eelnimetatud Narva Linnavalitsuse korraldus on jõustunud ning ei ole vaidlustatud;
- 2.7. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud käesoleva lepingu sõlmimiseks Narva linna nimel;
- 2.8. käesoleva lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud on saadud.

FAMA Invest OÜ esindaja kinnitab, et

- 2.9. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud käesoleva lepingu sõlmimiseks FAMA Invest OÜ nimel;
- 2.10. FAMA Invest OÜ suhtes ei ole algatatud ega käimas pankrotimenetlust, samuti ei ole teda maksevõimetuks kuulutatud;
- 2.11. käesoleva lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik ettevõttesisesed nõusolekud ja heakskiidud on saadud ning käesolev leping põhineb FAMA Invest OÜ põhikirjal ja nõukogu otsusel.

aktsiaseltsi LINNAEHITUS esindaja kinnitab, et

- 2.12. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud käesoleva lepingu sõlmimiseks aktsiaseltsi LINNAEHITUS nimel;
- 2.13. aktsiaseltsi LINNAEHITUS suhtes ei ole algatatud ega käimas pankrotimenetlust, samuti ei ole teda maksevõimetuks kuulutatud;
- 2.14. käesoleva lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik ettevõttesisesed nõusolekud ja heakskiidud on saadud ning käesolev leping põhineb aktsiaseltsi LINNAEHITUS põhikirjal ja nõukogu otsusel.

3. VAREM SÕLMITUD LEPINGUD

- 3.1. Narva linna, FAMA Invest OÜ ja AS-i Sampo Pank (registrikood 10040839) vahel on 18.12.2006 sõlmitud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Sadova-Pidvysotskiy poolt tõestatud ja notari ametitoimingute raamatus registri nr 12 435 all registreeritud *Kinnistu tagasiostuõigusega müügileping, hüpoteegi seadmise leping ja asjaõigusleping* (edaspidi nimetatud ka **Muudetav leping**). Eelnimetatud lepinguga ja 16.04.2008 sõlmitud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Pidvysotskiy poolt tõestatud ja notari ametitoimingute raamatus registri nr 4 272 all registreeritud *Lepingu muutmise lepinguga* võttis FAMA Invest OÜ endale kohustuse investeerida Kinnistusse vähemalt ükssada seitseteist miljonit ükssada seitsekümmend tuhat (117 170 000) krooni vastavalt järgmisele graafikule:

- *kaks miljonit (2 000 000) krooni – kahe tuhande kaheksanda (2008) aasta jooksul;*
- *kaks miljonit viissada tuhat (2 500 000) krooni – kahe tuhande üheksanda (2009) aasta jooksul;*
- *kümme miljonit (10 000 000) krooni – kahe tuhande kümnenda (2010) aasta jooksul;*
- *viiskümmend kaheksa miljonit (58 000 000) krooni – kahe tuhande üheteistkümnenda (2011) aasta jooksul;*
- *kümme miljonit (10 000 000) krooni – kahe tuhande neljateistkümnenda (2014) aasta jooksul;*
- *kolmkümmend neli miljonit viissada seitsekümmend tuhat (34 570 000) krooni – kahe tuhande viieteistkümnenda (2015) aasta jooksul.*

3.2. Lepingupoolte esindajad kinnitavad, et:

- 3.2.1 notariaalakti punktis 3.1. nimetatud lepingud on neile käesoleva notariaalakti sõlmimisel esitatud algärakirjadena, nad on nendega põhjalikult tutvunud, nende sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud lepingute ettelugemisest ning käesolevale notariaalaktile lisamisest;
- 3.2.2 käesoleva notariaalakti punktis 3.1. nimetatud Muudetava lepingu tehinguväärtuseks on üksteist miljonit ükssada neli tuhat kuussada kuuskümmend seitse (11 104 667) krooni.

