****

Notari ametitoimingute raamatu registri nr \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Käesoleva lepingu on koostanud ja tõestanud Tallinnas, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ kahe tuhande kuueteistkümnendal (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2016) aastal

TALLINNA NOTAR TEA TÜRNPUU,

kelle büroo asub Tallinnas, Rävala pst 6,

kelle juurde ilmusid kohale

**Raasiku vald**,mis tegutseb **Raasiku Vallavalitsuse** kaudu, milline on registreeritud riigi ja kohaliku omavalitsuse asutuste registrisse registrikoodi 75010708 all, asukoht Tallinna mnt 24, Aruküla, Harjumaa 75201, e-posti aadress: raasiku.vald@raasiku.ee, mille seadusliku esindajana tegutseb **vallavanem Raivo Uukkivi**, isikukood \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, kelle isik on notarile tuntud ning kelle esindusõiguse on notar kontrollinud \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ alusel, edaspidi nimetatud **Müüja ja ka Pandipidaja või ka Hüpoteegipidaja,**

ja

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,registrikood \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, aadress \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_, e-posti aadress \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, äriühingu registriandmed ja esindaja esindusõiguse on notar kontrollinud maakohtute registriosakondade keskandmebaasi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2016.a. väljatrüki alusel, seaduslik esindaja – juhatuse liige **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** isikukood \_\_\_\_\_\_, kelle isiku on notar tuvastanud esitatud isikutunnistuse nr \_\_\_\_\_ alusel, edaspidi nimetatud **Ostja ja ka Pantija 1,**

ja

**OÜ Raasiku Soojus**,registrikood 14047100, aadress Sügise tn 2a, Aruküla alevik, Raasiku vald, Harju maakond, 75201, e-posti aadress raasiku.vald@raasiku.ee, äriühingu registriandmed ja esindaja esindusõiguse on notar kontrollinud maakohtute registriosakondade keskandmebaasi \_\_\_\_\_\_.2016.a. väljatrüki alusel, seaduslik esindaja – juhatuse liige **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** isikukood \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, kelle isiku on notar tuvastanud esitatud isikutunnistuse nr \_\_\_\_\_ alusel, edaspidi nimetatud **Pantija 2,**

ja

edaspidi kõik koos nimetatud **lepinguosalised**.

Lepinguosalised avaldasid, et nende sooviks on sõlmida alljärgnev

**OSAÜHINGU OSA MÜÜGILEPING,**

**OSAÜHINGU OSA PANDILEPING,**

**KOMMERTSPANDI SEADMISE LEPING,**

**HÜPOTEEGI SEADMISE VÕLAÕIGUSLIK KOKKULEPE**

1. **MÜÜGILEPINGU ESE. AVALIKE REGISTRITE ANDMED**
	1. Vastavalt maakohtute registriosakondade keskandmebaasi väljatrükile \_\_\_\_\_\_.2016 on Tartu Maakohtu Registriosakonda kantud 11.05.2016.a **Raasiku Soojus OÜ** (edaspidi – **Osaühing**), registrikoodiga 14047100, asukohaga Sügise tn 2a, Aruküla alevik, Raasiku vald, Harju maakond, osakapitaliga kaks tuhat viissada (2500) eurot.
	2. Osaühingu ainuosanik on Raasiku vald (registrikood: **75010708**;nimetatud ka kui **Müüja**), kellele kuulub osa nimiväärtusega kaks tuhat viissada (2500) eurot (edaspidi nimetatud **lepingu ese** või ka **Osaühingu** **osa**), mille tõenduseks on Müüja esitanud Osaühingu osanike nimekirja, seisuga \_\_\_\_\_\_\_\_.2016.a, millise on allkirjastanud Osaühingu juhatuse liige.
	3. Notar on kontrollinud vastavalt käesoleva lepingu punktis üks kaks (1.2) nimetatud osanike nimekirjale, et osanike nimekirjas ei sisaldu Müüjale kuuluva osa suhtes märget pantimise kohta.
	4. Müüja on omandanud temale kuuluva Osaühingu osa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ teel, mille tõenduseks on esitatud \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, milline on koostatud ja tõestatud \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_.) aastal \_\_\_\_\_\_\_ notar \_\_\_\_\_\_\_\_ poolt ja registreeritud notari ametitegevuse raamatus registri nr \_\_\_\_\_\_ all.
2. **LEPINGUOSALISTE AVALDUSED JA KINNITUSED**

**2.1. Müüja esindaja avaldab ja kinnitab, et**:

## Lepingu ning sellega seonduvate tehingute sõlmimine ja toimingute tegemine ning nendest tulenevate kohustuste täitmine ei ole Müüjale keelatud, takistatud ega vastuolus ühegi seaduse, muu õigusakti, kohtuotsuse, -määruse ega lepinguga, mille üheks osapooleks on Müüja või mis on Müüja suhtes siduv, ega muude dokumentidega, sealhulgas Müüja põhikirjaga, ning et kõik vajalikud nõusolekud Lepingu sõlmimiseks on olemas ja on saadud nõuetekohaselt;

## 2.1.2 Lepingu ese on Müüja omandis ning selle suhtes pole mingeid vaidlusi ja puuduvad asjaolud, mis keelaksid või välistaksid Müüja õiguse lepingu eseme üleandmiseks Ostjale;

