

ÄRIRUUMIDE RENDILEPING nr _____

Allkirjastatud digitaalselt
Kuupäev digitaalallkirjas

AS Saarte Liinid, Lepingus edaspidi nimetatud **Rendileandja**, registrikood 10216057, aadress Rohu 5, Kuressaare linn, Saaremaa vald, 93819 Saare maakond, e-post: info@saarteliinid.ee, seadusjärgne esindaja juhatuse esimees Kaida Kauler, ja _____, Lepingus edaspidi nimetatud **Rentnik**, registrikood _____, aadress _____, e-post _____, seadusjärgne esindaja _____,

edaspidi eraldi nimetatud **Pool** ning ühiselt **Pooled**, sõlmisid käesoleva Lepingu (edaspidi nimetatud **Leping**) alljärgnevas:

1. Lepingu üldsätted

- 1.1 Käesolev Leping on sõlmitud Rendileandjale kuuluva **Ruhnu sadama kohviku sihipäraseks opereerimiseks**.
- 1.2 Rendipinna asukoht: Ruhnu sadam, Ruhnu vald, Saare maakond.
- 1.3 Renditud vara kuulub Rendileandjale.
- 1.4 Renditud vara kasutamisel saadud tulu, samuti renditud varast saadud tulu eest omandatud vara kuulub Rentnikule.
- 1.5 Rentniku poolt rendipinna kasutamise eesmärk: **toitlustamisteenuste osutamine koos kultuuriürituste korraldamisega, meresporti ürituste teenindamisega (raceoffice, koosolekud), hariduslikud üritused, loengud, toiduainete käitlemine (ka väljaspool hooaega)**.

2. Lepingu dokumendid

- 2.1 Lepingu dokumendid koosnevad käesolevast Lepingust, Lepingu lisadest ning Lepingu muudatustest ja kokkulepetest, milles lepatakse kokku pärast käesolevale Lepingule allakirjutamist ning, mis vormistatakse Lepingu lisadena ja allkirjastatakse Poolte või nende esindajate poolt.
- 2.2 Käesoleva Lepingu täitmisel juhinduvad Pooled läbi viidud rendikonkursi tingimustest, rendikonkursil esitatud pakkumusest, võlaõigusseadusest, teistest Eesti Vabariigi normatiivaktidest, käesolevast Lepingust ja Lepingu lisadest.

3. Lepingu sisu ja rendipinna üleandmine

- 3.1 Rendileandja annab ja Rentnik võtab tähtajaliselt rendile Rendileandja valduses oleva rendipinna: **kohvikuruumid (ca 59 m²), terrassid (ca 270 m²), laoruum (ca 17m²)** mille plaan ja tehnilised üksikasjad on toodud Lepingu osaks olevas lisa 1.
- 3.2 Ruumid ja terrass ei sisalda köögitehnikat ja mööblit.
- 3.3 Rentnikul on õigus kasutada temale kasutada antud ruume ja terrasse Lepingus fikseeritud eesmärgil.
- 3.4 Rendipind antakse Rentniku kasutusse vastavalt Lepingu tingimustele.

4. Rendi suurus ja arvelduste kord

- 4.1 Rentnik on kohustatud tasuma rendipinna eest tasumisele kuuluva rendisumma järgmiselt:

kuu	rendisumma
juuni	_____ €
juuli	_____ €
august	_____ €
KOKKU hooaeg	_____ €

- 4.2 Rendisummale lisanduvad kõrvalkulud kõigi kommunaalteenuste, s.o tasu elektri, vee, kanalisatsiooniteenuse ja muude teenuste eest vastavalt arvestite näitudele ja vastavalt kehtivale Rendileandja hinnakirjale (www.saarteliinid.ee).
- 4.3 Eelpool toodud summadele lisandub Eesti Vabariigis kehtestatud käibemaks.
- 4.4 Vee ja elektrikulu arveldatakse igakuiselt vastavalt mõõtjate näitudele.
- 4.5 Väljaspool hooaega on Rentnik vabastatud rendisumma tasumisest, v.a üksikud üritused, millede puhul lepitakse rendisumma ja kõrvalkulude tasumises Rendileandjaga eraldi kokku.
- 4.6 Tasumisele kuuluva rendisumma ja kõrvalkulude eest tasub Rentnik üks kord kuus vastavalt Rendileandja poolt esitatud arvele.
- 4.7 Rendisumma ja kõrvalkulude eest tasub Rentnik Rendileandja poolt esitatavate arvete alusel arvel näidatud arvelduskontole. Rentnik on kohustatud tasuma arve arvel märgitud tähtajaks.
- 4.8 Alates 01.01.2027 on rendileandjal ühepoolset õigus muuta rendisummat igal aastal kuni lepinguperioodi lõpuni eelmise aasta tarbijahinnaindeksi (THI) keskmise muutuse võrra. Kui tarbijahinnaindeksi (THI) keskmise muutus on negatiivne, siis rendisummat ei korrigeerita.

