A black and white logo

AI-generated content may be incorrect.

**TALLINNA NOTAR […]**

Notaribüroo Tallinn […]

www. […].ee

Tel […]

NOTARI AMETITEGEVUSE RAAMATU

NUMBER

|  |
| --- |
|  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **KAVAND**  **HOONESTUSÕIGUSE OMANDAMISE LEPING, SERVITUUTIDE SEADMISE LEPING, REAALKOORMATISE SEADMISE LEPING**  **JA**  **KINNISTAMISAVALDUSED**  Käesoleva notariaalakti on koostanud ja tõestanud Tallinna notar […] [kuupäev sõnadega] ([kuupäev numbritega]) Eesti Vabariigis ning selles notariaalaktis osalejad on  **[…]**, registrikood […], aadress […], e-posti aadress […], edaspidi nimetatud **Omanik**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige […], isikukood […], kes on tuvastatud […], ning kes kinnitab, et tema volitused juhatuse liikmena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud,    ja  **[…]**, registrikood […], aadress […], e-posti aadress […], edaspidi nimetatud **Hoonestaja**, mille esindajatena tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige […], isikukood […], kes on tuvastatud […], ning kes kinnitab et tema volitused juhatuse liikmetena on kehtivad, teda ei ole tagasi kutsutud ning tema ametiaeg ei ole möödunud või on seda nõuetekohaselt pikendatud,  Omanikku ja Õigustatud isikut nimetatakse edaspidi ka eraldi nimetusega **Pool** ja ühise nimetusega **Pooled**.  Pooled sõlmivad käesoleva lepingu (edaspidi **Asjaõigusleping**) alljärgnevas: KINNISTUD  * + - 1. Omanikule kuuluvad järgmised kinnistud:   kinnistu asukohaga […] nimega […], koos selle oluliste osadega ja päraldistega (edaspidi nimetatud **Kinnistu**), mis on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrisse registriosa nr […] all.  Maa koosseisus on katastritunnus […], pindala […] ha, aadress […], maa sihtotstarve […] (100%).  Teise jakku on omanikuna sisse kantud […] (registrikood […]).  Kolmandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.  Neljandas jaos kehtivaid kandeid ei ole.   * + - 1. Riikliku ehitisregistri elektroonilisse andmebaasi (www.ehr.ee) ei ole kantud andmeid Kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse aadressi ja/või katastritunnusega seotud ehitiste kohta ning ehitisregistrist ei nähtu andmeid ehitus- ja/või kasutuslubade, ehitus- ja/või kasutusteatiste, ettekirjutuste kohta.       2. Maa-ameti Maakatastri kitsenduste kaardi (www.maaamet.ee) kohaselt on Kinnistu koosseisu kuuluva maaüksuse kasutamisega seotud järgmised kitsendused:   [täidab notar]   * + - 1. Lepingu punktis 1 Kinnistu kohta toodud andmed on notariaalakti tõestaja eelnimetatud elektroonilistes andmebaasides kontrollinud Asjaõiguslepingu tõestamise päeval ([…]) infosüsteemi e-notar kaudu või internetiaadressil.  Seos võlaõigusliku lepinguga ja osalejate kinnitused    * + - 1. Poolte vahel on sõlmitud Hoonestusõiguse seadmise võlaõiguslik kokkulepe (edaspidi **Leping**), mille lisaks on käesolev Asjaõigusleping. Lepingus sätestatud definitsioone kohaldatakse vastavalt ka Asjaõiguslepingule, v.a ulatuses, milles vastav mõiste on Asjaõiguslepingus defineeritud teisiti. Selguse huvides, Lepingus Õigustatud isikuna defineeritud isik on Asjaõiguslepingu tekstis defineeritud kui Hoonestaja.       2. Pooled tagavad ja kinnitavad, et vastava Poole poolt Lepingus antud kinnitused on õiged, täielikud ja mitteeksitavad nii Lepingu sõlmimise hetke seisuga kui ka Asjaõiguslepingu sõlmimise hetke seisuga. Ulatuses, milles kinnitused käsitlevad Omanikule teadaolevaid asjaolusid, lähtutakse Omaniku teadmisest Lepingu allkirjastamise ajal. Lepingu punktis 2 Õigustatud isiku poolt antud kinnitused loetakse Asjaõiguslepingu alusel Hoonestaja antud kinnitusteks.  lepingu eesmärk   * + - 1. Hoonestaja soovib rajada Hoonestusõiguse alale tehase (edaspidi **Projekt**), mis vastab Pakkumisele. Vastavalt Pakkumisele koosneb Projekt Ehitistest, mida Õigustatud isik asub käitama (sh ehitama, kasutama, hooldama, remontima, asendama ja eemaldama) laskemoona, lõhkematerjali mittesisaldava lahingumoona, lõhkeainet sisaldava lahingumoona, sõjalise lõhkematerjali või sõjalise lõhkeaine või nende komponentide valmistamiseks (edaspidi **Projekti eesmärk**). Mitmeti mõistetavuste vältimise huvides ei hõlma Projekt eesmärk pürotehnilise toote valmistamist.  Hoonestusõiguse tähtaeg ja ulatus  * + - 1. Pooled on kokku leppinud ning Omanik seab Kinnistule esimesele järjekohale Hoonestaja kasuks tasulise Hoonestusõiguse tähtajaga 50 aastat alates Hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Hoonestusõiguse tähtaega ei pikendata.       2. Hoonestusõigus ulatub kogu Kinnistu pindalale (edaspidi **Hoonestusõiguse Ala**). Hoonestusõiguse alusel Hoonestusõiguse Alale püstitatavad Ehitised on Hoonestusõiguse olulised osad.       3. Hoonestusõigus ei ulatu Omanikule või kolmandatele isikutele kuuluvatele Hoonestusõiguse alal paiknevatele ja seda läbivatele liinidele, trassidele ja muudele kommunikatsioonidele (tehnovõrkudele ja –rajatistele).  Hoonestusõiguse TASU  * + - 1. Hoonestaja kohustub tasuma Omanikule alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest kuni Hoonestusõiguse kinnistusraamatust kustutamiseni tasu summas […] eurot aastas, millele lisandub käibemaks seaduses sätestatud juhtudel ja määras (edaspidi **Hoonestustasu**). Kuni Käikuandmise Kuupäevani tasub Hoonestaja iga-aastaselt 10% Hoonestustasu summast ning alates Käikuandmise Kuupäevast (või Asjaõiguslepingu punktis 6.4 nimetatud tähtajast, kui see saabub varem) tasub Hoonestaja iga-aastaselt 100% Hoonestustasu summast.       2. Hoonestustasu iga-aastased summad tasutakse järgneva perioodi eest ette kaks korda aastas võrdsetes summades, iga aasta 1. juuliks ja 1. jaanuariks, Omaniku poolt saadetud arve alusel, kusjuures esimese kalendaarse poolaasta Hoonestustasu makstakse kümne tööpäeva jooksul alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest.       3. Omanik esitab Hoonestajale hiljemalt 30 päeva enne iga maksetähtaja saabumist arve, millel on näidatud vähemalt Hoonestustasu summa ja Omaniku arvelduskonto number. Erandina esitab Omanik esimese arve Asjaõiguslepingu sõlmimise päeval.       4. Omanik esitab Hoonestajale hiljemalt iga kuu 20. kuupäevaks arve möödunud kuul tarbitud Kommunaalteenuste eest. Hoonestaja kohustub arve tasuma 30 päeva jooksul.       5. Kui Hoonestustasu maksmise kohustus lõpeb poolaasta keskel, ei tagastata Hoonestajale enam makstud Hoonestustasu. Kui Hoonestustasu määr muutub poolaasta keskel, tasub Hoonestaja muutunud määras Hoonestustasu alates järgmisest maksest, kusjuures varasemate perioodide Hoonestustasu ümber ei arvutata.       6. Hoonestustasu muudetakse automaatselt iga kolme aasta järel vastavalt Eesti Statistikaameti (või kui Eesti Statistikaamet lõpetab vastava tegevuse, siis muu ameti või asutuse, kes tegeleb riikliku statistika avaldamisega) poolt avaldatud Eesti tarbijahinnaindeksi (IA02: TARBIJAHINNAINDEKS, 1997 = 100 (KUUD)) muutusele möödunud kolme aasta jooksul. Kui nimetatud indeksi avaldamine lõpeb, võtab Omanik aluseks muu võimalikult sarnase sisuga indeksi. Omanik arvutab Hoonestustasu suuruse muutuse igal indekseerimise aastal ümber vastavalt käesolevas punktis sätestatule ning teatab selle Hoonestajale hiljemalt 1. juuliks tasutava Hoonestustasu arve esitamisel.       7. Hoonestustasu ja Kommunaalteenuste arve tasumisega või mistahes muu Lepingu või Asjaõiguslepinguga seonduva rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel on Omanikul õigus nõuda tasumata summalt viivist. Viivise määr on 0,05% iga viivitatud päeva eest või seadusejärgne viivise määr, kui see on suurem kui 0.05% päevas.       8. Hoonestustasu maksmise kohustuse täitmise tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse Hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistri registriosa kolmandasse jakku esimesele järjekohale reaalkoormatis Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku kasuks Hoonestusõiguse igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks. Omanik ja Hoonestaja lepivad kokku, et Hoonestustasu tasumist tagav reaalkoormatis jääb erinevalt täitemenetluse seadustiku § 158 lõikes 3 sätestatust püsima, kui Omanik reaalkoormatise alusel või mõne teise eespool või samal järjekohal asuva piiratud asjaõiguse omanik Hoonestusõigusele sissenõude pöörab.       9. Hoonestustasu muutmise nõude tagamiseks kantakse Hoonestusõiguse kohta avatava kinnistusregistri registriossa Hoonestusõigusega koormatud kinnistu igakordse omaniku kasuks Hoonestusõigust koormava reaalkoormatisega ühele ja samale esimesele järjekohale vastav märge.  Projekti rajamine, opereerimine ja korrashoid   * + - 1. Hoonestusõiguse alusel on Hoonestajal õigus ja kohustus rajada Hoonestusõiguse alale Ehitised ja kasutada Ehitisi Projekti eesmärgi täitmiseks. Hoonestajal on kogu Hoonestusõiguse tähtaja jooksul õigus põhjendatud vajadusel otsustada Ehitised Hoonestusõiguse Ala piires ümber paigutada, asendada, teisaldada, muuta või paigutada Hoonestusõiguse Alale uusi Ehitisi, saates Omanikule eelnevalt selle kohta uue Asendiplaani tingimusel, et need rajatakse Projekti eesmärgi täitmiseks ja tingimusel, et seeläbi ei kahjustata Omaniku ega teiste Kaitsetööstuspargi kasutajate õiguseid.       2. Kõik Hoonestusõiguse alale rajatavad Ehitised ja paigaldatavad seadmed peavad vastama kõikidele sellist tüüpi tootmisele ja käitlemiskohale esitatavatele nõuetele ning arvestama kasutusse võetava taristu võimalusi, eelkõige ohutusvalli kõrgus, käideldava lõhkeaine maksimaalne netokogus jms. Kõik alale paigutatavad Ehitised ja seadmed peavad ehituslike näitajate, parameetrite jms osas võimaldama kasutajal saada Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poolt väljastavat käitlemiskoha käitamisloa (edaspidi **Käitamisluba**).       