## Müüja müüb lepingu eseme seisukorras, nagu see lepingu sõlmimise hetkel on. Lepingu sõlmimise ajal puuduvad Osaühingul varad ja vahendid majandustegevuse elluviimiseks. Osaühing on 29.09.2016 sõlminud OÜ-ga Raven (registrikood: 10307716) edasilükkava tingimusega jagunemislepingu, mis jõustub käesoleva lepingu sõlmimisega ning mille alusel viiakse läbi OÜ Raven jagunemine eraldumise teel selliselt, et OÜ-le Raven kuuluvad soojatootmise ja – müümisega seotud vara, õigused ja kohustused antakse üle Osaühingule. OÜ Raven jagunemisega Osaühingule üleminev vara, õigused ja kohustused on sätestatud nimetatud jagunemislepingus ja selle lisades;

## Kuni käesoleva Lepingu sõlmimiseni ei ole Müüja lepingu eset kellelegi võõrandanud ega koormanud piiratud asjaõigustega, lepingu eseme suhtes ei ole vaidlusi, sealhulgas kohtulikke vaidlusi, lepingu esemel ei lasu käsutamiskeelde;

## Müüja on Osaühingu osa eest täielikult tasunud ja Müüja on kantud Osaühingu osa omanikuna osanike nimekirja;

### Müüja ei ole Osaühingu osanikuna kuni käesoleva Lepingu sõlmimiseni vastu võtnud otsust äriregistrisse kantud Osaühingu osakapitali suuruse muutmiseks;

### Osaühingul maksuvõlg puudub; ja

* + 1. Müüja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust ning käesoleva Lepingu sõlmimine ei kahjusta Müüja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
	1. **Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
		1. Lepingu ning sellega seonduvate tehingute sõlmimine ja toimingute tegemine ning nendest tulenevate kohustuste täitmine ei ole Ostjale keelatud, takistatud ega vastuolus ühegi seaduse, muu õigusakti, kohtuotsuse, -määruse ega lepinguga, mille üheks osapooleks on Ostja või mis on Ostja suhtes siduv, ega muude dokumentidega, sealhulgas tema põhikirjaga, ning et kõik vajalikud nõusolekud Lepingu sõlmimiseks on olemas ja on saadud nõuetekohaselt;
		2. Ostja esindaja volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning puuduvad asjaolud, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida Lepingut ja et Ostja esindajal on lähtuvalt seadustest, sealhulgas äriseadustikust ja Ostja põhikirjast kõik vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused ja kooskõlastused Lepingu sõlmimiseks;
		3. Ostja on teadlik, et Ostja ostab lepingu eseme ja omandab sellega valitseva mõju Osaühingu üle seisukorras nagu see lepingu sõlmimise hetkel on ja ei esita Müüja vastu Osaühingu seisukorra ja muude omadustega seoses mistahes nõudeid ning loobub käesolevaga kõikidest oma seesugustest nõuetest;
		4. Ostja on põhjalikult ja ekspertide kaasabi kasutades tutvunud Müüja poolt lepingu eseme enampakkumise käigus Osaühingu kohta kättesaadavaks tehtud dokumentatsiooniga ning avalikest registritest kättesaadava teabega ning on eelnimetatud informatsiooni põhjal teadlik Osaühingu majanduslikust ja õiguslikust seisukorrast;
		5. Ostja on teadlik ja tutvunud OÜ Raven (registrikood 10307716) ja Osaühingu vahel 29.09.2016.a. sõlmitud jagunemislepingu ja selle lisadega, on teadlik selle sisust ja selle tulemusena Osaühingule üleantavatest varadest ja varalistest õigustest. Ostja on eksperdi kaasabil üle vaadanud ning teadlik OÜ Raven jagunemise tulemusena Osaühingule üleantavate varade, õiguste ja kohustuste koosseisust ja nende seisukorrast, sh soojatootmisseadmete ja soojatrasside seisukorrast. Ostja on teadlik asjaolust, et Osaühingule üleantavate varade, sh soojatootmisseadmete ja soojatrasside eesmärgipäraseks kasutamiseks on tarvis teha olulisi investeeringuid ning et Osaühingu poolt soojaettevõtjana majandustegevuse alustamiseks ja jätkamiseks on Osaühingul tarvis soetada täiendavaid vahendeid, teha hoonetel ümberehitustöid ning sõlmida täiendavaid lepinguid erinevate teenuseosutajatega. Ostja kinnitab, et ta ei oma Müüja vastu mistahes pretensioone ega nõudeid seoses Osaühingu eelkirjeldatud seisukorraga;
		6. Ostja on teadlik, et Osaühing on seoses OÜ Raven jagunemisega ja sellega kaasneva varaliste- ja õiguslike suhete ümber-reguleerimise vajadusega sõlminud järgmised lepingud, on nende lepingutega tutvunud ning teadlik nende sisust ja nende sõlmimisega Osaühingule kaasnevatest kohustustest:
			1. Osaühingu ja OÜ Raven vahel 29.09.2016 sõlmitud leping, mis sisaldab järgmisi kokkuleppeid:
				1. Kokkulepe Osaühingule OÜ Raven jagunemisega ülemineval kinnistul asuvate ruumide osaliseks üürimiseks;
				2. Kütteõli müügileping;
				3. Kokkulepe ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni liitumispuntide määramiseks ning Raveni kasuks kinnistule isikliku kasutusõiguse seadmiseks;
				4. Kokkulepe peakaitsme elektrivoolu tugevuse osaliseks loovutamiseks.