5. Parendused ja muudatused

- 5.1 Rentnik võib rendipinnale teha parendusi ja muudatusi üksnes Rendileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Hüvitist tehtud parenduste või muudatuste eest saab Rentnik nõuda vastavalt eelnevale kirjalikule kokkuleppele.
- 5.2 Rentniku vahenditega ja Rendileandja kirjalikul loal tehtud parendused, mida ei ole võimalik ümber paigutada, kuuluvad Rendileandjale.
- 5.3 Juhul, kui Rendileandja nõuab Rentniku vahenditega ja Rendileandja loata tehtud parenduste, mida ei ole võimalik ümber paigutada, lammutamist/taastamist, on Rentnik kohustatud tegema seda oma kulul või hüvitama lammutamisega/taastamisega seotud kulud Rendileandjale.
- 5.4 Rendileandja loata tehtud parendused, mida pole võimalik rendipinda kahjustamata eraldada, lähevad Lepingu lõppemisel või lõpetamisel tasuta üle Rendileandjale.

6. Rendileandja kohustused

- 6.1 Rendileandja kohustub andma rendipinna Rentniku valdusesse ja kasutusse vastavalt Lepingu p. 3.
- 6.2 Rendileandja kohustub võimaldama Rentnikul takistamatult kasutada rendipinda ja kommunikatsioone vastavalt Lepingu tingimustele.
- 6.3 Rendileandja kohustub hoidma hoone põhikonstruktsioonid ja kommunikatsioonid nõutavas seisukorras ning võimaliku avarii korral teeb kõik endast oleneva normaalse olukorra taastamiseks esimesel võimalusel. Rendileandja võib delegeerida avariide tagajärgede kõrvaldamiseks tehtavad tööd ka Rentnikule juhul, kui Pooled on selles eelnevalt kirjalikult kokku leppinud.
- 6.4 Juhul, kui rendile antud hoone konstruktsioonide ohtliku seisundi tõttu ei ole Rentnikul võimalik hoonet sihtotstarbeliselt kasutada e. kohvikut avada, ei arvestata selle perioodi eest Rentnikult rendisumma tasumist.
- 6.5 Rendileandja kohustub esitama Rentnikule arved rendisumma ja kõrvalkulude eest vähemalt 14 (neliteist) päeva enne maksetähtaega.

- 6.6 Rendileandja kohustub kindlustama Rentnikule juurdepääsu hoone olemasolevale tehnilisele dokumentatsioonile.
- 6.7 Rendileandja kohustub kohviku hoonele tagama elektrivarustuse ja toitlustamiseks kõlbliku joogiveevarustuse hooajal. (Joogivee analüüsid tellib Rentnik vastavalt vajadusele).
- 6.8 Rendileandja ettevõtte reorganiseerimisel, kui sellega kaasneb Lepingu poole muutus või likvideerimisel kohustub Rendileandja teatama sellest kirjalikult Rentnikule 1 (üks) kuu jooksul alates vastavasisulise otsuse vastuvõtmisest. Pankrotimenetluse algatamisel teatama kohe kirjalikult.

