

HANKEDOKUMENDID

HANKIJA NIMI: NARVA LINNA SOTSIAALBIAMET

RIIGIHANKE NIMETUS:

**NARVA LINNALE SOBIVATE RUUMIDE RENTIMINE
HOOLDEKODU VAJADUSTEKS**

RIIGIHANKE REGISTREERIMISNUMBER:

HANKEMENETLUSE LIIK: AVATUD HANKEMENETLUS

SISUKORD

1.	ÜLDOSA	4
2.	PAKKUJATELE ESITATAVAD ÜLDISED NÕUDED JA NÕUTAVAD DOKUMENDID	4
3.	PAKKUJATE KVALIFITSEERIMISE TINGIMUSED NING NÕUTAVAD DOKUMENDID	5
4.	PAKKUMUSE TAGATIS	6
5.	PAKKUMUSE MAKSUMUS (HINNAPAKKUMUS)	6
6.	RIIGIHANKE TEHNILINE KIRJELDUS	7
7.	HANKELEPINGU TINGIMUSED	7
8.	PAKKUMUSE ETTEVALMISTAMISEGA SEOTUD ÜLDNÕUDED	7
9.	PAKKUMUSE VORMISTAMISE KEEL	8
10.	PAKKUMUSE STRUKTUUR	8
11.	HANKEDOKUMENTIDE VÄLJASTAMINE JA SELGITUSED	10
12.	PAKKUMUST SISALDAVA PAKENDI MÄRGISTAMISE JUHEND	10
13.	PAKKUMUSTE ESITAMISE KOHT JA TÄHTAEG	11
14.	PAKKUMUSE JÕUSOLEKU TÄHTAEG	11
15.	PAKKUMUSTE AVAMINE	11
16.	PAKKUJATE KVALIFIKATSIOONI KONTROLLIMINE	12
17.	PAKKUMUSTE VASTAVAKS TUNNISTAMINE VÕI TAGASILÜKKAMINE	12
18.	PAKKUMUSTE HINDAMINE JA EDUKAKS TUNNISTAMINE	12
19.	TEAVITAMINE HANKIJA OTSUSTEST	13
20.	KÕIKIDE PAKKUMUSTE TAGASILÜKKAMINE	13
21.	LÕPPSÄTTED	14
	LISA 1. PAKKUMUSVORMID.	15
	VORM 1. PAKKUMUSE TIITELLEHT JA ANDMED PAKKUJA KOHTA	15
	VORM 2. PAKKUJA OSALEMISE AVALDUS	17
	VORM 3. KINNITUS KÕIGI ESITATUD TINGIMUSTEGA NÕUSTUMISE KOHTA	18
	VORM 4. KINNITUS KRIMINAAL- VÕI VÄÄRTEOMENETLUSTE KOHTA	19
	VORM 5. KINNITUS PANKROTI- VÕI LIKVIDEERIMIS- VÕI MUU SARNASE MENETLUSE KOHTA	20
	VORM 6. NÕUSOLEK JÄRELEPÄRIMISTE TEGEMISEKS	21
	VORM 7. KINNITUS RIIGIHANGETE SEADUSE §38 LG 2 TOODUD ASJAOLUDE PUUDUMISE KOHTA	21

VORM 8. KINNITUS TAGATISE ESITAMISE KOHUSTUSE KOHTA	23
VORM 9. KREDIIDASUTUSE KINNITUSKIRI	24
VORM 10. HINNAPAKKUMUS	25
LISA 2. RIIGIHANKE TEHNILINE KIRJELDUS	26
LISA 3. HANKELEPINGU PROJEKT	28

1. Üldosa

- 1.1. Narva linn (edaspidi „Hankija“) kuulutab välja avatud hankemenetlusega riigihanke „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“ ning käesolevaga teeb kõikidele potentsiaalsetele pakkujatele ettepaneku esitada vastavalt hanketeates ja hankedokumentides sisalduvatele tingimustele pakkumus.
- 1.2. Hankija andmed:
 - 1.2.1. Hankija nimi: Narva Linna Sotsiaalabiamet
 - 1.2.2. Postiaadress, telefon, faks: Narva Linna Sotsiaalabiamet, Linda 4, 20309, Narva, Ida-Virumaa, tel + (372) 3569600, faks + (372) 3569602.
 - 1.2.3. Riigihanke eest vastutav isik: Aleksander Ljudvig, tel +(372) 359 9009, faks +(372) 359 9010, elektronpost: aleksander.ljudvig@narva.ee.
- 1.3. Hankedokumentideks (edaspidi HD) on käesolev HD koos kõikide lisadega ning kõik enne pakkumuste esitamise tähtpäeva pakkujale saadetud dokumendid, millega on muudetud või selgitatud HD nõudeid. HD osad täiendavad üksteist ja moodustavad tervikliku aluse pakkumuse koostamiseks ning esitamiseks. Ükskõik millises nimetatud dokumendis märgitud nõue on pakkujale siduv.
- 1.4. Hankija kohustub hoidma konfidentsiaalsena pakkujatelt saadud informatsiooni ning mitte avalikustama nimetatud informatsiooni kolmandatele isikutele, kui õigusaktides ei ole sätestatud teisiti.
- 1.5. Pakkuja tunnistab edukaks ja rendilepingu (edaspidi hankelepingu) teksti kinnitab Narva Linnavolikogu.

2. Pakkujatele esitatavad üldised nõuded ja nõutavad dokumendid

Hankija poolt pakkujale esitatavad üldised nõuded ning nende tõendamiseks esitatavad dokumendid on järgmised:

- 2.1.1 pakuja ja vahetu alltöövõtja peab olema registreeritud äri- ja/või muus erialases registris – nõude tõendamiseks esitab pakuja sellekohase kehtiva väljavõtte (väljatrüki) registrist, kehtiva registritunnistuse või kehtiva koopia vastavast registreerimistunnistusest (Eestis registreeritud juriidilisest isikust pakuja puhul nimetatud nõuet ei kohaldata, kui eeltoodud andmed või dokumendid on hankijale oluliste kulutusteta kättesaadavad avaliku registri kaudu);
- 2.1.2 pakkujat ja vahetut alltöövõtjat või nende seaduslikku esindajat ei tohi olla karistatud kriminaal- või väärteomenetluses kuritegeliku ühenduse organiseerimise või sinna kuulumise eest või riigihangete nõuete rikkumise eest või kelmu eest või ametialase või rahapesualase süütegude toimepanemise eest ja nimetatud isikud ei tohi omada kehtivat karistust – nõude tõendamiseks esitab pakuja hankedokumentide lisas toodud vormi kohase kinnituse;
- 2.1.3 pakuja ja vahetu alltöövõtja ei tohi olla pankrotis või likvideerimisel, tema äritegevus ei tohi olla peatatud ning pakuja ei ole muus sellesarnases seisukorras asukohamaa seaduste kohaselt - nõude tõendamiseks esitab pakuja hankedokumentide lisas toodud vormi kohase kinnituse;
- 2.1.4 pakuja ja vahetu alltöövõtja suhtes ei tohi olla algatatud sundlikvideerimist või muud sellesarnast menetlust pakuja asukohamaa seaduste kohaselt - nõude

tõendamiseks esitab pakkuja hankedokumentide lisas toodud vormi kohase kinnituse;

- 2.1.5 pakkuja ja vahetu alltöövõtja peab olema nõuetekohaselt täitnud õigusaktidest tulenevad riiklike maksude ja pakkuja asukoha kohalike maksude ja sotsiaalkindlustuse maksete tasumise kohustused – nõude tõendamiseks esitab pakkuja Maksu- ja Tolliametile tõendi riiklike maksude tasumise kohta või pakkuja asukohariigi pädeva ametiasutuse vastava tõendi (tõend peab olema väljastatud mitte varem kui 30 päeva enne pakkumuste esitamise tähtaega) ning kohalike maksude tasumise kohta esitab pakkuja tema asukohajärgse kohalike maksude maksuhalduri või muu pakkuja asukohariigi pädeva ametiasutuse tõendi (tõend peab olema väljastatud mitte varem kui 30 päeva enne pakkumuste esitamise tähtaega), samuti esitab pakkuja hankedokumentide lisas toodud vormi kohase kirjaliku nõusoleku vastavasisuliste järelepärimiste tegemiseks Maksu- ja Tolliametile, selle kohalikele maksu- ja tollikeskustele, valla- või linnavalitsusele või selle allorganitele ja asutustele õigusaktidest tulenevate riiklike maksude, pakkuja asukoha kohalike maksude ja sotsiaalkindlustuse maksete tasumise õigsuse kontrollimiseks; vahetute alltöövõtjate maksuvõla puudumise kohta esitab pakkuja lisas toodud vormi kohase kinnituse.
- 2.1.6 Hankelepingu täitmiseks kasutada kavatsetavate alltöövõtjate kohta esitab pakkuja alltöövõtjate nimed, registrikoodid, nende poolt teostatavate tööde loetelu ja protsentuaalse osa kogutöödest iga alltöövõtja osas.
- 2.1.7 Pakkujal ja vahetul alltöövõtjal ei tohi esineda Riigihangete seaduse §38 lg 2 toodud asjaolusid. Pakkuja esitab lisas toodud vormi kohase kinnituse.
- 2.1.8 Hankija ei sõlmi hankelepingut isikuga ja kõrvaldab hankemenetlusest mis tahes ajal pakkuja, kes on esitanud tegelikkusele mittevastavaid või eksitavaid andmeid või on varjanud olulisi andmeid käesolevas peatükis sätestatud hankija kehtestatud nõuetele vastavuse kohta.

3. Pakkujate kvalifitseerimise tingimused ning nõutavad dokumendid, mis tuleb esitada pakkuja kvalifikatsiooni hindamiseks

Hankija poolt pakkuja majanduslikule ja finantsseisundile esitatavad nõuded ning nende tõendamiseks esitatavad dokumendid on järgmised:

pakkujale peab kuuluma Narva linna haldusterritooriumil omandiõiguse (sh hoonestusõigus vms) alusel kinnistu või ehitis kui vallasasi, ning millel asub või millele on võimalik püstitada või mida on võimalik rekonstrueerida hankedokumentide lisas 2 olevates tehnilistes tingimustes sätestatud nõuetele vastavaks hooldekoduks – nõude tõendamiseks esitab pakkuja väljavõtte vastavast registrist ning väljavõtte maaüksuse plaanist vms;

pakkuja käsutuses on hankelepingu täitmise tagamiseks vajalikud rahalised vahendid või tal on võimalus neid saada pakkuja – nõude tõendamiseks esitab pakkuja kinnituskirja krediitiasutuselt, kellel on Eestis tegutsemise tegevusluba või ühe järgneva reitinguagentuuri: Fitch, Standard & Poor's, Moody's pikaajaliste võlakohustuste krediitireiting vähemalt Baa (Moody's) või BBB (Standard & Poor's, Fitch), mis peab vastama hankedokumentide lisas toodud vormile;

pakkuja on nõus tagama sõlmitavast hankelepingust tulenevate kohustuste täitmist – nõude tõendamiseks esitab pakkuja kirjaliku kinnituse, et pakkuja on nõus esitama hankijale hiljemalt hankelepingu sõlmimise päevaks nimetatud lepingust tulenevate

Formatted: Bullets and Numbering

pakkuja kohustuste täitmise tagamiseks kahe miljoni (2 000 000) Eesti krooni suuruse Panga garantiikirja, milline garantiikiri peab kehtima vähemalt 5 (viis) aastat arvates hankelepingu sõlmimisest, või tasuma tagatisrahana hankijale kaks miljonit (2 000 000) Eesti krooni, milline summa jääb hankijale vähemalt 5 (viieks) aastaks arvates hankelepingu sõlmimisest, ja mis peab vastama hankedokumentide lisas toodud vormile.

Pakkuja tehnilisele ja kutsealasele pädevusele esitatavad nõuded ning nende tõendamiseks esitatavad dokumendid on järgmised:

pakkuja peab olema ehitusettevõtja või pakkujal peab olema sõlmitud kokkulepe ehitusettevõtjaga, kes on registreeritud majandustegevuse registris (MTR) tegevusalal „ehitamine”, kelle 2007.a. ja 2008.a majandusaasta keskmine netokäive peab olema vähemalt 50 miljonit krooni ning kelle viimase majandusaasta (so 2008.a.) majandustegevus on andnud kasumit - nõude tõendamiseks esitab pakkuja kas pakkuja kohta MTR väljavõtte ning 2007.a. ja 2008.a. majandusaasta auditeeritud (kui 2008.a. ei ole auditeeritud, siis juhatuse liikme allkirjaga) aruande väljavõtte, milles sisalduvad vajalikud andmed eelpool toodud asjaolude suhtes; või ehitusettevõtja kirjaliku nõusoleku pakkujaga ehitustöövõtulepingu sõlmimise kohta ning nimetatud ehitusettevõtja kohta väljavõtte MTR-st ning ehitusettevõtja 2007.a. ja 2008.a. majandusaasta auditeeritud (kui 2008.a. ei ole auditeeritud, siis juhatuse liikme allkirjaga) aruande väljavõtte, milles sisalduvad vajalikud andmed eelpool toodud asjaolude suhtes;

pakkuja ja ehitusettevõtja, kui pakkuja ei ole ehitusettevõtja, peab olema viimase kolme aasta (2006-2008) jooksul täitnud nõuetekohaselt kõik hankelepingud - nõude tõendamiseks esitab pakkuja omakäelise ülevaate nimetatud perioodil sõlmitud olulisemate lepingute, sh riigihanke teel sõlmitud hankelepingute kohta, koos lepingute lühikirjelduse, maksumuste, sõlmimise kuupäevade ning andmetega teiste lepingupoolte suhtes; juhul kui pakkuja ja ehitusettevõtja, kui pakkuja ei ole ehitusettevõtja, ei ole nimetatud perioodi jooksul hankelepinguid sõlminud, siis esitab pakkuja omakäelise kinnituse, et hankelepinguid ei ole sõlmitud.

4. Pakkumuse tagatis

Pakkuja on kohustatud esitama koos pakkumusega hankijale pakkumuse tagatise krediidi- või finantseerimisasutuse või kindlustusandja garantii või tasuma hankijale tagatisraha 600 000 (kuussada tuhat krooni) Narva Linna Sotsiaalabiameti arvelduskontole number 221010944702. Eelpool nimetatud pakkumuse tagatis kindlustab hankijale pakkuja poolt hankemenetluse käigus kohustuste täitmata jätmisega tekitatud kahjude täieliku või osalise hüvitamise. Muus osas kohaldatakse tagatisele õigusaktides sätestatud tingimusi.

Krediidi- või finantseerimisasutuse või kindlustusandja garantii peab olema jõus vähemalt pakkumuste jõusoleku tähtaja jooksul. Pakkumuste jõusoleku tähtaja pikendamisel on pakkuja kohustatud pikendama pakkumuse tagatise garantiid.