* + - 1. Isikliku kasutusõiguse seadmise võlaõiguslik kokkulepe Osaühingu ja Jonas Toigeri, Tiit Reederi, Riho Rätsepa ja Toomas Müürisepa vahel, sõlmitud \_\_\_\_\_\_\_\_\_. 2016;
		1. Ostja on tutvunud Raasiku valla soojamajanduse arengukavaga, on teadlik selle sisust ning selles sätestatud eesmärkide täitmiseks vajalikest arendustöödest ja investeeringutest.
		2. Ostja soovib käesoleva Lepingu sõlmimist ning lepingu eseme omandamist, on teadlik lepingu eseme omandamisega kaasnevatest õigustest ja kohustustest ning toimib käesoleva lepingu sõlmimisel ja lepingu eseme omandamisel oma majandus- ja kutsetegevuse raamides;
		3. Ostja ei oma ühtegi nõuet ega pretensiooni Müüja kui enampakkumise läbiviija ja enampakkumise protseduurilise läbiviimise kohta, samuti nõustub Ostja kõigi enampakkumise tingimustega;
		4. Ostja suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, samuti ei ole algatatud Ostja likvideerimismenetlust ning käesoleva Lepingu sõlmimine ei kahjusta Ostja majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve.
	1. **Pantija 2 esindaja avaldab ja kinnitab:**
		1. Käesoleva lepingu ning sellega seonduvate tehingute sõlmimine ja toimingute tegemine ning nendest tulenevate kohustuste täitmine ei ole talle keelatud, takistatud ega vastuolus ühegi seaduse, muu õigusakti, kohtuotsuse, -määruse ega lepinguga, mille üheks osapooleks ta on või mis on tema suhtes siduv, ega muude dokumentidega ning et kõik vajalikud nõusolekud käesoleva lepingu sõlmimiseks on olemas ja on saadud nõuetekohaselt;
		2. Käesoleva lepingu sõlmimise hetkeks ei ole Pantija 2 vallasvarale seatud ühtki kommertspanti;
		3. Pantijale 2 ei ole esitatud pankrotihoiatust, tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust, samuti ei ole algatatud Pantija 2 likvideerimismenetlust ning käesoleva lepingu sõlmimine ei kahjusta Pantija 2 majanduslikku seisundit ega võlausaldajate huve;
		4. Tema volitused on kehtivad ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning puuduvad ja ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid tema õigust sõlmida käesolev leping ja et tal on lähtuvalt seadustest, sealhulgas äriseadustikust ja äriühingu põhikirjast kõik vajalikud esindatava äriühingu sisesed otsused ja kooskõlastused käesoleva lepingu sõlmimiseks ning et ta omab kõiki õiguseid käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
	2. **Lepinguosaliste esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:**
		1. Lepinguosalised on tutvunud käesoleva notariaalakti lisadega.
		2. Lepinguosalised on tutvunud kõikide käesolevas notariaalaktis viidatud dokumentidega, on teadlikud nende sisust ning nad ei soovi viidatud dokumentide ettelugemist notari poolt ega lisamist käesolevale notariaalaktile.

1. **LEPINGU ESEME MÜÜK, OSTUHIND JA TASUMISE KORD. TÄIENDAVAD KOKKULEPPED**

3.1 Ostja on Raasiku Vallavalitsuse \_\_\_\_\_\_\_\_ 2016.a. otsusega nr\_\_\_\_ tunnistatud kirjaliku enampakkumise võitjaks Osaühingu osa omandamiseks, milline enampakkumine toimus Raasiku Vallavalitsuse 05. septembri 2016.a. korralduse nr 252 alusel. Ostja tegi pakkumise Osaühingu osa ehk lepingu eseme omandamiseks hinnaga \_\_\_\_\_\_ eurot. Müüja ja Ostja on kokku leppinud, et Müüja müüb ja Ostja ostab Müüja omandis oleva Osaühingu osa (lepingu eseme) nimiväärtusega kaks tuhat viissada (2500) eurot \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ euro eest (edaspidi: **Ostuhind**).

3.2 Ostja on vastavalt Müüja poolt korraldatud enampakkumise tingimustele tasunud lepingu eseme Ostuhinna summas \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Müüja kontole enne käesoleva lepingu sõlmimist, millise rahasumma laekumist kinnitab Müüja oma allkirjaga käesoleval lepingul.