7. Rentniku kohustused

- 7.1 Rentnik kohustub hoidma kohviku avatuna vähemalt 1. juuni – 31. august igapäevaselt (seitse päeva nädalas).
- 7.2 Rentnik on kohustatud paigaldama 24/7 kohviautomaadi/kioski vähemalt perioodil 01.05-31.10.
- 7.3 Rentnik on kohustatud kõik avalikku ruumi (kohvikuruum, terrassid, wc-d jm) paigaldatavad sildid ja viidad eelnevalt kooskõlastama kirjalikult Rendileandjaga.
- 7.4 Rentnik kohustub kasutama rendipinda heaperemehelikult vastavuses Lepingu p. 1.5 ja mitte andma rendipinda allrendile või muul viisil kasutusse teistele juriidilistele ja/või füüsilistele isikutele ilma Rendileandja kirjaliku nõusolekuta.
- 7.5 Rentnik kohustub täitma kõiki ettekirjutusi ja korraldusi, mis puudutavad rendipinna tuleohutust, rendipinna korrashoidu ja nõudeid, mis tulenevad hoonete valvest. Teatama viivitamatult Rendileandja volitatud esindajale igast rendipinnal toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes kohe tarvitusele abinõud õnnetusest tulenevate võimalike kahjude vältimiseks ja nende õnnetuste tagajärgede likvideerimiseks.
- 7.6 Rentnik kohustub tagastama Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel rendipinna Rendileandjale vähemalt samas seisundis, kui ta need sai, arvestades normaalset kulumist.
- 7.7 Rentnik kohustub tasuma rendisumma ja kõrvalkulude eest vastavalt Lepingu p. 4.
- 7.8 Rentnik kohustub takistamatult lubama Rendileandja esindajaid rendipinna ja kommunikatsioonide seisukorra kontrollimiseks rendipinnale, võttes osa rendipinna seisukorra kontrollaktide koostamisest ja allakirjutamisest, aga samuti kutsuma Rendileandja esindajaid rendipinna Lepingu lõpetamise akti koostamise juurde.
- 7.9 Rentniku ettevõtte reorganiseerimisel, kui sellega kaasneb Lepingu poole muutus või likvideerimisel kohustub Rentnik teatama sellest kirjalikult Rendileandjale 1 (üks) kuu jooksul alates vastavasisulise otsuse vastuvõtmisest. Pankrotimenetluse algatamisel teatama kohe kirjalikult.
- 7.10 Rentnik kohustub teostama rendipinna siseruumide säilimiseks vajalikku hooldus- ja jooksvat remonti oma kulul. Hooldus- ja jooksva remondi all mõistetakse Lepingus selliseid remonttöid, millega ei muudeta rendipinna sisekujundust ja muid omadusi võrrelduna sellega, millised need olid rendipinna kasutusse andmise päeval. Hooldus- ja jooksev remont ei tähenda hoone konstruktsioonide remonti.
- 7.11 Rentnik kohustub oma kulul sadama territooriumilt välja vedama oma tegevuse tulemusena tekkiva prügi (olmejäätmed, ohtlikud jäätmed jm). Biojäätmete suletud kogumiskasti paigaldab Rentnik sadama territooriumile Rendileandjaga kokkulepitud kohta.
- 7.12 Rentnik kohustub hoidma korras rendile antud hoone terrassi.
- 7.13 Rentnik kohustub varustama rendipinnal olevad tualetid kohviku lahtioleku ajal vajalike kulumaterjalidega (tualettpaber, seep jm).
- 7.14 Rentnik kohustub kõikides temale renditud ruumides ja hoone vahetus läheduses korda ja puhtust (sh vundamendi serva trimmerdamine ja kõnniteede muruvaba hoidmine).
- 7.15 Rentnik kohustub kirjalikult kooskõlastama reklaami paigaldamise Rendileandjaga vastavalt kehtivale seadusandlusele, jäädes ise reklaami eest vastutavaks.
- 7.16 Rentnik kohustub mitte laskma kanalisatsiooni õli ega mitte panema Rendileandja prügikonteineritesse toidujäätmeid ega muid jäätmeid (ohtlikud jäätmed).

- 7.17 Rentnik kohustub õlipüüdja (rasvapüüdja) olemasolul regulaarselt puhastama õlipüüdjat oma kuludega.
- 7.18 Rentnik kohustub investeerima muuhulgas väliterrasside (I ja II korrusel) mööblisse ja mugavate istekohtade arvu suurendamisse ning valgustuse hubasemaks muutmisse.