Krediidi- või finantseerimisasutuse või kindlustusandja garantii peab sätestama, et hankija saab igal ajal garantii lunastada esimese ühepoolse kirjaliku nõude esitamisel garantii andjale, mis sisaldab rikutud kohustuse kirjeldust.

5. Pakkumuse maksumus (hinnapaksumus)

Pakkumuse maksumus esitatakse vastavalt hankedokumentide lisas toodud vormile. Pakkumuse maksumus esitatakse Eesti kroonides sendi täpsusega. Pakkumuse maksumus

esitatakse sõnadena ja numbritena, kusjuures erinevuste korral võetakse aluseks sõnades kirjutatud summa.

Pakkumuse maksumus on siduv, lõplik ning see peab sisaldama kõiki pakkuja kulusid (sealhulgas käibemaksu, kui hinnale lisandub käibemaks). Pakkumuse maksumus peab tagama kõikide HD-s, selle lisades, õigusaktides, samuti pakkuja esitatud hooldekodu rajamisega seonduvaid küsimusi analüüsivas pakutavate pindade kirjelduses (sh sellele lisatud hooldekodu hoone, ruumide ja territooriumi eskiislahenduses koos seletuskirjaga, sh nendes hankija poolt muudatuste tegemise korral) sätestatud tingimuste ja nõuete täitmise.

6. Riigihanke tehniline kirjeldus

Riigihanke käigus renditavate pindade tehniline kirjeldus (lähtetingimused) on toodud hankedokumentide lisa 2 („Nõuded Narva hooldekodule ja renditingimused“). Hankija võib esitada hankelepingu täitmise käigus omapoolseid täiendavaid nõudeid ja tingimusi hooldekodu (sh selle ruumiprogrammi, sisekujunduse, siseviimistluse, tehnosüsteemide lahenduse vms) suhtes.

Edukas pakkuja on kohustatud omal kulul projekteerima ning püstitama või rekonstrueerima ehitise vastavalt hankedokumentide lisa sätestatud tehnilisele kirjeldusele (lähtetingimustele). Pakkuja on kohustatud kandma omal kulul kõik vajalikud renditavate pindade ümberehitamisega seotud planeerimis-, projekteerimis-, ehitus- ja muud kulud.

Pakkuja kohustub koostama hooldekodu ehitamise või rekonstrueerimise kohta seaduses nõutud ehitusprojekti ning korraldama nimetatud ehitusprojektile ehitusloa väljastamise. Pakkuja kohustub hooldekoduga seotud olulisemad lahendused eelnevalt kooskõlastama hankijaga.

Pakkuja peab esitama hankijale hooldekodu rajamisega seonduvaid küsimusi analüüsiva põhjaliku ja realistliku pakutavate pindade kirjaliku kirjelduse, millele peab olema lisatud hooldekodu hoone, ruumide ja territooriumi eskiislahendus koos seletuskirjaga. Pakutavate pindade kirjaldus peab olema välja toodud konkreetne hooldekodu üleandmise kuupäev (kuid mitte hiljem kui 01.03.2014.a.).

7. Hankelepingu tingimused

Riigihanke käigus sõlmitakse edukaks tunnustatud pakkujaga kirjalik hankeleping, mille projekt on toodud HD lisa („Hooldekodu ruumide rendileping“). Hankelepingu lõpliku teksti kinnitab Narva Linnavolikogu.

Fikseeritud tähtajaga hankeleping sõlmitakse 25 (kahekümne viieks) aastaks alates püstitatava või rekonstrueeritava hooldekodu hankijale üleandmisest, kusjuures hankedokumentides sätestatud tingimustel püstitatava või rekonstrueeritava hooldekodu üleandmise kuupäev nimetatakse pakkuja poolt (kuid mitte hiljem kui 01.03.2014.a.).

8. Pakkumuse ettevalmistamisega seotud üldnõuded

Pakkumuse koostamisel tuleb lähtuda käesolevatest hankedokumentidest, riigihangete seadusest ning teistest õigusaktidest. Pakkumuse võivad esitada kõik isikud, kes vastavad käesolevates hankedokumentides sätestatud tingimustele ja kes on hankija käest välja võtnud hankedokumendid.

Kui pakkumuse esitavad mitu pakkujat ühiselt, peavad nad järgnevat hankemenetlust ning hankelepingu sõlmimise ja täitmisega seotud toimingute tegemiseks volitama enda

Formatted: Bullets and Numbering

hulgast esindaja ning kinnitama, et hankelepingu täitmise eest vastutavad ühispakkujad solidaarselt. Volikiri ja kinnitus tuleb esitada koos ühise pakkumusega.

Pakkumuses ei ole lubatud alternatiivsed lahendused, vaid pakkumuses peab sisalduma üksnes üks lahendus.

Pakkumus peab vastama hankedokumentides esitatud tingimustele ega või olla mis tahes viisil eksitav. Allkirjastatud pakkumus peab olema lõplik ega tohi sisaldada parandusi või täiendusi.

Pakkuja võib enne hankedokumentides sätestatud pakkumuste esitamise lõpptähtaega esitada uue pakkumuse. Uus pakkumus tuleb esitada koos kirjaliku teatega tunnistada eelnevalt esitatud pakkumus kehtetuks.

Pakkuja võib esitatud pakkumuse tagasi võtta, esitades sellekohase kirjaliku teate hankijale enne hankedokumentides sätestatud pakkumuste esitamise lõpptähtaega.

Hankijal on vastavalt riigihangete seadusele õigus pakkumuste esitamise tähtaega pikendada.

Pakkujale ei hüvitata hankija poolt mis tahes kahjusid ega kulusid seoses riigihankel osalemisega ja pakkumuse ettevalmistamise ning esitamisega (sealhulgas kõigi pakkumuste tagasilükkamise korral). Pakkuja kohustub kandma kõik pakkumuse ettevalmistamise ja esitamise ning hankelepingu sõlmimisega seotud kulud. Pakkuja kannab kõik pakkumuse koostamisega, esitamisega jne seotud riski, kaasa arvatud vääramatu jõu asjaolude esinemise korral.

9. Pakkumuse vormistamise keel

Kõik pakkumust puudutavad dokumendid koostatakse eesti keeles.

Formatted: Bullets and Numbering

10. Pakkumuse struktuur

Pakkumus peab olema trükitud, A4 formaadis ja köidetud kiirköitja vahele. Pakkumuses sisalduvad dokumendid peavad olema pealkirjastatud, sisaldama koostamise kuupäeva ja iga leht peab olema allkirjastatud pakkuja juhatuse liikme või volitatud isiku poolt. Volitatud isiku puhul lisada lihtkirjalik volitus.

Originaaldokument, mis pole välja antud pakkuja poolt, võib olla pakkuja poolt allkirjastamata juhul, kui see on allkirjastatud dokumendi välja andnud isiku poolt. Pakkumuse dokumentides ei ole lubatud parandused, vahelekirjutused ja muudatused.

Pakkumuse koosseisus olevad koopiad peavad olema tõestatud pakkuja juhatuse liikme või volitatud isiku poolt.

Pakkumus tuleb esitada 4 eksemplaris (1 originaal ja 3 koopiat). Pakkumuse originaali tiitellehele teha märged "Originaal" ja koopia märged "Koopia". Erinevuste esinemisel originaalis ja koopiates loetakse õigeks originaal.

Pakkumuses peavad dokumendid olema esitatud alljärgnevas järjestuses:

pakkumuse tiitelleht (lisa 1, vorm 1);

pakkumuse sisukord, milles on loetletud iga pakkumuse koosseisus esitatud dokument;

andmed pakkuja kohta (lisa 1, vorm 1);

kehtiv väljavõte (väljatrükk) registrist, kehtiv registritunnistus või kehtiv koopia vastavast registreerimistunnistusest asjaolu suhtes, et pakkuja on oma asukohamaa seaduste kohaselt registreeritud vastavas äri- ja/või muus erialases

registris (Eestis registreeritud juriidilisest isikust pakkuja puhul nimetatud nõuet ei kohaldata, kui eeltoodud andmed või dokumendid on hankijale oluliste kulutusteta kättesaadavad avaliku registri kaudu);

avaldus riigihankel osalemiseks, mis peab vastama hankedokumentide lisas toodud vormile (lisa 1, vorm 2);

pakkuja kirjalik kinnitus, et pakkuja on nõus kõikide hanke käigus esitatud tingimuste ja nõuetega ning kinnitus, et pakkuja on nõus sõlmima hankelepingu käesolevas hankedokumentis, selle lisades ning hanke käigus esitatud pakkumuses toodud tingimustel (lisa 1, vorm 3);

pakkuja kirjalik kinnitus, et pakkujat või vahetut alltöövõtjat ning nende seaduslikku esindajat ei ole kriminaal- või väärteomenetluses karistatud kuritegeliku ühenduse organiseerimise või sinna kuulumise eest; riigihangete nõuete rikkumise eest; kelmuse, ametialaste või rahapesualaste süütegude toimepanemise eest (lisa 1, vorm 4);

pakkuja kirjalik kinnitus, et pakkuja ja vahetu alltöövõtja ei ole pankrotis või likvideerimisel, tema äritegevus ei ole peatatud ega tema suhtes pole algatatud sundlikvideerimist (lisa 1, vorm 5);

Maksu- ja Tolliameti tõend, et pakkuja on nõuetekohaselt täitnud riiklike maksude ja sotsiaalkindlustuse maksete tasumise kohustused ning pakkujal ei ole maksuvõlga;

pakkuja asukohajärgse kohalike maksude maksuhalduri tõend, et pakkuja on nõuetekohaselt täitnud kohalike maksude tasumise kohustused ning pakkujal ei ole maksuvõlga;

pakkuja kirjalik nõusolek maksuvõla puudumise järelepärimiste tegemiseks (lisa 1, vorm 6);

juhul kui pakkuja kasutab alltöövõtjaid, siis dokumendid, mis sisaldavad teavet kavandatud alltöövõtjate kohta (sh nende poolt teostatavate tööde loetelu ja protsentuaalne osa kogutöödest iga alltöövõtja osas) ning kinnitus, et alltöövõtulepingu alusel vahetult hankelepingu täitmises osalevatel alltöövõtjatel ei esine nende kaasamist välistavad alused. Ehitusettevõtet, kui see ei ole pakkuja, loetakse vahetuks alltöövõtjaks.

pakkuja kirjalik kinnitus, et pakkujal ja vahetul alltöövõtjal ei esine Riigihangete seaduse §38 lg 2 toodud asjaolusid (lisa 1, vorm 7);

tõend Narva linna haldusterritooriumil pakkujale kuuluva kinnistu või ehitise kui vallasasja kohta - väljavõtte vastavast registrist ning väljavõtte maaüksuse plaanist vms.

krediidiasutuse kinnituskiri asjaolu kohta, et pakkuja käsutuses on hankelepingu täitmise tagamiseks vajalikud rahalised vahendid või tal on võimalus neid saada (lisa 1, vorm 9)

pakkuja kirjalik kinnitus, et pakkuja on nõus esitama hiljemalt hankelepingu sõlmimise päevaks hankelepingust tulenevate pakkuja kohustuste täitmise tagamiseks kahe miljoni (2 000 000) Eesti krooni suuruse panga garantiikirja, milline garantiikiri peab kehtima vähemalt 5 (viis) aastat arvates hankelepingu sõlmimisest, või tasuma tagatisraha kaks miljonit (2 000 000) Eesti krooni, milline summa jääb hankijale vähemalt 5 (viieks) aastaks arvates hankelepingu sõlmimisest (lisa 1, vorm 8);

- pakkuja omakäeline ülevaade viimasel kolmel aastal (2006-2008) sõlmitud olulisemate lepingute kohta;
- andmed pakkuja või ehitusettevõtja MTR registreeringu ja 2007.a. ja 2008.a. keskmise netokäibe, viimase majandusaasta (2008.a.) kasumlikkuse ja ehitusettevõtja kirjalik nõusolek pakkujaga ehitustöövõtulepingu sõlmimise kohta (kui pakkuja ei ole ehitusettevõtja);
- hinnapakumuse, mis peab vastama hankedokumentide lisas toodud vormile (lisa 1, vorm 10);
- pakkumuse tagatist tõendav maksekorraldus tagatisraha tasumise kohta või kehtestatud nõuetele vastav garantiikiri krediidi- või finantseerimisasutuse või kindlustusandja poolt;
- pakkuja esitatud hooldekodu rajamisega seonduvaid küsimusi analüüsiv põhjalik ja realistlik kirjalik pakutavate pindade kirjeldus, millele peab olema lisatud hooldekodu hoone, ruumide ja territooriumi eskiislahendus koos seletuskirjaga ning kus peab olema ära toodud hooldekodu üleandmise tähtaeg ja renditava pinna suurus ruutmeetrites;
- volikiri juhul, kui pakkumusele alla kirjutatud isik või isikud ei ole registrikaardile kantud juhatuse liikmed, mis kinnitab, et allakirjutatud isik või isikud omavad volitusi pakkumusele allakirjutamiseks;
- muud dokumendid, mis on hanketeates või hankedokumentides nõutud või pakkuja soovib lisada.

11. Hankedokumentide väljastamine ja selgitused

Hankedokumentide paketti paber kandjal on võimalik saada punktis 13.1. märgitud aadressil punktis 13.1.2 kellaegadel, teatades oma soovist vähemalt 1 tööpäev ette telefonil +(372) 359 9009 või e-posti teel: aleksander.ljudvig@narva.ee.

Hankija võib pakkuja soovil väljastada hankedokumentid e-posti teel. Hankedokumentide väljastamisel e-posti teel kinnitab pakkuja HD kättesaamist faksiga hankija numbril +(372) 359 9010, või e-posti aadressil: aleksander.ljudvig@narva.ee. Erinevuste puhul HD paber kandja ja elektroonilise vormi vahel, kehtib paber kandjal esitatud.

Hankija võimaldab hankemenetluses osalemisest huvitatud isikul enda juures tasuta tutvuda hankedokumentidega.

Hankedokumentide sisu kohta saab selgitusi kirjalikul pöördumisel hankija kontaktisiku, Aleksander Ljudvig poole faksi numbril +(372) 359 9010 või e-posti aadressil: aleksander.ljudvig@narva.ee.

Hankija vastab nõudele kolme tööpäeva jooksul vastava taotluse saamisest arvates, edastades need samal ajal ka teistele hankemenetluses osalevatele isikutele. Juhul, kui hankemenetluses osalevad isikud on esitanud hankijale e-posti või faksi numbrit, edastatakse vastused e-posti või faksi teel.

Hankija ei vastuta faksi või e-posti side toimimise eest.

12. Pakkumust sisaldava pakendi märgistamise juhend

Pakkuja peab kirjutama pakendile järgmised andmed ning

adressaat – Narva Linna Sotsiaalabi amet

hanke nimetus - „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“

hanke viitenumber;

Pakkuja nimi ja registreerimiskood;

märke “Mitte avada enne 27.02.2009 kell 14.30”.