3. Pooled on kokku leppinud, et kuupäev, mil Ehitiste kasutamine Projekti eesmärgi täitmiseks on alanud, sh Hoonestajale on väljastatud Käitamisluba (edaspidi **Käikuandmise Kuupäev**), peab saabuma hiljemalt […] kuu jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimisest. Kui see viibib Projekti rajamisega seotud kohtuvaidluse tõttu (sh Planeeringu, ehitusloa vaidlustamine vms), siis pikeneb tähtaeg vastava vaidluse aja võrra (mida arvestatakse kuni lõpliku jõustunud kohtulahendi saamiseni), aga mitte enam kui kahe aasta võrra. Selguse huvides, Käikuandmise Kuupäeva ei mõjuta vaidlused Hoonestaja tarnijate, finantseerijate ja muude koostööpartneritega.       4. Alates Käikuandmise Kuupäevast peab Hoonestaja kasutama Ehitisi Projekti eesmärgi täitmiseks. Selguse huvides, tootmise õigus tekib Hoonestajal Tegevusloa ja Käitamisloa alusel ja lõpeb Tegevusloa või Käitamisloa kehtivuse lõppemisel või peatamisel.       5. Hoonestusõiguse alusel püstitatavad Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ning ehitamist ja ehitusprojekti käsitlevate õigusaktide kohaselt, sealhulgas kooskõlas planeerimisseadusega ja ehitusseadusega ning kohaliku omavalitsuse õigusaktidega. Eelnimetatud kohustuse mittetäitmisega seotud kolmandatele isikutele tekkida võiva kahju eest vastutab täies ulatuses Hoonestaja.       6. Hoonestusõiguse kasutamine muul eesmärgil kui Projekti eesmärk on lubatav üksnes Omaniku eelneva kirjaliku nõusoleku alusel.       7. Hoonestaja ühinemine, jagunemine ja ümberkujundamine ning Hoonestaja aktsiate või osade omandiõiguse üleandmine on kuni Käikuandmise Kuupäevani lubatav üksnes Omaniku eelneval kirjalikul nõusolekul. Omanikul on õigus nõusoleku andmisest keelduda ainult juhul, kui kavandatava tehingu tulemusel satub ohtu Projekti teostamine. Hoonestaja peab Omanikku käesolevas punktis sätestatud muudatustest mõistliku aja jooksul ette teavitama. Omanik annab nõusoleku mõistliku tähtaja jooksul, kuid mitte kauem kui 3 kuu jooksul alates nõusoleku taotluse esitamisest, mistõttu peab Hoonestaja teavitama Omanikku ette piisava ajavaruga, et Omanikul oleks aega nõusoleku andmise üle otsustamiseks enne kavandatava sündmuse toimumist. Omaniku eelneva nõusoleku saamise kohustuse rikkumisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas 100 000 eurot.       8. Hoonestusõiguse ala kolmanda isiku omandisse või kasutusse andmine on lubatav üksnes Omaniku eelneva kirjaliku nõusoleku alusel.       9. Hoonestaja on kohustatud hoidma Ehitised (sh sinna paigaldatud seadmed) ja Hoonestusõiguse Ala alaliselt heas seisukorras kuni Ehitiste lammutamise või Asjaõiguslepingu lõppemiseni, kumb iganes saabub varem.       10. Juhul, kui Hoonestusõiguse alale jääb Asjaõiguslepingu sõlmimise seisuga kasvavat metsa, mis tuleb vastavalt Asendiplaanile Ehitiste rajamiseks eemaldada, siis Omanikul on õigus selline mets Hoonestusõiguse alalt omal kulul raiuda ja ära vedada mõistlikult võimalikult lühikese aja jooksul, aga igal juhul hiljemalt 6 kuu jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimisest, kusjuures metsa realiseerimisest saadav tulu kuulub Omanikule. Juhul, kui Omanik ei soovi käesolevas punktis toodud õigust kasutada, kohustub ta nimetatud asjaolust Hoonestajat teavitama 1 kuu jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimisest. Sellisel juhul, või kui Omanik ei korralda tähtaegselt metsa langetamist või ei vii langetatud puid ära, on Hoonestajal endal õigus mets Hoonestusõiguse alalt raiuda ja ära vedada, kusjuures metsa realiseerimisest saadav turuhinna järgi arvutatud tulu, millest on maha arvatud metsa ülestöötamisega ja äravedamisega seotud turuhinna järgi arvutatud kulud, kuulub Omanikule.       11. Hoonestaja kohustub:   omal kulul tegema kõik käesoleva lepingu täitmiseks vajalikud tööd, sh planeerimise ja maamõõtmisega seotud toimingud, projekteerimis-, ehitustööd ning tööd kasutuslubade väljastamiseks;  mitte kahjustama Kaitsetööstuspargi osi, mis jäävad välja Hoonestusõiguse alast;  mitte takistama õigusvastaselt teiste Kaitsetööstuspargis tegutsevate või tegevust planeerivate isikute tegevust, sh mitte vaidlustama neile väljastatud lubasid, nõusolekuid ja kooskõlastusi. Ulatuses, milles teiste Kaitsetööstuspargis tegutsevate isikute tegevus eeldab Hoonestaja nõusolekut või kooskõlastust, ei või Hoonestaja sellest ilma põhjendatud aluseta keelduda.  arvestama mõistlikult Kaitsetööstuspargi teiste hoonestajate, kasutajate ja teenusepakkujate ja Omaniku õigustega ning mitte põhjustama Kaitsetööstuspargi kasutamisel suuremaid negatiivseid kõrvalmõjusid, kui on Hoonestaja tegevust reguleerivate õigusaktide alusel lubatav;  täitma kõiki Tegevusloast, Käitamisloast ja seadusest tulenevaid kohustusi ja tagama kõigi vajalike lubade, nõusolekute ja kooskõlastuste olemasolu ja kehtivuse;  täitma Projekti tegevusalal kehtivaid tööstusharu parimaid praktikaid, sh tervise- ja ohutusealaseid nõudeid;  järgima kõiki Omaniku poolt Kaitsetööstuspargis kehtestatud kordasid (sh julgeolekueeskirju, mis on Asjaõiguslepingu lisaks […]) ning tagama, et kõik Hoonestaja töötajad, alltöövõtjad, partnerid ja külalised selliseid kordasid täidaks;  tagama Hoonestusõiguse alal kõigi heakorra-, keskkonna-, tuleohutuse jm nõuete täitmine, vältides oma tegevusega kahjulikke keskkonna- ja muid mõjusid Omaniku ja Kaitsetööstuspargi teiste hoonestajate varale, inimeste tervisele ning likvideerima ja hüvitama koheselt tekkinud kahju, sh kolmandatele isikutele;  teavitama viivitamatult Hoonestusõiguse alal või Kaitsetööstuspargis toimunud avariist, tulekahjust või muust õnnetusest Omaniku kontaktisikuid, vajadusel häirekeskust ning võtma kohe tarvitusele abinõud, et vältida ja vähendada sündmusest tulenevaid võimalikke kahjusid ning kõrvaldada sündmuse tagajärjed;  Tagama, et tema tegevus ja temaga seotud isikud vastaksid relvaseaduse peatükis 111 sätestatud nõuetele;  Tagama igal ajahetkel vastutuskindlustuse kehtivus vähemalt tegevusvaldkonnas tavapärases ulatuses ja tingimustel.   * + - 1. Ulatuses, milles Pooled on selles kokku leppinud, tagab Omanik kommunaalteenuste osutamise Kaitsetööstuspargi territooriumil (prügivedu, vesi ja kanalisatsioon, tulekustutusvesi, ühendus sidevõrguga, teehooldus ja -remont, lumetõrje, valveteenus, kuum aur; edaspidi **Kommunaalteenused**) ja selleks vajaliku infrastruktuuri (sidekaablid, torustikud, juurdepääsuteed avalikult kasutatavalt teelt, piirdeaed Kaitsetööstuspargi territooriumi ümber, kuivenduskraavid, katlamaja) välja ehitamise hiljemalt […] aasta jooksul alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest. Kommunaalteenuste tehniline spetsifikatsioon on esitatud lisas […].       2. Omanik osutab kommunaalteenuseid isiklikult kulupõhiselt või riigihanke kaudu leitud kolmanda isiku vahendusel. Kommunaalteenuste eest tasumine toimub arvestite olemasolul arvesti põhise tegeliku tarbimise alusel, arvesti puudumisel vastavalt Hoonestusõiguse ala ja Kaitsetööstuspargi kõigi hoonestusõiguse alade pindalade proportsioonidele.       3. Elektriühenduse rajamiseks kohustub Hoonestaja esitama liitumistaotluse võrguettevõtjale. Omanik kohustub võimaldama võrguettevõtjal tasuta kasutada Kaitsetööstuspargi ala kuni Hoonestusõiguse piirini elektriühenduse rajamiseks vajaliku infrastruktuuri rajamiseks, sh seadma võrguettevõtja nõudmisel vastavad servituudid.       4. Omanik tagab Kaitsetööstuspargi taristu (edaspidi **Taristu**) rajamise hiljemalt […] kuu jooksul alates Asjaõiguslepingu sõlmimisest ja Taristu säilimise heas seisukorras kuni Hoonestusõiguse kehtivuse lõppemiseni. Taristu hulka kuuluvad:   laskemoona, lõhkematerjali mittesisaldava lahingumoona, lõhkeainet sisaldava lahingumoona, sõjalise lõhkematerjali või sõjalise lõhkeaine või nende komponentide hoidmiseks ning ladustamiseks mõeldud laod (edaspidi **Hoidla**);  laskemoona, lõhkematerjali mittesisaldava lahingumoona, lõhkeainet sisaldava lahingumoona, sõjalise lõhkematerjali või sõjalise lõhkeaine või nende komponentide katsetamiseks mõeldud katsepaik; ja  laskemoona, lõhkematerjali mittesisaldava lahingumoona, lõhkeainet sisaldava lahingumoona, sõjalise lõhkematerjali või sõjalise lõhkeaine või nende komponentide hävitamiseks, sh lõhkamiseks sobilik taristu, mis võimaldab neid hävitada.   * + - 1. Taristu kasutamiseks sõlmivad Pooled Taristu teenuslepingu, mille põhitingimused on esitatud lisas […].       2. Taristu tehnilised tingimused, sh Hoidlate arvu määrab Omanik omal äranägemisel, võttes arvesse Kaitsetööstuspargis tegutsevate isikute vajadused, Kaitsetööstuspargi territooriumiga seotud piirangud ja Omaniku poolt sõlmitud Taristu teenuslepingute tingimused.  Hoonestusõiguse ja kinnistu võõrandamine   * + - 1. Omanik kohustub tagama, et Hoonestusõigusega koormatud Kinnistu või selle osa võõrandamisel (sh omaniku vahetumisel ühinemisel, jagunemisel või ettevõtte ülemineku käigus), v.a võõrandamisel täite- ja pankrotimenetluses, võtab Hoonestusõigusega koormatud Kinnistu omandaja üle kõik käesolevas lepingus sätestatud Omaniku ja Hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped. Hoonestaja annab käesolevaga nimetatuks oma tingimusteta ja tagasivõtmatu nõusoleku.       2. Hoonestajal on Hoonestusõiguse tervikuna või osaliselt võõrandamiseks vajalik saada Kinnistu igakordse omaniku eelnev nõusolek. Nõusoleku andmisega Hoonestusõiguse võõrandamiseks loetakse Omanik ühtlasi andnuks oma tingimusteta ja tagasivõtmatu nõusoleku käesolevast lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmiseks Hoonestusõiguse omandajale. Käesolev kokkulepe kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.       