* 1. Ostja on esitanud Müüja poolt korraldatud enampakkumisel pakkumuse osana ka Raasiku ja Aruküla kaugküttevõrkude arendamise ja investeeringute kava (edaspidi **Arendustööde kava**), mis on lisatud käesolevale lepingule kui lisa 1. Ostja ja Pantija 2 kohustuvad solidaarselt teostama Arendustööde kavas sätestatud tööd hiljemalt selles kavas ettenähtud tähtaegadeks ning tegema Raasiku valla soojamajanduse arengukavas sätestatud eesmärkide täitmiseks vajalikke investeeringuid. Ostja ja Pantija 2 vastutavad käesolevas punktis nimetatud kohustuste täitmise eest solidaarselt. Käesolevas punktis nimetatud kohustuste rikkumisel on Müüjal õigus nõuda Ostjalt ja Pantijalt 2 ühiselt või mõlemalt terves ulatuses eraldi leppetrahvi tasumist summas, mis vastab kahekordsele täitmata kohustuse rahalisele väärtusele.
	2. Eelmises punktis nimetatud kohustuste täitmise kontrollimiseks kohustuvad Ostja ja Pantija 2 solidaarselt esitama Müüjale kord aastas 1. juuliks aruande Arendustööde kava täitmise kohta eelnenud aastal (esimene aruanne 1. juuli 2017 ja viimane 1. juuli 2028) ning dokumendid, mis tõendavad ehitustööde tellimist ja tööde vastuvõtmist. Müüjal on õigus teha kohapealset kontrolli selle üle, kas aruandes kajastatud tööd on teostatud, tehtud kvaliteetselt ning vastavad Arendustööde kavale.
	3. Ostja ja Pantija 2 kohustuvad solidaarselt tagama kaugkütte säilimise nii Aruküla kui Raasiku võrgupiirkonnas, samuti tagama OÜ Raven jagunemislepingu alusel Osaühingule üleantavate küttesüsteemide, sh trasside korrashoiu ning tagama kõikide seniste klientide ning OÜ Raven jagunemislepinguga Osaühingule üleantavate klientide ja lepingupartnerite varustamise kaugküttega nende soovil vähemalt kuni 31.12.2028. Ostja ja Pantija 2 vastutavad käesolevas punktis nimetatud kohustuste täitmise eest solidaarselt.
	4. Kui konkreetse kohustuse osas ei ole käesolevas peatükis sätestatud teisiti, on Müüjal õigus nõuda käesolevas peatükis sätestatud kohustuse rikkumise korral Ostjalt ja Pantijalt 2 ühiselt või terves ulatuses mõlemalt eraldi leppetrahvi tasumist summas kümme tuhat (10 000) eurot iga rikkumise eest.
1. **LEPINGU ESEME OMANDI ÜLEANDMINE**
	1. Müüja ja Ostja kinnitavad, et nad on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud selliselt, et lepingu eseme omand läheb Müüjalt Ostjale üle vahetult pärast OÜ Raven jagunemise kandmist registrisse vastavalt OÜ Raven (registrikood 10307716) ja Osaühingu vahel 29.09.2016.a. sõlmitud jagunemislepingule.
2. **PANDI SEADMINE OSAÜHINGU OSALE**
	1. Pantija 1 ja Pandipidaja on kokku leppinud, et Pantija 1 pandib Pandipidaja kasuks käesoleva lepingu alusel Pantija 1 poolt omandatava lepingu punktis üks kaks (1.2) nimetatud Osaühingu osa. Kui Lepingu kehtivuse ajal Pantija 1 omandis oleva Osaühingu osa nimiväärtus muutub või kui Pantija 1 omandab Osaühingus teist liiki osa(sid), koormab käesoleva Lepingu alusel ja tingimustega seatud pandiõigus ka uue nimiväärtusega või teist liiki Osaühingu osa(sid).
	2. Lepinguosalised on kokku leppinud, et lepingu punktis viis üks (5.1) nimetatud pandiga on tagatud Pandipidaja kõik nõuded Pantija 1 (nimetatud ka kui Ostja) ja/või Pantija 2 vastu ühe miljoni (1 000 000) **euro** ulatuses, mis tulenevad:
		1. käesolevast lepingust, sh käesoleva lepingu punktist kolm (3);
		2. ühelt poolt Pandipidaja ning teiselt poolt Ostja ja/või Pantija 2 vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest ning nende võimalikest lisadest ja muudatustest;
		3. käesoleva lepingu punktides viis kaks üks (5.2.1) ja viis kaks kaks (5.2.2) nimetatud nõuete sissenõudmisest tekkivad kulutused, kohtuliku sundtäitmise kulud, kindlustushüvisest, pandi sissekandmisest ja Pantijale 1 tagasiloovutamisest tekkivad kulutused ja kulud notarile.
	3. Pantija 1 ja Pandipidaja on kokku leppinud, et Pantija 1 kohustub käesoleva lepingu esitama Osaühingu juhatusele viivitamatult pärast Osaühingu osa omandi üleminekut Pantijale 1. Pantija 1 kohustub viivitamatult arvates osanike nimekirjas pandimärke tegemisest esitama Pandipidajale vastavasisulise väljavõtte.
3. **PANDIÕIGUSE KEHTIMINE JA PANDI REALISEERIMINE**
	1. Pantija 1 ja Pandipidaja on kokku leppinud, et käesoleva lepingu alusel seatav pandiõigus Osaühingu osale tekib vahetult pärast Osaühingu osa omandamist Pantija 1 poolt.
	2. Pandiõigus kehtib kuni käesoleva lepingu punktis viis kaks (5.2) nimetatud võlakohustiste täitmiseni, mille kohta kohustub Pandipidaja Osaühingu juhatusele ja Pantijale 1 ja vajadusel äriregistrile ja/või väärtpaberite keskregistrile esitama pandiõiguse kustutamise avalduse, kolmekümne (30) päeva jooksul arvates Pantijalt 1 vastavasisulise nõude saamisest.
	3. Pandipidajal on õigus pandi realiseerimiseks, juhul, kui pandiga tagatud kohustused ei ole õigeaegselt täidetud.
	4. Pantija 1 ja Pandipidaja on kokku leppinud, et vastavalt Asjaõigusseaduse § 3192 toimub pandi realiseerimine seaduses sätestatust erinevas pandieseme müügi viisis. Pandi realiseerimine toimub Pandipidaja valikul, kas:
		1. Osaühingu osa avalikul enampakkumisel; või
		2. Osaühingu osa müümise teel Pandipidaja poolt.
