ÄRIRUUMIDE RENDILEPING nr

***Allkirjastatud digitaalselt***

***Kuupäev digitaalallkirjas***

**AS Saarte Liinid**, registrikood 10216057, aadress Rohu 5, Kuressaare linn, Saaremaa vald, 93819 Saare mk, e-post [info@saarteliinid.ee](mailto:info@saarteliinid.ee), seadusejärgne esindaja juhatuse esimees Kaida Kauler, lepingus edaspidi nimetatud „*sadama pidaja*“

ja

**…………,** registrikood………….., aadress…………., e-post ……………..seadusejärgne esindaja juhatuse liige………….., lepingus edaspidi nimetatud „*rentnik*“,

edaspidi nimetatud eraldi ja ühiselt vastavalt „*pool*“ ja „*pooled*“ lepivad kokku alljärgnevas:

1. **Lepingu objekt**
   1. Lepingu objektideks on Naissaare sadamahoone plaanil **Lisa 1** tähistatud ruumid nr. 103, 108, 109, 110, 111 ja 115 (**puhkeruum, saunaruumid ja terrassiosa)**, mille *sadama pidaja* annab ajavahemikuks 01.04.2024 – 30.09.2024 (poolte kokkuleppel võib lepingut pikendada kaks hooaega, kuni 30.09.2026) *rentniku* kasutusse eesmärgiga pidada kohvikut, rentida jalgrattaid ja pakkuda saunateenust sadama külastajatele.

Lisaks on panipaigana võimalik kasutada kõrvalhoones asuvat ruumi nr. 101 ja kuni kümne renditava jalg/akuratta hoiukohta sadamapoolsel terrassil vm. kokkulepitud asukohas sadamahoonete läheduses (ei sisalda rattahoidjaid).

1. **Rendi suurus ja kõrvalkulud**
   1. Ruumide renditasu kogu perioodiks (1 aasta) on **……… eurot** (sisaldab käibemaksu), millest *sadama pidaja* poolt esitatud arvete alusel tasutakse 50% 15. juuliks ja 50% 15. augustiks.
   2. *Rentnik* peab kohvikut ja tagab saunateenuse toimimise vastavalt AS Saarte Liinid hinnakirjale.
   3. Rentnik saab kogu nimetatud teenuste osutamisest laekunud tulu ja kannab kõik tegevusega seonduvad jooksvad kulud, sealhulgas:
      1. Elekter (vastavalt voolumõõtja näidule 0,50€/kWh), küttepuud, kulumaterjalid (pesu- ja puhastusvahendid, tualettpaber, prügikotid).
      2. Küttekollete (sauna keris ja kohvikuruumi kamin) hoolduskulu (korstnapühkija) pädeva teenusepakkuja poolt.
   4. Tulenevalt süsteemide spetsiifikast arvestab *Rentnik* asjaoluga, et vee- ja elektri varustuskindlus võib olla kõikuv. Nimetatud asjaolu ei saa olla aluseks renditingimuste jooksvaks muutmiseks.
   5. *Rentnik* korraldab omal kulul sadamas kogutud segaolmejäätmete transpordi Lennusadamas asuvasse konteinerisse (ca.1m3/nädalas). Jäätmeid hoiustatakse 240L konteinerites ja äravedu peab toimuma vajaliku regulaarsusega, järgides jäätmeveo graafikut mandripoolses sadamas. Tühjendamist vajavad konteinerid toob sadama pidaja kokkulepitud kohta sadamas, kust rentnik need mandripoolse sadama tühjenduskohta- ja tagasi sadamasse toimetab.
   6. Sadama pidaja ei osuta ise ega sõlmi sadama hoonetes ja sadamaalal konkureerivaid lepinguid samade teenuste osutamiseks (kohvik, rattarent, saun), kui rentnik osutab teenuseid piisavas mahus, vastavalt nõudlusele.
2. **Parendused ja muudatused**
   1. *Sadama pidaja* võib teha *rentniku* poolt renditud äriruumides parendusi ja muudatusi ning *rentnik* peab taluma parenduste ja muudatustega seotud töid ning muid mõjutusi, kui tööd ja mõjutused ei ole rentnikule ebamõistlikult koormavad.
   2. Kui tehtavad parendused või muudatused on olulised ning toovad kaasa rendi tõstmise, on *sadama pidajal rentniku* ees enne parenduste või muudatuste tegemise alustamist vähemalt ühekuuline etteteatamise kohustus.
   3. *Rentnik* võib *renditud* pindadel teha parendusi ja muudatusi üksnes *sadama pidaja* kirjaliku nõusoleku olemasolu korral. Mõistlikku hüvitist asjale tehtud paren­duste või muudatuste eest saab *rentnik* nõuda vaid siis, kui nende parenduste või muudatuste tegemiseks oli *sadama pidaja* kirjalik nõusolek. Hüvitise suurus määratakse enne parenduse või muudatuse tegemise alustamist kirjaliku kokkuleppega.
   4. *Rentniku* vahenditega ja *sadama pidaja* kirjalikul loal tehtud parendused, mida ei ole võimalik ümber paigutada, kuuluvad *sadama pidajale*.
   5. *Rentnikul on võimalus taotleda lisapinda ja/või ruumi, kui see on vajalik parema teenuse osutamiseks. Lisapinna tingimused lepitakse kokku ja fikseeritakse eelnevalt kirjaliku kokkuleppega.*
   6. *Pooled võivad vajadusel leppida kokku täiendavate teenuste osas, mis reguleeritakse kirjaliku kokkuleppega.*
3. **Sadama pidaja kohustused**
   1. *Sadama pidaja* annab lepingu punktis 1 nimetatud ruumid *rentniku* kasutusse.
   2. *Sadama pidaja* ei sekku *rentniku* majandustegevusse.
   3. *Sadama pidaja* ei kanna vastutust *rentniku* vara eest.
   4. *Sadama pidaja* kindlustab hoone, milles asuvad äriruumid.
4. **Rentniku kohustused**
   1. *Rentnik* kasutab talle rendile antud ruume hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele. Ruumide koristamine, hooldus ja kulumaterjalidega varustamine peab toimuma vajaliku sagedusega.
   2. *Rentnik* teeb vajadusel rendile antud ruumides remondi ja parendused oma kulul.
   3. *Rentnik* tagastab rendilepingu lõppemisel renditud äriruumid vähemalt samas seisundis, kui need oli üleandmisel.
   4. *Rentnik* vastutab üüritud ruumide hävimise ja kahjustumise eest, kui asja hävimise või kahju põhjustab *rentnik*.
   5. *Rentnik* võimaldab *sadama pidaja* esindajal renditud äriruumide seisundi ning sihtotstarbelise kasutamise kontrollimist ning vajadusel juurdepääsu hooldus/remonditehnikul süsteemide hoolduseks.
   6. *Rentnik* võimaldab etteteatamisel renditavalt pinnalt nr. 103 saunaruumi nr.107 kütmist ja kerise hooldust.
5. **Poolte õigused ja kohustused**
   1. *Rentnikul* on õigus anda renditud äriruumid allrendile ainult *sadama pidaja* kirjalikul nõusolekul. *Rentnik* vastutab *sadama pidaja* 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.
   2. Rendi tasumise viivituse korral maksab *rentnik* viivist 0,1% õigeaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
   3. Renditud äriruumide vabastamisega viivitamise korral hüvitab *rentnik* *sadama pidajale* lisaks rendile viivitamisega tekitatud rendisummat ületava kahju.
   4. *Pooled* kohustuvad vältima käesoleva lepingu täitmisel kahju tekitamist teisele poolele ja/või kolmandatele isikutele.
   5. *Pooled* on kohustatud täielikult hüvitama teineteisele tekitatud kahju oma käesolevast lepingust ja/või õigusaktidest tulenevate kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise korral.
   6. *Rentnik* menetleb ise kolmandatele isikutele tema poolt tekitatud kahjunõuded.

