

HOONE TASUTA KASUTAMISE LEPING NR 9-28/5

Tallinnas

3. jaanuar 2011

Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi nimetatud **RMK** või **Kasutusse andja**), keda esindab RMK juhatuse 18.05.2010.a otsusega nr 1-32/48 kinnitatud RMK hoonete haldamise osakonna põhimääruse alusel osakonna juhataja Martin Kõiv, ühelt poolt ja **Keskkonnaamet** (edaspidi nimetatud **KKA** või **Kasutaja**), keda esindab KKA peadirektori 03.09.2010.a käskkirjaga nr 1-4.1/314 volituste andmise alusel haldusosakonna juhataja Indrek Tuulik, teiselt poolt, keda nimetatakse edaspidi käesolevas lepingus eraldi **Pool** või koos **Pooled**, sõlmisid käesoleva lepingu (edaspidi nimetatud **Leping**) alljärgnevas:

1. Lepingu ese ja tähtaeg

1.1. Kasutusse andja annab Kasutajale tasuta kasutamiseks aadressil Palmse külas, Vihula vallas, Lääne-Virumaal asuvad järgmised hoone ja ruumid: **Palmse mõisa töllakuur** (katastritunnus 88701:002:1084, riigivara number 2005785), **alajaam** (katastritunnus 88701:002:1084, riigivara number 2005801) (edaspidi nimetatud **Hoone**). Hoone koosseis ja plaanid on sätestatud Lepingu **Lisas 1**.

1.2. Ruumide üleandmisel Kasutaja faktilisse kasutusse vormistavad Pooled kohapeal Ruumide üleandmise-vastuvõtmise akti, mis on Lepingu **Lisaks 2**.

1.3. Leping jõustub selle sõlmimise kuupäevast ja kehtib tähtajatult.

1.4. Kasutajal on õigus kasutada Hoonet vara hoidmiseks, ekspositsioonide eksponeerimiseks, teabekeskusena ja/või büroona alljärgnevalt:

1.4.1. **Palmse mõisa töllakuuri (külastuskeskust)** kasutatakse tööruumidena, ekspositsioonide eksponeerimiseks, koolituste ja koosolekute läbiviimiseks ning keskkonnaharidus õppeprogrammide ja muude keskkonnahariduslikke tegevuste läbiviimiseks. Euroopa Regionaalarengu Fondist (ERF) rahastatava projekti nr **2.2.0701.10-0013 „Keskkonnaameti looduskeskuste võrgustiku arendamine“** raames arendatakse õppeklassi ja ekspositsioonisaali, võimalusel sisustatakse õppeklass õppevahendite ja mööbliga, täiendatakse olemasolevat ekspositsiooni. Hoone eesmärgipärane kasutus peab olema tagatud vähemalt viie aasta jooksul projekti abikõlblikkuse perioodi lõppemisest. Õppeklassi, ekspositsiooni- ja konverentsisaali ning olme- ja majutusruume kasutatakse RMK'ga kahasse vastavalt **Lisas 3** märgitule.

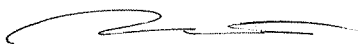
1.4.2. **Alajaama** kasutatakse KKA töövahendite hoidmiseks, vastavalt **Lisas 3** märgitule.

2. Kulud

2.1. Kasutaja on kohustatud tasuma Hoone kasutamisega seotud kõrvalkulud (edaspidi nimetatud **Kõrvalkulud**). Kõrvalkuludeks on kulud Kasutusse andja või Kasutusse andja poolt vahendatud kolmanda isiku teenustele nagu Hoone haldus, hooldus ja kindlustus, elektrienergia, vesi, kanalisatsioon, gaas, küte, jäätmekäitlus, sise- ja väliskoristus, sidekommunikatsiooni- ja valveteenused.

2.2. Haldusteenuse tasu külastuskeskuse hoonele on 0,38 €/m² (6 kr/m²), alajaama hoonele 0,26 €/m² (4 kr/m²) kuus. Muude kõrvalkulude suuruse määrab Kasutusse andja igakuiselt, lähtudes arvestite näitudest, teenusepakkujate poolt esitatud arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast vastavalt **lisa 3** märgitule.