	5. Osaühingu osa pandi realiseerimisest teatab Pandipidaja Pantijale 1 kirjalikult ette vähemalt kümme (10) tööpäeva arvates realiseerimise õiguse tekkimisest.
	6. Pandi realiseerimise korral määratakse Osaühingu osa müügihind järgmiselt:
		1. Osaühingu osa müümisel Lepingu punktis kuus neli üks (6.4.1.) sätestatud korras - Pandipidaja määrab enampakkumiseks Osaühingu osa alghinna, lähtudes selle turuväärtusest, turuolukorrast ja muudest olulistest asjaoludest; Osaühingu osa tegelik müügihind kujuneb enampakkumise tulemusena;
		2. Osaühingu osa müümisel Lepingu punktis kuus neli kaks (6.4.2.) sätestatud korras – vastavalt Pandipidaja poolt parima võimaliku pakkumise leidmisel väljakujunenud hind.
	7. Pantija 1 volitab käesolevaga Pandipidajat esindama Pantijat 1 kõigis pandi realiseerimiseks ja Osaühingu osa müügiks vajalikes toimingutes, muuhulgas kuid mitte ainult enampakkumise korraldamisel ja läbiviimisel, müügilepingu läbirääkimistel ja eelnevate protseduuride tulemusel (sõltuvalt Pandipidaja poolt valitud Osaühingu osa müügi viisist) Osaühingu osa müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimisel.
	8. Kui Osaühingu osale seatud pandi realiseerimiseks on siiski vajalik Pantija 1 mistahes tegevus, toiming või tahteavaldus või teatud dokumendi allkirjastamine, siis kohustub Pantija 1 viivitamatult vastava tegevuse, toimingu või tahtevalduse tegema ja/või dokumendi allkirjastama. Käesolevas punktis nimetatud kohustuse rikkumisel on Pandipidajal õigus nõuda Pantijalt 1 leppetrahvi tasumist summas, mis vastab kahekordsele pandiga tagatud nõude väärtusele.
	9. Pandi realiseerimisel Osaühingu osa ostja poolt tasumisele kuuluv ostusumma tasutakse otse Pandipidajale. Pandipidaja rahuldab laekunud summa arvel pandiga tagatud nõuded ning seejärel seitsme (7) päeva jooksul kannab ülejäänud summa Pantija 1 poolt osundatud pangakontole.
	10. Juhul, kui pandi realiseerimisest saadud summa arvel ei ole võimalik rahuldada kõiki pandiga tagatud nõudeid Ostja või Pantija 2 vastu, on Pandipidajal õigus otsustada, millised nõuded lugeda rahuldatuks ning millised mitte; rahuldamata nõuete osas on Pandipidajal õigus kasutada kõiki lepingute ja seadusega temale antud õigusi selliste nõuete rahuldamiseks, k.a. leppetrahvid, viivised jmt.
4. **PANTIJA 1 KOHUSTUSED**
	1. Pantijal 1 ei ole õigust käesoleva lepingu alusel seatud pandiõiguse kehtivuse jooksul ilma Pandipidaja eelneva kirjaliku nõusolekuta:
		1. pandi eset võõrandada;
		2. pantida pandi eset kolmandate isikute kasuks või koormata pandi eset muude asjaõiguslike või võlaõiguslike koormatistega;
		3. registreerida Osaühingu osa Eesti Väärtpaberite Keskregistris;
		4. algatada, kas otseselt või kaudselt, menetlust Osaühingu osakapitali suuruse muutmiseks, sh panditud osa tühistamiseks või nimiväärtuse vähendamiseks, või osaga seotud õiguste muutmiseks, ega hääletada osanike koosolekul eelkirjeldatud otsuste poolt; ega
		5. võtta Osaühingult vastu või nõuda Osaühingult pärast Pandipidajalt Osaühingu osale seatud pandiga tagatud kohustuse rikkumise kohta kirjaliku teate saamist mistahes rahalisi või varalisi väljamakseid (dividendid, likvideerimisel jaotatav vara jms). Alates Pandipidajalt käesolevas punktis nimetatud rikkumisteate saamisest kohustub Pantija 1 juhendama Osaühingut tasuma ja edastama kõik Osaühingu poolt Pantijale üleandmisele kuuluvad summad või varad otse Pandipidajale.
		6. teha muid tehinguid, millega kaasneb pandi esemega seotud õiguste muutmine, lõpetamine või tühistamine või mis võiksid piirata või kahjustada Pandipidaja õigusi, sealhulgas Osaühingu ümberkujundamine, ühinemine, lõpetamine või Osaühingu majandustegevuse lõpetamine.
	2. Pantija 1 kohustub koheselt kirjalikult informeerima Pandipidajat kui Osaühingu tavapärane majandustegevus peatub või kui Osaühingu suhtes esitatakse pankrotihoiatus või pankrotiavaldus, samuti kui Osaühing kutsub kokku osanike koosoleku eesmärgiga vähendada osakapitali, tühistada osasid või vähendada nende nimiväärtust või muuta nendega seotud õigusi.
	3. Juhul, kui Pantija 1 rikub punktides seitse üks (7.1) kuni seitse kaks (7.2) kokku lepitud kohustusi, on Pandipidajal õigus nõuda ja Pantija 1 kohustub tasuma leppetrahvi summas sada tuhat (100 000) eurot või/ning nõuda kohustuse ennetähtaegset täielikku või osalist täitmist.
5. **KOMMERTSPANDI SEADMISE LEPING JA AVALDUS KOMMERTSPANDI REGISTREERIMISEKS**
	1. Pantija 2 ja Pandipidaja on kokku leppinud Pantija 2 vallasvara koormamises kommertspandiga Pandipidaja kasuks summas üks miljon (1 000 000) **eurot**.
	2. **Pantija 2 ja Pandipidaja lepivad kokku, et kommertspandiga on koormatud kogu Pantijale 2 käesoleva lepingu sõlmimise ajal kuuluv vallasvara, samuti vallasvara, mille Pantija 2 omandab pärast käesoleva lepingu sõlmimist pandi kehtivuse ajal, välja arvatud vara, millele kommertspant vastavalt seadusele ei ulatu.**
	3. **Käesolevaga paluvad Pantija 2 ja Pandipidaja kanda OÜ Raasiku Soojus (registrikood 14047100) varale Tartu Maakohtu Registriosakonna kommertspandiregistrisse kommertspant esimesele järjekohale summas üks miljon (1 000 000) eurot Raasiku valla kasuks.**
6. **KOMMERTSPANDIGA TAGATAVAD NÕUDED**