4. VAREM SÕLMITUD LEPINGU MUUTMINE

4.1. Vastavalt Narva Linnavalitsuse 18.03.2009 korraldusele nr 294-k Lepingupooled lepivad kokku alljärgnevas:

- **vähendada** FAMA Invest OÜ poolt endale võetud ning käesoleva lepingu punktis 3.1. nimetatud **investeeringu kohustust** 117 170 000 kroonilt 81 737 150 kroonini, s.o 35 432 850 krooni võrra.
- **muuta Muudetava lepingu punkt 5.1 ning kehtestada muudatus alljärgnevalt:**

“MÜÜJA müüb ja OSTJA ostab lepingu eseme järgmistel tingimustel, s.o OSTJA erikohustused:

5.1. investeeringu omandatavasse varasse vähemalt kaheksakümne ühe miljoni seitsmesaja kolmekümne seitsme tuhande ühesaja viiekümne (81 737 150) krooni ulatuses. Arvestades, et OSTJA on investeerinud omandatud varasse 2 147 150,99 krooni kohustub OSTJA investeerima omandatud varasse vastavalt järgmisele graafikule:

- kaks miljonit kakssada tuhat (2 200 000) krooni—hiljemalt 17.12.2009.a.
- kaheksasada seitsekümmend tuhat (870 000) krooni—hiljemalt 17.12.2010.a.
- kakssada tuhat (200 000) krooni—hiljemalt 17.12.2011.a.
- kolmsada tuhat (300 000) krooni—hiljemalt 17.12.2012.a.
- investeeringugraafiku ülevaatus ja korrigeerimine vastavalt Eesti majanduse hetkeseisule ja korterite turu olukorrale (ostu-müügitehingute arv ja korterite ühe m² ostu-müügi hind) Narva linnas—17.12.2012.a.
- kolm miljonit krooni (3 000 000) krooni—hiljemalt 17.12.2013.a.
- kakskümmend üheksa miljonit viissada kuuskümmend tuhat (29 560 000) krooni—hiljemalt 17.12.2014.a.
- Esimese korterelamu korterite müük—2015 kuni 2016.a.
- viis miljonit (5 000 000) krooni—hiljemalt 17.12.2017.a.
- kolmkümmend kaheksa miljonit nelisada kuuskümmend tuhat (38 460 000) krooni—hiljemalt 17.12.2018.a.”

4.2. Ülejäänud osas jätavad Lepingupooled Muudetava lepingu muutmata. Käesolev leping on Muudetava lepingu lahutamatuks osaks.

5. LEPINGUST TULENEVATE FAMA INVEST OÜ ÕIGUSTE JA KOHUSTUSTE ÜLEANDMINE

5.1. Vastavalt käesoleva lepingu punktis 3.1. nimetatud lepingutele võttis FAMA Invest OÜ endale Kinnistu omandamisel investeeringukohustused, mis käesoleva lepingu sõlmimise hetkel täidetud 2 147 150,99 krooni ulatuses.

Investeeringukohustuse mittetäitmisel või mittenõuetekohase täitmisel võib Narva linn kui võlausaldaja teostada Kinnistu tagasiostuõigust hinnaga seitse miljonit viissada viiskümmend seitse tuhat (7 557 000) krooni, muuhulgas rakendatakse investeeringukohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel kohustatud isiku suhtes trahvimäär kümne protsenti (10%) ulatuses tähtjaks tegemata investeeringute summalt ning trahvi tasumine ei vabasta kohustatud isikut kohustuste täitmisest.

- 5.2. Käesoleva lepingu sõlmimisega võtab aktsiaselts LINNAEHITUS üle Narva linna, FAMA Invest OÜ ja AS-i Sampo Pank (registrikood 10040839) vahel 18.12.2006 sõlmitud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Sadova-Pidvysotskiy poolt tõestatud ja notari ametitoimingute raamatus registri nr 12 435 all registreeritud *Kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingust, hüpoteegi seadmise lepingust ja asjaõiguslepingust*, samuti eelnimetatud lepingu muutmise lepingutest tulenevad FAMA Invest OÜ õigused ja kohustused, milleks Narva linn kui võlausaldaja annab oma tagasi võetamatu ja tingimusteta nõusoleku (alus: Narva Linnavalitsuse 18.03.2009 korraldus nr 294-k).

6. ERITINGIMUSED

Seoses käesoleva lepingu sõlmimisega (s.h. kohustuste üleandmisega aktsiaseltsile LINNAEHITUS) ja Lepingupoolte kokkulepe alusel võtavad FAMA Invest OÜ ja aktsiaselts LINNAEHITUS endale kohustuse sõlmida Kinnistu aadressil Narva linn, Puškini tn 27 müügilepingu aktsiaseltsile LINNAEHITUS hiljemalt 26.04.2009 (kahekümne kuuendaks aprilliks kahe tuhande üheksandal aastal).

