

HOOLDEKODU RUUMIDE RENDILEPING

Narva, 11.06 2009. a

Käesoleva hooldekodu ruumide rendilepingu (edaspidi nimetatud „Leping”) on sõlminud ühelt poolt **Castnix Invest OÜ**, äriregistri registrikood 11444148, asukoha aadress Kauna 2-5, Tallinn 10138, keda esindab seaduse alusel juhatuse liige Anatoli Ivanov, elukoht E. Viiralti 5 – 3, 10117 Tallinn, isikukood 36008113712 (edaspidi nimetatud “Rendileandja”) ning

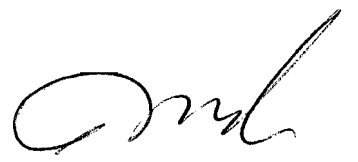
teiselt poolt **NARVA LINN**, mis tegutseb Narva Linnavalitsuse kaudu, aadress Peetri plats 5, 20308, Narva, Ida-Virumaa, keda esindab seaduse alusel linnaeape Tarmo Tammiste, isikukood 36208175216 (edaspidi nimetatud “Rentnik”), kes on kokku leppinud alljärgnevas:

1. ÜLDSÄTTED

- 1.1. Rendileandja ja Rentnik (edaspidi nimetatud „pooled”) juhinduvad omavaheliste suhete reguleerimisel võlaõigusseadusest, 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 Narva linnas aadressil Daumani 4 ja 4b Rendileandja poolt ehitatav hooldekodu hoone üldpinnaga 3891 m², 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 järjekohalt) märke käesoleva Lepingu sõlmimise suhtes. Eelpool nimetatud märke seatakse kinnistusraamatusse hiljemalt 1 (ühe) kuu jooksul arvates käesoleva Lepingu sõlmimisest või Lepingu eseme kandmisest kinnistusraamatusse.



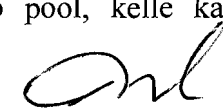
Rendileandja



Rentnik

2. LEPINGU ESEME ÜLEANDMINE

- 2.1. Lepingu ese antakse Rendileandja poolt Rentnikule üle Lepingus sätestatud seisukorras. Lepingu ese antakse Rendileandja poolt Rentnikule üle Lepingu lisa 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 01.03.2014. 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 heakorrastus, mis aktsepteeritakse Poolte poolt. Pooled lepivad kokku, et pärast aktsepteerimist ei ole Rentnikul õigus Lepingu eseme seisundi ja heakorrastatusega seoses Rendileandjale pretensioone esitada, v.a Lepingu p.2.5 puuduste osas ja puuduste osas, mida ei ole võimalik tavalise ülevaatusena avastada. Puuduste osas, mida ei ole võimalik tavalise ülevaatusena 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 eseme 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 protokolli, milles fikseeritakse Lepingu esemel esinevad puudused ning nende kõrvaldamise aeg. Vaegtööde protokolli koostamist ei käsitle 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 aramus on pooltele siduv. Ekspertikulud kannab pool, kelle kahjuks langetati


Rendileandja
Rentnik

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 ilmnenud puuduste kõrvaldamise poolte vahel kokkulepitud mõistliku tähtaja jooksul.

3. PROJEKTEERIMINE JA EHTAMINE

- 3.1. Rendileandja tagab omal kulul Lepingu eseme valmisehitamise 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 vastavasisulise nõude esitamisest. Juhul kui Rendileandja ei ole käesolevas Lepingus sätestatud tähtaja



Rendileandja



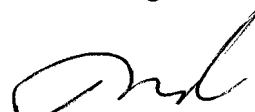
Rentnik

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 valvesteemiga, 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 135 krooni ruutmeetrilt (m²) kohaselt arvestatud renti üks kord 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 nimetamata kommunaalteenust või muud teenust, siis lepivad pooled igakordselt eraldi kokku nimetatud teenuse tarbimisega seotud kulude tasumises.


Rendileandja
Rentnik

- 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 Lepinguga kohaselt tasumisele kuuluvad maksed automaatselt, ilma poolte sellekohase kokkuleppe sõlmimiseta summani, mille eest oleks võimalik vastavalt ametlikule kursile saada summa Eurodes, mis oleks saanud Lepinguga 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:

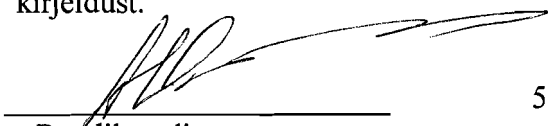
Ra tähistab pärast rendi suuruse korrigeerimist kehtivat rendi suuruse taset;

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

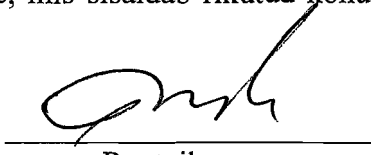
- 4.8. THI tähistab rendi suuruse korrigeerimisele eelnenud kaheteistkümne (12) kuu keskmist Eesti tarbijahinnaindeksi muutust, mis avaldatakse Eesti Statistikaameti (ESA) poolt. THI muutust väljendatakse protsendina ning arvutamisel kasutatakse kahte komakohta. Rendileandja teatab Rentnikule rendi uuest 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 Lepinguga 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.