1. **Lepingu kehtivusaeg ja lõppsätted**
   1. Käesolev leping jõustub peale selle allkirjastamist *poolte* poolt ja kehtib kuni **30. septembrini 2024a.**
   2. Poolte kokkuleppel võib lepingut pikendada veel kaks hooaega, kuni 2026 a.
   3. Lepingu võib ennetähtaegselt lõpetada ühe või teise poole ühekuulise kirjaliku etteteatamisega. Lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel rentniku initsiatiivil:

- perioodil 01.05-30.06 peab olema tasutud vähemalt 50% aasta renditasust,

- perioodil 1.07-30.09 peab olema tasutud 100% aasta renditasust.

* 1. *Pooled* püüavad lahendada lepingu täitmisel, muutmisel ja lõppemisel tekkivad vaidlused läbirääkimiste teel ühe kuu jooksul arvates ühe või teise *poole* kirjalikust informeerimisest toimunud lepingu rikkumisest ja ettepanekust vaidluste lahendamiseks läbirääkimiste teel.
  2. Kui vaidlusi ei õnnestu lahendada käesoleva lepingu punktis 7.4 ettenähtud viisil, lahendatakse vaidlused Pärnu Maakohtu Kuressaare kohtumajas.
  3. Leping on koostatud eesti keeles ja allkirjastatud digitaalselt.

***Sadama pidaja: Rentnik:***

AS Saarte Liinid

Rohu 5

Kuressaare linn, Saaremaa vald

93819 Saare maakond

Registrikood 10216057 Registrikood

Tel 453 0140 Tel

[info@saarteliinid.ee](mailto:info@saarteliinid.ee)

/*allkirjastatud digitaalselt/ /allkirjastatud digitaalselt/*

Kaida Kauler

Juhatuse esimees Juhatuse liige