7. NARVA LINNA NÕUSOLEK KINNISTU KÄSUTAMISEKS

Käesolevaga annab Narva linn nõusoleku Kinnistu võõrandamiseks aktsiaseltsile LINNAEHITUS ning Kinnistu koormamiseks tingimustel omaniku enda äranägemisel (alus: Narva Linnavalitsuse 18.03.2009 korraldus nr 294-k).

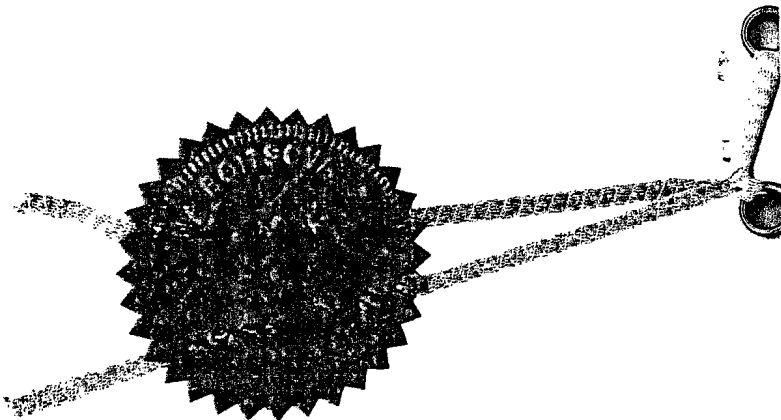
8. LÕPPSÄTTED

- 8.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notaribüroos. Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse Lepingupooltele algärakirjad.
- 8.2. Notari tasu 103 448,74 krooni (tehingu väärtus lepingu muutmisel 1 110 466,70 krooni ja tehinguväärtus kohustuste üleandmisel 39 795 000 krooni, tehinguväärtus kokku 40 905 466,70 krooni Notari tasu seaduse § 3 lg 2, 5, 6 lg 1, 2, 22 ja 23 p 2). Notari tasu registriseisu tõendite väljaandmisel 20.- krooni (Notari tasu seaduse § 31 p 18).
- 8.3. Notari tasu kokku 103 468.74 käibemaks 18 624.37 krooni, kokku 122 093.11 krooni. Eelnimetatutele lisandub algärakirjade valmistamise tasu.

8.4. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasuvad FAMA Invest OÜ ja aktsiaselts LINNAEHITUS võrdsetes osades igaüks.

Käesolev notariaalakt on Lepingupoolte esindajatele akti tõestaja poolt ette loetud, sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitatud, antud enne heakskiitmist Lepingupoolte esindajatele läbivaatamiseks ning seejärel Lepingupoolte esindajate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Ees- ja perekonnanimi	allkiri
<i>(ees- ja perekonnanimi)</i>	<i>(allkiri)</i>
 Ees- ja perekonnanimi	 allkiri
<i>(ees- ja perekonnanimi)</i>	<i>(allkiri)</i>
 Ees- ja perekonnanimi	 allkiri
<i>(ees- ja perekonnanimi)</i>	<i>(allkiri)</i>
 Akti tõestaja allkiri ja notari pitsat	



ALGÄRAKIRJA PEALDIS

26. märtsil 2009.a.

Mina, Narva notari Tatjana Boitsova, kelle büroo asub Eesti Vabariigis Narva linnas Puškini tn 17, asendaja Jelena Pidvysotskiy, annan välja käesoleva algärakirja, mis vastab originaalile ning tõestamisseeduse § 48 kohaselt asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali.

Käesolevas dokumendis on 7 nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.

Notari tasu 21,00 krooni (notari tasu seaduse § 35).
Käibemaks 3,78 krooni.
Kokku 24,78 krooni.