Rendileandja

5

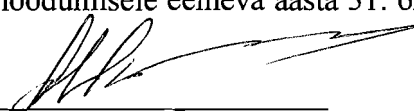
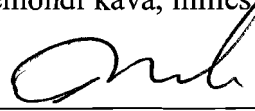

Rentnik

- 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 kanalisatsiooniressursside 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

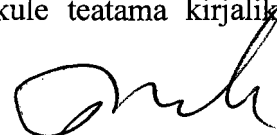

Rendileandja
Rentnik

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 rekonstrueerimistööde 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 pangaarve 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



Rendileandja



Rentnik

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 eksploateerimise 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. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Rendileandjale esitada, hiljemalt 10 (kümne) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama 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.



Rendileandja



Rentnik

- 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.

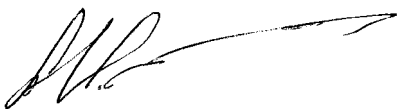
7. POOLTE ÕIGUSED

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 sätestatule 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 mittesaavutamisel 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 Lepingu eset kolmandatele isikutele kasutada, arvestatdes Lepingu otstarvet;
- 7.2.6. nõuda Lepingus sätestatud juhtudel Lepingut rikkunud poolelt leppetrahve ja viiviseid.



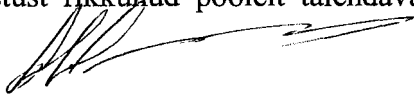
Rendileandja



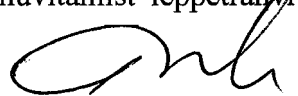
Rentnik

8. POOLTE VASTUTUS

- 8.1. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest kannavad pooled Eesti Vabariigi seadustes ja Lepingus ettenähtud vastutust. Pooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingu 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. Lepingu eseme Rentnikule üleandmisega viivitamise korral või Lepingu 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 Lepingu eseme kasutamine või majandamine, õigus ühepoolset keelduda rendi tasumisest nende päevade eest, millal Lepingu eseme kasutamine või majandamine on tervikuna takistatud ning ühepoolset alandada tasumisele kuuluvat renti nende päevade eest, millal Lepingu eseme kasutamine või majandamine on takistatud osaliselt.
- 8.5. Iga Rendileandja muu kohustuse rikkumise eest, mis takistab Lepingu 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 Lepingu eseme kasutamise või majandamise takistuse olemasolust. Lisaks eelnimetatud leppetrahvi nõudmise õigusele tekib Rentnikul juhul, kui Rendileandja kohustuse rikkumise tõttu on takistatud Lepingu eseme või selle osa kasutamine või majandamine, õigus ühepoolset keelduda rendi tasumisest nende päevade eest, millal Lepingu eseme kasutamine või majandamine on tervikuna takistatud ning ühepoolset alandada tasumisele kuuluvat renti nende päevade eest, millal Lepingu eseme kasutamine või majandamine on takistatud osaliselt.
- 8.6. Juhul kui Rendileandja kohustuste rikkumise tõttu osutub Rentnikul võimatuks Lepingu eseme kasutamine või majandamine või Lepingust tulenevate õiguste teostamine Lepingu tähtaja jooksul ning sellega seoses Rentnik ütleb Lepingu ülesse, siis kohustub Rendileandja tasuma Rentnikule leppetrahvi kaks miljonit (2 000 000) Eesti krooni. Täiendavalt leppetrahvile on Rendileandja kohustatud hüvitama Rentnikule kõik Lepingu rikkumise või ülesütlemisega seonduvad otsesed kahjud.
- 8.7. Juhul kui Rentniku kohustuste rikkumise tõttu osutub Rendileandjal võimatuks Lepingu eseme üleandmine või Lepingust tulenevate õiguste teostamine Lepingu 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


Rendileandja

10


Rentnik

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.

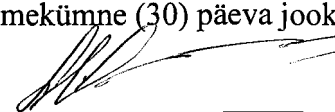
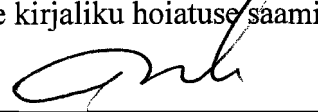
- 8.9. Pool loetakse vastutavaks Lepingu rikkumise eest, kui Lepingu rikkumise eest vastutab poole esindaja (juhatuse või seda asendava organi liige või muu tema poolt esindatav isik) ning muu isik, keda pool kasutas oma kohustuste täitmiseks, sealhulgas töötaja, teenistuja, klient, käsundatu või muu 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 kanna 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, maavärisemine, üleujutused, torm, sõjategevus, massirahutused, moratoorium jne). Pool, kelle kohustuste täitmist vääramatu jõud takistab, on kohustatud sellest viivitamatult teavitama teist poolt.