3. Hoonestaja kohustub tagama, et Hoonestusõiguse või selle osa võõrandamisel (sh Hoonestaja vahetumisel ühinemisel, jagunemisel või ettevõtte ülemineku käigus), v.a võõrandamisel täite- ja pankrotimenetluses, võtab Hoonestusõiguse omandaja üle kõik käesolevas lepingus sätestatud Omaniku ja Hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped.       4. Asjaõiguslepingu p-s 7.1 või 7.3 sätestatud kohustuse rikkumisel on teisel Poolel õigus nõuda rikkuvalt Poolelt leppetrahvi summas 100 000 eurot.       5. Hoonestusõiguse koormamiseks on vajalik Omaniku eelnev nõusolek. Käesolev kokkulepe kantakse Hoonestusõiguse sisuna kinnistusraamatusse.  HOONESTUSÕIGUSE LEPINGU LÕPETAMINE  * + - 1. Hoonestajal on õigus Asjaõigusleping üles öelda, teatades sellest Omanikule kirjalikult vähemalt 30 päeva ette (punkti 8.1.3 puhul vähemalt 12 kuud ette), kui:   Omanik rikub oluliselt käesolevat lepingut ning see piirab või takistab oluliselt Hoonestusõiguse teostamise võimalust ning Omanik ei ole rikkumist lõpetanud ka Hoonestaja poolt antud 30-päevase tähtaja jooksul;  Hoonestusõigus ei ole kinnistusraamatusse kantud 90 päeva jooksul arvates  Asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäevast;  pärast Käikuandmise Kuupäeva soovib Hoonestaja lõpetada kõigi Ehitiste opereerimise.   * + - 1. Omanikul on õigus Asjaõigusleping üles öelda, teatades sellest Hoonestajale kirjalikult vähemalt 30 päeva ette (punkti 8.2.2 puhul vähemalt 12 kuud ette), kui:   Hoonestusõigus ei ole kinnistusraamatusse kantud 90 päeva jooksul arvates Asjaõiguslepingu sõlmimise kuupäevast;  lepingu objekti on vaja riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil (RVS § 20 lg 2). Sellisel juhul kohustub Omanik hüvitama Hoonestajale kõigi Ehitiste väärtuse, mille ehitus on vähemalt alanud.   * + - 1. Punktides 8.1 ja 8.2 sätestatud juhtudel sõlmivad Pooled asjaõiguslepingu Hoonestusõiguse lõpetamiseks ning taotlevad Hoonestusõiguse kande kustutamist kinnistusraamatust hiljemalt 20 päeva jooksul arvates Hoonestusõiguse lõpetamise teate tähtaja saabumise päevast. Hoonestaja kohustus maksta Hoonestustasu lõpeb Hoonestusõiguse kustutamisel Kinnistusraamatust.       2. Kui Ehitised hävivad tervikuna või osaliselt selliselt, et nende Projekti eesmärgi täitmise jätkamine ei ole võimalik, ei ole Hoonestaja kohustatud Ehitisi taastama, kui ta esitab teate Hoonestusõiguse lõpetamiseks vastavalt punktile 8.1.3. Hoonestusõiguse lepingu lõpetamisel kohustub Hoonestaja korraldama hävinud Ehitiste teisaldamise punktis 10 nimetatud tähtaja jooksul ja ulatuses.       3. Hoonestusõiguse lõpetamisel ei maksa Pooled teineteisele mingeid hüvitisi (v.a. punktis 8.2.2 nimetatud juhul). Nimetatu ei mõjuta Hoonestaja kohustust maksta kuni Hoonestusõiguse kustutamiseni sissenõutavaks muutunud Hoonestustasu ja sellelt arvestatud viivist (kui see on asjakohane). Selguse huvides, viivisearvestus jätkub ka pärast kustutamist kuni kohustuse kohase täitmiseni käesolevas lepingus nimetatud määras.  HOONESTUSÕIGUSE OMANIKULE LANGEMINE  * + - 1. Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omanikul on õigus nõuda Hoonestajalt nõusolekut Hoonestusõiguse kandmiseks Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku nimele (hoonestusõiguse omanikule langemine) või Hoonestusõiguse üleandmist Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku poolt nimetatud isikule kui:   Käikuandmise Kuupäev ei ole saabunud Asjaõiguslepingu punktis 6.4 nimetatud tähtpäevaks ning ei ole saabunud ka Omaniku poolt antud täiendava 6-kuulise tähtaja jooksul;  Hoonestajale antud Tegevusluba või Käitamisluba muutub mistahes alusel kehtetuks (sh selle kehtivus peatatakse) ja Hoonestajale ei väljastata kehtivat Tegevusluba ja Käitamisluba ka Omaniku poolt antud täiendava 3-kuulise tähtaja jooksul;  Hoonestaja on viivitanud Hoonestustasu või Kommunaalteenuste arve maksmise kohustuse täitmisega rohkem kui kolm kuud ning ei ole nimetatud rikkumist lõpetanud ka Omaniku poolt antud täiendava 30-päevase tähtaja jooksul;  Hoonestaja rajab Hoonestusõiguse alale muid ehitisi peale Ehitiste ning ei ole rikkumist lõpetanud ka Omaniku poolt antud täiendava 30-päevase tähtaja jooksul. Selguse huvides, käesolevas punkti alusel ei teki alust Hoonestusõiguse omanikule langemiseks, kui Hoonestaja rajab Hoonestusõiguse alale Projekti eesmärgi täitmisega seonduvaid abistava iseloomuga ehitisi, mis ei kahjusta Omaniku ega teiste Kaitsetööstuspargi kasutajate õiguseid;  Hoonestaja lõpetab Hoonestusõiguse kasutamise täielikult või olulises osas Projekti eesmärgi täitmiseks ning ei ole nimetatud rikkumist lõpetanud ka Omaniku poolt antud täiendava 30-päevase tähtaja jooksul. Selguse huvides, käesolevas punkti alusel ei teki alust Hoonestusõiguse omanikule langemiseks, kui rikkumise põhjustavad Projekti eesmärgi täitmiseks vajalike toorainete tarneraskused või vääramatu jõud;   * + - 1. Omanikul ei ole ühelgi muul alusel peale punktides 8.2 ja 9.1 sätestatud aluste õigust nõuda Hoonestusõiguse omanikule langemist, öelda Asjaõigusleping üles või mistahes muul alusel ühepoolselt lõpetada. Pooled loevad punktis 9.1 kirjeldatud rikkumisi ainsateks Hoonestaja lepinguliste kohustuste olulisteks rikkumisteks asjaõigusseaduse § 2441 lg 1 tähenduses, mille alusel Omanikul võib olla õigus Hoonestusõiguse omanikule langemist nõuda.       2. Hoonestusõiguse omanikule langemise korral ei maksa Hoonestaja Omanikule mingeid hüvitisi. Nimetatu ei mõjuta Hoonestaja kohustust maksta kuni Hoonestusõiguse omanikule langemiseni sissenõutavaks muutunud Hoonestustasu ja sellelt arvestatud viivist (kui see on asjakohane). Selguse huvides, viivisearvestus jätkub ka pärast omanikule langemist kuni kohustuse kohase täitmiseni käesolevas lepingus nimetatud määras.       3. Pooled on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse Omanikule langemisel on välistatud Omaniku poolt hüvitiste maksmine Hoonestajale. Kui Omanikule langemise alus on ära langenud pärast Omaniku poolse nõude esitamist, kuid enne Hoonestusõiguse üle kandmist, peab Hoonestaja siiski Hoonestusõiguse Omanikule üle kandma.       4. Hoonestusõiguse omanikule langemise korral sõlmitakse asjaõigusleping Hoonestusõiguse üleandmiseks Omanikule või tema poolt nimetatud isikule 20 päeva jooksul arvates Omaniku poolt Hoonestajale vastavasisulise nõude esitamisest. Vastava kohustuse rikkumisel korral on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas 1 000 eurot päevas kuni Hoonestusõiguse üleandmiseni.       5. Hoonestusõiguse Omanikule langemise korral tagab Hoonestaja Hoonestusõigust koormavate kolmandate isikute õiguste kustutamise kinnistusraamatust Hoonestusõiguse Omanikule või Hoonestusõigusega koormatud kinnistu omaniku poolt nimetatud isikule üleandmise päeval. Selle kohustuse rikkumisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas 1 000 eurot päevas kuni kohustuse täitmiseni.       6. Hoonestusõiguse omanikule langemisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt ehitiste eemaldamist vastavalt p-le 10. Kui Hoonestaja ei täida eelnimetatud kohustust, võib Omanik ise korraldada vastavate ehitiste teisaldamise Hoonestaja kulul. Selle kohustuse rikkumisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt ka leppetrahvi summas 1 000 eurot päevas kuni kohustuse täitmiseni.  EHITISTE SAATUS HOONESTUSÕIGUSE LÕPPEMISEL    * + - 1. Pooled on kokku leppinud, et Hoonestusõiguse tähtaja möödumisel või Hoonestusõiguse lõppemisel muul alusel on Hoonestaja kohustatud Hoonestusõiguse alal asuvad ehitised (v.a teed, sillad, kraavid ja äravoolusüsteemid) omal kulul demonteerima ja ära vedama ning heakorrastama Hoonestusõiguse ala 4 kalendrikuu jooksul arvates Hoonestusõiguse tähtaja möödumisest või Hoonestusõiguse lõppemisest. Omanik ei tasu Kinnistule jäänud ehitiste eest hüvitist.       2. Pooled on kokku leppinud, et juhul, kui Hoonestaja ei ole punktis 10.1 sätestatud tähtajaks samas punktis sätestatud kohustusi täitnud, siis on Omanikul õigus ehitised ise ära vedada ja Hoonestusõiguse ala heakorrastada ning nõuda Hoonestajalt vastavate tööde tegemiseks tehtud mõistlike kulude hüvitamist. Käesoleva lepingu punktis 10.1 nimetatud kohustuse rikkumisel on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt ka leppetrahvi summas 500 eurot päevas kuni kohustuse täitmiseni.       3. Pooled välistavad asjaõigusseaduse § 252 lg 3 kohaldamise, st Omanikul ei ole õigust nõuda ehitiste endale jätmist, v.a rajatud teede, sildade, kraavide ja äravoolusüsteemide puhul. Hoonestajal on alati (sh Hoonestusõiguse tähtaja lõppemisel ja ennetähtaegsel lõpetamisel olenemata põhjusest) õigus ehitised ära viia Asjaõiguslepingus sätestatud tähtaegade piires.  Vastutus  * + - 1. Pool vastutab Asjaõiguslepingu rikkumise (v.a raskest hooletusest tuleneva või tahtliku rikkumise) korral üksnes otsese varalise kahju eest.       2. Hoonestaja poolse Asjaõiguslepingu rikkumise korral, mis ei ole aluseks Hoonestusõiguse omanikule langemisele, on Omanikul õigus nõuda Hoonestajalt leppetrahvi summas 300 eurot päevas kuni rikkumise lõpetamiseni.       3. Hoonestaja kohustub vabastama Omaniku vastutusest Hoonestaja tegevusega kolmandatele isikutele, sh Kaitsetööstuspargi teistele kasutajatele tekitatud kahju eest, sh mistahes sellistest nõuetest, mis on esitatud Omaniku vastu. Selle kohustuse täitmiseks kohustub Hoonestaja (i) mistahes sellise nõude esitamisel võtma üle Omaniku kaitsmise esitatud nõude vastu; ja (ii) hüvitama Omanikule viivitamatult ja täies mahus kõik sellistest nõuetest tulenevad rahalised kohustused.  Valduse üleandmine  * + - 1. Hoonestusõiguse Ala otsene valdus loetakse Hoonestajale üle antuks Asjaõiguslepingu sõlmimise päeval selle lisaks […] oleva üleandmise akti sõlmimisega.  