9.1 Käesoleva lepingu alusel Pantija 2 varale Pandipidaja kasuks seatud kommertspandiga on tagatud kõik Pandipidaja nõuded Ostja ja/või Pantija 2 vastu, mis tulenevad:

* + 1. käesolevast lepingust, sh lepingu punktist kolm (3);
		2. ühelt poolt Pandipidaja ning teiselt poolt Ostja ja/või Pantija 2 vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest ning nende võimalikest lisadest ja muudatustest tulenevad nõuded;
		3. käesoleva lepingu punktides üheksa üks üks (9.1.1) ja üheksa üks kaks (9.1.2) nimetatud nõuete sissenõudmisest tekkivad kulutused, sundtäitmise kulud, kindlustushüvis, kommertspandi registrisse kandmisest ja kustutamisest tekkivad kulutused, kulud notarile ja registripidajale.
	1. Kommertspandiga tagatud nõuete mittetäitmisel kohustub kommertspandiga koormatud vara igakordne omanik alluma kohesele sundtäitmisele täitemenetluse seadustikus ettenähtud korras kommertspandiga tagatud nõuete rahuldamiseks.

***Notari märkus:*** *notari poolt on lepinguosalistele selgitatud, et käesoleva lepingu sõlmimisel ei ole üheselt selge, kas kommertspandist tulenevaid nõudeid on võimalik sisse nõuda kohese sundtäitmise abil vastavalt täitemenetluse seadustikule või mitte, kuid lepinguosalised avaldavad ja kinnitavad, et nad soovivad sõlmida käesoleva lepingu selles sätestatud tingimustel ning kokku leppida kommertspandi sundtäidetavuses.*

**10 PANTIJA 2 KOHUSTUSED**

10.1 Pantija 2 kohustub kümne (10) kalendripäeva jooksul alates Pandipidajalt vastavasisulise nõude saamisest kindlustama pandiga koormatud vara Pandipidaja poolt eelnevalt aktsepteeritud kindlustusandja juures Pandipidajat rahuldavatel tingimustel ning määrama Pandipidaja kindlustuslepingu järgseks soodustatud isikuks (kindlustushüvise saajaks), kusjuures vara peab olema kindlustatud vähemalt vara väärtuse ulatuses vähemalt vargusest, tulest, veest, vandalismist ja loodusõnnetustest tulenevate riskide vastu. Kindlustuslepingu kehtivus tuleb säilitada kuni pandiga tagatud nõuete rahuldamiseni ning kindlustuslepingut võib muuta üksnes Pandipidaja eelneval kirjalikul nõusolekul. Pantija 2 kohustub Pandipidajat viivitamatult informeerima kindlustusjuhtumi saabumisest.

10.2 Kui Pantija 2 ei ole kümne (10) kalendripäeva jooksul arvates Pandipidaja nõude saamisest esitanud Pandipidajale kehtivat kindlustuspoliisi, volitab Pantija 2 Pandipidajat sõlmima kindlustuslepingu või pikendama kindlustuslepingu tähtaega Pantija 2 esindajana Pantija 2 eest ja Pantija 2 arvel. Pantijal 2 on kohustus hüvitada Pandipidajale kindlustuslepingu sõlmimiseks või tähtaja pikendamiseks tehtud kulutused.

10.3 Pantija 2 kohustub Pandipidajat eelnevalt kirjalikult informeerima kommertspantide seadmisest kolmandate isikute kasuks.

10.4 Juhul, kui Pantija 2 on esitanud käesolevas lepingus valeandmeid või kui Pantija 2 jätab täitmata ükskõik millise käesoleva lepingu peatükis 10 võetud kohustustest, on Pandipidajal õigus nõuda Pantijalt 2 leppetrahvi tasumist summas sada tuhat (100 000) eurot või/ning nõuda kohustuse ennetähtaegset täielikku või osalist täitmist.

10.5 Pantija 2 kohustub Pandipidaja esimesel nõudmisel hüvitama kõik käesoleva lepingu rikkumisest tulenevad kahjud.

10.6 Lisaks käesolevas lepingus sätestatutele kehtivad Pantija 2 ja Pandipidaja suhtes kõik õigused ja kohustused, mis tulenevad mh kommertspandiseadusest ning asjaõigusseaduse registerpandi sätetest.

1. **HÜPOTEEGI SEADMISE VÕLAÕIGUSLIK LEPING**
	1. Vastavalt kinnistusraamatu elektroonilise andmebaasi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2016.a väljatrükile on Tartu Maakohtu Kinnistusosakonna registriossa nr 5397150 sisse kantud kinnistu (edaspidi nimetatud Kinnistu):
		1. esimesse (I) jakku "Kinnistu koosseis": katastritunnus 65101:001:0246; sihtotstarve – toomismaa 100%, asukoht Harju maakond, Raasiku vald, Aruküla alevik, Sügise tn 2A, pindala 4500 m²;
		2. teise (II) jakku "Omanik": kande jooksva nr 1 all: OÜ Raven (registrikood: 10307716);
		3. kolmandasse (III) jakku “Koormatised ja kitsendused”:

Kande jooksva nr 1 all: Isiklik kasutusõigus AS Eesti Telekom ﴾registrikood 10234957﴿ kasuks. Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus kaablitunnelite ja kanalisatsiooni ning nendesse või maa sisse paigutatud kaablite ja juhtmete kogumite ﴾telekommunikatsiooni võrgu﴿ remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks ja kasutamiseks kasutusõiguse alal laiusega ﴾4﴿ meetrit, kaks ﴾2﴿ meetrit või kuni kaks meetrit, kui siderajatise telgjoon on kinnistu piirile lähemal kui kaks meetrit, mõlemale poole siderajatise telgjoonest, mille paiknemine on lepingu lahutamatuks lisaks oleval plaanil tähistatud rohelise ja sinise joonega vastavalt 26.08.2002 Lepingu punktile kolm kaks ﴾3.2﴿ ning Lepingu lisaks olevale plaanile. Sisse kantud 13.12.2002. 18.08.2014 kinnistamisavalduse alusel muudetud 30.09.2014.