Isikute loetelu, kellele algärakirjad väljastatakse, on järgmine:

1. Narva linn
2. FAMA Invest OÜ
3. aktsiaselts LINNAEHITUS

notari asendaja Jelena





NARVA NOTAR TATJANA BOITSOVA

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

1954

LEPINGU MUUTMISE LEPING

(muutub: *Kinnistu tagasiostuõigusega müügileping, hüpoteegi seadmise leping ja asjaõigusleping*
tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Sadova-Pidvysotskiy poolt 18.12.2006 ja
registreeritud notari ametitoimingute raamatu registris nr 12 435 all)

Käesolev notariaalakt on koostatud ja tõestatud Eesti Vabariigis Narva linnas, **07.06.2012** (seitsmendal juunil kahe tuhande kaheteistkümnendal) aastal **Narva notar Tatjana Boitsova, kelle büroo asub Narvas Puškini 17, poolt** ning selles notariaalaktis osalejad on

NARVA LINN, asukohaga Eesti Vabariik, Ida-Viru Maakond, e-posti aadress narvalv@narva.ee, mille esindajana tegutseb akti tõestajale tuntud linnapea **Tarmo Tammiste**, isikukood 36208175216,

Nordecon AS (AS-i Nordecon Ehitus, registrikood 10210032, endine ärinimi aktsiaselts LINNAEHITUS, õigusjärglane), registrikood 10099962, asukoht Tallinna linn, Pärnu mnt 158/1, e-posti aadress nordecon@nordecon.com, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Toomas Rell**, isikukood 36904102726, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel.

Narva linn edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**,
Nordecon AS edaspidi nimetatud **Kohustatud isik**,
Õigustatud isik ja Kohustatud isik edaspidi koos nimetatud **Osalejad**.

Notariaalaktis toodud andmed eraõigusliku juriidilise isiku olemasolu, nime ja registrikoodi kohta on Notariaadiseaduse § 31 kohaselt akti tõestaja poolt välja antud tõend; registriandmed on kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval registriandmete väljatrüki alusel.

Osalejad lepivad kokku alljärgnevas:

1. VAREM SÕLMITUD LEPINGUD NING OSALEJATE KINNITUSED

1.1. Õigustatud isiku, FAMA Invest OÜ (registrikood 11135542) ja Kohustatud

2.2.

isiku vahel on 26.03.2009 sõlmitud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Pidvysotskiy poolt tõestatud ja notari ametitoimingute raamatus registri nr 3072 all registreeritud *Lepingu muutmise leping ja kohustuste üleandmise leping*. Eelnimetatud lepinguga võttis Kohustatud isik endale kohustuse täita kõik FAMA Invest OÜ (registrikood 11135542) ja Õigustatud isiku vahel 18.12.2006 sõlmitud *Kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingus, hüpoteegi seadmise lepingus ja asjaõiguslepingus* (edaspidi: **Muudetav leping**), mis oli tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Sadova-Pidvysotskiy poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri nr 12 435 all, sätestatud kohustused.

1.2. **Osalejate esindajad kinnitavad, et:**

- 1.3.1 notariaalakti punktis 1.1. nimetatud lepingud on neile käesoleva notariaalakti sõlmimisel esitatud algärakirjadena, nad on nendega tutvunud, nende sisu on neile teada ning nad loobuvad nimetatud lepingute ettelugemisest ning käesolevale notariaalaktile lisamisest;
- 1.3.2 nende esindusõigus on kehtiv ning nad on õigustatud käesoleva notariaalakti sõlmimiseks;
- 1.3.3 käesoleva notariaalakti sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud ja heakskiidud on saadud;
- 1.3.4 käesoleva notariaalakti punktis 1.1. nimetatud Muudetava lepingu tehinguväärtuseks on **709 717** (seitsesada üheksa tuhat seitsesada seitseteist) eurot ja 57 senti.

2. VAREM SÕLMITUD LEPINGU MUUTMINE

- 2.1. Lepingupooled lepivad kokku **muuta** Muudetava lepingu punkti 5.1. järgmiselt (alus: Narva Linnavalitsuse 11.01.2012 korraldus nr 12-k ja Narva Linnavalitsuse 30.05.2012 korraldus nr 464-k):

“Müüja müüb ja Ostja ostab Lepingu Esemel järgmistel tingimustel, s.o Ostja erikohustused:

- 5.1. investeerimine omandatavasse varasse vähemalt 5 223 956 (viie miljoni kaheksa kahekümne kolme tuhande üheksasaja viiekümne kuue) euro (81 737 150 krooni) ulatuses. Arvestades, et Ostja on investeerinud omandatud varasse 336 672,54 eurot (5 267 780,59 krooni) kohustub Ostja investeerima omandatud varasse vastavalt järgmisele graafikule:
 - 5.1.1. 19 173,50 eurot (300 000 krooni) kinnistu heakorrastamiseks selle edasiseks avalikuks kasutamiseks kuni edasipidiste investeeringute teostamiseni Ostja poolt kooskõlas käesoleva lepingu punktis 5.1.2. nimetatud ajagraafikuga —hiljemalt 17.12.2012.a.
 - 5.1.2. Hiljemalt 17.12.2017.a. hindavad AS Nordecon ja Narva linn turu ning majanduse olukorda edasipidiste investeeringute teostamiseks ning koostavad edasipidiste investeeringute ajagraafiku.
 - 5.1.3. Kinnisvaraturu ja üldise majandusolukorra paranemisel enne 17.12.2017.a. alustavad Narva linn ja AS Nordecon viivitamatult investeeringute ajagraafiku koostamist.”

- 2.2. Ülejäänud osas jätavad Lepingupooled Muudetava lepingu muutmata. Käesolev leping on Muudetava lepingu lahutamatuks osaks.

3. ORIGINAAL NING ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes (1) originaaleksemplaris, mis säilib notari büroos. Osalejatele väljastatakse käesoleva akti koostamise päeval notariaalakti ärakirjad.

4. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 4.1. Lepingu sõlmimisega seotud kulud tasub Kohustatud isik.
- 4.2. Notari tasu tehingu tõestamisel 244,20 eurot (tehinguväärtus 70 971,76 eurot, Notari tasu seaduse § 6 lg 1, 22 ja 23 p 2), käibemaks 48,84 eurot, kokku 293,04 eurot. Eelnimetatutele lisandub ärakirjade valmistamise tasu.

Käesolev notariaalakt on Lepingupooltele akti tõestaja poolt ette loetud, sisu ja õiguslikud tagajärjed selgitatud. Notariaalakt antud enne heakskiitmist Lepingupooltele läbivaatamiseks ning seejärel nende poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Eesnimi ja perekonnanimi	allkiri
<i>(ees- ja perekonnanimi)</i>	<i>(allkiri)</i>

Eesnimi ja perekonnanimi	allkiri
<i>(ees- ja perekonnanimi)</i>	<i>(allkiri)</i>

Akti tõestaja allkiri ja pitsat

ÄRAKIRJA PEALDIS

07. juunil 2012.a.

Mina, Narva notar Tatjana Boitsova, kelle büroo asub Eesti Vabariigis Narva linnas, Puškini tn 17, annan välja käesoleva ärakirja, mis vastab originaalile ning tõestamisseaduse § 48 kohaselt asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali.

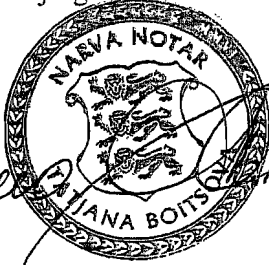
Käesolevas dokumendis on 2 nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.

Notari tasu	0,57 eurot (notari tasu seaduse § 35).
Käibemaks	0,11 eurot.
Kokku	0,68 eurot.

Isikute loetelu, kellele ärakirjad väljastatakse, on järgmine:

1. Narva linn
2. Nordecon AS

Notar Tatjana Boitsova





NARVA NOTAR TATJANA BOITSOVA

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU
REGISTRI NUMBER

3174

LEPINGU MUUTMISE LEPING

Käesoleva notariaalakti koostas ja tõestas Narva notar Tatjana Boitsova **19.11.2018** (üheksateistkümnendal novembril kahe tuhande kaheksateistkümnendal) aastal notaribüroos asukohaga Aleksander Puškini tn 17, Narva linn, Eesti Vabariik ning selles notariaalaktis osalejad on

Narva linn, asukohaga Eesti Vabariik, Ida-Viru Maakond, e-posti aadress narvalv@narva.ee, mille esindajana tegutseb linnapea **Tarmo Tammiste**, isikukood 36208175216, kes on akti tõestajale tuntud isik,

Nordecon AS (AS-i Nordecon Ehitus, registrikood 10210032, endine ärinimi aktsiaselts LINNAEHITUS, õigusjärglane), registrikood 10099962, asukoht Pärnu mnt 158/1, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, e-posti aadress nordecon@nordecon.com, mille esindajana tegutseb volikirja alusel **Toomas Rell**, isikukood 36904102726, kelle isikusamasus on tuvastatud PPA andmebaasi alusel.