Hankija ei vastuta pakendi nõuetekohaselt täitmata jätmise korral pakkumuse võimaliku sattumise eest valesse kohta ega pakkumuse enneaegse avamise eest.

13. Pakkumuste esitamise koht ja tähtaeg

Pakkuja peab esitama nõuetekohaselt vormistatud pakkumuse kinnises pakendis, aadressil **Peetri plats 5, kabinet nr 215, 20308, Narva, Ida-Virumaa hiljemalt 27.02.2009 kella 13.30**. Pakkumuse esitamiseks käsitletakse:

Formatted: Bullets and Numbering

pakkumuse esitamine postiga - pakkumus esitatakse HD punktis 13.1 nimetatud aadressil tähtkirjaga. Pakkumus loetakse hankijale esitatuks, kui see on kohale toimetatud hankijale hiljemalt HD punktis 13.1 nimetatud tähtajaks.

pakkumuse esitamine isiklikult - pakkumus esitatakse HD punktis 13.1 nimetatud aadressil tööpäeval kell 9.00-11.00, 14.00-16.00, ning 27.02.2009 kell 9.00-13.30.

Hankija väljastab pakkumuse kättesaamisel pakkujale kirjaliku tõendi, milles on märgitud hankija nimi, pakkumuse kättesaamise kuupäev ja kellaaeg ning pakkumuse esitanud pakkuja nimi, registrikood, riigihanke nimetus ja riigihanke registreerimisnumber.

HD punktis 13.1 nimetatud tähtajast hiljem saanud pakkumusi arvesse ei võeta. Nende kohta väljastatakse tõend vastavalt HD punktile 13.2 ning pakkumus tagastatakse pakkujale avamata kujul.

14. Pakkumuse jõusoleku tähtaeg

Pakkumus jääb jõusse 90 (üheksakümneks) kalendripäevaks alates pakkumuse esitamise kuupäevast.

Hiljemalt kümme päeva enne pakkumuse jõusoleku tähtaja lõppemist võib hankija teha pakkujale argumenteeritud ettepaneku pakkumuse jõusolekuperioodi pikendada.

Pakkuja võib pakkumuse jõusoleku tähtaja pikendamisest keelduda, mille puhul lõpeb pakkumuse jõusolek varem kindlaksmääratud tähtpäeval.

15. Pakkumuste avamine

Pakkumuste avamine toimub **27.02.2009 kell 14.30 Narva Linnavalitsuse konverentsisaalis aadressil Peetri plats 5, Narva, Ida-Virumaa**. Kõik pakkujad või volitatud esindajad võivad osaleda pakkumuste avamisel. Hankijal on pakkumuste avamisel õigus nõuda pakkuja esindajalt volitusi tõendava dokumendi esitamist.

Formatted: Bullets and Numbering

Pakkumused avatakse nende esitamise järjekorras, alustades kõige varem esitatust. Pakkumuste avamisel tehakse teatavaks iga pakkuja nimi, registrikood ning kontrollitakse esitatud dokumentide vastavust hankedokumentides nõutud loetelule.

Pakkumuste avamisel koostatakse pakkumuste avamise protokoll, mille koopia saadetakse kõikidele pakkujatele hiljemalt 3 (kolme) tööpäeva jooksul või RHS §54 lg 4 alustel.

Pakkumuste avamisel avatakse üksnes pakkumused, mis on esitatud õigeaegselt, mida ei ole tagasi võetud, mida ei ole avatud enne hankedokumentides sätestatud tähtaega.

Pakkumusi, mis on avatud enne hankedokumentides sätestatud tähtaega (sh avamisjälgedega pakkumused), pakkumusi, mida ei avatud hankedokumentides sätestatud juhtudel, nõuetele mittevastavaid pakkumusi ja pakkumusi, mis on tagasi võetud, ei võeta arvesse ning nende kohta tehakse protokollis vastav märge.

Pakkumused, mida ei võetud arvesse, tagastatakse pakkujatele edasisi toiminguid teostamata.

16. Pakkujate kvalifikatsiooni kontrollimine

Hankija kontrollib pakkujate kvalifikatsiooni vastavust hanketeates (sama hankedokumentides) toodud tingimustele.

Hankija jätab pakkuja kvalifitseerimata, kui pakkuja kvalifikatsioon ei vasta hanketeates (sama hankedokumentides) sätestatud tingimustele või kui pakkuja on esitanud tegelikkusele mittevastavaid või eksitavaid andmeid või on varjanud olulisi andmeid.

Hankija võib pakkuja kvalifitseerida, kuid esitamata andmed või dokumendid on hankijale oluliste kulutusteta kättesaadavad avaliku registri kaudu.

Hankija võib pakkuja jätta kvalifitseerimata, kui pakkujal või vahetul alltöövõtjal esinevad Riigihangete seaduse §38 lg 2 toodud asjaolud.

Kvalifitseerimata jäänud pakkujad ei osale edasises hankemenetluses. Hankija kõrvaldab mis tahes ajal pakkuja hankemenetlusest, kuid selgub, et pakkuja on esitanud tegelikkusele mittevastavaid või eksitavaid andmeid või on varjanud olulisi andmeid hankija kehtestatud nõuetele vastavuse kohta.

17. Pakkumuste vastavaks tunnistamine või tagasilükkamine

Hankija kontrollib esitatud pakkumuste vastavust hankedokumentides esitatud tingimustele.

Pakkumus tunnistatakse vastavaks, kui see on kooskõlas hanketeates ja hankedokumentides esitatud tingimustega või kui pakkumuses ei esine sisulisi kõrvalekaldumisi hankedokumentides esitatud tingimustest.

Hankijal on õigus lükata pakkumus mis tahes ajal tagasi, kui pakkumus või sellele lisatud mistahes dokument ei vasta hanketeates või hankedokumentides esitatud tingimustele või kui pakkuja on esitanud tegelikkusele mittevastavaid või eksitavaid andmeid või on varjanud olulisi andmeid.

18. Pakkumuste hindamine ja edukaks tunnistamine

Hankija hindab kvalifitseeritud pakkujate vastavaks tunnistatud pakkumusi.

Pakkumuste hindamisel selgitatakse välja majanduslikult soodsaim pakkumus kehtestatud hindamiskriteeriumite alusel. Pakkumuse hindamisel on esitatud pakkumuste hindamiskriteeriumid järgmised:

üldpinna rendimäär ühe (1) ruutmeetri (m²) kohta 25 aasta jooksul (hinnapakumusest) – viiskümmend protsenti (50%). Hindamine toimub väärtuspunktide meetodil. Madalaima hinnaga pakkumus saab maksimaalse arvu punkte, 50 punkti (50%), teistele pakkumustele antakse punkte proportsionaalselt

vähem, st maksimumpunktid jagatakse teise pakkuja pakkumuse hinna ja parima pakkumuse hinna jagatisega;

hooldekodu üleandmise tähtaeg (hinnapakumusest) - kakskümmend viis protsenti (25%). Tähtaega arvutatakse päevades pakkumuse esitamise kuupäevast kuni pakkuja esitatud hooldekodu üleandmise tähtpäevani. Hindamine toimub väärtuspunktide meetodil. Lühema hooldekodu üleandmise tähtajaga pakkumus saab maksimaalse arvu punkte, 25 punkti (25%), teistele pakkumustele antakse punkte proportsionaalselt vähem, st maksimumpunktid jagatakse teise pakkuja hooldekodu üleandmise tähtaja ja parima pakkumuse hooldekodu üleandmise tähtaja jagatisega.

pakkuja esitatud rendilepingu objektiks olevate pindade sobivus (pakutavate pindade kirjeldusest), so asukoht, territooriumi ja ehitise omadused, ehitise lahendus ning siseviimistlus, pakkuja tehtava investeeringu suurus, hoone üldpinna ja selle jaotuse vastavus nõutule, laienemise võimalused (kõik tegurid võrdse osakaaluga) – kakskümmend viis protsenti (25%). Hindamine toimub komisjoni poolt antud väärtuspunktide meetodil. Komisjoni poolt kõige kõrgema punktide summa saanud pakkuja saab maksimumpunktid, 25 punkti (25%), teistele pakkujatele antakse punkte proportsionaalselt vähem, st maksimumpunktid jagatakse parima pakkumuse pindade sobivuse punktide ja teise pakkuja pindade sobivuse punktide jagatisega;

19. Teavitamine hankija otsustest

Hankija esitab kirjalikult teate hankemenetluses tehtud otsuste kohta pakkujatele mitte hiljem kui 3 tööpäeva jooksul peale otsuse tegemist. Hankijal on õigus käesolevas hankedokumentides nimetatud tähtaegadest kõrvale kalduda juhul, kui ta esitab neis punktides nimetatud teabe pakkujatele ühekorraga, kuid mitte hiljem kui 5 tööpäeva jooksul peale otsuse, mis oli hankemenetluse lõppemise aluseks, tegemist.

Pakkuja võib nõuda kirjalikult põhjuseid tema kohta käiva otsuse motiveerimise suhtes ning hankija on kohustatud nõudele 3 tööpäeva jooksul vastama.

Käesolevas punktis nimetatud teadete jms info edastamine toimub hankija valikul posti, faksi, isikliku kättetoimetamise või e-maili teel.

20. Kõikide pakkumuste tagasilükkamine

Hankijal on õigus igal ajal enne hankelepingu sõlmimist tagasi lükata kõik pakkumused, kui:

ükski pakkumus ei vasta hankedokumentides esitatud tingimustele;

esitatud pakkumused ületavad hankelepingu eeldatavat maksumust;

hanke läbiviimise võimalikkus, vajadus või finantseerimistingimused on muutunud hankijast sõltumatul põhjusel;

hankemenetluse toimumise ajal saavad hankijale teatavaks asjaolud, mis välistavad või muudavad hankija jaoks ebaotstarbekaks hankemenetluse lõpuleviimise;

Kõikide pakkumuste tagasilükkamise kohta edastab hankija teate kõikidele pakkujatele, kellele hankedokumentid väljastati. Hankija peab igale pakkujale tema nõudel teatama kõikide pakkumuste tagasilükkamise alused.

21. Lõppsätted

Hankedokumentidega reguleerimata küsimustes juhitud hankija ja pakkujad riigihangete seadusest ja sellest alamalseisvatest õigusaktidest.

Käesolevatel hankedokumentidel on alljärgnevad lisad:

Lisa 1 - Pakkumusele lisatavate kinnituste ja muude dokumentide vormid. (10 tk)

Lisa 2 - Tehniline kirjeldus („Nõuded Narva hooldekodule ja renditingimused“);

Lisa 3 - Hankelepingu projekt („Hooldekodu ruumide rendileping“).

Lisa 1. Vorm 1. Pakkumuse tiitelleht ja andmed pakkuja kohta

Hankija: Narva Linna Sotsiaalabiamet

RIIGIHANGE
(viitenumber _____)

**NARVA LINNALE SOBIVATE RUUMIDE RENTIMINE
HOOLDEKODU VAJADUSTEKS**

PAKKUMUS

1. Andmed pakkuja kohta

Täielik ametlik nimi (äri nimi):	
Äriregistri registrikood:	
Juriidiline aadress:	
Postiaadress:	
Kontaktisik käesoleval pakkumusel:	
Telefon:	
Faks:	
Elektronposti aadress:	
Kodulehekülg:	

2. Pangaandmed

Kontoomaniku nimi:	
Pangakonto number:	
Panga nimi:	

Allakirjutanu nimi:	
Allakirjutanu ametikoht:	

Lisa 1. Vorm 2. Pakkuja osalemise avaldus

Hankija nimi: Narva Linna Sotsiaalabi amet

Riigihange: „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“

Olles tutvunud hankedokumentidega, selle kõikide lisadega ning viidatud õigusaktidega kinnitame, et soovime osaleda Narva Linna Sotsiaalabi ameti poolt väljakuulutatud avatud hankemenetlusega riigihankes „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“ ning käesolevaga esitame hankijale vastavalt hanketeates ja hankedokumentides sisalduvatele tingimustele oma pakkumuse.

Samas kinnitame, et vastame kõigi tingimuste osas hanketeates ja hankedokumentides pakkujale esitatud nõuetele ja kvalifitseerimise tingimustele ning et meil on kõik võimalused ja vahendid eelpool nimetatud riigihanke tähtaegseks, täielikuks ja nõuetekohaseks täitmiseks. Pakume ennast teostama eelpool nimetatud riigihanget ning oleme valmis kõrvaldama nii riigihanke menetluse käigus kui ka riigihanke tulemusel sõlmitud hankelepingu täitmise käigus kõik hankija esitatud täiendavad tingimused ja nõuded õigusaktides ning hankedokumentides sätestatud alustel ja tingimustel.

Käesolev pakkumus on jõus 90 päeva arvates pakkumiste esitamise tähtpäevast ning selle kehtivus võib pikeneda õigusaktides ning hankedokumentides sätestatud alustel ja tingimustel. Pakkumuse jõusoleku tähtaja pikendamisel kohustume pikendama pakkumuse tagatise garantiid.

Kuupäev: _____

Pakkuja nimi ja andmed: _____

Esindaja allkiri: _____

Lisa 1. Vorm 3. Kinnitus kõigi esitatud tingimustega nõustumise ning hankelepingu (rendilepingu) sõlmimise kohta

Hankija nimi: Narva Linna Sotsiaalabiamet

Riigihange: „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“

Käesolevaga kinnitame, et oleme nõus kõikide Narva Linna Sotsiaalabiameti poolt väljakuulutatud avatud hankemenetlusega riigihanke „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“ hankedokumentides, selle lisades ja õigusaktides kehtestatud tingimuste ja nõuetega ning kohustume neid tingimusteta ja vastuvaidlematult täitma. Riigihanke käigus edukaks pakkumiseks tunnistamise korral kohustume sõlmima hankijaga hankedokumentidele lisatud hankelepingu (rendilepingu) projekti kohase ja Narva Linnavolikogu poolt kinnitatud rendilepingu ning täitma tähtaegselt, täielikult ning nõuetekohaselt selle tingimusi.

Oleme teadlikud asjaolust, et Narva Linnavolikogu võib teha muudatusi hankelepingus vastavalt õigusaktides ning hankedokumentides sätestatud alustel ja tingimustel. Oleme teadlikud asjaolust, et hankija võib hankelepingu täitmise käigus esitada omapoolseid täiendavaid nõudeid ja tingimusi hooldekodu (sh selle ruumiprogrammi, sisekujunduse, siseviimistluse, tehnosüsteemide lahenduse vms) suhtes.