Viljad ja maksud  * + - 1. Kõik Hoonestusõiguse kehtivuse ajal Hoonestusõiguselt saadavad viljad kuuluvad Hoonestajale.       2. Hoonestaja on kohustatud kandma kõik Hoonestusõigusega seotud avalik-õiguslikud koormatised ja tasuma kõik maksud, sh maamaksu.       3. Juhul, kui tulevikus peaks Ehitiste või Hoonestusõiguse omamisele või opereerimisele kehtestatama uusi makse või muid rahalisi kohustusi, tasub need Hoonestaja.  Teadete edastamine  * + - 1. Kõik Asjaõiguslepingu alusel teisele Poolele esitatavad teated ja tahteavaldused tuleb esitada Asjaõiguslepingus sätestatud või pärast Asjaõiguslepingu sõlmimist nõuetekohaselt teatatud uusi kontaktandmeid kasutades kirjalikult või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis (mh e-posti teel) juhul, kui Asjaõiguslepingus ei ole konkreetset vorminõuet ette nähtud. Õiguslikku toimet omavad teated tuleb esitada kirjalikus vormis.       2. Poolte kontaktandmed Asjaõiguslepingu sõlmimise hetkel on järgmised:  |  |  | | --- | --- | | **Omanik** | **Hoonestaja** | | [nimi] | [nimi] | | Kontaktisik: [nimi] | Kontaktisik: [nimi] | | Aadress: […] | Aadress: […] | | Tel: […] | Tel: […] | | E-post: […] | E-post: […] |  * + - 1. Asjaõiguslepingu alusel edastatud teade loetakse kättetoimetatuks, kui (i) see on saadetud Asjaõiguslepingus ette nähtud aadressile tähitud postiga ning vastav kiri on saajale väljastatud või kui teate postitamisest on möödunud 5 päeva siseriikliku kirja puhul või 15 päeva rahvusvahelise kirja puhul (sõltumata sellest, kas adressaat on postisaadetise vastu võtnud või mitte), või (ii) see on saadetud kulleriga Asjaõiguslepingus märgitud aadressil ning vastu võetud aadressil viibiva isiku poolt (sõltumata tema volitusest) allkirja vastu ning (iii) e-posti teel edastamise korral loetakse teade kättetoimetatuks alates järgmisest päevast pärast selle saabumisest saaja serverisse (mida võib kinnitada ka serveri automaatne kinnitus).       2. Pool kohustub teist Poolt viivitamatult teavitama enda kontaktandmete muutumisest. Kuni uute kontaktandmete teatamiseni loetakse teise Poole poolt varasemaid kontaktandmeid kasutades esitatud teated ja tahteavaldused nõuetekohaselt esitatuks.  Konfidentsiaalsuskohustus   * + - 1. Pooled kohustuvad Asjaõiguslepingu kehtivuse ajal ning 1 aasta jooksul pärast Asjaõiguslepingu lõppemist hoidma konfidentsiaalsena Asjaõiguslepingu täitmisega seotud asjaolud ning Asjaõiguslepingu alusel teiselt Poolelt saadud informatsiooni, mille saladuses hoidmise vastu on infot andnud Poolel teise Poole jaoks mõistlikult äratuntav huvi.       2. Konfidentsiaalset informatsiooni võib siiski avaldada ilma teise Poole nõusolekuta juhul, kui vastav informatsioon on juba avalik või informatsiooni avaldamist nõutakse seaduse alusel. Konfidentsiaalsuskohustuse rikkumiseks ei loeta ka konfidentsiaalse informatsiooni avaldamist Poole audiitorile, finantseerijale või juriidilisele nõustajale, kui informatsiooni avaldav Pool tagab konfidentsiaalsuskohustusest kinnipidamise ka nimetatud isikute poolt.       3. Käesolev punkt 15 ei reguleeri riigisaladuse või muu piiratud juurdepääsuga teabe avaldamist, mida reguleerivad vahetult asjaomased õigusaktid.  servituudid  * + - 1. Hoonestusõigus koormatakse Omaniku kasuks tasuta talumisservituudiga tähtajaga kuni Hoonestusõiguse tähtaja lõpuni, mille kohaselt Hoonestusõiguse igakordne omanik on kohustatud taluma Kaitsetööstuspargi opereerimise võimalikke negatiivseid kõrvalmõjusid, sh Kaitsetööstusparki rajatavatest ehitistest tulenevaid negatiivseid mõjutusi (sh müra, lööklaineid, vibratsiooni jmt), mis võivad ületada kohustuslikke või soovitatavaid piirtasemeid. Kaitsetööstuspargi negatiivsed kõrvalmõjud ei või kaasa tuua selliste piiranguvööndite kehtestamist Hoonestusõiguse alal, mis takistavad Projekti elluviimist.       2. Hoonestajal on õigus kasutada Omaniku poolt Kaitsetööstusparki rajatud teid ööpäevaringselt igat tüüpi mootorsõidukiga ja jalgsi, hüvitades Hoonestaja poolt teedele tekitatud kahjud esimesel nõudmisel (v.a. tee tavapärane kulumine, mida hüvitada ei tule). Hoonestajal on õigus nõuda, et asjaomasele Kaitsetööstuspargi territooriumil asuvale kinnisasjale seatakse Hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks tasuta teeservituut tähtajaga kuni Hoonestusõiguse tähtaja möödumiseni.  Muud sätted  * + - 1. Poolte vahelist õigussuhet reguleerivad lisaks Asjaõiguslepingule ka Leping ja valikpakkumise käigus Omaniku poolt avaldatud materjalid ja Pakkumine.       2. Kokkulepped, mille kohta on võimalik teha Hoonestusõiguse sisuna kanne kinnistusraamatusse, kantakse suurimas võimalikus ulatuses Asjaõiguslepingu alusel kinnistusraamatusse.       3. Asjaõiguslepingule kohaldatakse Eesti Vabariigi seadusi ning seda tõlgendatakse vastavalt nimetatud seadustele.       4. Kõik Asjaõiguslepingust tulenevad või sellega seotud vaidlused lahendatakse Poolte vaheliste läbirääkimiste teel. Kui läbirääkimiste teel lahenduseni ei jõuta, lahendatakse vaidlus esimese astme kohtuna Harju Maakohtus, välja arvatud juhul, kui seadusega on sätestatud erinev kohustuslik kohtualluvus.       5. Asjaõiguslepingu ühe sätte või selle osa kehtetus õigusaktidele mittevastavuse tõttu ei mõjuta Asjaõiguslepingu ülejäänud sätete või vastava sätte ülejäänud osa kehtivust, seaduslikkust ega täidetavust. Kehtetu sätte ilmnemisel rakendavad Pooled oma parimaid jõupingutusi,  et asendada selline säte mõistliku aja jooksul uue, õigusaktidega kooskõlas oleva sättega, mis on sisu poolest esialgsele sättele kõige sarnasem.       6. Pooled kinnitavad, et Asjaõiguslepingu tekst on koostatud nendevaheliste läbirääkimiste tulemusel ning Asjaõigusleping vastab Poolte tegelikule tahtele. Pooled kinnitavad, et nad on Asjaõiguslepingu hoolikalt läbi lugenud ja kõik Asjaõiguslepingu sätted ja tingimused on üheselt arusaadavad ja selged.       7. Vastuolude korral Asjaõiguslepingu (sh selle lisade) eesti keelse ja inglise keelse teksti vahel on siduv Asjaõiguslepingu (sh selle lisade) eesti keelne tekst.       8. Asjaõiguslepingule on lisatud […], mis on Asjaõiguslepingu oluliseks ja lahutamatuks osaks.  Asjaõigusleping ja kinnistamisavaldused   * + - 1. [Notar täidab]  NOTARI SELGITUSED  * + - 1. [Notar täidab]  LEPINGU SÕLMIMISE KULUD | **DRAFT**  **AGREEMENT ON THE ACQUISITION OF CONSTRUCTION RIGHT, AGREEMENT ON THE ESTABLISHMENT OF SERVITUDES, AGREEMENT ON THE ESTABLISHMENT OF A REAL ENCUMBERANCE**  **AND**  **REGISTRATION APPLICATIONS**  This notarial instrument has been drawn up and authenticated by […], notary in and for Tallinn, on the [date with words] ([date with numbers]), in the Republic of Estonia, and the parties to this notarial instrument are  **[…]**, registry code […], address […], e-mail address […], hereinafter referred to as the **Owner**, represented by member of the management board […], personal identification code […], who has been entered on the registry card and has been identified […], and who confirms that his powers as a member of the management board are valid, he has not been removed from office, his term of office has not expired or has been duly renewed,  and  **[…]**, registry code […], address […], e-mail address […], hereinafter referred to as the **Superficiary**, represented by member of the management board […], personal identification code […], who has been entered on the registry card and has been identified […], and who confirms that his powers as a member of the management board are valid, he has not been removed from office, his term of office has not expired or has been duly renewed,  The Owner and the Superficiary are hereinafter severally referred to as the **Party** and jointly as the **Parties.**  The Parties hereby enter into this agreement (hereinafter the **Real Rights Agreement**) as follows: PROPERTIES  * + - 1. The Owner owns the following properties:   the property located at […], called […], together with its essential parts and accessories (hereinafter referred to as the **Property**), which is entered in the Land Register of the Tartu County Court Property Department under the registration number […].  The land has cadastral code […], area […] ha, address […], land use […] (100%).  The owner in the second section is registered as […] (registration code […]).  There are no valid entries in the third section.  There are no valid entries in the fourth section.   * + - 1. The electronic database of the National Register of Buildings (www.ehr.ee) does not contain any information on buildings associated with the address and/or cadastral reference of the parcel of land forming part of the Property, nor does it contain information on building and/or use permits, building and/or use notices, injunctions.       2. According to the Restrictions Map of the Land Cadastre (www.maaamet.ee), the following restrictions are related to the use of the land parcel included in the Property:   [added by notary]   * + - 1. The information on the Property given in point 1 of the Agreement has been verified by the notary in the aforementioned electronic databases on the day of the authentication of the Agreement ([…]) via the e-notar information system or at the Internet address.  Relationship to the Agreement and Representations and warrants of the participants  * + - 1. The parties have entered into an agreement for the acquisition of a construction right under law of obligations (hereinafter the **Agreement**), to which this Real Rights Agreement is annexed. The definitions set out in the Agreement shall apply mutatis mutandis to the Real Rights Agreement, except to the extent that the relevant term is defined otherwise in the Real Rights Agreement. For the avoidance of doubt, the person defined in the Agreement as the Authorised Person is defined in the text of the Real Rights Agreement as the Superficiary.       