Narva linn edaspidi nimetatud **Omanik**,
Nordecon AS edaspidi nimetatud **Õigustatud isik**,
Omanik ja Õigustatud isik edaspidi koos nimetatud **Lepingupooled**.

Eraõigusliku juriidilise isiku andmed ja õigusvõime on akti tõestaja poolt kontrollitud notariaalakti tõestamise päeval Tartu Maakohtu registriosakonna keskandmebaasi andmete alusel (vastav päring on tehtud e-notari infosüsteemi kaudu).

Toomas Rell esindusõigus on kontrollitud akti tõestajale esitatud volikirja originaali alusel (volikirja kehtetuks tunnistamise teate puudumine on kontrollitud Ametlike Teadaannete elektronandmebaasi alusel (vastav päring on tehtud e-notari infosüsteemi kaudu)).

Lepingupooled lepivad kokku alljärgnevas:

1. VAREM SÕLMITUD LEPING NING LEPINGUPOOLTE KINNITUSED

- 1.1. Õigustatud isiku, FAMA Invest OÜ (registrikood 11135542) ja Õigustatud isiku vahel on 26.03.2009 sõlmitud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Pidvysotskiy poolt tõestatud ja notari ametitoimingute raamatus registri nr 3072 all registreeritud *Lepingu muutmise leping ja kohustuste üleandmise leping*. Eelnimetatud lepinguga võttis Õigustatud isik endale kohustuse täita kõik FAMA Invest OÜ (registrikood 11135542) ja Õigustatud isiku vahel 18.12.2006 sõlmitud *Kinnistu tagasiostuõigusega müügilepingus, hüpoteegi*

seadmise lepingus ja asjaõiguslepingus (edaspidi: **Muudetav leping**), mis oli tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Sadova-Pidvysotskiy poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri nr 12 435 all, sätestatud kohustused. Muudetav leping oli muudetud 07.06.2012 sõlmitud *Lepingu muutmise lepinguga* (tõestatud Narva notar Tatjana Boitsova asendaja Jelena Sadova-Pidvysotskiy poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri nr 1954 all).

1.2. Lepingupoolte esindajad kinnitavad, et:

- 1.2.1. nad omavad kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks lepingus toodud tingimustel ning et lepingu sõlmimist takistavad asjaolud puuduvad; lepingu sõlmimisel ja täitmisel juhinduvad nad Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest;
- 1.2.2. nad on tutvunud käesoleva lepingu sõlmimise aluseks olevate dokumentide sisuga ja aktsepteerivad neid täielikult ega soovi täiendavate dokumentide muretsemist, notariaalaktille lisamist ega tehinguga seotud asjaolude täiendavat kontrollimist akti tõestaja poolt;
- 1.2.3. nad on akti tõestajale teatavaks teinud käesoleva lepingu sõlmimisega seotud kõik nendevahelised kokkulepped;
- 1.2.4. Muudetav leping on neile käesoleva notariaalaktil sõlmimisel esitatud ära kirjana, Muudetava lepingu sisu on neile teada ning nad loobuvad Muudetava lepingu ettelugemisest ning käesolevale notariaalaktille lisamisest.

1.3. Omaniku esindaja kinnitab, et

- 1.3.1. tema esindusõigus on kehtiv ning ta on õigustatud käesoleva lepingu sõlmimiseks Omaniku nimel;
- 1.3.2. käesoleva lepingu sõlmimine on vajalikul viisil heaks kiidetud, kõik nõusolekud ja heakskiidud on saadud, s.h. Narva Linnavalitsuse 31.10.2018 korraldus nr 934-k on jõustunud ning ei ole vaidlustatud.

1.4. Õigustatud isiku esindaja kinnitab, et

- 1.4.1. tema volitused on kehtivad, neid ei ole Õigustatud isiku poolt tagasi võetud ega kehtetuks kuulutatud ja tal on olemas kõik õigused käesoleva lepingu sõlmimiseks Õigustatud isiku nimel lepingus toodud tingimustel;
- 1.4.2. Õigustatud isiku suhtes ei ole algatatud ega käimas likvideerimismenetlust, s.h. pankrotimenetlust, samuti ei ole teda maksevõimetuks kuulutatud;
- 1.4.3. tal on olemas kõik vajalikud nõusolekud ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks.