Kande jooksva nr 2 all: Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ ﴾registrikood 11050857﴿ kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja 158 ¹ järgne tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 22.09.2015 lepingu punktidele kolm ﴾3﴿ ja neli ﴾4﴿ ning lepingu lisaks nr kaks ﴾2﴿ olevale plaanile. 22.09.2015 asjaõiguslepingu alusel sisse kantud 28.09.2015.

* + 1. neljandasse (IV) jakku “Hüpoteegid”: kanded puuduvad.
	1. Vastavalt e-notari päringusüsteemi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2016.a andmetele nähtub, et Kinnistu on hoonestatud ning Kinnistuga seoses on ehitisregistrisse kantud järgmiste ehitiste ja rajatiste andmed:
		1. *[/andmed võetakse lepingu sõlmimise päeval ehitisregistrist*/];
		2. [\_\_\_\_\_\_\_\_].
	2. Kinnistu suhtes ei kehti muinsuskaitsealaseid kitsendusi ega piiranguid.
	3. Käesoleva lepingu sõlmimise hetkel ei kuulu Kinnistu omandiõigus Pantijale 2, kuid Pantija 2 ja OÜ Raven on \_\_\_\_\_\_\_\_2016.a. sõlminud OÜ Raven (registrikood: 10307716) jagunemislepingu, mille alusel läheb OÜ-le Raven kuuluv Kinnistu OÜ Raven jagunemise tulemusena Pantija 2 omandisse.
	4. Pantija 2 ja Hüpoteegipidaja on kokku leppinud, et Pantija 2 seab pärast Kinnistu omandiõiguse omandamist Hüpoteegipidaja kasuks Kinnistule hüpoteegi esimesele järjekohale summas **üks miljon (1 000 000) eurot.** Asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus käesolevas punktis nimetatud hüpoteegi seadmiseks Kinnistule sõlmitakse Pantija 2 ja Hüpoteegipidaja vahel hiljemalt seitsme (7) päeva jooksul Pantija 2 Kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse kandmisest. Nimetatud lepinguga seotud notaritasu ja teised kulud tasub Pantija 2.
	5. Pantija 2 kohustub alates Kinnistu omanikuks saamisest kuni käesolevas lepingus kokkulepitud hüpoteegi kandmiseni kinnistusraamatusse mitte koormama Kinnistut mistahes asjaõigustega, Kinnistut mitte võõrandama ning hoiduma mistahes tehingutest ja tegevustest, mis võiksid takistada käesoleva lepingus kokkulepitud hüpoteegi seadmist Kinnistu esimesele järjekohale või mis võiks Kinnistu väärtust vähendada või mis võiks muul viisil Hüpoteegipidajale käesolevast lepingust tulenevate õiguste realiseerimist kahjustada.
	6. Käesoleva lepingu punktides 11.5 ja 11.6 sätestatud kohustuse rikkumise korral on Hüpoteegipidajal õigus nõuda Pantijalt 2 leppetrahvi tasumist kuni ühe miljoni (1 000 000) euro suuruses summas.
1. **TAGATAVAD NÕUDED JA KOHENE SUNDTÄITMINE, KINDLUSTAMISKOHUSTUS**
	1. Pantija 2 ja Hüpoteegipidaja on kokku leppinud, et käesoleva lepingu alusel Hüpoteegipidaja kasuks seatava hüpoteegiga on tagatud kõik Hüpoteegipidaja nõuded Pantija 2 ja/või Ostja vastu, mis tulenevad:
		1. käesolevast lepingust, sh lepingu punktist kolm (3);
		2. ühelt poolt Hüpoteegipidaja ning teiselt poolt Ostja ja/või Pantija 2 vahel sõlmitud ja tulevikus sõlmitavatest võlaõiguslikest lepingutest ning nende võimalikest lisadest ja muudatustest tulenevad nõuded;
		3. samuti käesoleva lepingu punktis kaksteist üks üks (12.1.1) ning kaksteist üks kaks (12.1.2.) nimetatud nõuete sissenõudmisest tekkivad kulutused, kohtuliku sundtäitmise kulud, kindlustushüvisest, hüpoteegi sissekandmisest ja omanikule tagasiloovutamisest tekkivad kulutused, kulud notarile ning kinnistusosakonnale.
	2. Hüpoteegiga tagatud nõude mittetäitmisel kohustub kinnistu igakordne omanik alluma kohesele sundtäitmisele täitemenetluse seadustikus ettenähtud korras.
	3. Pantija 2 ja Hüpoteegipidaja on kokku leppinud, et Pantija 2 kohustub alates Kinnistu omanikuks saamisest kuni hüpoteegi Hüpoteegipidajale kuulumise aja lõpuni ilma Hüpoteegipidaja kirjaliku nõusolekuta Kinnistut mitte rentima, üürima ja muul viisil kasutama juhul, kui see tooks kaasa kolmandatele isikutele kuuluvate õiguste tekkimise Kinnistule või selle väärtuse või müügihinna vähenemise.
	4. Pantija 2 kohustub seitsme (7) kalendripäeva jooksul arvates tema Kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse kandmise päevast kindlustama Kinnistu Hüpoteegipidaja poolt aktsepteeritud kindlustusandja juures ning tingimustel, märkides Hüpoteegipidaja kindlustuslepingu järgseks soodustatud isikuks ning esitama Hüpoteegipidajale vastavasisulise klausliga kindlustuspoliisi. Pantija 2 on kohustatud tagama kindlustuslepingu kehtivuse kogu hüpoteegiga tagatud nõude püsimise aja jooksul.
