

KUIVASTU SADAMA ÄRIRUUMIDE RENDILEPINGU PROJEKT

*Allkirjastatud
digitaalselt
Kuupäev digitaalallkirjas*

AS Saarte Liinid, registrikood 10216057, aadress Rohu 5, Kuressaare linn, Saaremaa vald, 93819 Saare maakond, e-post info@saarteliinid.ee, janis.osa@saarteliinid.ee, seadusejärgne esindaja juhatuses esimees Kaida Kauler, lepingus edaspidi nimetatud „rendileandja“

ja

, registrikood, aadress, e-post, seadusjärgne esindaja, lepingus edaspidi nimetatud „rentnik“

lepingus edaspidi nimetatud eraldi ja ühiselt vastavalt „pool“ ja „pooled“ vahel alljärgnevas:

1. Lepingu objekt

- 1.1 *Rendileandja* annab ja *rentnik* võtab sihtotstarbega kasutamiseks *rendileandjale* kuuluvad äriruumid aadressil Kuivastu sadam, Saare maakond, üldpinnaga 229,0 m² vastavalt läbiviidud rendikonkursi tingimustele. Äriruumideks on:
Toitlustuspind koos teenindussali, köögi ja abiruumidega üldpinnaga 179 m²;
Kaubanduspind koos laoruumiga üldpinnaga 50 m².
Rendile antavad äriruumid asuvad Kuivastu sadamahoones.
- 1.2 Lisaks äriruumidele on *rentnikul* õigus kasutada sadamahoone üldkasutatavaid ruume, mis on vajalikud temale rendile antud ruumide sihtotstarbeliseks kasutamiseks.

2. Rendi suurus ja kõrvalkulud

- 2.1 Rendi suurus on (summa sõnadega) kalendrikuus. Summale lisandub käibemaks.
- 2.2 Rendile lisanduvad kõrvalkulud: tasu prügiveo, tarbitud vee ja kanalisatsiooniteenuse, elektri jms eest. *Rentnik* tasub kuus 1 m³ prügiveo kulude eest. Vee- ja kanalisatsiooniteenuse ja elektrienergia eest tasub *rentnik* vastavalt mõõtjate näitudele.
- 2.3 Rendi ja kõrvalkulude eest tasub *rentnik* igakuuliselt *rendileandja* poolt esitatavate arvete alusel arvel näidatud arvelduskontole.

3. Parendused ja muudatused

- 3.1 *Rendileandja* võib teha *rentniku* poolt renditud ruumides parendusi ja muudatusi ning *rentnik* peab taluma parenduste ja muudatustega seotud töid ning muid mõjutusi, kui tööd ja mõjutused ei ole *rentnikule* ebamõistlikult koormavad.
- 3.2 Kui tehtavad parendused või muudatused on olulised ning toovad kaasa rendi tõstmise, on *rendileandjal* *rentniku* ees enne parenduste või muudatuste tegemise alustamist vähemalt kahekuuline etteteatamise kohustus.
- 3.3 *Rentnik* võib renditud ruumidele teha parendusi ja muudatusi üksnes *rendileandja* kirjaliku nõusoleku olemasolu korral. Mõistlikku hüvitist asjale tehtud parenduste või muudatuste eest saab *rentnik* nõuda vaid siis, kui nende parenduste või muudatuste tegemiseks oli *rendileandja* kirjalik nõusolek ning renditud ruumide väärtus on nende parenduste või muudatuste tõttu oluliselt suurenenud. Hüvitise suurus määratakse enne parenduse või muudatuse tegemise alustamist kirjaliku kokkuleppega.
- 3.4 *Rentnikul* on rendilepingu lõppemisel parenduse või muudatuse äravõtmise õigus, kui *rendileandja* ei ole tasunud ega tasu *rentniku* poolt tehtud parenduse või muudatuse eest mõistlikku hüvitist ning parenduse või muudatuse äravõtmine on võimalik ilma renditud äriruume kahjustamata.

4. Rendileandja kohustused

- 4.1 *Rendileandja* annab lepingu punktis 1 nimetatud rendile antavad ärruumid *rentniku* kasutusse.
- 4.2 *Rendileandja* ei sekku *rentniku* majandustegevusse.
- 4.3 *Rendileandja* hoiab oma kulul nõutavas tehnilises ja tuleohutusseisundis veevarustuse-, kanalisatsiooni-, ventilatsiooni- ja küttesüsteemid ning tuletõrjeseadmed ja tagab sadamahoones heakorra.
- 4.4 *Rendileandja* kindlustab *rentnikule* rendile antud ärruumid.