Kuupäev: _____

Pakkuja nimi ja andmed: _____

Esindaja allkiri: _____

Lisa 1. Vorm 4. Kinnitus kriminaal- või väärteomenetluste kohta

Hankija nimi: Narva Linna Sotsiaaliamet

Riigihange: „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“

Käesolevaga kinnitame, et pakkujat ja vahetut alltöövõtjat või nende seaduslikku esindajat ei ole karistatud (või karistusandmed on karistusregistrist karistusregistri seaduse kohaselt kustutatud või karistus ei ole enam pakkuja elu- või asukohariigi õigusaktide alusel kehtiv) kriminaal- või väärteomenetluses kuritegeliku ühenduse organiseerimise või sinna kuulumise eest või riigihangete korraldamise nõuete rikkumise eest või kelmuse eest või ametialase või rahapesualase süüteo toimepanemise eest.

Käesolevaga anname hankijale või hankija nimetatud isikule oma tingimusteta ning tagasivõtmatu volituse teha järelepärimisi karistusregistri volitatud töötlejale, pakkuja või tema seadusliku esindaja elu- või asukohariigi kohtu- või haldusorganile või muule selleks volitatud ametiasutusele eelpool nimetatud aluste puudumise kohta tõendite saamiseks.

Kuupäev: _____

Pakkuja nimi ja andmed: _____

Esindaja allkiri: _____

Lisa 1. Vorm 5. Kinnitus pankroti- või likvideerimis- või muu sarnase menetluse kohta

Hankija nimi: Narva Linna Sotsiaaliamet

Riigihange: „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“

Käesolevaga kinnitame, et pakkuja ja vahetud alltöövõtjad ei ole pankrotis või likvideerimisel, nende äritegevus ei ole peatatud ning nad ei ole muus sellesarnases seisukorras oma asukohamaa seaduste kohaselt, samuti kinnitame, et nende suhtes ei ole algatatud sundlikvideerimist või muud sellesarnast menetlust pakkuja asukohamaa seaduste kohaselt.

Käesolevaga anname hankijale või hankija nimetatud isikule oma tingimusteta ning tagasivõtmatu volituse teha järelepärimisi kohtu- või haldusorganile või muule selleks volitatud ametiasutusele eelpool nimetatud aluste puudumise kohta tõendite saamiseks.

Kuupäev: _____

Pakkuja nimi ja andmed: _____

Esindaja allkiri: _____

Lisa 1. Vorm 6. Nõusolek järelepärimiste tegemiseks

Hankija nimi: Narva Linna Sotsiaaliamet

Riigihange: „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“

Käesolevaga anname hankijale või hankija nimetatud isikule oma nõusoleku teha järelepärimisi Maksu- ja Tolliametile, selle kohalikele maksu- ja tollikeskustele, valla- või linnavalitsusele või selle allorganitele ja -asutustele õigusaktidest tulenevate pakkuja ja vahetu alltöövõtja riiklike maksude, pakkuja ja vahetu alltöövõtja asukoha kohalike maksude või sotsiaalkindlustuse maksete tasumise õigsuse kontrollimiseks.

Käesolev nõusolek on käsitlev pakkuja tingimusteta ning tagasivõtmatu volitusena hankijale või hankija nimetatud isikule järelepärimiste esitamiseks eelpool nimetatud isikutele ülalkirjeldatud asjaolude suhtes tõendite saamiseks.

Kuupäev: _____

Pakkuja nimi ja andmed: _____

Esindaja allkiri: _____

Lisa 1. Vorm 7. Kinnitus Riigihangete seaduse §38 lg 2 toodud asjaolude puudumise kohta.

Hankija nimi: Narva Linna Sotsiaaliamet

Riigihange: „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“

Käesolevaga kinnitame, et

- 1) pakkuja ja vahetu alltöövõtja või nende esindaja suhtes ei ole kutse- või ametiliidu aukohtu otsusega või muul sellesarnasel alusel tõendatud rasket süülist eksimust kutse- või ametialaste käitumisreeglite vastu;
- 2) pakkuja ei ole jätnud hankija poolt pakkuja ja vahetu alltöövõtja hankemenetlusest kõrvaldamise aluste puudumise kohta nõutud andmeid või dokumente esitamata;
- 3) pakkuja pakkumuse koostamisel ei ole osalenud isik, kes on osalenud antud riigihanke hankedokumentide koostamisel või kes on muul viisil hankijaga seotud ja sellele isikule seetõttu teadaolev info annab talle eelise teiste pakkujate ees.

Käesolevaga anname hankijale või hankija nimetatud isikule oma tingimusteta ning tagasivõtmatu volituse teha järelepärimisi selleks volitatud ametiasutusele eelpool nimetatud aluste puudumise kohta tõendite saamiseks.

Kuupäev: _____

Pakkuja nimi ja andmed: _____

Esindaja allkiri: _____

Lisa 1. Vorm 8. Kinnitus tagatise esitamise kohustuse kohta

Hankija nimi: Narva Linna Sotsiaaliamet

Riigihange: „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“

Käesolevaga kinnitame, et oleme nõus esitama hiljemalt hankelepingu sõlmimise päevaks nimetatud lepingust tulenevate pakkuja kohustuste täitmise tagamiseks kahe miljoni (2 000 000) Eesti krooni suuruse panga garantiikirja, milline garantiikiri peab kehtima vähemalt 5 (viis) aastat arvates hankelepingu sõlmimisest, või tasuma hankijale tagatisraha kaks miljonit (2 000 000) Eesti krooni, milline summa jääb hankijale vähemalt 5 (viieks) aastaks arvates hankelepingu sõlmimisest.

Kuupäev: _____

Pakkuja nimi ja andmed: _____

Esindaja allkiri: _____

Lisa 1. Vorm 9. Krediidiasutuse kinnituskiri

Hankija nimi: Narva Linna Sotsiaalabi amet

Riigihange: „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“

Käesolevaga kinnitame, et pakkuja _____ (*pakkuja nimi, registrikood, asukoht*) käsutuses on hankelepingu täitmiseks vajalikud rahalised vahendid või tal on võimalus neid saada, mis tagab Narva Linna Sotsiaalabi ameti poolt väljakuulutatud avatud hankemenetlusega riigihanke „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“ tähtaegse, täieliku ja nõuetekohase täitmise.

pakkuja käsutuses on hankelepingu täitmise tagamiseks vajalikud rahalised vahendid või tal on võimalus neid saada pakkuja

Käesoleva kinnituskirjaga ei võta krediidiasutus endale mingit varalist vastutust, kui pakkuja ei täida hankelepingust tulenevaid kohustusi.

Kuupäev: _____

Krediidiasutuse nimi ja andmed: _____

Kontaktisiku andmed: _____

Esindaja allkiri: _____

Lisa 1. Vorm 10. Hinnapakumuse

Hankija nimi: Narva Linna Sotsiaaliamet

Riigihange: „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“

Allpool esitatud rendimäärad ja rendisummad on siduvad, lõplikud ning sisaldavad kõiki makse (sh käibemaksu, kui rendile lisandub käibemaks).

1. Käesolevaga kinnitame, et kõikide hankedokumentides, selle lisades, õigusaktides, samuti pakkuja esitatud hooldekodu rajamisega seonduvaid küsimusi analüüsivas pakutavate pindade kirjelduses (sh sellele lisatud hooldekodu hoone, ruumide ja territooriumi eskiislahenduses koos seletuskirjaga) sätestatud tingimuste ja nõuete täitmise korral (sh nendes hankija poolt muudatuste tegemise korral) on pakkuja poolt pakutava üldpinna rendimääraks _____ (_____) (*summa sõnadega ja numbritega*) Eesti krooni 1 (ühe) ruutmeetri (m²) renditava pinna suhtes kuus, mis sisaldab kõiki makse.

Pakkumuses esitatud hoone, ruumide ja territooriumi eskiislahenduse kohaselt on kokku 150 (saja viiekümne) inimese majutamiseks pakutava üldpinna rendi suuruseks 25 aasta jooksul ilma käibemaksuta _____ (_____) (*summa sõnadega ja numbritega*) Eesti krooni ja käibemaksuga _____ (_____) (*summa sõnadega ja numbritega*) Eesti krooni.

2. Kinnitame, et meie poolt pakutava rendiobjekti asukohaga _____ rendile antava üldpinna suuruseks on _____ ruutmeetrit (m²).

3. Kinnitame, et anname nõuetekohase rendiobjekti üle hiljemalt _____ (*kuupäev, kuu aasta*).

Kuupäev: _____

Pakkuja nimi ja andmed: _____

Esindaja allkiri: _____

Lisa 2. Riigihanke tehniline kirjeldus

NÕUDED NARVA HOOLDEKODULE JA RENDITINGIMUSED

Renditingimused on esitatud rendilepingu projektis.

Riigihanke „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“ käigus pakutavad ruumid peavad vastama järgmistele tingimustele (Kui nimetatud määruste ja tehnilises kirjelduses nõuded erinevad, siis järgida rangemaid nõudeid.):

1. Tegemist on kas olemasolevate, rajatavate või ümberehitatavate ruumidega, mis peavad olema vastavuses järgmiste õigusaktidega:
 - 1.1. Nõuded liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimaluste tagamiseks üldkasutatavates ehitistes (Majandus- ja kommunikatsiooniministri 28. novembri 2002. a määrus nr 14);
 - 1.2. Täiskasvanute hoolekandeesutuse tervisekaitsenõuded (Sotsiaalministri 3. aprilli 2002. a määrus nr 58); Eriti pt 5 hoolekandeesutuse ruumid.
 - 1.3. Tervisekaitsenõuded toitlustamisele tervishoiu- ja hoolekandeesutuses (Sotsiaalministri 14. novembri 2002. a määrus nr 131);
 - 1.4. Eluruumidele esitatavad nõuded (Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999. a määruse nr 38) (hooldekodu vahetus läheduses (500 m) ei tohi olla raudteed, kiirteed, tööstusalasid, müratase vastavalt normidele jne).
2. Hooldekodu hoone ja territoorium peavad olema Narva linna haldusterritooriumil, hoonel peab üleandmise hetkel olema kehtiv kasutusluba, hooldekodu peab olema hea ligipääsuga klientidele ja külalistele, samuti operatiivsõidukitele. Hankija võib esitada omapoolseid nõudeid ja tingimusi hooldekodu (sh selle ruumiprogrammi, sisekujunduse, siseviimistluse, tehnosüsteemide lahenduse vms) suhtes.
3. Hooldekodul peab olema oma territoorium (soovitavalt umbes 2 ha) oma haljasalaga; hoone on 2-korruseline (rohkem kui 2-korruselises hoones peavad olema ettenähtud liftid lamavate isikute, abivahendite, toidu jms. transportimiseks vastavalt kehtivatele normidele). Hooldekodu hoone 1. korrus peab olema maapinnaga samal tasemel (et oleks võimalus ruumist minna otse õue ka liikumisabivahendite abil). Hooldekodu haljasala peab olema planeeritud arvestades hooldekodu klientide iseärasusi, nende füüsilise ja vaimse tervise seisundit ning peab olema kooskõlas sotsiaalhoolekande põhimõtetega.
4. Hooldekodu peamiseks teenuseks on inimeste ööpäevaringne hooldamine, mistõttu planeeritavad ruumid peavad vastama sellele eesmärgile. Hooldekodu kliendid on inimesed, kes vajavad pikaajalist taastumist ning ööpäevaringset järelevalvet ja hooldamist.
5. Hooldekodu peab mahutama 150 klienti. Toad on ette nähtud 2 - 4 inimese jaoks vastava pindalaga (väiksem inimeste arv tubades on eelistatavam). 5 – 10% tubadest peavad olema ühekohalised pindalaga 10 – 15 m². Tuleb arvestada, et umbes 2/3 klientidest on liikumisraskustega, liikumisel vajavad kõrvalist abi või abivahendit.

6. Hooldekodu ruumid on varustatud vajaliku mööbli ja seadmetega (funktsionaalmööbel, kapid, tõstukid, desinfitseerimiskapid, pesumasinad ja muu varustus, mis võimaldab hooldekodu normaalset funktsioneerimist).
7. Klientide toad peavad olema ühendatud osakondadesse (ca. 35-60 klienti igas osakonnas. Osakonnas on üldkasutatavad ruumid klientide toitlustamiseks, toidu ja jookide soendamiseks, koosviibimiseks (nt. TVruum).
8. Abiruumid (personali, varustuse, protseduuride jms jaoks) peavad vastama klientide arvule ning personali arvule. Hooldekodu personal on vähemalt 37 inimest. Abiruumid peavad tagama hooldekodu funktsioneerimist ja vajalike teenuste osutamist (sotsiaalne ja psühholoogiline nõustamine, primaarsed meditsiinilised teenused, rehabilitatsiooni teenused, taastusravi ja profülaktika jms. v.a. meditsiinilised teenused).
9. Hooldekodu ruumid peavad vastama alljärgnevatele tingimustele:
 - 9.1. Kõikides klientide ruumides peavad olema valamud.
 - 9.2. Näha igasse eluruumi ette häirenupp personali väljakutsumiseks.
 - 9.3. Nõude pesemise ja hoidmise ruumid, sooja toidu jagamise ruumid või oma köök (soovitav).
 - 9.4. Ühine söökla 50 - 60 inimesele. Sööklad on võimalik kasutada ürituste läbiviimiseks.
 - 9.5. Soovitavalt talveaed.
 - 9.6. Soovitavalt füsioteraapia ruum.
 - 9.7. Raamatukogu – ca. 20-30 m².
 - 9.8. Pesupesemisruum (puhta ja musta pesu hoidmine, pesumasinad, triikimislaud jms).
 - 9.9. Klientide ja külaliste vastuvõtmise ruumid (ka nn valvetuba).
 - 9.10. Soovitavalt ruum religioossete talituste (kirik) jaoks – ca. 20 m².
10. Soovitav on sauna olemasolu (soklikorrusel) ja samas eraldi külm hoiuruum – ca 10m². Samuti võivad hoones olla ruumid, mida saab kasutusse anda juuksuri, ilusalongi, kohviku, perearstikeskuse, apteegi vms tarbeks.

Pakkuja peab esitama hankijale hooldekodu rajamisega seonduvaid küsimusi analüüsiva põhjaliku ja realistliku pakutavate pindade kirjaliku kirjelduse, millele peab olema lisatud hooldekodu hoone, ruumide ja territooriumi eskiislahendus koos seletuskirjaga, sh asukoht, territooriumi ja ehitise omadused, ehitise lahendus ning siseviimistlus, pakkuja tehtava investeeringu suurus, pindade eest tasutav koguhind, laienemise võimalused. Kirjeldus peab kajastama renditava pinna ruutmeetrite arvu ning konkreetset hooldekodu üleandmise kuupäeva (kuid mitte hiljem kui 01.03.2014.a.). Vaata ka hindamise kriteerium p.18.