8. Rendileandja õigused

- 8.1 Rendileandjal on õigus saada rendisummat ja tasu kõrvalkulude eest kooskõlas kehtiva seadusandlusega, käesoleva Lepinguga ja selle lisadega.
- 8.2 Rendileandjal on õigus kontrollida Rentniku juuresolekul rendipinna Lepingujärgset sihipärast kasutamist, selle hooldamist ja säilitamist ning teha vajadusel Rentnikule kohustuslikke ettekirjutisi rendipinna tehnilise ja visuaalse seisundi halvenemise ärahoidmiseks.
- 8.3 Rendileandjal on õigus nõuda välireklaami, firmasiltide ja sümboolika ümberpaigutamist või eemaldamist, kui seda nõuavad Rendileandja huvid.
- 8.4 Rendileandjal on õigus siseneda rendipinnale igal ajal ainult avariide või õnnetuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks, kui nimetatud õnnetused või avariid või reaalne oht nende tekkimiseks võivad ohustada hoones viibivaid isikuid või Rentniku vara. Rendileandja on kohustatud informeerima sellest esimesel võimalusel Rentnikku ning tarvitusele võtma vajalikud meetmed Rentnikule kuuluva ja rendipinnal asuva vara säilimiseks. Muudel juhtudel kohustub Rendileandja eelnevalt informeerima Rentnikku rendipinnale sisenemisest kui Rentnik ei viibi kohal.
- 8.5 Lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminekul uuele Rendileandjale rendipinna võõrandamise või koormamise tõttu võib uus Rendileandja Lepingu kuue kuu jooksul üles öelda, kui ta vajab rendipinda tungivalt ise.

9. Rentniku õigused

- 9.1 Rentnikul on õigus saada rendipind oma valdusesse ja kasutusse vastavalt Lepingu p. 3 ja rendipinna üleandmise-vastuvõtmise aktile (Lisa 1).
- 9.2 Rentnikul on õigus kasutada lähtudes Lepingu tingimustest takistamatult rendipinda.
- 9.3 Rentnikul on õigus nõuda Lepingu ennetähtaegset lõpetamist vastavalt Lepingu p. 12.
- 9.4 Rentnik on Lepinguperioodil sadamakohviku (kohvikuruumid ja terrass) ainurentnik.

10. Poolte vastutus

- 10.1 Rendileandja kindlustab hoone, milles asub rendipind.
- 10.2 Rentnik vastutab Rendileandja ees kogu oma varaga mistahes Rentniku süül tekkinud rendipinna kahjustuste korral (sh. hoone osaline või täielik hävimine tulekahju korral, veeavarii korral, gaasiplahvatuse jm korral) Rendileandja poolt kindlustatud hoone kindlustuse omavastutuse ja kindlustusseltsi poolt mitte hüvitamisele kuuluva summa ulatuses.
- 10.3 Rendi ja kõrvalkulude maksmisega viivitamise korral on Rendileandjal õigus nõuda Rentnikult viivist 0,1% (null koma üks protsenti) õigeaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 10.4 Lepingu lõppemisel erakorralise ülesütlemisega Rentniku poolt kohustuse täitmata jätmise tõttu hüvitab Rentnik kohustuse täitmata jätmisega Rendileandjale tekitatud kahju.
- 10.5 Rendipinna vabastamisega viivitamise korral hüvitab Rentnik Rendileandjale lisaks rendile viivitamisega tekitatud rendisummat ületava kahju.

11. Vääramatu jõud

- 11.1 Pooled ei vastuta kahju eest, kui see on tekkinud vääramatu jõu mõjul, mille kohta puudus info käesoleva Lepingu sõlmimisel. Vääramatu jõu all mõistavad Pooled mistahes sündmust, mille üle neil puudub kontroll. Vääramatu jõud muudab (pikendab) käesoleva Lepinguga sätestatud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul Lepingu täitmine oli tingituna vääramatust jõust katkestatud.

- 11.2 Lepingu p. 11.1 ei vabasta pooli jõupingutuste rakendamisest selliste põhjuste kõrvaldamiseks ning Pooled peavad oma Lepinguliste kohustuste täitmist jätkama niipea, kui sellised takistused on kõrvaldatud.

