

011202

01. detsembril 2002.a.

ja

ja

1. Lepingu dokumendid.

- 1.1. Lepingu dokumentid koosnevad käesolevast lepingust ja koos lepinguga allkirjastatud lisadest ning lisadest, milles lepitakse kokku peale käesoleva lepingu sõlmimist.
- 1.2. Käesolevale lepingule on lisatud lepingu sõlmimisel järgmised lisad:
 - 1.2.1. Lepinguobjekti üleandmise-vastuvõtmise akt -lisa nr.1.
 - 1.2.2. Renditasu arvestus, muutmise ja tasumise kord ja kommunaalteenuste ning muude teenuste nimekiri, teenustasu arvestus, muutmise ja tasumise kord -lisa nr.2
 - 1.2.3. Ruumide plaan -lisa nr.3
 - 1.2.4. Riigivara võõrandamise leping . Asjaõigusleping 26.11.2002.a.- lisa nr.4

- 2.1. Rendileandja annab ja rentnik võtab rendile Läänemaal Ridala vallas Uuemõisas, Tallinna mnt.70 asuvad mitteeluruumid üldpindalaga 339,7m².
- 2.2. Lepinguobjekti sihtotstarve on kasutamine bürooruumidena. Sihtotstarve muutmiseks on vajalik rendileandja kirjalik nõusolek, kusjuures pooled juhinduvad VÕS §344 ja 349 sätetest.

- 3.1. Renditasu, kommunaalteenuste ja muude teenuste tasu suurus ja arvestus ja maksmise kord on sätestatud lisa nr.2, mis kuulub lahutamatu osana käesoleva lepingu juurde.
- 3.2. Renditasu, kommunaalteenuste ja muude lisa nr.2 sätestatud teenuste eest maksmine toimub üks kord kuus möödunud kuu eest lisa nr. 2 nimetatud lepingu

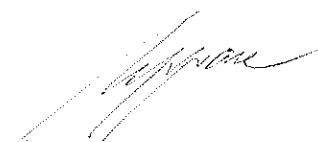
R/ *Aggravation* 1/C

- osapoolle poolt esitatavate arvete alusel, kusjuures rentnik on kohustatud renditasu üle kandma lisas nr.2 määratud kuupäevaks.
- 3.3. Käesoleva lepingu punktis 3.2 nimetatud maksete mitteõigeaegsel tasumisel maksab rentnik viiviseintressi 0,1% päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest tasumata summast lähtudes. Viiviste tasumine toimub rendileandja või haldaja poolt esitatud viivisearvete alusel arvel näidatud kuupäevaks.
- 3.4. Lisas nr.2 toodud renditasule ei lisandu käibemaks. Kommunaalteenuste ja muude teenuste tasule lisandub käibemaks 18 %.

4. Rentniku kohustused.

4.1. Rentnik kohustub:

- 4.1.1. Tasuma igakuiselt möödunud kuu eest renditasu, kommunaalteenuste ja muude teenuste eest käesolevas lepingus ja selle lisas nr.2 sätestatud summas ja korras esitatavate arvete alusel. Renditasu ja kommunaalteenuste ning muude teenuste arvestus algab 01. jaanuarist 2003.a.
- 4.1.2. Kasutama renditud ruume käesoleva lepingu punktis 2.2 nimetatud otstarbel.
- 4.1.3. Renditud ruumide (s.h. osaline) allrendile või muul alusel kasutusse andmine võib toimuda üksnes rendileandja eelneval kirjalikul nõusolekul.
- 4.1.4. Kooskõlastama kõik renditud ruumides tehtavad ümberehitused ja parendused eelnevalt kirjalikult rendileandjaga, esitades koos taotlusega ümberehituste ja parenduste maksumuse eelarve. Eelnimetatud ümberehituste ja parenduste kohta sõlmitakse kirjalik kokkulepe, milles näidatakse, kes pooltest kannab nimetatuga seotud kulutused.
- 4.1.5. Lubama rendileandja esindajaid tööpäevadel koos rentniku esindajaga kõikidesse renditavatesse ruumidesse lepingutingimuste täitmise ja ruumides asuvate seadmete, süsteemide seisukorra kontrollimiseks ja vajalike tööde tegemiseks.
- 4.1.6. Teatama viivitamatult suuliselt rendileandja esindajale ning saates koheselt välja tähtitud kirja, teatades rendileandjale igast ruumides toimunud avariist, tulekahjust jms., võttes koheselt tarvitusele abinõud tagajärgede likvideerimiseks.
- 4.1.7. Tagama renditud ruumides ja üldkasutatavates kohtades sanitaar-, tuleohutuse ja hoonete ekspluateerimise eeskirjadest kinnipidamise.
- 4.1.8. Hüvitama rendileandjale kõik rentniku süü läbi renditud ruumide, hoone või hoone süsteemide ja seadmete rikkumisest tekitatud kahjud nende faktilises ulatuses (turuväärtuse hinnaga).
- 4.1.9. Tegema rendilepingu kehtivuse ajal vastavalt vajadusele renditud ruumides omal kulul hooldusremonti ja sidekommunikatsioonide remontide juhindudes VÕS §345 sätetest, kuid mitte harvem kui kord viie aasta jooksul. Nimetatuga seotud kulusid ei arvestata maha rendisummast ning need ei kuulu rendileandja poolt rentnikule lepingu lõppemisel või lepingu üles ütlemisel hüvitamisele.
- 4.1.10. Lepingu lõpetamisel vabastama ruumid hiljemalt lepingutähtaja viimasel päeval ning andma ruumid rendileandjale üle seisukorras, milles ta need sai, arvestades loomulikku kulumist, või hüvitama vajaliku remondi rendileandja tehtud kulude alusel.