Lisa 3. Hankelepingu projekt

HOOLDEKODU RUUMIDE RENDILEPING

Narva, _____ 2009. a

Käesoleva hooldekodu ruumide rendilepingu (edaspidi nimetatud „Leping”) on sõlminud ühelt poolt _____, äriregistri registrikood _____, asukoha aadress _____, keda esindab seaduse alusel juhatuse liige _____, elukoht _____, isikukood _____ (edaspidi nimetatud “Rendileandja”) ning

teiselt poolt **NARVA LINN**, mis tegutseb Narva Linnavalitsuse kaudu, aadress Peetri plats 5, 20308, Narva, Ida-Virumaa, keda esindab seaduse alusel linnapea _____, isikukood _____ (edaspidi nimetatud “Rentnik”), kes on kokku leppinud alljärgnevas:

1. ÜLDSÄTTED

- 1.1. Rendileandja ja Rentnik (edaspidi nimetatud „pooled”) juhivad omavaheliste suhete reguleerimisel võlaõiguseadusest, teistest Eesti Vabariigi seadustest ja õigusaktidest, riigihanke „Narva linnale sobivate ruumide rentimine hooldekodu vajadusteks“ hankedokumentidest ja Rendileandja poolt esitatud pakkumisest ning Lepingust.
- 1.2. Lepingu esemeks on _____ asuv ning rekonstrueeritav või sellele Rendileandja poolt ehitatav hooldekodu hoone üldpinnaga _____, mille paiknemine on toodud Lepingu lisa 1 oleval joonisel (edaspidi nimetatud “Lepingu ese”). Lepinguga Rendileandja annab ja Rentnik võtab tasu eest kasutamiseks ja majandamiseks Lepingu eseme Lepingus toodud tingimustel ja tähtajaks.
- 1.3. Leping jõustub alates sellele allakirjutamise hetkest. Lepingu tähtaeg on 25 (kakskümmend viis) aastat arvates Lepingu esemeks oleva ehitatava või rekonstrueeritava hooldekodu Rentnikule üleandmisest. Rentnikul on Lepingu korrektse täitmise korral eesõigus Lepingu tähtaja pikendamiseks vähemalt 15 (viieteist) aasta võrra.
- 1.4. Rentnikul on õigus kasutada ja majandada Lepingu eset hooldekodu teenuse osutamise otstarbel. Rentnikul puudub ilma Rendileandja eelneva kirjaliku ning taasesitatavas vormis esitatud nõusolekuta õigus muuta Lepingu eseme sihtotstarvet või faktiliselt kasutada ja majandada Lepingu eset teisel sihtotstarbel, kui Lepingus sätestatud.
- 1.5. Pooled on kokku leppinud, et Rentniku esimese taotluse korral on Rendileandja kohustatud kandma kinnistusraamatusse esimesele järjekohale (üksnes Rentniku nõusolekul on võimalik muu järjekoht) märke käesoleva Lepingu sõlmimise suhtes. Eelpool nimetatud märge seatakse kinnistusraamatusse hiljemalt 1 (ühe) kuu jooksul

arvates käesoleva Lepingu sõlmimisest või Lepingu eseme kandmisest kinnistusraamatusse.

2. LEPINGU ESEME ÜLEANDMINE

- 2.1. Lepingu ese antakse Rendileandja poolt Rentnikule üle Lepingus sätestatud seisukorras. Lepingu ese antakse Rendileandja poolt Rentnikule üle Lepingu lisas 2 (Hooldekodu tehnilised tingimused, hooldekodu hoone, ruumide ja territooriumi eskiisprojekt koos seletuskirjaga) sätestatu kohaselt Rendileandja poolt väljaehitatuna, kui pooled ei ole Lepingu täitmise käigus kokku leppinud teisiti. Muuhulgas on Rentnikul õigus esitada Rendileandjale omapoolseid Lepingu esemega seotud tingimusi, nõudeid ning siseviimistluse lahendusi kooskõlas Lepinguga.
- 2.2. Rendileandja kohustub lõpetama Lepingu eseme ehitustööd vastavalt Lepingule ning üle andma Lepingu lisa 2 kohaselt väljaehitatud Lepingu eseme otsese valduse hiljemalt _____. Lepingu eseme üleandmise hetkel peab Lepingu esemele olema väljastatud kasutusluba.
- 2.3. Rendileandja teatab vähemalt 1 (ühe) nädalase etteteatamisega Rentnikule Lepingu eseme valduse üleandmise ning üleandmise-vastuvõtmise akti koostamise täpse aja. Lepingu eseme üleandmisel allkirjastavad pooled üleandmise-vastuvõtmise akti, mis on Lepingu lisaks 3.
- 2.4. Lepingu eseme valduse üleandmise-vastuvõtmise aktis märgitakse Lepingu eseme seisund ja heakorrasus, mis aktsepteeritakse Poolte poolt. Pooled lepivad kokku, et pärast aktsepteerimist ei ole Rentnikul õigus Lepingu eseme seisundi ja heakorrasusega seoses Rendileandjale pretensioone esitada, v.a Lepingu p.2.5 puuduste osas ja puuduste osas, mida ei ole võimalik tavalise ülevaatuslega avastada. Puuduste osas, mida ei ole võimalik tavalise ülevaatus käigus avastada on Rentnikul õigus õiguskaitsevahendeid kohaldada kuue (6) kuu jooksul arvates puuduse avastamisest.
- 2.5. Kõik Lepingu eseme puudused peavad olema fikseeritud üleandmise-vastuvõtmise aktis. Juhul kui Lepingu esemel eksisteerivad pisipuudused, mis ei takista Lepingu eset sihipärast kasutamist, siis need tuleb märkida Lepingu eseme üleandmise-vastuvõtmise akti. Pärast puuduste tuvastamist lepivad pooled üleandmise-vastuvõtmise akti koostamisel kokku tähtajas, mille jooksul Rendileandja kohustub korraldama eelnimetatud pisipuuduste kõrvaldamise. Nimetatud tähtaeg ei või olla pikem kui 2 (kaks) kuud. Puuduste olemasolu, mis ei takista Lepingu eseme sihipärast valdamist ja kasutamist, ei ole Rentnikule aluseks Lepingu eseme vastuvõtmisest keeldumiseks.
- 2.6. Juhul kui Lepingu esemel esineb puudusi, mis takistavad Lepingu eseme valdamist ja sihipärast kasutamist, siis on Rentnikul õigus keelduda Lepingu eseme vastuvõtmisest ning pooled koostavad vaegtööde protokoll, milles fikseeritakse Lepingu esemel esinevad puudused ning nende kõrvaldamise aeg. Vaegtööde protokoll koostamist ei käsitla pooled Rentniku poolt Lepingu eseme vastuvõtmisena. Juhul kui puudus takistab asja sihtotstarbelist kasutamist, siis on Rentnikul õigus alandada renti kuni puuduste kõrvaldamiseni, kui asja sihtotstarbeline kasutamine on takistatud Lepingu eseme osas. Lisaks rendi alandamisele võib Rentnik nõuda Rendileandjalt leppetrahvi tasumist vastavalt Lepingule.
- 2.7. Vaidlused seoses Lepingu eseme ehitus- ja rekonstrueerimistööde kvaliteediga või Lepingu eseme vastavusega Lepingu sätetele antakse lahendamiseks poolte poolt

nimetatud sõltumatutele ekspertidele. Vaidluse lahendamiseks nimetab kumbki pool ühe eksperdi, kes annavad ühiselt arvamuse tekkinud vaidluse kohta hiljemalt 3 (kolme) nädala jooksul arvates ekspertide nimetamisest. Ekspertide poolt antud arvamus on pooltele siduv. Ekspertikulud kannab pool, kelle kahjuks langetati ekspertide poolt tehtud otsus. Kui eksperdid lahendavad vaidluse osaliselt kummagi poole kasuks, kannab kumbki pool tema poolt nimetatud eksperdi kulud.

- 2.8. Juhul kui Lepingu esemel eksisteerivad varjatud puudused, mis ilmnevad peale Lepingu eseme üleandmist, siis kohustub Rentnik nendest Rendileandjale teatama esimesel mõistlikul võimalusel pärast puuduste avastamist. Rendileandja kohustub korraldama Lepingu esemel ilmnenuid puuduste kõrvaldamise poolte vahel kokkulepitud mõistliku tähtaja jooksul.

3. PROJEKTEERIMINE JA EHTAMINE

- 3.1. Rendileandja tagab omal kulul Lepingu eseme valmishitamise ja sõlmib vajalikud lepingud projekteerimis- ja ehitustööde teostamiseks, samuti Lepingu eseme teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide ja tehnovõrkude (sh välistrasside ja liinide) ehitamiseks (renoveerimiseks) ning nendega liitumiseks. Rendileandja tagab omal kulul Lepingu eseme ehitustööde, sealhulgas siseviimistlustööde teostamise kooskõlas Lepinguga, ning Lepingu kohaselt koostatud Lepingu eseme ehitusprojektiga. Rentnik võib esitada omapoolseid nõudeid ja tingimusi Lepingu eseme (sh selle ruumiprogrammi, sisekujunduse, siseviimistluse, tehnosüsteemide lahenduse vms) suhtes.
- 3.2. Rendileandja kohustub tellima Lepingu esemeks oleva hoone ehitamise või rekonstrueerimise kohta seaduses nõutud ehitusprojekti ning korraldama nimetatud ehitusprojektile ehitusloa väljastamise. Rendileandja kohustub Lepingu esemega seotud olulisemad ehitusprojekti lahendused eelnevalt kooskõlastama Rentnikuga. Rentnik kohustub edastama Rendileandjale kirjalikult või elektroonselt omapoolsed Lepingu esemega seotud tingimused, nõuded ning siseviimistluse lahendused hiljemalt ühe (1) kuu jooksul arvates ehitusprojekti esimese redaktsiooni valmimisest ning Rentnikule tutvumiseks esitamisest.
- 3.3. Rendileandja kohustub hiljemalt kahe (2) nädala jooksul arvates Rentniku poolt Lepingu esemega seotud tingimuste, nõuete ning siseviimistluse lahenduste kättesaamisest teatama Rentnikule, kas Rendileandja aktsepteerib nimetatud lahendused. Juhul kui Rendileandja ei vasta eelpool nimetatud tähtaja jooksul Rentnikule või ei esita põhjendatud vastuväiteid Rentniku poolt esitatud Lepingu eseme lahendusele, siis loetakse, et Rentniku poolt esitatud Lepingu esemega seotud tingimused, nõuded ning lahendused on Rendileandja poolt aktsepteeritud. Rendileandja on kohustatud järgima Rentniku või Rentniku esindaja tingimusi, nõudeid või siseviimistluse lahendusi, mille järgimine ei too eeldatavalt kaasa Lepingu eseme ehitamise või rekonstrueerimise hinna ja tähtaja olulist muutumist ning millise juhise järgimine on mõistlikult võimalik.
- 3.4. Pooled on leppinud kokku, et Rentnikul või Rentniku volitatud esindajal on hääleõigusega õigus osaleda kõikidel Lepingu eseme ehitamise või rekonstrueerimisega seotud projekteerimis- ja ehitusnõupidamistel, teha seal täitmiseks kohustuslikke ettepanekuid ning ettekirjutusi. Rendileandja kohustub läbi vaatama ning kooskõlastama kõik Lepingu eseme ehitamisega seotud Rentniku ettepanekud hiljemalt 7 (seitsme) päeva jooksul arvates Rentniku poolt vastavasisulise nõude esitamisest. Rendileandja kohustub tegema kõik muud vajalikud toimingud ja

tehingud, mis on vajalikud Lepingu eseme ehitamise tööde teostamiseks Rentniku taotletud kujul hiljemalt 7 (seitsme) päeva jooksul arvates Rentniku poolt vastavasisulisel nõude esitamisest. Juhul kui Rendileandja ei ole käesolevas Lepingus sätestatud tähtaja jooksul vastanud Rentniku ettepanekule seoses Lepingu eseme ehitamise töödega, siis loetakse, et Rendileandja on Rentniku tehtud ettepanekuga nõustunud.

- 3.5. Rendileandja kohustub tagama Lepingu eseme varustamise kõikide selle sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike teenustega (sh tasuma vastavad liitumistasud ning sõlmima vastavad müügilepingud). Vajadusel kohustub Rentnik Rendileandja nõudmisel sõlmima Lepingu eseme kasutamiseks vajalikud varahalduse, varahoolduse ja/või gaasi-, elektri-, ühisvee- ning kanalisatsioonivarustuse lepingud Rendileandjaga või Rendileandja poolt näidatud isikuga, tingimusel, et see vastab nimetatud piirkonnas tavaliselt kasutatavatele tingimustele.
- 3.6. Rendileandja tagab, et Lepingu esemel on Rentnikul tehniliselt võimalik liituda sideteenuste pakkujate võrkudega, milliste teenuste tarbimiseks Rentnik soovi korral räägib läbi ja sõlmib lepingu vastavate teenusepakkujatega. Nimetatud sideteenustega seotud jooksvad kulud kannab Rentnik.
- 3.7. Rendileandja tagab, et Lepingu esemel on Rentnikul tehniliselt võimalik liituda tehnilise valvesüsteemiga, mis on piiranguteta ühendatav valveteenuse osutajate valvekeskustesse ning mida Rentnikul on õigus Lepingu kehtivuse ajal omal parimal äranägemisel kasutada. Valvega seotud jooksvad kulud kannab Rentnik.
- 3.8. Kõik Lepingu eseme sisustamisega seotud kulud kannab Rendileandja ning need on arvestatud rendisumma sisse. Rentniku taotlusel on Rendileandja kohustatud korraldama Lepingu eseme sisustamise rentniku soove arvestades.
- 3.9. Rendileandja kohustub dokumenteerima Lepingu eseme ehitamise tööde käigus tehtavad tööd ja saama Lepingu esemele kasutusloa hiljemalt Lepingu eseme üleandmise hetkeks. Rendileandja kohustub omal kulul kõrvaldama puudused, mis takistavad kasutusloa saamist.

4. RENT JA KÕRVALKULUD

- 4.1. Rentnik kohustub tasuma alates Lepingu eseme üleandmisest Rentniku valdusesse Rendileandjale rendimäära _____ krooni ruutmeetritl (m^2) kohaselt arvestatud renti summas _____ ühes kuus Rendileandja poolt esitatud arve alusel hiljemalt arvestuskuu 25. (kahekümne viiendaks) kuupäevaks. Renti makstakse tegelikult renditava üldpinna alusel, kui renditava üldpinna suurus muutub, siis muutub ka rendisumma..
- 4.2. Lisaks rendile on Rentnik kohustatud tasuma alates Lepingu eseme üleandmisest Rentniku valdusesse esitatud arvete alusel kõikide Lepingu esemega seotud kommunaal- ja muude teenuste (sh. vesi, kanalisatsioon, elekter, üldvalve, hooldus, haldus, küte, koristus, telefon, TV, prügi jne.) kasutamise eest vastavalt tegelikult tekkinud kulutuste suurusele. Nimetatud summad on Rentnik kohustatud tasuma Rendileandja või kolmanda isiku poolt esitatud arve alusel hiljemalt kuu 25. (kahekümne viiendaks) kuupäevaks. Kommunaal- ja muude teenuste eest tasumisele kuuluvate maksete suurus kuulub ümberarvestamisele teenuse osutajate poolt vastavate tariifide muutmisel, samuti Eesti Vabariigi seadustes ettenähtud maksude, muude maksete ja normide muutumise korral.