2. The Parties represent and warrant that the representations made by the respective Parties in the Agreement are true, complete and correct as of the date of the Agreement and as of the date of the Real Rights Agreement. The extent to which the representations relate to matters known to the Owner shall be based on the Owner's knowledge at the time of signing the Agreement. The representations made by the Authorised Person under clause 2 of the Agreement shall be deemed to be representations made by the Superficiary under the Real Rights Agreement.  purpose of the agreement  * + - 1. The Authorised Person wishes to construct a factory (hereinafter the **Project**) on the site of the Construction Right, in accordance with the Offer. According to the Offer, the Project consists of the Construction Works that the Authorised Person will operate (including build, use, maintain, repair, replace and remove) for the manufacture of ammunition, munition not containing an explosive substance, munition containing an explosive substance, military explosives, or military explosive substance, or the components of the aforementioned items (hereinafter **Purpose of the Project**). To avoid ambiguities, the Purpose of the Project does not include the manufacture of pyrotechnic articles.  Term and extent of the Construction right  * + - 1. The Parties have agreed that the Owner shall establish, in the first ranking, a paid Construction Right on the Property in favour of the Superficiary for a term of 50 years from the entry of the Construction Right in the Land Registry. The term of the Construction Right shall not be extended.       2. The Construction Right extends over the entire area of the Property (hereinafter referred to as the **Construction Right Area**). The Construction Works erected on the Construction Right Area under the Construction Right are an essential part of the Construction Right.       3. The Construction Right does not extend to does not extend to the lines, pipelines, and other communications (utility networks and structures) located within or passing through the Construction Right Area that belong to the Owner or to third parties.  Construction Right Fee  * + - 1. The Superficiary undertakes to pay to the Owner, from the conclusion of the Real Rights Agreement until the deletion of the Construction Right from the Land Registry, a fee in the amount of EUR […] per year, plus VAT in the cases and at the rate provided by law (hereinafter referred to as the **Construction Right** **Fee**). Up to the Acceptance Date, the Superficiary shall pay 10% of the amount of the Construction Right Fee on a yearly basis and from the Acceptance Date onwards (or from the due date specified in clause 6.4 of the Real Rights Agreement, if it arrives sooner), the Superficiary shall pay 100% of the amount of the Construction Right Fee on a yearly basis.       2. The annual amounts of the Construction Right Fee shall be paid in advance for the following period twice a year in equal amounts, by 1 July and 1 January of each year, on the basis of an invoice sent by the Owner, with the Construction Right Fee for the first calendar half-year being paid within ten working days of the conclusion of the Real Rights Agreement.       3. The Owner shall submit an invoice to the Superficiary no later than 30 days before each payment due date, showing at least the amount of the Construction Right Fee and the Owner's bank account number. By way of exception, the Owner shall submit the first invoice on the day of the conclusion of the Real Rights Agreement.       4. The Owner shall submit to the Superficiary, by the 20th of each month at the latest, an invoice for the Utility Services consumed in the previous month. The Superficiary undertakes to pay the invoice within 30 days.       5. If the obligation to pay the Construction Right Fee expires in the middle of the half-year, the Construction Right Fee paid will not be refunded to the Owner. If the Construction Right Fee rate changes in the middle of the  half-year, the Superficiary shall pay the Construction Right Fee at the changed rate from the next payment onwards, without recalculation of the Construction Right Fee for previous periods.       6. The Construction Right Fee is automatically changed after every three years according to the change in the Estonian Consumer Price Index (IA02: CPI, 1997 = 100 (MONTH)) published by the Statistics Estonia (or, if the Statistics Estonia ceases to do so, by any other office or body that publishes national statistics) over the preceding three years. If this index ceases to be published, the Owner shall use another index of as similar content as possible. The Owner shall calculate the change in the amount of the Construction Right Fee on each indexation year in accordance with this clause and notify the Superficiary by no later than July 1 when issuing the invoice for the payable Construction Right Fee.       7. In the event of a delay in the payment of the Construction Right Fee, Utility Service invoices, or any other financial obligation related to the Agreement or the Real Rights Agreement, the Owner has the right to demand late payment interest on the outstanding amount. The interest rate shall be 0.05% per each day of delay or the statutory interest rate if it is higher than 0.05% per day.       8. To secure the obligation to pay the Construction Right Fee, a real encumbrance shall be entered in the third section of the Land Registry under the register part opened for the Construction Right, in the first ranking, in favour of the current owner of the property encumbered with the Construction Right. The current owner of the Construction Right shall be obligated to submit to immediate compulsory enforcement for the satisfaction of the financial claim secured by the real encumbrance. The Owner and the Superficiary agree that contrary to Section 158(3) of the Code of Enforcement Procedure, the real encumbrance securing the payment of the Construction Right Fee shall remain in effect if the Owner, based on the real encumbrance, or the holder of another higher-ranking or equally ranked limited real right enforces a claim against the Construction Right.       9. To secure the claim for the modification of the Construction Right Fee, an entry shall be made in the register part of the Construction Right in favour of the current owner of the property encumbered with the Construction Right in the same first rank as the real encumbrance encumbering the Construction Right.  Construction, operation and maintenance of the project  * + - 1. Under the Construction Right, the Superficiary has the right and the obligation to construct the Construction Works on the Construction Right Area and to use the Construction Works for the Purpose of the Project. Throughout the term of the Construction Right, the Superficiary shall have the right to decide, where reasonably necessary, to relocate, replace, move, alter or place new Construction Works within the Construction Right Area, by sending a new Site Plan to the Owner in advance, provided that they are erected for the Purpose of the Project and provided that the rights of the Owner and other users of the Defence Industrial Park are not harmed thereby.       2. All Construction Works and equipment to be erected on the Construction Right Area must comply with all the requirements for this type of production and handling site and take into account the capabilities of the infrastructure to be used, in particular the height of the safety enclosure, the maximum net quantity of explosives to be handled, etc. All the Construction Works and equipment placed on the site must, in terms of their construction, parameters, etc., enable the user to obtain a permit for the operation of the site issued by the Technical Supervisory and Consumer Protection Board (hereinafter referred to as the **Operating Permit**).       3. The Parties have agreed that the date on which the use of the Construction Works for the Purpose of the Project has commenced, including thatthe Developer has been issued an Operating Permit (hereinafter the **Acceptance Date**), shall be no later […] months after the conclusion of the Real Rights Agreement. If this is delayed due to litigation related to the construction of the Project (including disputes over planning, building permits, etc.), the time limit shall be extended by the time of the relevant litigation (which shall be counted until a final enforceable court decision is obtained), but not more than two years. For the avoidance of doubt, the Acceptance Date shall not be affected by disputes with the Superficiary’s suppliers, financiers and other partners.       4. From the Acceptance Date, the Superficiary shall use the Construction Works for the Purpose of the Project. For the avoidance of doubt, the Superficiary shall have a right to produce on the basis of the Licence and the Operating Permit and shall expire upon expiry or suspension of the Licence or Operating Permit.       5. Construction Works erected on the basis of the Construction Right must be designed and constructed in accordance with good building practice and the legislation on construction and building design, including the Planning Act and the Building Act, and local legislations. The Superficiary shall be fully liable for any damage caused to third parties by failure to comply with the above obligation.       6. Use of the Construction Right for any purpose other than the Purpose of the Project is only permitted with the prior written consent of the Owner.       