12. Lepingu kehtivusaeg, pikendamine ja ennetähtaegne lõpetamine

- 12.1 Leping kehtib **01.04.2026 kuni 31.12.2030**.
- 12.2 Poolte kokkuleppel on õigus rendiperioodi lõppemisel Lepingut pikendada ilma uue konkursi korraldamiseta järgmiseks viieaastaseks perioodiks kuni 31.12.2035.
- 12.3 Rendileandjal on õigus leping ennetähtaegselt ühepoolset lõpetada etteteatamise tähtajata juhul, kui Rentnik:
- 12.3.1 kasutab rendipinda vastuolus Lepingu p. 1.5 ja/või annab rendipinda allrendile ja/või muul viisil kasutusse teistele juriidilistele ja/või füüsilistele isikutele ilma Rendileandja kirjaliku nõusolekuta;
 - 12.3.2 tahtlikult või ettevaatamatult halvendab rendipinna seisundit, s.h. teeb rendipinnal ümberehitusi ilma Rendileandja loata;
 - 12.3.3 vaatamata Rendileandja kirjalikele hoiatustele ei täida endale Lepinguga võetud teisi kohustusi.
 - 12.3.4 Rikub sadamas kehtivaid heakorra, öörahu jm. reegleid ja kordasid.
- 12.4 Rentnikul on õigus leping ennetähtaegselt lõpetada vaid hooaja lõpus (perioodil september-veebruar) 3 (kolme) kuulise kirjaliku etteteatamise ajaga. Kokkuleppel lühema etteteatamise ajaga.
- 12.5 Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad käesoleva Lepinguga kokku lepitud tingimused.
- 12.6 Käesolev leping loetakse lõppenuks:
- 12.6.1 rendipinna hävinemisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel;
 - 12.6.2 Rentniku pankrotistumisel;
 - 12.6.3 Rentniku kui juriidilise isiku likvideerimisel ilma õigusjärgluseta.
- 12.7 Rentnik tagastab rendipinna ja rendile antud varad, arvestades normaalset kulumist, vastavalt poolte vahel allakirjutatud rendipinna tagastamise aktile, mille allakirjutamine toimub hiljemalt Lepingu lõppemisele või ennetähtaegsele lõpetamisele järgneval 10 (kümnenal) päeval.

13. Muud tingimused

- 13.1 Lepingu täiendused ja muudatused kehtivad tingimusel, kui need on vormistatud Lepingu kohustuslike lisadena ja allkirjastatud poolte esindajate poolt.
- 13.2 Käesolev leping tühistab kõik poolte vahel Lepingu objektiks oleva rendipinna rendile andmist puudutavad varasemad suulised ja kirjalikud kokkulepped.
- 13.3 Käesoleva Lepingu allakirjutamisega Pooled tagavad, et neil on olemas Lepingu sõlmimiseks vajalik õigus- ja teovõime, et leping on alla kirjutatud selleks õigustatud isikute poolt ja et Lepingu sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühtegi enda suhtes võetud kohustust ja/või kehtiva seaduse või muu normatiivakti sätet.
- 13.4 Pooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingu tingimuste rikkumise või täitmisega viivitamise korral teisele poolele tekitatud kahju eest.
- 13.5 Lepingu mõne sätte kehtetuks tunnistamine vastuolu tõttu seaduse imperatiivse normiga ei vabasta Lepingu pooli ülejäänud Lepinguga endale võetud kohustuste täitmisest.

14. Lõppsätted

- 14.1 Lepinguga reguleerimata küsimuste lahendamisel lähtutakse kehtivast Eesti Vabariigi seadusandlusest.
- 14.2 Pooltevahelised vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamise korral lahendatakse vaidlused Pärnu Maakohtu Kuressaare kohtumajas.
- 14.3 Leping on koostatud eesti keeles ja allkirjastatud digitaalselt.

15. Lepingu lisad

- 15.1 Lepingul on järgmised lisad:
 - Lisa 1 - Rendipinna plaan
 - Lisa 2 - Tehnilised üksikasjad
- 15.2 Kõik Lepingu täitmiseks, muutmiseks või lõpetamiseks Poolte poolt tehtavad kokkulepped koostatakse kirjalikult ning allkirjastatakse Poolte poolt. Nimetatud kokkulepped on Lepingu lisadeks, mis nummerdatakse kronoloogilises järjekorras ja säilitatakse koos Lepinguga.