- 4.3. Kui Rentnik on sõlminud mõne Lepingu p.4.2 nimetatud teenuse saamiseks ise teenuse osutajaga lepingu, siis toimub teenuse eest tasumine otse teenuse osutajale. Pooled on kokku leppinud, et kui Rentnik soovib asuda kasutama mingisugust täiendavat käesolevas Lepingus nimetatata kommunaalteenust või muud teenust, siis lepivad pooled igakordselt eraldi kokku nimetatud teenuse tarbimisega seotud kulude tasumises.
- 4.4. Rendileandja esitab arve rendi ning kommunaalkulude tasumise kohta vähemalt kümme (10) päeva enne maksetähtaega. Nimetatud arve pannakse Rentniku postkasti või saadetakse lihtkirjaga Rentniku asukohta. Rentnik maksab kõik Lepinguga seotud maksed Rendileandja pangaarvele. Kõik Lepinguga seotud maksed loetakse Rentniku poolt nõuetekohaselt makstuks nende täies ulatuses laekumisel Rendileandja pangaarvele.
- 4.5. Kõrvalkulude suuruse määrab Rendileandja lähtudes mõõturite näitudest (mõõturite olemasolul) ning teenuste pakkujate poolt esitatavatest arvetest. Rentnikul on õigus nõuda, et Rendileandja esitaks Kõrvalkulude suurust tõendavad dokumendid.
- 4.6. Eesti krooni devalveerimise või käibelt kadumise korral muudetakse kõik Lepingu kohaselt tasumisele kuuluvad maksed automaatselt, ilma poolte sellekohase kokkuleppe sõlmimiseta summani, mille eest oleks võimalik vastavalt ametlikule kursile saada summa Eurodes, mis oleks saanud Lepingu sõlmimise hetkel kehtinud Euro ja Eesti krooni vahelise kursi alusel.
- 4.7. Rendi suuruse muutumise aluseks on Eesti tarbijahinnaindeksi muutumine. Esimene rendiaasta kestab kuni Lepingu objekti Rentnikule üleandmise aasta kolmekümne esimese (31) detsembrini. Sellele järgnevalt fikseeritakse rent igakordselt kaheteistkümne (12) kuuliseks perioodiks alljärgnevate põhimõtete kohaselt. Kui rendi suuruse korrigeerimisele eelnenud kaheteistkümne (12) kuu keskmise Eesti tarbijahinnaindeksi muutumine on väiksem või võrdne 0% (null protsenti), siis rendimäära ei muudeta. Kui rendi suuruse korrigeerimisele eelnenud kaheteistkümne (12) kuu keskmise Eesti tarbijahinnaindeksi muutumine on suurem kui 0% (null protsenti), siis suurendatakse renti poole (1/2) võrra Eesti tarbijahinnaindeksi muutumisest. Matemaatilise valemi kohaselt: juhul kui $THI > 0\%$, siis $Ra = Ra-1 \times \{1 + [(THI/2) / 100]\}$.

Pooled avaldavad, et eelpool toodud valemis kasutatud tähistel on järgmised tähendused:

Ra tähistab pärast rendi suuruse korrigeerimist kehtivat rendi suuruse taset;

Ra-1 tähistab enne rendi suuruse korrigeerimist kehtivat rendi suuruse taset;

- 4.8. THI tähistab rendi suuruse korrigeerimisele eelnenud kaheteistkümne (12) kuu keskmist Eesti tarbijahinnaindeksi muutust, mis avaldatakse Eesti Statistikaameti (ESA) poolt. THI muutust väljendatakse protsendina ning arvutamisel kasutatakse kahte komakohta. Rendileandja teatab Rentnikule rendi uuest suurusest hiljemalt jooksva aasta kolmekümne esimeseks (31) jaanuariks. Juhul kui ESA ei ole avaldanud möödunud kaheteistkümne (12) kuu THI-d jooksva rendiperioodi vastava kuu kahekümnendaks (20.) kuupäevaks, lükkub rendi uuest suurusest teatamine edasi ajaperioodi võrra, mille võrra hilineb ESA poolt viimase kaheteistkümne (12) kuu THI avaldamine.

5. TAGATIS

- 5.1. Pooled on kokku leppinud, et Rendileandja kohustub andma Rentnikule käesolevast Lepingust tulenevate Rendileandja kohustuste täitmise tagamiseks kahe miljoni (2 000 000) Eesti krooni suuruse panga garantiikirja, milline garantiikiri peab kehtima vähemalt 5 (viis) aastat, või kohustub Rendileandja tasuma Rentnikule tagatisrahana kaks miljonit (2 000 000) Eesti krooni, hiljemalt Lepingu sõlmimise päevaks. Panga garantiikiri peab sätestama, et Rentnik saab igal ajal garantii lunastada esimese ühepoolse kirjaliku nõude esitamisel garantii andjale, mis sisaldab rikutud kohustuse kirjeldust.
- 5.2. Tagatis jääb Rentniku kätte hoiule hiljemalt 5 (viieks) aastaks arvates Lepingu sõlmimisest ning see tagastatakse Rendileandjale peale Lepingu tingimustele vastava Lepingu eseme Rentnikule üleandmist ning kõikide võimalike Lepingu eseme puuduste kõrvaldamist. Rentniku taotluse korral kohustub Rendileandja pikendama garantiikirja kehtivust, kui Lepingus sätestatud tähtajaks ei ole Lepingu eseme Rentnikule üle antud või ei ole kõiki Lepingu eseme puuduseid kõrvaldatud.
- 5.3. Rentnikule üleantud tagatis ei anna Rendileandjale õigust rikkuda Lepingut või muul moel jätta kokkulepitud kohustused täitmata. Rentnikul ei ole kohustust hoida tagatisraha oma muust varast eraldi ega maksta tagatisrahalt intressi.

6. POOLTE KOHUSTUSED

6.1. Rendileandja kohustub:

- 6.1.1. andma Lepingu eseme Rentnikule üle Lepingus sätestatud tähtajal ning Lepingus toodud seisukorras, Lepingu tähtaja vältel võimaldama Rentnikul takistamatult kasutada Lepingu eseme ning sellega funktsionaalses seoses olevaid juurdepääse, territooriumi, tehnovõrke, sidesüsteeme, üldkasutatavaid pindu jms;
- 6.1.2. mitte takistama Rentniku poolt Lepingu eseme ja selle teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide kasutamist ja Rentniku tööd ja Lepingu eseme majandamist.;
- 6.1.3. kindlustama Rentniku Lepingu eseme kasutamiseks vajalike kommunaal- ja muude teenuste kasutamise võimalusega (elektrienergia, side, soe ning külm vesi, kanalisatsioon, prügivedu, küte, ventilatsioon ja jahutus, hoone üldkasutatavate pindade ja territooriumi koristus). Rendileandja ei vastuta käesolevas punktis nimetatud kohustuste mittetäitmise eest, kui Rentniku kommunaal- ja muude teenustega varustamise katkemine või ebapiisav varustamine oli tingitud vääramatu jõu tõttu;
- 6.1.4. tagama Lepingu kestuse ajal Lepingu eseme säilimise sihtotstarbeliseks kasutamiseks sobivas seisundis. Rendileandja on kohustatud tagama Lepingu eseme keskkütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, elektri-, valve-, ventilatsiooni- ja muude süsteemide ja tuletõrjeseadmete, samuti sisenevate sidekommunikatsioonide hoidmise nõutavas tehnilises seisundis kuni vastava liitumispunktini ning korraldama Lepingu eseme varustamise soojus- ja elektrienergiaga, vee-, gaasi- ja kanalisatsiooniresursside ning kommunikatsioonidega (televisioon, telefon) vastavalt kehtestatud standarditele;
- 6.1.5. omal kulul pidevalt hoidma kõik Lepingu eseme konstruktsioonid, kommunikatsioonid (hoone sidekaablid, vee- ja kanalisatsioonisüsteem, küttesüsteem, ventilatsioonisüsteem, jahutussüsteem ja tuletõrjesignalisatsioon) ja ümbruse normaalses seisukorras ning võimaliku avarii korral taastama avariieelse olukorra võimalikult kiiresti. Samuti teostama muud võlaõigusseaduse ja Lepingu

- kohased Rendileandja korrashoiukohustuse hulka kuuluvad ja Lepingu eseme korrashoiuks vajalikud tööd, v.a. juhul, kui selliste tööde teostamise kohustus lasub Rentnikul;
- 6.1.6. vähemalt iga 5-aastase perioodi jooksul tagama Lepingu eseme hooldusremondi teostamise (so remondi, millega säilitatakse Lepingu eseme kasutatavus uuendamise või remondiga, ilma et selle suhteline kvaliteeditase oluliselt muutuks). Rendileandja on kohustatud kooskõlastama eelnevalt Rentnikuga eelnimetatud tööde vajaduse ja ulatuse ning teostamise aja. Rendileandja esitab Rentnikule 5-aastase perioodi möödumisele eelneva aasta 31. oktoobriks hooldusremondi kava, milles on näidatud järgneval kalendriaastal kavandatud hooldusremondi tööde nimekiri. Rentnikul ei ole õigus põhjendamatult keelduda hooldusremondi teostamisest, mis on vajalik Lepingu eseme säilimiseks sihtotstarbeliseks kasutamiseks sobivas seisundis. Rendileandjal ei ole õigust põhjendamatult keelduda Rentniku nõudmisest teostada vajalikku hooldusremonti;
 - 6.1.7. teostama muid vajalikke ehitus-, remondi- ja rekonstrueerimistöid Lepingu eseme säilimiseks sihtotstarbeliseks kasutamiseks sobivas seisundis, kooskõlastades eelnevalt Rentnikuga eelnimetatud tööde vajaduse ja ulatuse. Rentnikul ei ole õigust põhjendamatult keelduda ehitus-, remondi- ja rekonstrueerimistöde teostamisest, mis on vajalikud Lepingu eseme säilitamiseks sihtotstarbeliseks kasutamiseks sobivas seisundis. Kui pärast Lepingu eseme üleandmist osutub vajalikuks lisatööde või parenduste ja muudatuste tegemine, mis on vajalikud Lepingu eseme sihtotstarbekohase kasutatavuse tagamiseks ning mis on tingitud uute kohustuslike nõuete ja eeskirjade kehtestamisest, siis lepivad pooled kokku vajalike lisatööde teostamises ja tööde teostamise tähtajad ning kulude hüvitamise korra;
 - 6.1.8. teatama esimesel võimalusel Rentnikule oma pangaasutuse või selles asuva pangavarve rekvisiitide ning Lepingus sätestatud kontaktandmete ja rekvisiitide muutumisest;
 - 6.1.9. tegema Rentnikuga koostööd Lepingu eseme väljanõudmisel mis tahes kolmanda isiku ebaseaduslikust valdusest ja nõudma kolmandatelt isikutelt Lepingu eseme valdamisele, kasutamisele ja majandamisele tehtavate takistuste kõrvaldamist;
 - 6.1.10. mitte nõudma Rentnikult renti perioodi eest, milleks on käesoleva Lepingu sõlmimise momendist kuni Lepingu eseme valduse Rentnikule üleandmiseni;
 - 6.1.11. mitte nõudma Rentnikult tasu kommunaalteenuste eest perioodi eest, milleks on käesoleva Lepingu sõlmimise momendist kuni Lepingu eseme valduse Rentnikule üleandmiseni;
 - 6.1.12. teavitama Rentnikku koheselt alates vastavasisulise teate laekumisest vastava kommunaalteenuse osutajalt plaanilistest elektri- ja veekatkestustest Lepingu esemel;
 - 6.1.13. kindlustama hoone vähemalt järgmiste riskide vastu: tuli, vandalism, veekahju, tormikahju;
 - 6.1.14. teatama kirjalikult Rentnikule hoone võõrandamise kavatsusest, millega kaasneb Rendileandja õiguste ja kohustuste üleminek, hiljemalt 30 (kolmkümmend) päeva enne planeeritud lepingu sõlmimist;
 - 6.1.15. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Rentnikule esitada, 10 (kümne) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks;

- 6.1.16. mitte tegema takistusi Rentnikule, kui viimane soovib paigaldada ja kasutada Rendileandjast eraldiseisvate side-, turva- või koristusteenuste pakkujate teenuseid, kuid Rentniku poolt paigaldatud ja kasutatavad süsteemid ja teenused ei tohi segada Rendileandja poolt hoonesse paigaldatud vastavate süsteemide tööd;
- 6.1.17. Rendileandja ümberkujundamise, jagamise või ühinemise tulemusel, kui sellega kaasneb Lepingu poole muutus, teatama sellest Rentnikule kirjalikus vormis kümne (10) päeva jooksul arvates pädeva organi poolt sellekohase otsuse vastuvõtmisest, näidates ära õigusjärglase ärinime ja asukoha ja muud andmed. Rendileandja lõpetamisel kohustub Rendileandja sellest Rentnikule teatama kirjalikus vormis kümne (10) päeva jooksul arvates pädeva organi sellekohase otsuse tegemisest või vastu võtmisest.