5. Rentniku õigused.

5.1. Rentnikul on õigus:

- 5.1.1. Paigaldada eelneval kokkuleppel rendileandjaga hoonesse, kus renditud ruumid asuvad, samuti hoone väliskülgedele rentniku reklaami, silte, sümboolikat jms. Reklaam peab olema paigaldatud vastavalt seadusandluse nõuetele ning nimetatu täitmise eest vastutab rentnik. Reklaami tasu lepitakse kokku reklaami paigaldamise kokkuleppe sõlmimisel.
- 5.1.2. Paigaldada renditud ruumidesse kooskõlastatult rendileandjaga valve-süsteeme, mis on rentniku omand ja mida rentnikul on lahkumisel õigus kaasa võtta, kui rendileandja nimetatud süsteemi maksumust rentnikule ei kompenseeri. Valvesüsteemi mahavõtmisega seotud kahjustused (värvi kahjustus, augud seintes jm.) peab rentnik viivitamatult kõrvaldama omal kulul, vastasel juhul on rendileandjal õigus nimetatud tööd teha omal kulul ja tekitatud kahju nõuda sisse rentnikult.
- 5.1.3. Rentnikul on õigus kasutada hoones, kus ruumid asuvad, üldkasutatavaid ruume, kusjuures nende kasutamise eest eraldi renditasu ei maksta. Üldkasutatavad ruumid on ära toodud ruumide plaanil lisas nr.3.

6. Rendileandja kohustused

6.1. Rendileandja kohustub:

- 6.1.1. Andma renditavad ruumid rentniku valdusesse käesoleva lepingu jõustumise päevast alates.
- 6.1.2. Hoidma omal kulul nõutavas tehnilises seisundis keskkütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, elektri-, ventilatsiooni- jm. süsteemid ja tuletõrjeseadmed ja muud teenuste osutamiseks vajalikud seadmed, samuti hoone väliskonstruksioonid ja sisenevad sidekommunikatsioonid.
- 6.1.3. Kooskõlastama rentnikuga kirjalikult rendileandjast sõltuvad plaanilised elektri- ja veekatkestused hoones või rendile antud ruumides.
- 6.1.4. Tegema käesoleva lepingu kehtivuse ajal hoones, kus renditud ruumid asuvad ning renditud ruumides omal kulul kapitaalremonti. Kapitaalremondi tegemise aja on rendileandja kohustatud kooskõlastama rentnikuga vähemalt kolm kuud ette.
- 6.1.5. Tasuma kõik riiklikud ja kohalikud maksud hoone eest, kus renditud ruumid asuvad. Nimetatud maksude osaliseks või täielikuks hüvitamiseks ei esitata arveid rentnikule.
- 6.2. Rendileandja ei kanna vastutust materiaalsete väärtuste, mida rentnik hoiab renditud ruumides või hoones, kus renditud ruumid asuvad, kaotsimineku, puudujäägi või rikkumise eest, välja arvatud seadusega sätestatud juhtudel.