2.3. Alates 01.01.2012.a lisandub ülaltoodud kuludele hoonete amortisatsiooniga võrdne remondifond.



2.4. Juhul, kui Kasutusse andja osutab või vahendab Kasutajale seoses Hoone kasutamisega teenust, mida ei ole nimetatud Lepingu punktis 2.1., kohustub Kasutaja tasuma selle eest vastavalt Lepingus ettenähtud Kõrvalkulude eest tasumise korrale, kui Pooled ei lepi kokku teisiti.

2.5. Kasutaja tasub Kasutusse andjale eelmise kuu Kõrvalkulude eest järgneva kuu 25. kuupäevaks Kasutusse andja poolt esitatud arve alusel.

2.6. Kasutusse andja teavitab järgneva eelarveaasta Kõrvalkuludele täiendavalt lisanduvate kulude (remonttööd, mis ei ole käsitletavad hooldusremondina, renoveerimine, rekonstrueerimine vms) (edaspidi nimetatud **Kulud**) vajadusest Kasutajat hiljemalt jooksva aasta 01. märtsi kuupäevaks. 2011.a teostatavad remonttööd on fikseeritud Lepingu **Lisas 4**.

2.7. Kasutaja kohustub taotlema oma eelarvesse Lepingu punktis 2.6 nimetatud kulude katteks või punkti 3.1.7 kohaselt tehtud kulude hüvitamiseks vajalikud summad, informeerides Kasutusse andjat koheselt pärast eelarve (või lisaeelarve) kinnitamist või kinnitamata jätmist.

2.8. Kasutaja kooskõlastab Lepingu punktis 2.6 või punkti 3.1.7 kohaselt tehtud Kulud peale Kasutaja eelarve kinnitamist Keskkonnaministeeriumi poolt.

3. Poolte kohustused

3.1. Kasutusse andja kohustub:

3.1.1. andma Hoone Kasutajale üle hiljemalt viie (5) tööpäeva jooksul peale lepingu allkirjastamist;

3.1.2. kindlustama Hoone teenindamise Kasutusse andja poolt osutatavate või Kasutusse andja poolt vahendatavate teenustega;

3.1.3. teatama Kasutajale vähemalt üks ööpäev ette plaanilistest elektri -ja veekatkestustest Hoones;

3.1.4. tagama Hoone haldamise ja hoolduse vastavalt Poolte poolt kokkulepitule;

3.1.5. teatama kirjalikult Kasutajale Hoone võõrandamisest või piiratud asjaõigusega koormamisest 10 (kümne) kalendripäeva jooksul alates omandi üleminekust või vastava kande tegemisest kinnistusraamatusse;

3.1.6. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Kasutajale esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks;

3.1.7. tagama põhikonstruktsioonide ja tehnosüsteemide s.h. ventilatsioon, keskküttesüsteemid, elektrisüsteemid, vee-ja kanalisatsioonisüsteemid korrasoleku ja vajaliku toimimise Lepingu kehtivuse ajal Hoone, korraldama nende remontimise vajadusel esmalt omal kulul, esitades remonttöödeks kulunud vahendite ulatuses taotluse Kasutajale Lepingu punktis 2.4 ettenähtud korras;

3.1.8. kooskõlastama KKA IT bürooga arvutivõrgu muudatused ja arvutivõrku ühendamisest e-mailil: kaarel.undusk@keskkonnaamet.ee või telefonil 6272106 või 6272191;

3.1.9. tagama vastava hoonete/ruumide kasutusõigus keskkonnahariduslikel eesmärkidel lähtuvalt KIK nõukogu 16.07.2010 otsuse nr 1-25/148 ERF keskkonnahariduse inframeetme projekti nr 2.2.0701.10-0013 "Keskkonnaameti looduskeskuste võrgustiku arendamine" elluviimisest, selle projekti perioodi vältel ja viie aasta jooksul pärast selle lõppu, kuni 1. juunini 2018".

3.1.10. andma Kasutajale vajalikud volitused käesoleva lepingu punktis 3.1.9. viidatud projekti teostamiseks, sealhulgas ehituslubade ja ehitise kasutuslubade taotlemiseks ning vajalike hangete läbiviimiseks;

3.1.11. mitte hüvitama Kasutajale kasutusperioodi jooksul hoone parendamiseks tehtud kulutusi või muid eelnimetatud projekti teostamise eesmärgil tehtud kulutusi.