7. Mergers, divisions, and transformations of the Superficiary and transfers of ownership of the Superficiary’s shares or interests in the Superficiary shall be permitted until the Acceptance Date only with the prior written consent of the Owner. The Owner shall only be entitled to withhold its consent if the proposed transaction would jeopardise the execution of the Project. The Superficiary shall give the Owner reasonable advance notice of any changes provided for in this clause. The Owner shall give its consent within a reasonable period, but not longer than 3 months from the date of the request for consent, and the Superficiary shall therefore give the Owner sufficient advance notice to allow the Owner time to decide on the granting of consent before the proposed event occurs. In the event of a breach of the obligation to obtain the prior consent of the Owner, the Owner shall be entitled to claim from the Superficiary a contractual penalty of EUR 100,000.       8. The transfer of the title to the Construction Right Area and the transfer of the Construction Right Area to the use of a third party is permitted only with the prior written consent of the Owner.       9. The Superficiary is obliged to keep the Construction Works (including the equipment installed therein) and the Construction Right Area in good condition at all times until the demolition of the Construction Works or the termination of the Real Rights Agreement, whichever comes first.       10. In the event that there is any forest growing on the Construction Right Area at the time of the conclusion of the Real Rights Agreement, which must be removed in accordance with the Site Plan for the purpose of construction of the Construction Works, the Owner shall have the right to cut down and remove such forest from the Construction Right Area at his own expense within a reasonably short period of time, but in any case not later than 6 months from the conclusion of the Real Rights Agreement, and the proceeds from the realisation of the forest shall belong to the Owner. If the Owner does not wish to make use of the right provided for in this point, he undertakes to inform the Superficiary of this fact within 1 month of the conclusion of the Real Rights Contract. In such a case, or if the Owner does not arrange for the felling of the forest or the removal of the felled trees within the prescribed time limit, the Superficiary shall be entitled to cut and remove the forest from the Construction Right Area, whereby the income from the sale of the forest, calculated at the market price, less the costs of the felling and removal of the forest, calculated at the market price, shall belong to the Owner.       11. The Superficiary undertakes to:   carry out, at its own expense, all the works necessary for the performance of this agreement, including planning and surveying, design, construction and works for the issue of authorisations;  not harm the parts of the Defence Industrial Park that are outside the Construction Right Area;  not unlawfully obstruct the activities of other persons operating or planning to operate in the Defence Industrial Park, including by contesting permits, consents and approvals issued to them. To the extent that the activities of other persons operating in the Defence Industrial Park require the consent or approval of the Superficiary, the Superficiary may not refuse to grant such consent or approval without justified cause.  Reasonably take into account to the rights of other superficiaries, users and service providers of the Defence Industrial Park and the Owner and not cause greater adverse impacts on the use of the Defence Industrial Park than are permitted under the legislation governing the activities of the Superficiary;  comply with all obligations under the Licence, the Operating Permit and the law and ensure that all necessary permits, consents and approvals are in place and valid;  comply with industry best practices, including health and safety requirements, in the Project's field of activity;  comply with all procedures established by the Owner in the Defence Industrial Park (including the security policy, which is annex […] to the Real Rights Agreement) and ensure that all employees, subcontractors, partners and guests of the Owner comply with such procedures;  ensure compliance with all maintenance, environmental, fire safety, etc. requirements in the Construction Right Area, avoiding by its activities any adverse environmental and other impacts on the property of the Owner and other users of the Defence Industrial Park, as well as on human health, and promptly remedy and compensate for any damage caused, including to third parties;  immediately notify the Owner's contact persons and, if necessary the emergency first responders, of any accident, fire or other emergency occurring in the Construction Right Area or in the Defence Industrial Park and immediately take measures to prevent and minimise possible damage resulting from the event and to eliminate the consequences of the event.  ensure that their activity and persons related to them follow requirements of chapter 111 of the Weapons Act;  ensure at every moment the validity of a liability insurance at least to the extent and under the conditions customary in their field of activity.   * + - 1. To the extent agreed by the Parties, the Owner shall ensure the provision of utility services on the territory of the Defence Industrial Park (garbage disposal, water and sewerage, fire-fighting water, connection to the communication network, road maintenance and repair, snow removal, guard service, hot steam; hereinafter referred to as the **Utility Services**) and the construction of the necessary infrastructure (communication cables, pipelines, access roads from the public road, fence around the territory of the Defence Industrial Park, drainage ditches, boiler house) within […] years from the date of conclusion of the Real Rights Agreement at the latest. The technical specifications for the Utility Services are set out in Annex […].       2. The Owner provides the Utility Services either personally on a cost basis or through a third party found through public procurement. The payment for the Utility Services is based on the actual metered consumption if meters are available or, if no meters are available, on the proportions of the area of the Construction Right Area and the total area of all the construction right areas in the Defence Industrial Park.       3. To establish the electricity connection, the Superficiary undertakes to submit a connection application to the network operator. The Owner undertakes to allow the network operator to use, free of charge, the area of the Defence Industrial Park up to the boundary of the Construction Right for the construction of the infrastructure necessary for the establishment of the electricity connection, including the establishment of the corresponding easements at the request of the network operator.       4. The Owner shall ensure the construction of the infrastructure of the Defence Industrial Park (hereinafter referred to as the **Infrastructure**) within […] months from the conclusion of the Real Rights Agreement at the latest and the maintenance of the Infrastructure in good condition until the expiry of the Construction Right. The Infrastructure shall include:   Depots intended for the storage and warehousing of ammunition, munition not containing an explosive substance, munition containing an explosive substance, military explosives, or military explosive substance, or their components (hereinafter the **Depot**);  a test site for the testing of ammunition, munition not containing an explosive substance, munition containing an explosive substance, military explosives, or military explosive substance, or their components; and  infrastructure suitable for the destruction, including demolition, of ammunition, munition not containing an explosive substance, munition containing an explosive substance, military explosives, or military explosive substance, or their components, which enables their destruction.   * + - 1. For the use of the Infrastructure, the Parties shall enter into a Infrastructure Service Agreement, the main terms and conditions of which are set out in Annex […].       2. The technical conditions of the Infrastructure, including the number of Depots, shall be determined by the Owner in its sole discretion, taking into account the needs of the users operating in the Defence Industrial Park, the restrictions related to the territory of the Defence Industrial Park and the terms and conditions of the Infrastructure Service Agreements concluded by the Owner.  Transfer of Construction right and Property  * + - 1. The Owner undertakes to ensure that, in the event of the transfer of the Property encumbered with the Construction Right or any part thereof (including a change of ownership due to merger, division, or business transfer), except in the case of enforcement or bankruptcy proceedings, the acquirer of the Property encumbered with the Construction Right assumes all contractual obligations established between the Owner and the Superficiary under this agreement. The Superficiary hereby grants their unconditional and irrevocable consent to the aforementioned.       2. To transfer all or part of the Construction Right, the Superficiary must obtain the prior consent of the then current owner of the Property. By consenting to the transfer of the Construction Right, the Owner shall also be deemed to have given their unconditional and irrevocable consent to the transfer of the rights and obligations under this agreement to the transferee of the Construction Right. This agreement shall be recorded in the Land Registry as the content of the Construction Right.       