7. Haldaja kohustused.

7.1. Haldaja kohustub:

- 7.1.1. Kindlustama rentniku käesoleva lepingu lisas nr.2 loetletud teenustega. Haldaja ei vastuta käesoleva lepingu lisas nr.2 toodud teenuste mitteosutamise

- eest, kui rentniku nimetatud teenustega varustamise katkestamine või ebapiisav varustamine oli tingitud haldajast mittesõltuvatel asjaoludel.
- 7.1.2. Kooskõlastama rentnikuga kirjalikult haldajast sõltuvad plaanilised elektri- ja veekatkestused hoones või rendile antud ruumides ning muude teenuste osutamise katkestused. Kooskõlastamise all mõistavad pooled haldaja ja rentniku allkirjaga kokkulepet teenuste osutamise katkestamise kohta.
- 7.1.3. Tagama heakorra hoones ja hoone ümber, kus renditud ruumid asuvad.
- 7.1.4. Viivitamatult kõrvaldama rikked keskkütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, elektri-, ventilatsiooni- jm. süsteemides.

8. Lepingu kehtivus, muutmine, ülesütlemine.

- 8.1. Käesolev leping astub jõusse "01."detsembril 2002.a. ja kehtib kuni "30" novembrini 2027.a.
- 8.2. Käesoleva lepingu tingimusi võib muuta nende osapoolte kirjalikul kokkuleppel, keda antud muudatused puudutavad. Kirjaliku vormi järgimata jätmisel on lepingu muudatus tühine.
- 8.3. Rendisumma suuruse muutmine võib üldjuhul toimuda rendileandja ja rentniku kirjalikul kokkuleppel.
- 8.4. Osapooled saavad nõuda rendisumma muutmist juhul, kui see tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest või riiklikult kehtestatud või reguleeritud kaupade, teenuste hinna muutustest. Üks osapool teatab sellisel juhul teisele osapoolle rendisumma muutusest kirjalikult kaks kuud ette. Rendisumma muutmine lahendatakse osapoolte kokkuleppel. Suurenenud või vähenenud rendi ja kommunaalteenuste summadega mittenõustumisel on osapoolel õigus leping üles öelda, teatades sellest 3 (kolm) kuud ette. Kuni lepingu lõpetamiseni eelnimetatud juhtumil, kuulub tasumisele endine renditasu.
- 8.5. Rentnikul on õigus nõuda rendisumma suuruse vähendamist juhul, kui renditud ruumide kasutamise tingimused või ruumide seisund halvenesid oluliselt asjaolude tõttu, mille eest rentnik ei vastuta. Juhul, kui rendileandja ei nõustu rendisumma vähendamisega, on rentnikul õigus käesolev leping üles öelda käesolevas lepingu punktis 8.4 sätestatud korras.
- 8.6. Käesolev leping lõpeb punktis 8.1 nimetatud tähtaja möödumisel, renditud ruumide hävimisel või kasutuskõlbmatuks muutumisel või juhul, kui hoone, kus renditud pinnad asuvad, sundvõõrandatakse, kui uus omanik ei soovi rendilepingut jätkata. Hoone, kus renditud ruumid asuvad, sundvõõrandamise tõttu rentnikule tekkinud kahju hüvitatakse seaduses sätestatud korras.
- 8.7. Osapooled võivad lepingu lõpetada igal ajal kõigi osapoolte kirjalikul kokkuleppel.
- 8.7.1. Rentnik ja rendileandja omavad õiguse rendileping ühepoolselt üles öelda käesolevas lepingus nimetamata asjaoludel ainult seaduses sätestatud tingimustel, juhindudes VÕS §196.
- 8.8. Rendilepingu tähtaja möödumisel on oma lepingulisi kohustusi nõuetekohaselt täitnud rentnikul teiste isikute ees lepingu uuendamise eesõigus. Uuendamise all mõistavad pooled uue lepingu sõlmimist õigusega kokku leppida uutes tingimustes. Kokkuleppele mitte jõudmisel lepingu uuendamist ei toimu. Rentnik

saab kasutada käesolevas punktis nimetatud eesõigust, teatades oma soovist kirjalikult 3 kuud enne lepingu tähtaja möödumist.