3.2. Kasutaja kohustub:

- 3.2.1. Hoone vastuvõtmisel Kasutusse andjalt hoolikalt üle vaatama ja alla kirjutama Hoone üleandmise-vastuvõtmise aktile, puuduste ilmnemisel esitama oma märkused üleandmise-vastuvõtmise aktis;
- 3.2.2. tasuma igakuiselt Kõrvalkulude makseid Lepingus fikseeritud tingimustel;
- 3.2.3. kasutama Hoonet vastavalt Lepingus ettenähtud sihtotstarbele;
- 3.2.4. andma Hoonet allkasutusse üksnes Kasutusse andja eelneval kirjalikul nõusolekul;
- 3.2.5. kooskõlastama kõik Hoones tehtavad muudatused või parendused eelnevalt kirjalikult Kasutusse andjaga;
- 3.2.6. lubama Kasutusse andja esindajaid Kasutaja tööajal takistamatult Hoonesse Lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks;
- 3.2.7. teatama Kasutusse andjale viivitamatult igast Hoones toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;
- 3.2.8. tegema vajadusel Lepingu kehtivuse ajal Hoones omal kulul remonti, mis seisneb ruumide taastamisega samasse seisukorda, kui nad oli üleandmise hetkel, arvestades normaalset kulumit;
- 3.2.9. täitma kehtestatud heakorra-, keskkonna- ja tuleohutuse nõudeid Hoones;
- 3.2.10. arvestama oma tegevuses teiste Hoone üürnike/kasutajate huvidega;
- 3.2.11. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Kasutusse andjale esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

4. Lepingu muutmine

- 4.1. Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui Lepingu tingimuste muutmine on tingitud Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 4.2. Ühe Poole esitatud kirjaliku taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine Pool läbi kümne (10) kalendripäeva jooksul arvates taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele Poolele koos vastavasisulise põhjendusega viie (5) kalendripäeva jooksul.

5. Lepingu lõppemine

- 5.1. Leping lõpeb selle ülesütlemisel Poole poolt, Hoone hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel, samuti lõppemisel muul alusel.
- 5.2. Kasutusse andjal on õigus Leping kirjaliku avaldusega üles öelda, teatades Kasutajale ülesütlemisest ette 30 (kolmkümmend) kalendripäeva, mõjuva põhjuse korral 10 (kümme) kalendripäeva. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema Poole huvisid kaaludes ei või oodata, et Kasutaja jätkaks Lepingu täitmist. Muuhulgas on mõjuvaks põhjuseks alljärgnevalt:
 - 5.2.1. Kasutaja ei võta Kasutusse andjalt Hoonet vastu kokkulepitud tähtajal;
 - 5.2.2. Kasutaja kasutab Hoonet vastuolus Lepingus ettenähtud sihtotstarbega;
 - 5.2.3. Kasutaja tegevus halvendab Hoone seisundit;
 - 5.2.4. Kasutaja tegevus häirib teiste Hoone üürnike/kasutajate tegevust või huve;
 - 5.2.5. Kasutaja ei ole täies ulatuses tasunud Kõrvalkulude eest või võlgnevusele lisanduvat viivist ühe (1) kuu jooksul tasumise tähtaja möödumise päevast arvates;
 - 5.2.6. Kasutaja teeb Hoones parendusi või muudatusi ilma Kasutusse andja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
 - 5.2.7. Kasutaja on andnud Hoone allkasutusse ilma Kasutusse andja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
 - 5.2.8. Kasutaja rikub muul, Lepingu punktides 5.2.1 - 5.2.7. sätestamata viisil oma kohustusi

ning ei kõrvalda rikkumist 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul arvates vastava Kasutusse andja kirjaliku nõude saamisest;

5.3. Kasutajal on õigus Leping igal ajal olenemata põhjusest üles öelda, teatades sellest Kasutusse andjale kirjalikult ette vähemalt 30 (kolmkümmend) kalendripäeva, mõjuva põhjuse korral 10 (kümme) kalendripäeva. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema Poole huvisid kaaludes ei või oodata, et Kasutusse andja jätkaks Lepingu täitmist. Muuhulgas on mõjuvaks põhjuseks alljärgnevalt:

5.3.1. Kasutusse andja on viivitanud Hoone Kasutajale üleandmisega rohkem kui 1 (üks) kuu;

5.3.2. Kasutusse andja rikub muul, Lepingu punktis 5.3.1. sätestamata viisil oma kohustusi ning ei kõrvalda rikkumist 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul arvates vastava Kasutaja kirjaliku nõude saamisest.