2. VAREM SÕLMITUD LEPINGU MUUTMINE

- 2.1. Lepingupooled lepivad kokku **muuta** Muudetava lepingu punkti 5.1. järgmiselt (alus: Narva Linnavalitsuse 31.10.2018 korraldus nr 934-k):

“MÜÜJA müüb ja OSTJA ostab lepingu eseme järgmistel tingimustel, s.o OSTJA erikohustused:

- 5.1. investeerimine omandatavasse varasse vähemalt **5 223 956 euro** ulatuses. Arvestades, et OSTJA on investeerinud omandatud varasse 369 021,24 eurot, kohustub OSTJA investeerima omandatud varasse vastavalt järgmisele graafikule:

- 5.1.1 **36 666,67 EUR** (kolmkümmend kuus tuhat kuussada kuuskümmend kuus eurot ja 67 senti) laste mänguväljaku rajamiseks – hiljemalt 01.06.2019. OSTJA kohustub omal kulul teostama mänguväljaku hooldust kuni korterelamute ehitamise alustamiseni.

- 5.1.2 50 000,00 EUR (viiskümmend tuhat eurot ja 00 senti) hoonete projekteerimiseks – hiljemalt 31.12.2025.
- 5.1.3 2 000 000,00 EUR (kaks miljonit eurot ja 00 senti) esimese korterelamu ehitamiseks – hiljemalt 31.12.2026.
- 5.1.4 2 768 268,10 EUR (kaks miljonit seitsesada kuuskümmend kaheksa tuhat kakssada kuuskümmend kaheksa eurot ja 10 senti) teise korterelamu ehitamiseks – hiljemalt 31.12.2027.”
- 2.2. Ülejäänud osas jätavad Lepingupooled Muudetava lepingu muutmata. Käesolev leping on Muudetava lepingu lahutamatuks osaks.

3. ORIGINAAL NING ÄRAKIRJADE VÄLJASTAMINE

- 3.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mida hoitakse notar Tatjana Boitsova büroos.
- 3.2. Lepingupoolte nõudmisel tõestamisseaduse § 52 alusel käesoleva notariaalakti koostamise päeval väljastab akti tõestaja osalejatele akti ärakirjad paberkandajal või digitaalärakirjad, mis tõestamisseaduse § 48 kohaselt asendavad õigustoimingutes notariaalakti originaali. Lepingu digitaalne ära kiri on Lepingupooltele kättesaadav riigiportaalis www.eesti.ee.

4. LEPINGU SÕLMIMISEGA SEOTUD KULUD

- 4.1. Notari tasu tehingu tõestamisel 244,20 eurot (tehinguväärtus 70 971,78 eurot, Notari tasu seaduse § 6 lg 1, 22 ja 23 p 2), käibemaks 48,84 eurot, kokku 293,04 eurot. Eelnimetatutele lisandub ära kirjade valmistamise tasu.
- 4.2. Käesoleva lepingu sõlmimisega seotud notari tasub Õigustatud isik. Notaril on õigus notariaalakti ära kirju notari tasu tasumiseni kinni pidada.

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.

AG

Larmo Larmoisk

(ees- ja perekonnanimi)

✓

(allkiri)

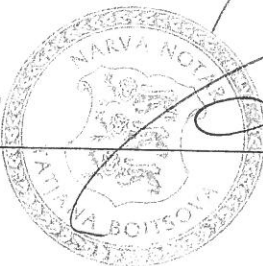
Toomas Pell

(ees- ja perekonnanimi)

✓

(allkiri)

Notari T. Boitsova



Boitsova

ÄRAKIRJA PEALDIS

19. novembril 2018.a.

Mina, Narva notar Tatjana Boitsova, kelle büroo asub Eesti Vabariigis Narva linnas Puškini tn 17, kinnitan ära kirja, mis on tehtud originaaldokumendist, õigsust, Tõestamisseaduse § 48 kohaselt asendab notariaalakti ära kirja valdamine õigustoimingutes notariaalakti originaali valdamist.

Käesolevas dokumendis on 2 nööri ja reljeefpitseri abil köidetud lehte.

Notari tasu	0,57 eurot (notari tasu seaduse § 35 lg 1 p 2).
Käibemaks	0,11 eurot.
Kokku	0,68 eurot.

Isikute loetelu, kellele ära kirjad väljastatakse, on järgmine:

1. Narva linn
2. Nordecon AS

Notari T. Boitsova