9. Poolte vastutus.

- 9.1. Ruumide vabastamisega viivitamisel Lepingu lõppemisel või lepingu ülesütlemisel käesolevas lepingus või seaduses sätestatud alustel renditasu maksmist ei toimu, kuid rentnik kohustub maksma leppetrahvi kahekordse renditasu ulatuses iga viivitatud kuu eest
- 9.2. Lisaks käesoleva lepingu punktis 9.1 märgitud viivistele hüvitab rentnik rendileandjale ja haldajale kõik kulutused ja kahjud, mis osapooled on kandnud seoses rentniku poolt ruumide mitteõigeaegse vabastamisega, sealhulgas tasuma kommunaalteenuste ja muude teenuste eest vastavalt rendileandja ja haldaja arvetele.
- 9.3. Pooled on kohustatud hüvitama teisele poolele lepingu mittetäitmise või mittekohase täitmisega tekitatud kahju, juhindudes VÕS paragrahvidest 127, 128.

10. Lepingu tagatised.

- 10.1. Renditud ruumide omandiõiguse üleminekul rendileandjalt teisele isikule jääb käesolev leping jõusse ka uue omaniku suhtes, kui Eesti Vabariigi seaduses ei ole ette nähtud teisiti.
- 10.2. Rentnikul on keelatud renditud ruume koormata kolmandate isikute kasuks, anda allrendile, tasuta kasutamiseks, või kasutamiseks seltsingulepingu järgi või muudel alustel ilma rendileandja kirjaliku nõusolekuta.

11. Teated.

- 11.1. Pooltevahelised käesoleva lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis tähtitud kirjas või väljastustatega, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatsioonilise iseloomuga, mille edastamisel teisele poolele ei ole õiguslikke tagajärgi.

12. Lepingu rikkumise vabandatavus.

- 12.1. Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mida osapooled ei saanud mõjutada, ei võinud ega pidanud ette nägema ega ära hoidma (Vääramatu jõud, VÕS §103). Nimetatud asjaolude olemasolu peab olema tõendatav ning vaatamata eelnimetatud ettenägemata asjaoludele, on osapooled kohustatud võtma tarvitusele abinõud tekkida võiva kahju vähendamiseks. Kui takistav asjaolu on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil asjaolu takistas kohustuse täitmist.
- 12.2. Osapool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud ettenägemata asjaolude tõttu, on kohustatud sellest viivitamatult teatama teistele osapooltele vahenditega, mis tagavad teate kiireima edastamise, samas saates välja tähtitud kirjaga teate.

13. Muud tingimused.

- 13.1. Käesoleva lepingu mittetäitmisest või mittenõuetekohasest täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel, kokkuleppe mittesaavutamisel kohustus.
- 13.2. Lepingu mittetäitmisega või mittenõuetekohase täitmisega teisele lepingupoolele tekitatud kahju hüvitamise küsimustes juhinduvad pooled VÕS paragrahvidest 127, 128, 132, 134, 136, 139.
- 13.3. Kumbki pool ei oma õigust käesolevast lepingust tulenevaid nõudeid loovutada kolmandale isikule ilma teise poole kirjaliku nõusolekuta, juhindudes VÕS §106 lg.2 ja 3.
- 13.4. Käesolev leping tühistab kõik poolte vahel varasemad lepinguobjektiga seotud kirjalikud ja suulised kokkulepped.
- 13.5. Käesoleva lepingu tõlgendamisel juhinduvad pooled VÕS §29 sätetest.
- 13.6. Kõigis küsimustes, mis ei ole reguleeritud käesoleva lepinguga, juhinduvad pooled Eesti Vabariigi seadusandlusest.
- 13.7. Käesolev leping on koostatud ja allakirjutatud eesti keeles kolmes (3) võrdset juriidilist jõudu omavas identses eksemplaris, millest üks jääb rendileandjale, teine rentnikule ja kolmas haldajale.

14. Poolte esindajad käesoleva lepingu küsimustes

- 14.1. Rendileandja esindaja: Märt Järvik -Lääne Teed OÜ tegevdirektor
14.2. Rentniku esindaja: Vello Kippak -Lääne Teedevalitsuse juhataja
14.3. Haldaja esindaja: Raivo Tammepõld -Lääne Teed OÜ tehnikadirektor

Poolte esindajate ees- ja perekonnanimi ning allkirjad:

Rendileandja:

Priit Post

Rentnik:

Vello Kippak

Haldaja:

Märt Järvik



**Lepinguobjekti üleandmise-vastuvõtmise
AKT**

Käesoleva aktiga antakse Lääne Teedevalitsusele üle alljärgnevad ruumid aadressil Tallinna mnt.70, Haapsalu ja nende ruumide seisukord on alljärgnev:

Jrk nr.	Ruumi nr. vastavalt asendipl.-le	Pind m ²	Ruumide seisukord	
			Üldine	Puudused
1	35	54,3	hea	Rõdu ukse tihendid kulunud, kamina korstna ümber krohv laes lagunened
2	36	13,4	hea	Katusel leke
3	37	1,3	hea	
4	38	1,8	hea	
5	39	1,4	hea	
6	40	1,8	hea	
7	41	32,1	hea	Katusel leke, üks ripplae plaat rikutud
8	42	9,2	hea	
9	43	10,4	hea	
10	44	10,4	hea	
11	45	10,1	hea	
12	46	11,4	hea	
13	47	4,4	hea	
14	48	32,0	hea	Akende tihendid katkised, ripplae kohal ja akende ümbruses on hallitus, välisseinte soojustus puudulik, keskküte puudulik.
15	49	13,5	hea	
16	50	28,9	hea	
17	51	27,4	hea	
18	52	16,1	hea	
19	53	28,8	hea	
20	54	31,0	hea	
	KOKKU	339,7		

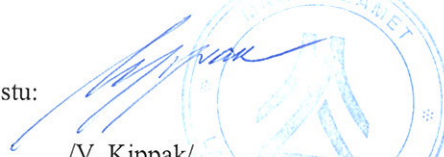
Hoone puudused:

1. Hoones puudub sundventilatsiooni süsteem
2. Katus vajab pisiremonti, esinevad lekked.

Andis üle:


/P. Post/

Võttis vastu:


/V. Kippak/



**Renditasu arvestus, muutmise ja tasumise kord ja
kommunaalteenuste ning muude teenuste nimekiri,
teenustasu arvestus, muutmise ja tasumise kord.**

1. Renditasu arvestus.
 - 1.1. Põhiüür - 32,00 krooni/m²
 - 1.2. Kommunaalteenused
 - 1.2.1. Keskküte -45% kütmiseks kasutatava kütuse maksumusest
 - 1.2.2. Külma vesi - tegeliku vee kulu järgi veemõõtjate näitude alusel
 - 1.2.3. Kanalisatsioon - tegeliku vee kulu järgi veemõõtjate näitude alusel
 - 1.2.4. Prügiveo teenus -40% kinnistu kulust
 - 1.2.5. Elekter -voolumõõtja näidu alusel vastavalt kehtivale elektritariifile.
 - 1.3. Muud teenused
 - 1.3.1. Valveteenus -50% kogu kinnistu valvekuludest
 - 1.3.2. Koristusteenus -1350 krooni/kuus

Kaks korda nädalas vastavalt kokkulepitud aegadele ja kliendi nõudmistele. Puhastusteenindaja ülesandeks on hoida ruume puhtana. Tema ülesandeks on ka lisada ja vahetada hügieenitarvikuid tualettruumides. Akende pesu seestpoolt kaks korda aastas, väljastpoolt akende pesu eest lepitakse tasu kokku eraldi.

- 2. Renditasu muutmine
 - 2.1. Põhiüür kehtestatakse viieks aastaks.
 - 2.2. Keskkütte maksumus vaadatakse üle hoone kasutuspindade olulise muutumise korral.
 - 2.3. Kommunaalteenuste ja muude teenuste tasu vastavalt Haldajale tegelikult esitatud arvetele.
 - 2.4. Prügiveo teenuse tasu korrigeeritakse ka juhul, kui hoones töötavate inimeste arv oluliselt muutub.
 - 2.5. Koristusteenuse tasu korrigeeritakse üks kord aastas, aluseks on miinimumpalga muutus.
- 3. Tasumise kord
 - 3.1. Rendileandja esitab iga kuu 5-ndaks kuupäevaks arve punkti 1.1 osas eelneva kuu renditasu kohta.
 - 3.2. Haldaja esitab iga kuu 5-ndaks kuupäevaks arve punktide 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 1.2.5; 1.3.1 ja 1.3.2 osas eelneva kuu teenustasude kohta.
 - 3.3. Rentnik tasub arved 15-ndaks kuupäevaks.
 - 3.4. Mittetähtaegsel tasumisel maksab rentnik viivist 0,1% tasumata summast iga tasumisega viivitatud päeva eest.

Rendileandja: P. Post

Rentnik: V. Kippak

Haldaja: M. Järvik