6. Hoone üleandmine Lepingu lõppemisel

6.1. Kasutaja on kohustatud Lepingu viimasel kehtivuspäeval Hoone ja kõik selle võtmed Kasutusse andjale üle andma. Hoone üleandmise-vastuvõtmise kohta koostatakse kohapeal vastav akt, mis on Lepingu Lisaks 3. Hoone peab Kasutusse andjale üleandmisel olema vabastatud Kasutaja varast.

6.2. Hoone peab Kasutusse andjale üleandmisel olema Lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisundis.

7. Poolte vastutus

7.1. Kui Pool ei tasu Lepingust tulenevaid makseid ettenähtud maksetähtajaks, kohustub ta maksma teisele Poolele viivist null koma kaks protsenti protsenti (0,2 %) õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest. Vastava nõude esitab viivist nõudev Pool kirjalikult.

7.2. Hoone vabastamisega viivitamisel Lepingu lõppemisel on Kasutaja kohustatud tasuma Kõrvalkulud iga vabastamisega viivitatud päeva eest.

7.3. Kasutusse andja on teadlik, et Kasutajal on punktis 3.1.9. viidatud projekti elluviimisel ja viie aasta jooksul pärast selle lõppu kohustus järgida antud projekti taotluse rahuldamise otsusest ja struktuuritoetuste seadusest ja selle alamaktidest tulenevaid kohustusi ning asjaolust, et käesoleva Lepingu rikkumine, Kasutusse andja poolt ülesütlemine jms võib otseselt kahjustada Kasutaja võimet nimetatud kohustusi täita.

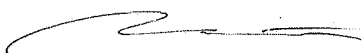
7.4. Kasutusse andja kinnitab, et kui Lepingu ja punktis 3.1.9. viidatud projekti kaasnevate kohustuste rikkumine toimub Kasutusse andjast tingitud asjaolude tõttu, on Kasutusse andja kohustatud hüvitama Kasutajale sellest tulenevalt tekkinud kahju.

8. Teadete edastamine

8.1. Üks Pool edastab Lepinguga seotud teated lähtuvalt teise Poole Lepingus märgitud kontaktandmetest. Vastavate kontaktandmete muutusest on Pool kohustatud koheselt informeerima teist Lepingupoolt.

8.2. Teadete edastamine toimub telefoni, e-posti või faksi teel, va juhtudel, kui Lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Kirjalikud teated saadetakse teisele Poolele posti teel tähtitud kirjaga või antakse teisele Poolele üle allkirja vastu. Kirjalik teade loetakse teisele Poolele üle antuks, kui postitamisest on möödunud 3 (kolm) kalendripäeva.

8.3. Poole iga nõue teisele Poolele, mis esitatakse tulenevalt Lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis.




9. Vaidluste lahendamine

Vaidlused ja lahkarvamused, mis tekivad käesoleva lepingu täitmisel, lahendatakse pooltevaheliste läbirääkimiste teel. Läbirääkimiste käigus kokkuleppele mitte jõudmisel lahendatakse vaidlused õigusaktidega ettenähtud korras.

10. Lõppsätted

10.1. Käesoleva Lepingu muudatused, täiendused ja parandused kehtivad ainult siis, kui nad on tehtud kirjalikus vormis ja allakirjutatud selleks volitatud isikute poolt.

10.2. Käesolev Leping jõustub selle allakirjutamise hetkest ja kehtib kuni lepinguliste kohustuste täitmiseni mõlema Poole poolt.

10.3. Kui kasutusse antud Hoone omanik vahetub pärast Lepingu jõustumist, lähevad Lepingust tulenevad Kasutusse andja õigused ja kohustused üle Hoone omandajale, kui seadustes ei nähta ette teisiti.

10.4. Käesolev Leping on sõlmitud kahes identses võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, millest kumbki Pool saab ühe eksemplari.