5. Rentniku kohustused

- 5.1 *Rentnik* kasutab talle rendile antud ärruume hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele.
- 5.2 *Rentnik* peab oma kulul kõrvaldama renditud ärruumide puudused, mida saab kõrvaldada harilikuks säilitamiseks vajaliku koristamise, hooldamise või remondiga. *Rentnik* teeb temale rendile antud ärruumide korrashoiuks vajaliku remondi oma kulul.
- 5.3 *Rentnikul* on *rendileandja* ees võlaõigusseaduses sätestatud teatamis- ja talumiskohustus.
- 5.4 *Rentnik* tagastab rendilepingu lõppemisel renditud ärruumid samas seisundis, millises need olid üleandmisel.
- 5.5 *Rentnik* vastutab renditud ärruumide hävimise ja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli tema valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast. *Rentnik* ei vastuta asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega.
- 5.6 *Rentnik* võimaldab *rendileandja* esindajal renditud ärruumide seisundi ning sihtotstarbelise kasutamise kontrollimist.
- 5.7 *Rentnik* tasub lepingu punktis 2 nimetatud rendi ja kõrvalkulud vastavalt lepingu punktis 2 nimetatud korrale.
- 5.8 Teenused peavad kliendile kättesaadavad olema vähemalt kaheksa kuud aastast ning perioodil 15.juuni-15.august peab toitlustuskoht olema avatud iga päev vähemalt kell 12.00-20.00.

6. Poolte õigused

- 6.1 *Rentnikul* on õigus anda renditud ärruumid allrendile ainult *rendileandja* kirjalikul nõusolekul. *Rentnik* vastutab *rendileandja* ees allkasutaja tegevuse eest nagu enda tegevuse eest. Allkasutaja ei või kasutada asja pärast rendilepingu lõppemist ega teisiti, kui see on lubatud *rentnikule*. *Rendileandja* võib seda allkasutajalt vahetult nõuda.
- 6.2 Lepingu tingimuste muutmine toimub poolte kirjaliku kokkuleppega. Ühe poole esitatud kirjaliku taotluse lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine pool läbi ühe kuu jooksul arvates taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele poolele kirjalikult koos vastavasisulise põhjendusega.
- 6.3 *Rendileandjal* on õigus korrigeerida punktis 2 nimetatud rendisummat igal aastal vastavalt THI (tarbijahinnaindeksi) muutusele. Korrigeerimise aluseks on THI periood 01. jaanuar kuni 31. detsember. Muudatus renditasu suurus tehakse iga aasta esimeses kvartalis. Esimene käitustasu korrigeerimine toimub 2025. aasta esimeses kvartalis. Kui tarbijahinnaindeksi (THI) keskmise muutus on negatiivne, siis renditasu ei korrigeerita.
- 6.4 *Rentnikul* on õigus nõuda lepingu punktis 2 nimetatud rendisumma vähendamist juhul kui:
 - 6.4.1 renditud ärruumide kasutamise tingimused või renditud ärruumide seisund on oluliselt halvenenud asjaolude tõttu, mille eest *rentnik* ei vastuta;
 - 6.4.2 *rentnik* ei saanud renditud ärruume kasutada sihtotstarbekohaselt puuduse või takistuse tõttu, mille eest *rentnik* ei vastuta ning mille oma kulul kõrvaldamise kohustust tal ei ole.
- 6.5 Lepingu erakorraline ülesõtlemine ja lepingust taganemine toimub võlaõigusseaduses sätestatud alustel.

- 6.6 Lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminekul uuele *rendileandjale* renditud asja võõrandamise või koormamise tõttu võib uus *rendileandja* lepingu kolme kuu jooksul üles öelda, kui ta vajab renditud äriruume tungivalt ise.

7. Poolte vastutus

- 7.1 Pooled kannavad täielikku varalist vastutust lepingu tingimuste rikkumise või täitmisega viivitamise korral teisele poolele tekitatud kahju eest vastavalt võlaõigusseadusele.
- 7.2 Rendi tasumise viivituse korral maksab *rentnik* viivist 0,1% õigeaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 7.3 Renditud äriruumide vabastamisega viivitamise korral hüvitab *rentnik* *rendileandjale* lisaks rendile viivitamisega tekitatud rendisummat ületava kahju.

8. Lepingu kehtivusaeg ja lõppsätted

- 8.1 Leping jõustub **1. aprill 2024. a** ning kehtib kuni **31. detsember 2026. a**.
- 8.2 Leping lõpeb tähtaja möödumisega, kui lepingut ei ole varem üles öeldud.
- 8.3 Pooled juhinduvad käesolevast lepingust tulenevates suhetes võlaõigusseadusest ning teistest Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 8.4 Pooltevahelised vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mitteaavutamise korral lahendatakse vaidlused Pärnu Maakohtu Kuressaare kohtumajas.

9. Poolte rekvisiidid

Rendileandja

AS Saarte Liinid

Rohu 5

93819 Kuressaare

Rg-kood 10216057

Tel 453 0140

info@saarteliinid.ee

janis.osa@saarteliinid.ee

Rentnik

Kaida Kauler
juhatuse esimees