Rendileandja:

AS Saarte Liinid

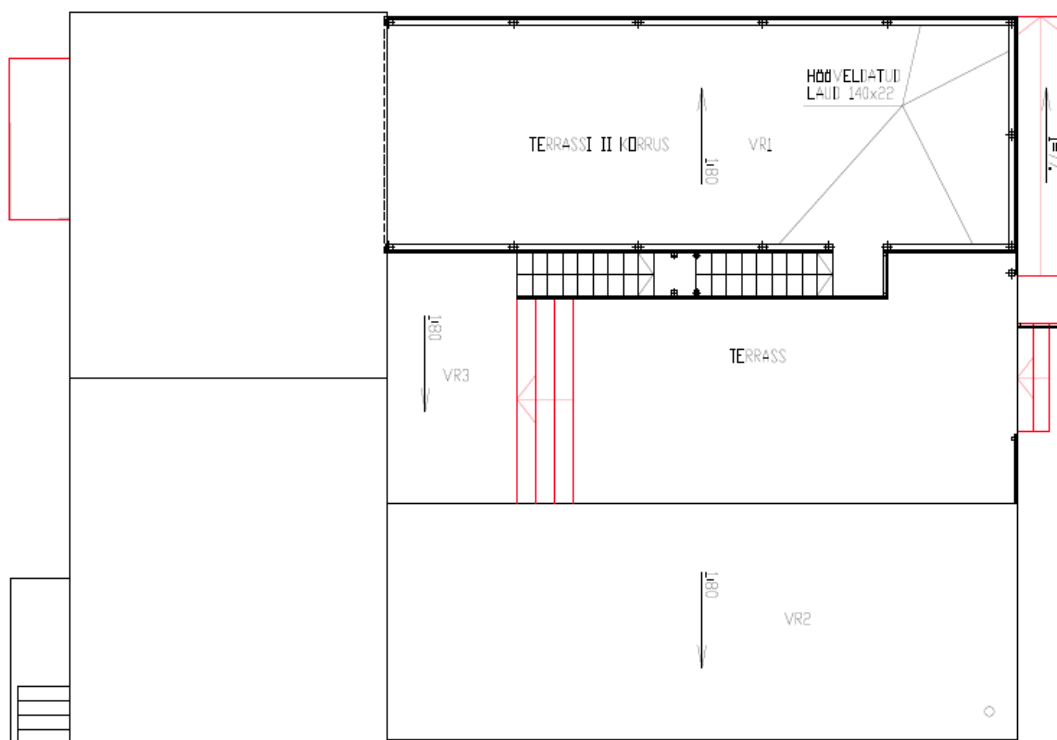
Rohu 5
93819 Kuressaare
Registrikood 10216057
Tel 453 0140
info@saarteliinid.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaida Kauler
juhatuse esimees

Rentnik:

(allkirjastatud digitaalselt)

[illegible]

Tehnilised andmed**Vesi ja Kanalisatsiooni süsteem**

- Ruhnu sadam kasutab puurkaevu vett, mis puhastatakse sadama puhastusseadmetega.
- Heitvesi juhitakse läbi biopuhasti.
- Käesoleva Lepingu sõlmimise hetkel sadamas rasvapüüdurit ei ole.
- Talveperioodiks korraldab Rentnik kohvikuruumide torustike tühjendamise selliselt, et ei oleks külmumisest tingitud kahjustusi.

Elektrisüsteem

- Kohvik jm ruumid on ühendatud sadama elektrivõrku ja elektrienergia tarbimist mõõdetakse.
- Elektripaigaldiste käidukorraldust korraldab ja elektrimõõdistusi teostab Rendileandja.

Side

- Rentnikul on võimalik kasutada sadama internetiühendust.

Valveteenus

- Sadamas on kaamerate valve.

Jäätmete kogumine

- Rentnik kogub jäätmed Rentniku konteineritesse, mis on vastavalt tähistatud.
- Jäätmete äraveo tellib Rentnik jäätmevedajalt.

Tehniline dokumentatsioon

- Kohvikahoone täpsem tehniline dokumentatsioon on Rendileandja valduses ja vajadusel on Rentnikul võimalik sellega tutvuda.

Hoone kasutusluba

- Ruhnu Vallavalitsuse korraldus nr 38 (01.10.2007)

Rendileandja:**AS Saarte Liinid**

Rohu 5
93819 Kuressaare
Registrikood 10216057
Tel 453 0140
info@saarteliinid.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaida Kauler
juhatuse esimees

Rentnik:

Registrikood _____

Tel _____

(allkirjastatud digitaalselt)