11. Poolte esindajad:

11.1. Kasutusse andja esindajaks Lepingu täitmisega seonduvates küsimustes on Põhja piirkonna kinnisvarahaldur Matti Mölder, tel 676 7914, gsm 511 9914, e-posti aadress matti.molder@rmk.ee

11.2. Kasutaja esindajaks Lepingu täitmisega seonduvates küsimustes on haldusosakonna tehnik Avo Matsiselts, tel 329 3938, gsm 53 301 620, e-posti aadress avo.matsiselts@keskkonnaamet.ee

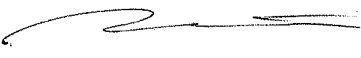
12. Poolte andmed ja allkirjad

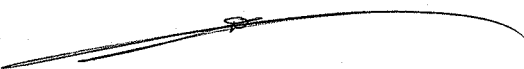
Kasutusse andja

Riigimetsa Majandamise Keskus
Viljandi mnt 18 b Tallinn
Registrikood 70004459
Hoonete haldamise osakond
Tel 676 7750
e-post: martin.koiv@rmk.ee

Kasutaja

Keskkonnaamet
Narva mnt 7a, 15172 Tallinn
Registrikood 70008658
Tel: 6272 193
Fax: 6272 182
E-post: info@keskkonnaamet.ee


Martin Kõiv
Hoonete haldamise osakonna juhataja


Indrek Tuulik
Haldusosakonna juhataja

Palmse ruumide tasuta kasutamise lepingule nr 9-28/5

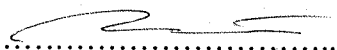
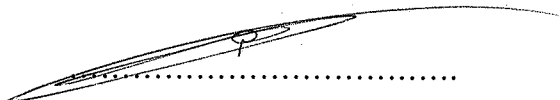
1. Lepingu alusel kasutatavate pindade arvestus ja haldusteenuse tasu

Hoone nimetus	Hoone üldpind m ²	KKA kasutuses	Siht-otstarbe koefitsient	Haldusteenuse tasu kr/m ² €/m ² kuus	Arvestuslikult pinda KKA kasutuses m ²	Haldusteenuse tasu kr/€ kuus
Palmse Töllakuur	1095	65 %	1	6/0,38	711,8	4271/270,48
Alajaam	100	35 %	0,67	4/0,26	35	140/9,10
Kokku:	1195				746,8	4411/279,58

Seega on lepingu alusel KKA poolt kasutatavate pindade osakaal $746,8 : 1195 = 0,625$ e. **62,5%** hoonete arvestuslikust üldpinnast.

2. Korrashoiukulude loetelu ja jagamise põhimõte

Korrashoiutegevus	Kulu tekkimise alus	Kulu jagamise põhimõte
Küte ja soojus	Tegelik kulu	Koos elektriga
Elekter	Tegelik kulu EE lepingu ja arvestite näitude alusel	65 % tegelikust kulust
Vesi ja kanalisatsioon	Tegelik kulu	65 % tegelikust kulust
Sisekoristus + materjalid	Tegelik kulu vastavalt lepingutele ja arvetele	65 % tegelikust kulust
Väliskoristus + materjalid	Tegelik kulu vastavalt lepingutele ja arvetele	65 % tegelikust kulust
Heakorratööd + materjalid	Tegelik kulu vastavalt lepingutele ja arvetele	65 % tegelikust kulust
Tehnohooldus + materjalid	Tegelik kulu vastavalt lepingutele ja arvetele	65 % tegelikust kulust
Jäätmekäitlus	Tegelik kulu vastavalt lepingutele ja arvetele	65 % tegelikust kulust
Valveteenus	Tegelik kulu vastavalt lepingutele ja arvetele	65 % tegelikust kulust
Inventari ost ja majandamine	Ei ole	65 % tegelikust kulust
Remont + materjalid	Tegelik kulu vastavalt lepingutele ja arvetele	65 % tegelikust kulust
Kindlustus	RMK kindlustuspoliis nr 274114285	408 kr / 26,06 € kuus

Palmse ruumide tasuta kasutamise lepingule nr 9-28/5

Hoone nimetus	KKK kasutuses	Planeeritud remonttöö	Remonttöö orienteeruv maksumus €	Remonttöö teostamise kavandatav aeg	KKK poolt remonttööde eest tasutav summa €
Palmse külastus-keskus	65%	1. Katuse ja põranda remont (teostatud 2010.a)	8 615	oktoober 2010	5 600
		2. Läbijooksu tagajärgede likvideerimine (seinad, vahelaed)	1 800	Juuni – august 2011	1 170
		3. Turvavalgustite ja veest rikunud laevalgustite remont/vahetus	600	november 2010	390
		Kokku:	11 015		7 160