	5. Kui Pantija 2 ei ole kahekümne (20) kalendripäeva jooksul arvates Hüpoteegipidaja nõude saamisest esitanud Hüpoteegipidajale kehtivat kindlustuspoliisi, on Hüpoteegipidajal õigus sõlmida kindlustusleping Pantija 2 eest ja arvel ning kindlustuslepingusse märgitakse kindlustusvõtjaks Hüpoteegipidaja. Sellisel juhul on Hüpoteegipidajal õigus nõuda Pantijalt 2 kindlustamiskulude hüvitamist.
	6. Pantija 2 kohustub hüpoteegipidajat viivitamatult informeerima kindlustusjuhtumi saabumisest, mille tagajärjel hüpoteegiga koormatud vara muutub osaliselt või täielikult kasutamiskõlbmatuks või väheneb oluliselt selle väärtus. Kindlustusjuhtumi saabumisel on Hüpoteegipidajal õigus saada rahuldust kindlustushüvisest.
	7. Pantija 2 kohustub Hüpoteegipidajat viivitamatult informeerima Kinnistu võõrandamisest ja täiendava hüpoteegiga koormamisest.
	8. Juhul, kui Pantija 2 ei täida käesoleva lepingu punktis 11 sätestatud kohustusi või ei täida neid nõuetekohaselt ja/või on käesolevas lepingus esitanud valeandmeid, on Hüpoteegipidajal õigus nõuda ning Pantija 2 kohustub tasuma leppetrahvi sada tuhat (100 000) eurot. Pantija 2 kohustub tasuma nimetatud trahvi Hüpoteegipidajale kümne (10) pangapäeva jooksul arvates Hüpoteegipidajalt vastavasisulise kirjaliku nõude saamise päevast.
2. **NOTARI SELGITUSED**
	1. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et:
		1. [*lisab notar lepingu sõlmimisel].*
3. **LÕPPSÄTTED**
	1. Käesoleval lepingul on 1 lisa: Raasiku ja Aruküla kaugküttevõrkude arendamise ja investeeringute kava.
	2. Käesoleva lepingu sõlmimisel on tehinguväärtus \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eurot.
	3. Vastavalt notari tasu seaduse §§ 3, 9, 22, 23 on notari tasu \_\_\_\_\_\_ eurot, millele lisandub käibemaks 20% summas \_\_\_\_\_ eurot, **kokku \_\_\_\_\_\_- eurot**.
	4. Vastavalt notari tasu seaduse § 35 on ärakirja valmistamise tasu iga A4 formaadis lehekülje eest 0,23 eurot (eelnimetatud summa sisaldab käibemaksu).
	5. Notar on lepinguosalistele selgitanud, et notari tasu arve kuulub tasumisele hiljemalt kolme (3) pangapäeva jooksul arve esitamisest arvates. Vastavalt notari tasu seaduse § 38 lg 1 on notari tasu maksmiseks kohustatud isik, kelle taotlusel või kelle huvides on notar tegutsenud või kelle tahteavalduse on notar tõestanud ning vastavalt sama paragrahvi lg 2 vastutavad mitu kohustatud isikut sama notariaaltoimingu eest notari tasu maksmisel solidaarselt, mis tähendab, et notaril on õigus vastavalt võlaõigusseaduse § 65 lg 1 nõuda kohustuse täielikku või osalist täitmist kõigilt võlgnikelt ühiselt või igaühelt või mõnelt neist. Vastavalt täitemenetluse seadustiku § 2 lg 1 p 17 on notari tasu maksmise arve täitedokument ning notaril on õigus edastada tasumata arve täitmiseks kohtutäiturile.
	6. Käesoleva lepinguga seotud notari tasu tasub Ostja.
	7. Käesolev leping on koostatud ja alla kirjutatud ühes (1) eksemplaris, milline säilitatakse notaribüroos. Käesoleva lepingu ärakirjad väljastatakse lepinguosalistele nende soovil kas paberkandjal või digitaalsena. Vastavalt notariaalmäärustiku § 231 on lepinguosalistel infosüsteemide andmevahetuskihi (nimetatud *X-tee*) kaudu ligipääs käesoleva lepingu digitaalselt kinnitatud ärakirjale aadressil [www.eesti.ee](http://www.eesti.ee).
	8. Käesoleva lepingu tekst on lepinguosalistele enne notari juures allakirjutamist notari poolt ette loetud, antud lepinguosalistele enne heakskiitmist läbivaatamiseks, lepingu sisu ja õiguslikud tagajärjed on notari poolt lepinguosalistele selgitatud ja lepinguosalised kinnitavad käesolevale lepingule alla kirjutades, et lepingu tekst ja sisu vastab nende tahtele.
	9. Käesolev leping on lepinguosaliste poolt omakäeliselt alla kirjutatud notari juuresolekul.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ees- ja perekonnanimi allkiri

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ees- ja perekonnanimi allkiri

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ees- ja perekonnanimi allkiri