3. The Superficiary undertakes to ensure that, in the event of the transfer of the Construction Right or any part thereof (including a change of the Superficies Holder due to merger, division, or business transfer), except in the case of enforcement or bankruptcy proceedings, the acquirer of the Construction Right assumes all contractual obligations established between the Owner and the Superficiary under this agreement.       4. In the event of a breach of an obligation set out in clause 7.1 or 7.3 of the Real Rights Agreement, the other Party shall be entitled to claim from the defaulting Party contractual penalty in the amount of EUR 100,000.       5. The prior consent of the Owner is required to encumber the Construction Right. This agreement shall be entered in the Land Registry as the content of the Construction Right.  TERMINATION OF the Real Rights Agreement  * + - 1. The Superficiary has the right to terminate the Real Rights Agreement by giving the Owner at least 30 days' prior written notice (at least 12 months in the case of clause 8.1.3) if:   The Owner materially breaches this agreement and this materially restricts or interferes with the exercise of the Construction Right, and the Owner fails to cure the breach within a 30-day period granted by Superficiary;  The Construction Right has not been entered in the Land Registry within 90 days from the date of the conclusion of the Real Rights Agreement;  after the Acceptance Date, the Superficiary wishes to cease operation of all the Works.   * + - 1. The Owner has the right to terminate the Real Rights Agreement by giving the Superficiary at least 30 days' (in case of 8.2.2 at least 12 months') prior written notice, if:   The Construction Right has not been entered in the Land Registry within 90 days from the date of the conclusion of the Real Rights Agreement;  the assets in question are required for the purpose of discharging state functions or for other public purposes (RVS § 20(2)). In such a case, the Owner undertakes to compensate the Superficiary for the value of all the Construction Works for which construction has at least begun.   * + - 1. In the cases provided for in clauses 8.1 and 8.2, the Parties shall conclude a real rights agreement for the termination of the Construction Right and apply for the deletion of the Construction Right entry from the Land Registry no later than 20 days from the date of expiration of the notice period for termination of the Construction Right. The Superficiary’s obligation to pay the Construction Right Fee shall terminate upon the deletion of the Construction Right from the Land Registry.       2. If the Construction Works are destroyed in whole or in part in such a way that they cannot continue to fulfil the Purpose of the Project, the Superficiary shall not be obliged to restore the Construction Works if it submits a notice of termination of the Construction Right in accordance with clause 8.1.3. In the event of termination of the Real Right Agreement, the Superficiary undertakes to arrange for the removal of the destroyed Construction Works within the time and to the extent specified in clause 10 .       3. Upon termination of the Construction Right, the Parties will not pay each other any compensation (except in the case mentioned in clause 8.2.2). The foregoing shall not affect the obligation of the Superficiary to pay the Construction Right Fee and interest on arrears thereon (if any) that have become due and payable up to the date of deletion of the Construction Right. For the avoidance of doubt, the calculation of interest on arrears shall continue after deletion until the obligation is duly performed at the rate specified in this agreement.  Reversion OF THE Construction RIGHT  * + - 1. The owner of the property encumbered with the Construction Right has the right to request the Superficiary’s consent for the transfer of the Construction Right to the owner of the property encumbered with the Construction Right (reversion of the Construction Right) or for the transfer of the Construction Right to a person designated by the owner of the property encumbered with the Construction Right if:   The Acceptance Date has not arrived by the due date specified in clause 6.4 of the Real Rights Agreement, nor has it arrived within an additional 6-month period granted by the Owner;  The Licence or Operating Permit granted to the Superficiary becomes invalid for any reason (incl. in case it is suspended) and the Superficiary has not be issued with a valid Licence or Operating Permit even within an additional 3-month period granted by the Owner;  The Superficiary has been in default for more than three months in fulfilling the obligation to pay the Construction Right Fee or Utility Service invoices and has not remedied this breach within an additional 30-day period granted by the Owner;  The Superficiary constructs construction works other than Construction Works on the Construction Right Area and has not ceased the breach within an additional 30-day period granted by the Owner. For the avoidance of doubt, there shall be no basis for a reversion to the Owner under this clause if the Superficiary constructs construction works on the Construction Right Area that are accessory in nature to the Purpose of the Project and do not adversely affect the rights of the Owner or other users of the Defence Industrial Park;  The Superficiary ceases to use the Construction Right in whole or in substantial part for the Purpose of the Project and has not cured such breach within an additional 30-day period granted by the Owner. For the avoidance of doubt, there shall be no basis for a reversion to the Owner under this clause if the breach is caused by a shortage of raw materials or force majeure necessary to fulfil the Purpose of the Project;   * + - 1. The Owner shall not be entitled to claim reversion of the Construction Right to the Owner, to cancel the Real Rights Agreement or to terminate the Construction Right unilaterally on any other grounds other than those set out in clauses 8.2 and 9.1. The Parties consider the breaches described in clause 9.1 as the only material breaches of the Superficiary’s contractual obligations within the meaning of § 244(1) (1) of the Law of Property Act, on the basis of which the Owner may be entitled to claim reversion of the Construction Right to the Owner.       2. In the event of a reversion of the Construction Right to the Owner, the Superficiary shall not pay any compensation to the Owner. The foregoing shall not affect the obligation of the Superficiary to pay the Construction Right Fee and interest on arrears thereon (if any) that has become due and payable until the Construction Right is reversed. For the avoidance of doubt, the calculation of interest on arrears shall continue after the reversion to the Owner until the obligation is duly performed at the rate specified in this agreement.       3. The Parties have agreed that in the event of the Construction Right reversing to the Owner, the Owner shall not be entitled to pay any compensation to the Superficiary. If the basis for the reversion to the Owner ceases to exist after the Owner has made the claim but before the transfer of the Construction Right, the Superficiary shall still be obliged to transfer the Construction Right to the Owner.       4. In the event of the reversion of the Construction Right to the Owner, an agreement for the transfer of the Construction Right to the Owner or to a person designated by the Owner shall be concluded within 20 days of the Owner's request to the Superficiary. In the event of breach of this obligation, the Owner shall be entitled to claim from the Superficiary a contractual penalty of EUR 1,000 per day until the transfer of the Construction Right.       5. In the event of reversion of the Construction Right to the Owner, the Superficiary shall ensure that the rights of third parties encumbering the Construction Right are deleted from the Land Registry on the day of transfer of the Construction Right to the Owner or to the person designated by the owner of the property encumbered by the building right. In the event of a breach of this obligation, the Owner shall be entitled to claim a contractual penalty of EUR 1,000 per day from the Superficiary until the obligation is fulfilled.       6. In case of a reversion of the Construction Right, the Owner has the right to require the Superficiary to remove the construction works in accordance with clause 10. If the Superficiary fails to comply with the aforementioned obligation, the Owner may arrange for the removal of the relevant construction works at the expense of the Superficiary. In the event of a breach of this obligation, the Owner shall also be entitled to claim a contractual penalty of EUR 1,000 per day from the Superficiary until the obligation is fulfilled.  THE FATE OF THE Construction works upon expiry of THE Construction RIGHT  * + - 1. The Parties have agreed that upon expiry of the term of the Construction Right, or upon termination of the Construction Right on any other basis, the Superficiary shall, at its own expense, dismantle and remove any construction works (excluding roads, bridges, ditches and drainage systems) located on the Construction Right Area and clean up the Construction Right Area within 4 calendar months of the expiry of the term of the Construction Right or termination of the Construction Right. The Owner shall not pay compensation for any construction works left on the Property.       