6.2. Rentnik kohustub:

- 6.2.1. kasutama ja majandama Lepingu eset hoolikalt, heaperemehelikult, vastavuses Lepingus fikseeritud Lepingu eseme sihtotstarbega.
- 6.2.2. kooskõlastama kirjalikult või kirjalikult taasesitatavas vormis Rendileandjaga eelnevalt kõik Lepingu esemel tehtavad ümberehitused ja parendused, kui Lepingus ei ole sätestatud teisiti;
- 6.2.3. teatama viivitamatult Rendileandjale Lepingu esemel toimunud igast avariist, tulekahjust jms., võttes tarvitusele abinõud nende tagajärgede likvideerimiseks ja edasiste kahjude ärahoidmiseks;
- 6.2.4. tagama, et Lepingu esemele Rentniku poolt paigaldatud seadmed, mööbel, valvesignalisatsiooni-, televisiooni, telefoni- ja arvutisüsteemid vastavad Eesti Vabariigi seadusandlusele, kõikidele kehtestatud eeskirjadele, standarditele ja kvaliteedinõuetele, ega kahjusta hoonet;
- 6.2.5. taluma Rendileandja poolt Lepingu eseme, kogu hoone ning territooriumi suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Lepingu eseme või territooriumi säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;
- 6.2.6. hoidma Lepingu esemel ning Lepingu esemega seotud territooriumil puhtust ja korda ning mitte rikkuma Lepingu eset, Lepingu eseme olulisi osasid, päraldisi, Lepingu eseme seadmeid, kommunikatsioone ja Lepingu esemega seotud territooriumi, selle katet ning rajatisi;
- 6.2.7. täitma Lepingu eseme kasutamisel ja majandamisel tuleohutuse, töökaitse, tervisekaitse, ehitusjärelvalve, sanitaar-, hoone ekspluateerimise ja teisi Eesti Vabariigis kehtestatud eeskirjasid, nõudeid ja standardeid;
- 6.2.8. takistamatult lubama eelneva Rendileandja poolse 1 (ühe) kalendripäevase etteteatamisega Rendileandja esindajatel kontrollida Lepingu eseme seisukorda ja Lepingu täitmist; avarii või muu sellise olukorra korral võimaldama Rendileandja esindajatel Lepingu esemele siseneda viivitamatult esimesel võimalusel;
- 6.2.9. mitte kasutama ja mitte lubama kasutada Lepingu esemel seadmeid ja tehnoloogiat, mis tekitavad üldkehtivatest normidest suuremat vibratsiooni ja müra, raadio- ja TV häireid, ümbrust ja keskkonda kahjustavat tolmu, gaase, kiirgust, vahelagede ülekoormust, vee-, ventilatsiooni- ja kanalisatsioonivõrgu kahjustusi, elektrivõrgu ülekoormust;

- 6.2.10. esitada pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Rendileandjale esitada, hiljemalt 10 (kümne) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks;
- 6.2.11. Lepingu lõppemisel või ülesütlemisel vabastama Lepingu eseme oma asjadest ja seadmetest ning andma Lepingu eseme otsese valduse üle Rendileandjale Lepingu lõppemise või ülesütlemise päeval.
- 6.2.12. tagama, et käesoleva Lepingu punktis 1.3 sätestatud tähtaja saabumisel lõpeksid või oleksid lõppenud kõik kolmandate isikutega Lepingu esemel asuvate ruumide kasutada andmiseks sõlmitud lepingud.

7. POOLTE ÕIGUSED

7.1. Rendileandjal on õigus:

- 7.1.1. kontrollida Lepingu eseme kasutamist ning teha Rentnikule kohustuslikke ettekirjutusi Lepingu tingimuste rikkumise lõpetamiseks. Rendileandjal on õigus Lepingu täitmise kontrollimiseks siseneda Lepingu esemele Rentniku esindaja juuresolekul, teatades tulekust ette 1 (üks) kalendripäev ning arvestades seejuures, et kontrolli teostamine ei takistaks Rentniku ja kolmandate isikute majandustegevust ja toimuks vastavuses Lepingu esemel kehtestatud turvanõuetega. Rentnikul on kohustus tagada oma esindaja viibimine kontrollimise juures;
- 7.1.2. siseneda ilma eelneva etteteatamiseta Lepingu esemele avariide või õnnetuste ärahoidmiseks ja/või tõkestamiseks, kui nimetatud õnnetused või avariid võivad kahjustada Lepingu eseme või selle ümbruses viibivaid isikuid või hoones tegutsevate või muude kolmandate isikute vara ja tervist, arvestades seejuures Rentniku poolt Lepingu esemel kehtestatud turvanõudeid. Rendileandja või tema volitatud isik on kohustatud informeerima sellest esimesel võimalusel Rentnikku;
- 7.1.3. sõlmida hoone osas kokkuleppel Rentnikuga halduslepinguid ja hoolduslepinguid kolmandate isikutega. Täiendavate kohustuste panemine Rentnikule saab toimuda üksnes Lepingu raames poolte kokkuleppel;
- 7.1.4. nõuda Lepingus sätestatud juhtudel Lepingut rikkunud poolelt leppetrahve ja viiviseid.

7.2. Rentnikul on õigus:

- 7.2.1. saada Lepingus sätestatud vastav Lepingu ese oma valdusesse ja kasutusse Lepingus toodud tähtajal ning vallata, kasutada ja majandada Lepingu eset ja sinna juurde kuuluvaid kommunikatsioone takistamatult käesolevas Lepingus sätestatud tingimustel;
- 7.2.2. Lepingu korrektse täitmise korral eesõigus Lepingu pikendamisele vähemalt 15 (viisteist) aasta võrra. Lepingu pikendamisel võib poolte kokkuleppel kohaldada uusi tingimusi. Kokkuleppe mittedaavutamisel loetakse Leping lõppenuks;
- 7.2.3. taotleda rendi vähendamist, kui Lepingu eseme kasutamise tingimused halvenevad, välja arvatud juhul, kui halvenemise põhjuseks oli Rentniku süüline käitumine või muud Rendileandja tegevusest sõltumatud asjaolud;

- 7.2.4. nõuda Rendileandjalt rendi ja kommunaalteenuste arvestuse aluseks olevaid andmeid. Rendileandja kohustab tagama soovitud andmete esitamise 3 (kolme) päeva jooksul arvates nõude esitamisest;
- 7.2.5. anda Lepingus eset kolmandatele isikutele kasutada, arvestades Lepingus otstarvet;
- 7.2.6. nõuda Lepingus sätestatud juhtudel Lepingut rikkunud poolelt leppetrahve ja viiviseid.

8. POOLTE VASTUTUS

- 8.1. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenouetekohase täitmise eest kannavad pooled Eesti Vabariigi seadustes ja Lepingus ettenähtud vastutust. Pooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingus täitmata jätmise või mittekohase täitmise teisele poolele tekitatud kahju eest, kui Lepingus ei ole sätestatud teisiti.
- 8.2. Lepingus sätestatud kohustused täidetakse Lepingus sätestatud tähtaja jooksul, juhul kui Lepingus sellist tähtaega sätestatud ei ole, siis hiljemalt 7 (seitsme) päeva jooksul arvates teise lepingupoole poolt vastavasisulise nõude esitamisest.
- 8.3. Lepingus sätestatud maksekohustuste täitmisega viivitamise korral kohustub selles süüdi olev pool tasuma teisele poolele viivist 0,1% (null koma üks protsenti) tasumata summast päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.
- 8.4. Lepingus eseme Rentnikule üleandmisega viivitamise korral või Lepingus esemel esinevate oluliste puuduste kõrvaldamata jätmise korral kohustub Rendileandja maksma Rentnikule iga oma kohustuste nõuetekohase täitmisega viivitatud päeva eest leppetrahvi 5 (viie) kalendripäeva rendi suuruses summas. Lisaks eelnimetatud leppetrahvi nõudmise õigusele tekib Rentnikul juhul, kui Rendileandja kohustuse rikkumise tõttu on takistatud Lepingus eseme kasutamine või majandamine, õigus ühepoolset keelduda rendi tasumisest nende päevade eest, millal Lepingus eseme kasutamine või majandamine on tervikuna takistatud ning ühepoolset alandada tasumisele kuuluvat renti nende päevade eest, millal Lepingus eseme kasutamine või majandamine on takistatud osaliselt.
- 8.5. Iga Rendileandja muu kohustuse rikkumise eest, mis takistab Lepingus eseme või selle osa kasutamist või majandamist, kohustub Rendileandja tasuma Rentnikule leppetrahvi ühe (1) kalendripäeva rendi suuruses summas iga päeva eest, millal rikkumine aset leidis, alates päevast, mil Rentnik teavitas Rendileandjat Lepingus eseme kasutamise või majandamise takistuse olemasolust. Lisaks eelnimetatud leppetrahvi nõudmise õigusele tekib Rentnikul juhul, kui Rendileandja kohustuse rikkumise tõttu on takistatud Lepingus eseme või selle osa kasutamine või majandamine, õigus ühepoolset keelduda rendi tasumisest nende päevade eest, millal Lepingus eseme kasutamine või majandamine on tervikuna takistatud ning ühepoolset alandada tasumisele kuuluvat renti nende päevade eest, millal Lepingus eseme kasutamine või majandamine on takistatud osaliselt.
- 8.6. Juhul kui Rendileandja kohustuste rikkumise tõttu osutub Rentnikul võimatuks Lepingus eseme kasutamine või majandamine või Lepingust tulenevate õiguste teostamine Lepingus tähtaja jooksul ning sellega seoses Rentnik ütleb Lepingus ülesse, siis kohustub Rendileandja tasuma Rentnikule leppetrahvi kaks miljonit (2 000 000) Eesti krooni. Täiendavalt leppetrahvile on Rendileandja kohustatud hüvitama Rentnikule kõik Lepingus rikkumise või ülesütlemisega seonduvad otsesed kahjud.
- 8.7. Juhul kui Rentniku kohustuste rikkumise tõttu osutub Rendileandjal võimatuks Lepingus eseme üleandmine või Lepingust tulenevate õiguste teostamine Lepingus

tähtaja jooksul ning sellega seoses Rendileandja ütleb Lepingu ülesse, siis kohustub Rentnik tasuma Rendileandjale leppetrahvi kaks miljonit (2 000 000) Eesti krooni. Täiendavalt leppetrahvile on Rentnik kohustatud hüvitama Rendileandjale kõik Lepingu rikkumise või ülesütlemisega seonduvad otsesed kahjud.

- 8.8. Leppetrahvi või viivise tasumine ei vabasta poolt Lepingus sätestatud kohustuste täitmisest, va juhul, kui see on otseselt sätestatud Lepingus või kui see tuleneb kõrvalkohustuse olemusest. Lisaks leppetrahvile või viivisele on poolel õigus nõuda kohustust rikkunud poolelt täiendavalt ka kahjude hüvitamist leppetrahvi ja viivist ületavas osas. Leppetrahvi nõudmisest peab õigustatud poolt teatamata kohustatud poolele hiljemalt 2 (kahe) kuu jooksul arvates õigustatud isiku poolt leppetrahvi tasumise alusest teadasaamisest. Leppetrahvi tasuma kohustatud pool kohustub Lepingus sätestatud leppetrahvi tasuma neljateistkümne (14) päeva jooksul arvates vastava nõude saamisest teiselt poolelt.
- 8.9. Pool loetakse vastutavaks Lepingu rikkumise eest, kui Lepingu rikkumise eest vastutab poole esindaja (juhatuse või seda asendava organi liige või muu tema poolt esindatav isik) ning muu isik, keda pool kasutas oma kohustuste täitmiseks, sealhulgas töötaja, teenistuja, klient, käsundatu või muu isik, kellele pool usaldas Lepingu või selle osa täitmise. Pool loetakse mistahes asjaolust teadlikuks või seda ette näinuks või olukorras olevaks, kus ta pidi seda teadma või ette nägema, kui asjaolust teadis või seda nägi ette või pidi sellest teadma või seda ette nägema mistahes Lepingus nimetatud isik, kelle eest pool vastutab.
- 8.10. Pool ei kannu vastutust Lepingu rikkumise eest juhul, kui kohustuste täitmine on põhjustatud ettenägematutest või poole tegevusest mitteolenevatest asjaoludest, mida pooled ei saanud ette näha ega pidanudki ette nägema st. vääramatust jõust (loodusõnnetused, maavärinemine, üleujutused, torm, sõjategevus, massirahutused, moratorium jne). Pool, kelle kohustuste täitmist vääramatu jõud takistab, on kohustatud sellest viivitamatult teavitama teist poolt.

9. LEPINGU MUUTMINE

- 9.1. Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Poolte kirjaliku kokkuleppe alusel, välja arvatud Lepingus sätestatud juhtudel või juhul, kui Lepingu tingimuste muutus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 9.2. Lepingu ühe poole esitatud taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine pool läbi 15 (viieteistkümne) päeva jooksul taotluse saamise päevast. Juhul kui nimetatud tähtaja jooksul ei ole taotlusele vastatud, siis loetakse, et pool keeldus Lepingu tingimuste muutmise taotluse aktsepteerimisest.
- 9.3. Eesti Vabariigi seadusandluse või muude õigusaktide muutmise tulenev vastuolu mõne Lepingu sättega ei mõjuta ülejäänud Lepingu kehtivust. Lepingupooled kohustuvad vastastikusel kokkuleppel asendama kehtetu sätte uue seadusliku sättega ning kuni kokkuleppe saavutamiseni reguleerivad õigustühise sätte esemeks olevaid suhteid reguleeritavale õigussuhtele sarnaseima suhte reguleerimiseks käesolevas Lepingus kokku lepitud sätted ja seaduse sätted.

10. LEPINGU ÜLESÜTLEMINE JA LEPINGUST TAGANEMINE

- 10.1. Üks pool võib Lepingu ennetähtaegselt üles öelda Lepingus, samuti Võlaõigusseaduses toodud alustel.

- 10.2. Rendileandja võib alljärgnevate Lepingu rikkumise asjaolude ilmnemisel Lepingu üles öelda, teatades sellest Rentnikule kirjalikult 30 (kolmkümmend) päeva ette:
- 10.2.1. Rentnik kasutab või majandab Lepingu eset vastuolus Lepingus nimetatud otstarbega ja ei ole rikkumist lõpetanud kolmekümne (30) päeva jooksul pärast Rendileandja poolse kirjaliku hoiatuse saamist;
 - 10.2.2. Rentnik tahtlikult või ettevaatamatuse tõttu halvendab Lepingu eseme seisundit, s.h. ehitab Lepingu eseme ümber Rendileandja loata ja ei ole olukorda heastanud kolmekümne (30) päeva jooksul pärast vastavasisulise kirjaliku hoiatuse saamist;
 - 10.2.3. Rentnikul on tekkinud võlgnevus Rendileandja ees enam kui 3 (kolme) kuu rendi ja/või kommunaal- ja muude teenuste summa ulatuses, samuti juhtudel, kui ta on korduvalt, s.o. vähemalt 3 (kolmel) korral kalendriaasta jooksul hilinenud rendi ja/või kommunaal- ja muude teenuste tasumisega üle kolmekümne (30) päeva;
 - 10.2.4. Rentnik ei ole Lepingu eset vastu võtnud 2 (kahe) kuu jooksul pärast Lepingus toodud tähtpäeva või muud Rendileandja poolt teatatud tähtpäeva ja ei võta Lepingu eset vastu ka 1 (ühe) kuu jooksul pärast vastavasisulise kirjaliku hoiatuse saamist, vaatamata asjaolule, et tal on Lepingu kohaselt kohustus Lepingu ese vastu võtta;
- 10.3. Rentnik võib alljärgnevate Lepingu rikkumise asjaolude ilmnemisel Lepingu üles öelda, teatades sellest Rendileandjale kirjalikult 30 (kolmkümmend) päeva ette:
- 10.3.1. kui Lepingu ese ei ole Rentnikule üle antud 2 (kahe) kuu jooksul pärast Lepingus toodud tähtpäeva ja seda ei tehta ka 1 (ühe) kuu jooksul pärast vastavasisulise hoiatuse saamist;
 - 10.3.2. kui Lepingu ese osutub kasutamiskõlbmatuks asjaolude tõttu, mille eest Rentnik ei vastuta ning Rendileandja ei kõrvalda puudusi mõistliku või Lepingus sätestatud tähtaja jooksul;
 - 10.3.3. Rendileandja rikub korduvalt (so enam kui 3 (kolmel) korral kalendriaasta jooksul) Lepingus sätestatud Rendileandja kohustusi selliselt, et rikkumise tagajärjel on Lepingu eseme sihtotstarbeline kasutamine või majandamine olnud takistatud ja ei ole toimunud rikkumisi kõrvaldanud neljateistkümne (14) päeva jooksul pärast Rentniku poolt rikkumise kohta kirjaliku rikkumise kõrvaldamise nõude esitamist;
 - 10.3.4. kui ilmnevad muud asjaolud, mis teevad Rentnikust mittesõltuvatel asjaoludel võimatuks või oluliselt raskendatuks Lepingu eseme sihipärase kasutuse ning Rendileandja ei ole asunud neid kõrvaldama kolmekümne (30) päeva jooksul pärast vastavasisulise hoiatuse saamist või ei ole mõistliku aja jooksul selliseid asjaolusid suuteline kõrvaldama, samuti kui Rendileandja ei hoiu Lepingu eset ja selle kommunikatsioone või konstruktsioone Lepingu kohaselt korras ega teosta Lepingu ja õigusaktide kohaselt Lepingu eseme remonti või hooldustöid, kui need kuuluvad Rendileandja kohustuste hulka;
 - 10.3.5. Rendileandja ei täida olulisel määral teisi Lepingust tulenevaid rendisuhte mõistes olulisi kohustusi ega kõrvalda rikkumist Rentniku kirjalikul nõudmisel mõistliku tähtaja jooksul, mis ei või olla lühem kui kolmkümmend (30) päeva.
- 10.4. Leping loetakse lõppenuks Lepingu eseme hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutmisel. Kui Lepingu ese või mõni selle põhiosa hävib või muutub kasutamiseks kõlbmatuks maavärina, üleujutuse, tormi, sõja, rahvarahutuste või teiste õnnetuste tõttu, mida ei ole võimalik allutada poole kontrollile, lõpetatakse Leping koheselt, kui Rentnik seda soovib.