9. LEPINGU MUUTMINE

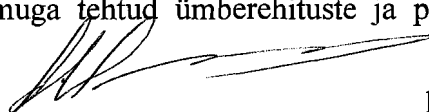
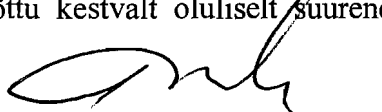
- 9.1. Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Poolte kirjaliku kokkuleppe alusel, välja arvatud Lepingus sätestatud juhtudel või juhul, kui Lepingu tingimuste muutus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 9.2. Lepingu ühe poole esitatud taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine pool läbi 15 (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;


Rendileandja
Rentnik

- 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 hilineanud 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 hoia 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 kolmkümnend (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 pikenemisel jäävad Lepingu tingimused samaks, välja arvatud juhul, kui Lepingust tuleneb teisiti.
- 10.6. Lepingu lõppemisel või ülesütlemisel 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 kapitaalset iseloomuga tehtud ümberehituste ja parenduste tõttu kestvalt oluliselt suurenenud,

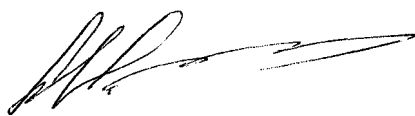

Rendileandja
Rentnik

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 igaühele 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 eesmäärke 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 võlasuhte olemust ja Lepingu eesmärki ning vastava tegevusala praktikat, samuti muid asjaolusid.



Rendileandja



Rentnik

12. INFORMATSIOON

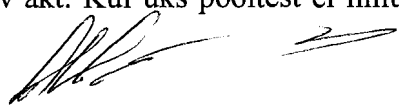
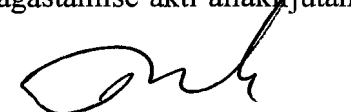
- 12.1. Lepingupool kohustub teist poolt informeerima kõikidest olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada või takistada Lepingus sätestatud kohustuste täitmist või õiguste realiseerimist.
- 12.2. Kõik Lepingu täitmisega või Lepingust tulenevate vaidlustega seotud teated ja informatsioon loetakse ametlikult 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 faksimasinal 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

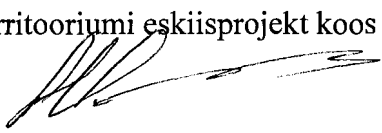

Rendileandja
Rentnik

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 juhinevad 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 võrdväärse 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.

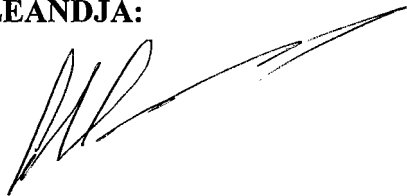

Rendileandja
Rentnik

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

15.7.4. Lisa nr 4 - Rendileandja hinnapakkumus.

16. POOLTE REKVISIIDID

RENDILEANDJA:

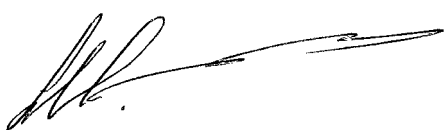


Castnix Invest OÜ
Kauna 2-5, Tallinn 10138
tel. 5 045454
e-post: anativanov@hotmail.ee

RENTNIK:



Narva Linnavalitsus
Peetri plats 5, Narva 20308
tel. 35 99001
faks 35 99010
e-post: narvalv@narva.ee



Rendileandja



Rentnik

Lisa 1. Vorm 10. Hinnapakumuse

Hankija nimi: Narva Linna Sotsiaalamet

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 135 (üks sada kolmkümmend viis) Eesti krooni 1 (ühe) ruutmeetri (m^2) renditava pinna suhtes kuus, mis sisaldab kõiki makse.

Pakkumuses esitatud hoone, ruumide ja territooriumi eskiislahenduse üldpinna rendi suurust 25 aastaseks perioodiks ei ole käesoleva hanke raames võimalik pakkuda kuna rendikomponendiks olevat THI muutust ei ole võimalik prognoosida käsitletud 25 aastaseks perioodiks.

2. Kinnitame, et meie poolt pakutava rendiobjekti asukohaga Daumanni 4 ja 4b rendile antava üldpinna suuruseks on 3891 ruutmeetrit (m^2).

3. Kinnitame, et anname nõuetekohase rendiobjekti üle hiljemalt 01.03.2014.a.

Kuupäev: 27.06.2009

Pakkuja nimi ja andmed: Castnix Invest OÜ, registrikood 11444148

Esindaja allkiri:  Anatoli Ivanov