2. The Parties have agreed that if the Superficiary fails to fulfil the obligations set out in clause 10.1 by the deadline set out in the same clause, the Owner shall be entitled to remove the construction works and to clean up the area of the Construction Right itself and to claim compensation from the Superficiary for the reasonable costs incurred for the respective works. In the event of a breach of the obligation referred to in clause 10.1 of this agreement, the Owner shall also be entitled to claim a contractual penalty from the Superficiary in the amount of EUR 500 per day until the obligation is fulfilled.       3. The parties exclude the application of § 252(3) of the Law of Property Act, i.e. the Owner is not entitled to claim the retention of the construction works, except in the case of roads, bridges, ditches and drainage systems. The Superficiary is always (including at the expiry of the term of the Construction Right and in the event of early termination for whatever reason) entitled to remove the Construction Works within the time limits set out in the Real Rights Agreement.  Liability  * + - 1. In the event of a breach of the Real Rights Agreement (other than an intentional breach or breach due to gross negligence), a Party shall be liable only for direct material damage.       2. In the event of a breach of the Real Rights Agreement by the Superficiary which does not give grounds for the reversion of the Construction Right, the Owner has a right to demand a contractual penalty in the amount of 300 euros per day until termination of the breach.       3. The Superficiary undertakes to indemnify the Owner against any damage caused by the activities of the Superficiary to third parties, including other users of the Defence Industrial Park, including any claims made against the Owner. To perform this obligation, the Superficiary agrees (i) upon the filing of any such claim, to assume the defence of the Owner against such claim; and (ii) to indemnify the Owner promptly and in full for any and all monetary liability arising from such claim.  Transfer of Possession  * + - 1. Direct possession of the Construction Right Area shall be deemed to have been transferred to the Superficiary on the day of the conclusion of the Real Rights Agreement by the conclusion of the deed of transfer annexed to it in annex […].  Fruits and taxes  * + - 1. All the fruits of the Construction Right during the term of the Construction Right shall belong to the Superficiary.       2. The Superficiary is obliged to bear all public charges and to pay all taxes, including land tax, related to the Construction Right.       3. In the event that in the future new taxes or other financial obligations should be imposed on the ownership or operation of the construction works or the Construction Right, they shall be paid by the Superficiary.  notifications  * + - 1. All notices and expressions of intent to be given to the other Party under the Real Rights Agreement must be given in writing or in a format that can be reproduced in writing (including by e-mail) using the contact details set out in the Real Rights Agreement or duly notified after the conclusion of the Real Rights Agreement, unless a specific format is provided for in the Real Rights Agreement. Notices having legal effect must be given in writing.       2. The contact details of the parties at the time of the conclusion of the Real Rights Agreement are as follows:  |  |  | | --- | --- | | **Owner** | **Superficiary** | | [name] | [name] | | Contact person: [name] | Contact person: [name] | | Address: [...] | Address: [...] | | Tel: [...] | Tel: [...] | | Email: [...] | Email: [...] |  * + - 1. A notice given under the Real Rights Agreement shall be deemed to have been delivered if (i) it has been sent by registered post to the address provided for in the Real Rights Agreement and the letter has been delivered to the addressee, or 5 days have elapsed from the date of posting of the notice in the case of a domestic letter or 15 days in the case of an international letter (whether or not the postal item has been accepted by the addressee), or (ii) it has been sent by courier to the address specified in the Real Rights Agreement and received by the person at the address (irrespective of his or her authority) against his or her signature; or (iii) in the case of transmission by e-mail, the notice shall be deemed to have been served as from the day following its arrival on the recipient's server (which may be confirmed by an automatic confirmation from the server).       2. Each Party undertakes to inform the other Party immediately of any change in its contact details. Until such time as the other Party provides new contact information, notices and letters of intent submitted by the other Party using the previous contact information shall be deemed to have been duly given.  Confidentiality obligation  * + - 1. The Parties undertake to keep confidential during the term of the Real Rights Agreement and for 1 year after the termination of the Real Rights Agreement the circumstances related to the performance of the Real Rights Agreement and the information received from the other Party under the Real Rights Agreement, which the Party providing the information has a reasonably discernible interest in keeping confidential.       2. Confidential information may be disclosed without the other Party's consent if the information is already public or if disclosure is required by law. The disclosure of confidential information to a Party's auditor, financial adviser or legal adviser shall not be considered a breach of confidentiality if the disclosing Party ensures that the confidentiality obligation is also respected by those persons.       3. This clause 15 does not govern the disclosure of state secrets or other restricted information that is directly governed by the relevant legislation.  Servitudes  * + - 1. The Construction Right shall be encumbered with a gratuitous servitude of tolerance in favour of the Owner for a term lasting until the expiration of the Construction Right. Under this servitude, the then current superficiary of the Construction is obliged to tolerate potential negative side effects from the operation of the Defence Industrial Park, including adverse impacts (such as noise, shock waves, vibrations, etc.) resulting from construction works built within the Defence Industrial Park, which may exceed mandatory or recommended limit levels. However, the negative side effects of the Defence Industrial Park shall not lead to the establishment of restriction zones within the Constriction Right Area that would prevent the implementation of the Project.       2. The Superficiary shall have the right to use the roads constructed by the Owner in the Defence Industrial Park 24 hours a day by any type of motor vehicle and on foot, compensating the Owner for any damage caused to the roads on first demand (except for normal wear and tear of the road, which shall not be compensated). The Superficiary shall have the right to require that a road servitude be established, free of charge, in favour of the then current owner of the Construction Right, on the relevant immovable property within the Defence Industrial Park, until the expiry of the term of the Construction Right.  Other provisions  * + - 1. In addition to the Real Rights Agreement, the legal relationship between the Parties is governed by the Agreement and the documents published by the Owner during the selective tender and the Offer.       2. Agreements that can be entered in the Land Registry as contents of the Construction Right will, to the maximum extent possible, be entered in the Land Registry on the basis of the Real Rights Agreement.       3. The Real Rights Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Republic of Estonia.       4. All disputes arising from or related to the Real Rights Agreement shall be settled by negotiation between the Parties. In the event that no negotiated solution is reached, the dispute shall be settled by Harju County Court as the court of first instance, unless the law provides for a different compulsory jurisdiction.       5. The invalidity of any provision or part of a provision of the Real Rights Agreement due to non-conformity with the law shall not affect the validity, legality or enforceability of the remaining provisions of the Real Rights Agreement or the remaining part of the relevant provision. In the event of the appearance of a provision which is invalid, the Parties shall use their best endeavours to replace such provision within a reasonable period by a new provision which is in conformity with the law, and which is in substance as similar as possible to the original provision.       6. The Parties confirm that the text of the Real Rights Agreement is the result of negotiations between them and that the Real Rights Agreement corresponds to the actual will of the Parties. The Parties declare that they have carefully read the Real Rights Agreement and that all the provisions and terms of the Real Rights Agreement are unambiguous and clear.       7. In the event of any inconsistency between the Estonian and English texts of the Real Rights Agreement (including its annexes), the Estonian text of the Real Rights Agreement (including its annexes) shall prevail.       8. […] have been annexed to the Real Rights Agreement, which is an essential and integral part of the Real Rights Agreement.  Agreement in Rem and Registration Applications  * + - 1. [added by notary]  NOTARY'S EXPLANATIONS  * + - 1. [added by notary]  Costs of the agreement |