- 10.5. Juhul kui vähemalt 2 (kaks) kuud enne Lepingu tähtaja möödumist kumbki pool ei ole kirjalikult teatanud teisele poolele oma soovist lõpetada Lepingu eseme rentimine, siis Lepingu kehtivus automaatselt pikeneb igakordselt 5 (viie) aasta võrra. Lepingu kehtivuse automaatsel pikenedel jäävad Lepingu tingimused samaks, välja arvatud juhul, kui Lepingust tuleneb teisiti.
- 10.6. Lepingu lõppemisel või ülesütlemlisel ei hüvitata Rentnikule teostatud ümberehitusi ja parendusi, mille tegemiseks puudus Rendileandja kirjalik nõusolek, välja arvatud juhul, kui Lepingus või poolte hilisemas kokkuleppes on sätestatud teisiti või kui Lepingu lõppemisel ilmneb, et Lepingu eseme väärtus on Rentniku tehtud kapitaalse iseloomuga tehtud ümberehituste ja parenduste tõttu kestvalt oluliselt suurenenud, millisel juhul on Rentnikul õigus nõuda selle eest mõistlikku hüvitist. Hüvitamise aluseks võetakse ümberehituste ja parenduste tegelik jääkväärtus Lepingu eseme otsese valduse Rendileandjale tagastamise hetkel.
- 10.7. Rentnikul on õigus Lepingust taganeda, kui Rendileandja ei arvesta Lepingu punktis 3 toodud Rentniku mõistlike soovide või nõudmistega, ja seetõttu ehitatav või rekonstrueeritav Lepingu ese ei vasta Lepingu lisa 2 tingimustele või Eesti Vabariigis kehtestatud standarditele ja nõuetele.

11. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

- 11.1. Kõik Lepingu täitmisest, muutmisest, lõpetamisest või vastutuse kohaldamisest tulenevad vaidlusküsimused lahendatakse poolte vaheliste läbirääkimiste teel. Juhul kui läbirääkimiste teel ei õnnestu kokkulepet saavutada, siis lahendatakse vaidlus Eesti Vabariigi seadusandlusega ettenähtud korras kohtus. Lepingu sisule kohaldatakse Eesti Vabariigi seadusandlust.
- 11.2. Lepingu tõlgendamisel tuleb lähtuda poolte ühisest tegelikust tahtest, isegi kui see erineb sõnade tavapärasest tähendusest. Lepingu tõlgendamise aluseks ei või olla ebaõige tähistus ega väljendusviis, mida pooled kasutasid eksimuse tõttu. Juhul kui poolte ühist tegelikku tahet ei õnnestu kindlaks teha, tuleb lepingut tõlgendada nii, nagu teise poolega samasugune mõistlik isik pidi lepingut samadel asjaoludel mõistma.
- 11.3. Lepingu tingimust tuleb tõlgendada koos teiste Lepingu tingimustega, andes igähele neist tähenduse, mis lähtub Lepingu kui terviku tähendusest. Lepingu tingimuste tõlgendamisel eelistatakse tõlgendust, mis muudab Lepingu tingimuse seaduslikuks või kehtivaks. Kahtluse korral tuleb väljendeid, millel võib olla rohkem kui üks tähendus, mõista viisil, mis sobib kõige rohkem Lepingu olemuse ja eesmärgiga.
- 11.4. Lepingu alalõikude pealkirjad kannavad üksnes Lepingu käsitlemise hõlbustamise eesmärgi ning ei mõjuta ühegi Lepingu sätte tõlgendamist. Juhul kui esinevad vastuolud Lepingu ja selle juurde sõlmitavate lisade tingimuste vahel, lähtutakse tõlgendamisel Lepingu lisadest. Vastuolude korral Lepingu ja/või selle lisade erinevate sätete vahel tühistab hilisem säte varasema ning üld- ja erisätte vastuolu korral kohaldatakse erisätet. Lepingu sõlmimisel lisatud lisade omavahelise vastuolu korral määratletakse lisade prioriteetsus vastavalt esitatud järjekorrale.
- 11.5. Lepingu lõppemisel mistahes põhjustel kohaldatakse ka peale Lepingu lõppemist neid Lepingu sätteid, mis oma olemuse tõttu sätestavad poolte õigusi ja kohustusi pärast Lepingu lõppemist. Eelmises lauses sätestatu käib eelkõige sätete kohta, mis määravad poolte vahelise vaidluste lahendamise, Lepingu eseme tagastamise ja sellega seotud hüvitiste tasumise, Lepinguga ettenähtud tasude ja võlgnevuste

maksmise kohustuse ning nende arvestamise ja maksmise korra, Lepingu sätete tõlgendamise viisi, konfidentsiaalsuse ning poolte vastutuse.

- 11.6. Pooled kohustuvad teineteise suhtes käituma lähtudes hea usu ja mõistlikkuse põhimõtetest. Pooled loevad mõistlikuks seda, mida samas olukorras heas usus tegutsevad isikud loeksid tavaliselt mõistlikuks. Mõistlikkuse hindamisel arvestatakse võimaluste olemust ja Lepingu eesmärki ning vastava tegevusala praktikat, samuti muid asjaolusid.

12. INFORMATSIOON

- 12.1. Lepingupool kohustub teist poolt informeerima kõikidest olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada või takistada Lepingus sätestatud kohustuste täitmist või õiguste realiseerimist.
- 12.2. Kõik Lepingu täitmisega või Lepingust tulenevate vaidlustega seotud teated ja informatsioon loetakse ametlikult ja kooskõlas Lepinguga esitatuks, kui need teated on poolele edastatud telefaksi teel, e-maili teel, kirja teel või antud teisele poolele üle allkirja vastu Lepingus toodud sätestatud aadressil või faksinumbril. Telefaksiga teate edastamise aeg on tuvastatud faksimasil fikseeritud teate edastamise ajaga.
- 12.3. Kirjalik teade loetakse kätteantuks, kui teade on üle antud allkirja vastu või teade on saadetud postiasutuse poolt tähtitud kirjaga ja postitamisest on möödunud 5 (viis) kalendripäeva.
- 12.4. Kõik muudatused Lepingus nimetatud andmetes peavad olema teisele poolele teatatud ette vähemalt 2 (kahe) tööpäeva jooksul nende muudatuste tegemisest arvates. Ühe poole poolt käesoleva sätte rikkumisel käsitletakse teise poole saadetud teadet Lepingus fikseeritud aadressile või faksile kohasel viisil saadetud teatena.

13. KONFIDENTSIAALSUS

- 13.1. Lepingut, selle sisu ja täitmist puudutav informatsioon on konfidentsiaalne ega kuulu poolte poolt avaldamisele kolmandatele isikutele (sh. ajakirjandusele). Nimetatud andmeid võib avaldada vaid teise poole eelneval kirjalikul nõusolekul või otseselt Eesti Vabariigi seadusandlusest tulenevatel juhtudel.
- 13.2. Samuti kohustuvad pooled hoidma konfidentsiaalsena teiselt poolt Lepingu alusel saadud informatsiooni ning mitte seda avaldama kolmandatele isikutele (sh. ajakirjandusele) v.a. poolte kontserni kuuluvate äriühingute töötajatele. Konfidentsiaalseks loetakse kogu sellist informatsiooni, mis Pooltele ei oleks teatavaks saanud ilma Lepingut sõlmimata ja/või täitmata.
- 13.3. Pooled kohustuvad mitte kasutama teiselt poolt Lepingu alusel saadud informatsiooni pahauskelt enda huvides. Muuhulgas käsitletakse sellise konfidentsiaalse informatsioonina klientide nimekirjasid, kõiki klientidega seotud andmeid, dokumente, lepinguid, raamatupidamisandmeid, majandusnäitajaid, arveid, elektroonilisi dokumente ja andmeid, töötajaid, tehinguid, tehingute tingimusi, sealhulgas ettevalmistatavaid ja kavandatavaid tehinguid ja projekte puudutav informatsioon.
- 13.4. Informatsiooni avaldamisel otseselt Eesti Vabariigi seadusandlusest tulenevatel juhtudel on pool kohustatud sellest eelnevalt teist poolt informeerima. Konfidentsiaalsuse nõue kehtib tähtajatult ning ei ole seatud sõltuvusse Lepingu kehtivusest.

- 13.5. Lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse nõue ei laiene informatsiooni avaldamisele poolte audiitoritele, advokaatidele ja krediidi- ning finantseerimisasutustele tingimusel, et ka nemad täidavad konfidentsiaalsuskohustust.

14. LEPINGU ESEME TAGASTAMINE

- 14.1. Rentnik on kohustatud Lepingu viimasel kehtivuspäeval Lepingu eseme Rendileandjale üle andma. Lepingu eseme üleandmise-vastuvõtmise kohta koostatakse vastav akt. Kui üks pooltest ei ilmu Lepingu eseme tagastamise akti allakirjutamisele käesolevas punktis märgitud tähtaja jooksul, loetakse Lepingu ese tagastamine toimunuks teise poole esindaja poolt koostatud aktiga, millel on kahe tunnistaja allkirjad.
- 14.2. Rentniku poolt Rendileandjale tagastav Lepingu ese peab olema Lepingu eseme Rentnikule üleandmisel koostatud üleandmise-vastuvõtmise aktis fikseeritud seisundis, arvestades normaalset kulumist, või tulenevalt Rentniku poolt Rendileandja loal tehtud parendustest või muudatustest eelnimetatud aktis fikseeritud seisundist paremas seisundis.

15. LEPINGU LÕPPSÄTTED

- 15.1. Lepingus fikseeritud poolte kohustused ja õigused kehtivad poolte õigusjärglas(t)e suhtes. Lepingust tulenevate poolte õiguste ja kohustuste loovutamine kolmandatele isikutele on lubatud ainult poolte eelneval vastastikusel kirjalikus vormis nõusolekul. Lepingu poolte reorganiseerimine ja omandivormi muutus ei ole aluseks käesoleva Lepingu muutmiseks või lõpetamiseks.
- 15.2. Lepingu allakirjutamisega kinnitavad pooled, et neil on kõik vajalikud volitused, load ning nõusolekud käesoleva Lepingu sõlmimiseks ning täitmiseks vastavalt käesoleva Lepingu tingimustele ning et Lepingu sõlmimine ei ole vastuolus ühegi poolte poolt varem sõlmitud kokkuleppega. Rendileandja kohustub Lepingu tähtaja jooksul mitte sõlmima kolmandate isikutega kokkuleppeid Lepingu eseme kasutamise osas, millega tekiks kolmandatel isikutel muid kasutusõigusi Lepingu eseme suhtes, kui need mille tekkimine oli ette nähtud Lepinguga.
- 15.3. Ükski hilinemine käesolevast Lepingust tuleneva kohustuse täitmisel või ükskõik millise õiguse kasutamisel ei tähenda vastavast kohustusest vabanemist või õigusest loobumist, samuti ei välista ühegi kohustuse eraldi või osaline täitmine või ühegi õiguse eraldi või osaline kasutamine edaspidi sellise kohustuse täitmist või sellise õiguse kasutamist.
- 15.4. Käesoleva Lepingu täitmisel juhinduvad pooled Eesti Vabariigi õigusaktidest ning Lepingu dokumentidest. Lepingu dokumendid koosnevad Lepingust, Lepingu lisadest ning Lepingu muudatustest ja kokkulepetest, milles lepitakse kokku pärast Lepingule allakirjutamist ning mis vormistatakse Lepingu lisadena ja allkirjastatakse Lepingu poolte poolt.
- 15.5. Käesolev Leping moodustab poolte tervikliku kokkuleppe Lepingu esemeks oleva õigussuhte osas ja asendab poolte poolt allakirjutamise järel kõik senised poolte Lepingu eset puudutavad ükskõik, millises vormis lepingud ja kokkulepped aga ka Poolte varasema käitumise.
- 15.6. Pooled kinnitavad, et Leping vastab poolte tegelikule tahtele. Pooled kinnitavad, et on Lepingu hoolikalt läbi lugenud ning et kõik Lepingu sätted ja tingimused on üheselt

arusaadavad ja mõistetavad. Pooled kinnitavad, et Lepingu sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühtegi enda suhtes kehtiva seaduse, õigusakti või põhikirja sätet ega ühtki varem sõlmitud lepingust või kokkuleppest tulenevat kohustust.

15.7. Leping on koostatud 2 (kahes) juriidiliselt võrdväärsetes eksemplaris, millest üks väljastatakse kummalegi lepingupoolele. Lepingul on alljärgnevad lisad:

15.7.1. Lisa nr 1 - Lepingu eseme plaan.

15.7.2. Lisa nr 2 - Hooldekodu tehnilised tingimused, hooldekodu hoone, ruumide ja territooriumi eskiisprojekt koos seletuskirjaga.

15.7.3. Lisa nr 3 - Lepingu eseme üleandmise-vastuvõtmise akt.

15.7.4. Lisa nr 4 - Rendileandja hinnapakkumus.

16. POOLTE REKVISIIDID

RENDILEANDJA:

RENTNIK:
