



## Äriruumi rendileping

### ERITINGIMUSED

#### 1. Poolte andmed

##### 1.1. Rendile andja:

Aktsiaselts Tallinna Linnatransport  
Registrikood 10312960  
Kadaka tee 62a, Tallinn 12618

Allkirjastaja: juhatuse liige Kaido Padar

##### 1.2. Rentnik:

Registrikood

Allkirjastaja(d)<sup>1</sup>:

##### 1.3. Panga andmed

EE212200221010951070 AS  
Swedbank  
EE461010022001352000 AS  
SEB Pank  
643 4000 [tlit@tlit.ee](mailto:tlit@tlit.ee)

##### 1.5. Kontaktandmed

1.7. Kontaktisik lepingu  
täitmisel<sup>2</sup>

##### 1.4. Panga andmed

##### 1.6. Kontaktandmed

1.8. Kontaktisik lepingu  
täitmisel<sup>3</sup>

#### 2. Rendipind ja sellega seotud erikohustused

##### 2.1. Address

Kadaka tee 62a, Tallinn (büroohoone II korrusel)

##### 2.2. Suurus

ca 150 m<sup>2</sup>. Vt ka üldtingimuste p-i 4

##### 2.3. Asendiplaan

Vt Lepingu lisa 1

##### 2.4. Kasutamise sihtotstarve

Toitlustusteenuse osutamine

##### 2.5. Rendipinna sihtotstarbelise kasutamise algus

Hiljemalt 1 kuu alates rendipinna üleandmise tähtpäevast

##### 2.6. Üleandmise tähtpäev

Hiljemalt ....

##### 2.7. Lepingu lõppemise tähtpäev (lõpptähtaeg)

..., k.a

##### 2.8. Päraldised

Vt Lepingu lisa 2

##### 2.9. Rentniku parkimiskoht kinnistul

Ei ole

#### 3. Renditasu

##### 3.1. Renditasu suurus kalendrikuus

...

##### 3.2. Renditasule lisanduvad maksud ja maksed

Vt üldtingimuste p-i 7.2.

##### 3.3. Renditasu tasumise tähtpäev

Renditasule lisandub EV-s kohalduv käibemaks.

##### 3.4. Tagatis ja selle tasumine

Vt Lepingu üldtingimuste p-i 7.2.

Kolme (3) kuu renditasu ulatuses tasutakse hiljemalt Lepingu sõlmimise päeval Rendileandja kontole (vt eritingimuste p-i 1)

4. Rendilepingu (edaspidi Leping) kõik tingimused on ette nähtud Lepingus, Lepingu lisades ja Lepingu muudatustes, milles lepitakse kokku pärast Lepingu sõlmimist, ning Lepingu üldtingimustes (edaspidi eeltoodu koos nimetatud kui Lepingu dokumendid), mida tõlgendatakse koosmõjus. Lepingu dokumentide prioriteetsus on järgmine: 1. Lepingu eritingimused; 2. Lepingu lisad; 4. Lepingu üldtingimused. Sätete vastuolu korral prevaleerib prioriteetsem Lepingu dokument ning ajaliselt hilisem ajaliselt varasema Lepingu dokumendi sätte ees.
5. Lepingu lahutamatu osa on üldtingimused (edaspidi üldtingimused). Rentnik kinnitab Lepingu allkirjastamisega, et ta on üldtingimustega põhjalikult tutvunud, need on poolte vahel läbi räägitud, pooled

<sup>1</sup> Vajadusel lisatakse lepingule volikiri

<sup>2</sup> Nimi, e-posti aadress, lauatelefone nr, mobiiltelefoni nr jmt

<sup>3</sup> Nimi, e-posti aadress, lauatelefone nr, mobiiltelefoni nr jmt

leiavad, et need on kooskõlas hea usu ja mõistlikkuse põhimõttega ja Rentnik nõustub nende täitmisega, samuti kohustab Rentnik oma alltöövõtjaid ja koostööpartnereid neid täitma ja tagab selle.

## **6. Lepingu lisad**

Lisa 1 – Rendipinna asendiplaan

Lisa 2- Rendipinnal asuv tehnika, kohvikuinventar ja muud päraldised

Lisa 3- Rendipinna üleandmise-vastuvõtmise akt

Lisa 4- Enampakkumise kutse koos tehniliste tingimustega

Lisa 5- Rentniku pakkumus enampakkumises

Lisa 6- Rendileandja „Töötervishoiu ja-ohutuse ning turvanõuded TLT ehitusobjektidel“ 5. punkt

Lisa 7- Rendipinna üleandmise-vastuvõtmise akt rendipinna tagastamisel (*lisatakse tekkimisel*)

**Leping on poolte esindajate poolt digitaalselt allkirjastatud**



## ÄRIRUUMI RENDILEPINGU ÜLDTINGIMUSED

### 1. LEPINGU ESE

Rendileandja annab Rentnikule kasutamiseks rendipinna koos päraldistega ja Rentnik kohustub maksuma Rendileandjale selle eest renditasu Lepingus sätestatud tingimustel.

### 2. POOLTE KINNITUSED

#### 2.1. Rentnik kinnitab, et:

2.1.1. ta on rendipinna põhjalikult üle vaadanud ning rendipind, sealhulgas selle suurus, vastab Lepingus kokkulepitud tingimustele;

2.1.2. ta nõudis rendipinna üleandmisel selle puuduste, mille eest vastutab Rendileandja, kandmist üleandmise vastuvõtmise akti (lisa 3). Kui puuduseid ei ole aktis nimetatud, siis rendipinnal puuduseid, mille eest vastutab Rendileandja, ei olnud ja Rentnik loobub seaduse või Lepinguga ettenähtud õiguskaitsevahendite kasutamisest Rendileandja vastu seoses puudustega, mis olid rendipinnal selle üleandmisel või võivad rendipinnal tekkida pärast selle üleandmist Rentnikule, v.a kui puudust ei ole Rendileandja pärast rendipinna üleandmist tekitanud;

2.1.3. ta hoidub oma tegevusega kahjustamast rendipinda ning võtab tarvitusele vajalikud meetmed, et kaitsta rendipinda ja selle päraldisi hävimise ja kahjustumise eest;

2.1.4. ta arvestab ja nõustub sellega, et rendipinna teatud ruume ja ala kasutab ka ning hooldab Rendileandja ja ta ei oma selles osas Rendileandjale mingeid pretensioone ega nõudeid;

2.1.5. ta kohustub rendipinna kasutamisel lähtuma selle sihtotstarbest.

2.2. Pooled avaldavad ja kinnitavad, et nad on põhjalikult tutvunud Lepingu dokumentidega ning Lepingu sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühtegi enda suhtes kehtiva õigusakti ega äriühingu sisedokumentide sätet ega varem sõlmitud lepingutega endale võetud kohustust. Leping asendab mistahes võimalikud suulised või kirjalikud kokkulepped poolte vahel, mis on sõlmitud rendipinna osas enne Lepingu allkirjastamist.

2.3. Pooled avaldavad ja kinnitavad, et poolte esindajate volitused on kehtivad ning ei esine asjaolusid, mis keelaksid, piiraksid või välistaksid poolte õigust sõlmida Lepingut ja et pooltel on tulenevalt õigusaktidest ning äriühingu sisedokumentidest olemas kõik nõutavad load, otsused, kooskõlastused ja muud eeldused, mis on vajalikud Lepingu sõlmimiseks ja täitmiseks.

### 3. RENDIPINNA SUURUS

Rendipinna suurust arvestatakse ruume piiritlevate seinte vahele jääva põrandapindalana (v.a büroohoonet läbivad tehnosüsteemide püstikud ja kandvad seinad). Rendipinna hulka arvestatakse ka rendipinnal olemasolevate- ja/või rajatavate postide, vaheseinte, ruumi kujundamisega või äritehnoloogiaga seotud ehituslike konstruktsioonide alune pind.

### 4. RENDIPINNA ÜLEANDMINE JA VASTUVÕTMINE

4.1. Rendileandja annab rendipinna Rentniku valdusesse ning Rentnik võtab rendipinna kasutamiseks vastu rendipinna üleandmise-vastuvõtmise aktiga (lisa 3) hiljemalt Lepingu punktis 2.6. sätestatud kuupäeval. Kui Rendipinna otsese valduse üleandmine viidatud tähtpäevaks ei ole võimalik Rentniku tegevusest või tegevusetusest tulenevatel põhjustel, loetakse, et rendipind on üle antud viidatud tähtpäeval ning Rendileandjal on õigus saada ning Rentnik kohustub tasuma rendipinna eest tasu alates punktis 2.5 nimetatud kuupäevast.

4.2. Rendileandjal on õigus keelduda rendipinna Rentnikule üleandmisest, kui:

4.2.1. Rentnik ei ole tasunud Rendileandjale tagatisraha Lepingu eritingimuste punktis 3.4. sätestatud ulatuses ja tähtpäevaks;

4.2.2. Rentniku allkiri Lepingul ei kuulu Rentniku seaduslikule esindajale ja Rentnik ei ole esitanud Lepingut allkirjastanud esindaja volitusi tõendavat dokumenti;

4.2.3. esineb muu rendipinna üleandmist takistav Rentnikust lähtuv oluline asjaolu.

4.3. Rendileandja teavitab Rentnikku rendipinna üleandmise kellaajast 2 kalendripäeva ette. Teates märgitud ajal

- koostavad pooled rendipinna üleandmise-vastuvõtmise akti.
- 4.4. Juhul, kui Rentnik teatab, et keeldub rendipinna vastuvõtmisest ja ei kavatse seda teha tulevikus, siis on Rendileandjal õigus rakendada Rentniku suhtes Lepingust ja/või seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid. Rentniku keeldumiseks rendipinna vastuvõtmisest loetakse ka olukorda, kui Rentnik teistkordselt ei ilmu rendipinna üleandmisele ajal, millest Rendileandja on teda teavitatud.
- 4.5. Lepingu lõppemisel tagastab Rentnik rendipinna Rendileandjale Lepingu lõppemise päeval. Rendipind ja päraldised tuleb tagastada seisundis, mis vastab Lepingu eseme tagastamiseni jätkatud korrapärasele majandamisele. Rentnik peab maksma Rendileandjale mõistliku hüvitise rendipinna halvenemise eest, mille Rentnik korrapärase majandamise korral oleks võinud ära hoida.
- 4.6. Rendipinna tagastamine vormistatakse kirjalikult vastava rendipinna üleandmise-vastuvõtmise aktiga (lisa 7).
- 4.7. Rentnik kohustub mitte hiljem kui 1 nädal enne Lepingu lõppemist võimaldama Rendileandjal rendipind üle vaadata ja fikseerida selle seisund. Kui rendipind ei vasta nõuetekohasele seisundile, kohustub Rentnik rendipinna viima nõuetekohasesse seisu hiljemalt Lepingu lõppemise päevaks. Nimetatud ülevaatuse kohta koostavad pooled kirjaliku akti. Kui Rentnik ei vii rendipinda nõuetekohasesse seisu hiljemalt Lepingu lõppemise päevaks, kõrvaldab Rendileandja või tema poolt valitud isik rendipinnal esinevad puudused ning Rentnik on kohustatud hüvitama Rendileandjale kõik viimase poolt tehtud otsesed ja kaudsed kulud. Kui Rentnik kulutusi ei hüvita, võib Rendileandja omal valikul kulud katta kas Rentniku makstud tagatisraha arvelt või oma pandiõigusest tulenevalt müüa kulude katteks Rentniku vallasasju, mis asuvad rendipinnal, või mõlemat õigus kasutades, kui tagatisrahast ei piisa kulude katteks. Sellel eesmärgil on Rendileandjal õigus Rentniku vallasasju rendipinnal kinni pidada kuni kulude hüvitamiseni Rentniku poolt.
- 4.8. Kui pooled ei lepi kokku teisiti, peab Rentnik koos rendipinna tagastamisega eemaldama rendipinnalt kõik Rentniku poolt paigaldatud reklaammaterjalid, sildid, plakatid, seadmed, mööbli ja parendused, mille eemaldamine on ilma rendipinda kahjustamata võimalik. Kui eespool nimetatud esemete eemaldamine tekitab rendipinnale kahjustusi, on Rentnik kohustatud nimetatud kahjustused omal kulul likvideerima.
- 4.9. Kui pooled ei lepi kokku teisiti, jäävad parendused või muudatused, mida ei ole rendipinda kahjustamata võimalik eemaldada, Rendileandjale, kusjuures Rendileandja ei ole kohustatud maksma nende eest hüvitist isegi juhul, kui need on tõstnud rendipinna väärtust, välja arvatud juhul, kui Rentnik tegi rendipinnale jäävad parendused või muudatused Rendileandja kirjalikult fikseeritud nõusolekul, millisel juhul võib Rentnik nõuda selle eest mõistlikku hüvitist ulatuses, milles lepiti kokku parenduste või muudatuste kooskõlastamise ajal. Kokkuleppe puudumisel Rendileandja ei hüvita Rentniku poolt büroohoone ja selles asuva rendipinna parendamiseks tehtud ja tehtavaid kulutusi ega maksa Lepingu lõppemisel hüvitist parendustest tingitud büroohoone või rendipinna väärtuse suurenemise eest.
- 4.10. Rentnik võib nõuda päraldiste väärtuse suurenemise hüvitamist, mis saavutati tema töö või kulutustega, v.a kui see toimus päraldiste tavapärase hooldamise ja remondi tulemusel. Rendileandja võib keelduda Rentniku loodud selliste päraldiste vastuvõtmisest, mis korrapärase majandamise reeglite järgi on rendipinnal kasutatud või liiga väärtuslikud.
- 4.11. Muid kulutusi, mida ei ole mainitud p-des 4.8 ja 4.9, peab Rendileandja Rentnikule hüvitama üksnes juhul, kui ta on selleks kohustatud käsundita asjaajamise sätete kohaselt.
- 4.12. Lepingu lõppedes on Rentnik kohustatud tagastama temale Rendileandja poolt üle antud päraldised (sh rendipinna ja postkasti võtmed/kaardid/puldid jne).
- 4.13. Juhul, kui Rentnik keeldub rendipinna tagastamise akti allakirjutamisest hiljemalt Lepingus märgitud tähtajal, on Rendileandjal õigus lugeda rendipinna tagastamine toimunuks Rendileandja esindaja(te) koostatud aktiga. Sellisel juhul loetakse Rentniku käitumist tahteavalduseks, mille alusel on rendipinnal olevate asjade omandiõigus üle läinud Rendileandjale ilma, et Rentnikul oleks õigust nõuda nende eest hüvitist sõltumata eespool punktides 4.8 ja 4.9 sätestatust ja Rendileandja poolt fikseeritud rendipinna seisundi kirjeldus on siduv mõlemale poolele.

4.14. Juhul, kui Rentnik ei tagasta rendipinda tähtaegselt, kohustub Rentnik tasuma Rendileandjale lisaks renditasule iga rendipinna tagastamisega viivitatud päeva eest leppetrahvi summas, mis võrdub kahekordse renditasu suurusega päevamääras.

4.15. Rentnikul ei ole rendipinna ega selle päraldiste kinnipidamise õigust ka juhul, kui Lepingu lõppedes on Rentnikul Rendileandja vastu mistahes nõue.

## 5. POOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

5.1. Rentnik on kohustatud:

5.1.1. tagama traditsioonilistel tööaegadel Rendileandja töötajate ligipääsu oma teenustele;

5.1.2. kasutama rendipinda hoolsalt ja heaperemehelikult ning vastavalt käesoleva Lepingu eritingimuste punktis 2.4. määratud sihtotstarbele;

5.1.3. tasuma õigeaegselt Lepingus fikseeritud maksed Lepingus ja arvetel näidatud tähtjaks;

5.1.4. lubama Rendileandja esindajaid takistamatult rendipinnale

5.1.4.1. rendipinna majandamise ja korrashoiu kontrollimiseks;

5.1.4.2. rendipinnal asuvate kütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni- ja muude süsteemide kontrollimiseks;

5.1.4.3. ruumide ülevaatuseks nende võõrandamise või kolmandatele isikutele rentimise eesmärgil.

Rendileandja hoidub seejuures tegevustest, mis takistavad Rentniku tavapärasest majandustegevust.

5.1.5. lubama sõltumata kellaajast rendipinnale Rendileandja esindajaid avariide või rikete likvideerimiseks, samuti tekkinud või tekkida võiva ohu tuvastamiseks ja meetmete võtmiseks selle ärahoidmiseks või kõrvaldamiseks;

5.1.6. tagama rendipinna ja selle päraldiste tavapärase korrashoiu, eelkõige kõrvaldama puudused, mida saab kõrvaldada hariliku säilitamise hulka kuuluva koristamise või parandamisega, samuti tegema tavapäraseid väikseid remonte ning asendama väikese väärtusega seadmeid ja tööriistu, kui need on vanuse või kasutamise tõttu muutunud kasutamiskõlbmatuks,

samuti korraldama regulaarset kahjuritõrjet rendipinnal;

5.1.7. kooskõlastama kõik rendipinnal tehtavad parendused ja muudatused kirjalikult Rendileandjaga, esitades parenduste ja muudatuste maksumuse kalkulatsioonid ja ehituse eelarve. Kooskõlastuse raames hindavad pooled, kas parendused ja muudatused jäävad Lepingu lõppemisel rendipinnale ja lepivad kokku, kas Rendileandja maksab Rentnikule mõistlikku hüvitist;

5.1.8. taastama rendipinna seisukorra omal kulul, kui rendipinna seisukord halveneb Rentnikust tulenevalt ja hüvitama Rendileandjale muu kahju, mis on põhjustatud Rentniku või temaga seotud isikute tegevusest või tegevusetusest;

5.1.9. oma kulul varustama rendipinda taadeldud esmaste tulekustutusvahenditega ja vastutama tuleohutuse eest vastavalt tuleohutuse üldnõuetele;

5.1.10. mitte kasutama seadmeid ega tehnoloogiaid, mis tekitavad kehtivatest normidest suuremat vibratsiooni, müra, sidehäireid, ümbrust ja keskkonda kahjustavat tolmu, eritavad mürgiseid gaase, kahjulikku kiirgust, tekitavad kanalisatsioonikahjustusi (sh rasvast jmt põhjustatud ummistusi) või elektrivõrgu ülekoormust;

5.1.11. mitte risustama rendipinda, hoidma selle puhtana ja korras. Paigutama rendipinnast lähtuva prügi selleks ettenähtud kohtadesse;

5.1.12. järgima rendipinnal Rendileandja poolt kehtestatud töö-, sanitaarturva- ja tuleohutusnõudeid ning Rendileandja poolt antud seaduslikke korraldusi ja büroohoones ning büroohoone territooriumil kehtivaid sisekorra reegleid;

5.1.13. informeerima koheselt Rendileandjat mistahes rendipinda ähvardavast ohust ja Rendileandjaga kooskõlastatult võtma meetmed selle ärahoidmiseks ja kõrvaldamiseks;

5.1.14. tagama kehtivate õigusaktidega määratud avaliku korra rendipinnal ja vastutama selles osas oma klientide, külaliste või kolmandate isikute eest, kes viibivad rendipinnal;

- 5.1.15. hoidma rendipinnal ja büroohoone üldkasutatavas osas avalikku korda ning tagama, et Rentniku töötajad, külalised ja kliendid hoiavad rendipinnal ja vastavalt ka büroohoone üldkasutatavas osas avalikku korda;
- 5.1.16. teatama kirjalikult Rendileandjale enda reorganiseerimisest (näidates ära õigusjärglase koos kõigi vajalike andmetega) või likvideerimisest minimaalselt 1 kuu ette;
- 5.1.17. koheselt informeerima Rendileandjat, kui Rentniku vastu on algatatud pankroti või likvideerimismenetlus;
- 5.1.18. mitte andma Rendipinda allrendile;
- 5.1.19. mitte paigutama rendipinnale ilma Rendileandja kirjaliku nõusolekuta lemmikloomi, -linde jne;
- 5.1.20. tagastama rendipinna Rendileandjale Lepingu lõppemise või ennetähtaegse lõpetamise päeval vähemalt seisukorras, mis vastab sellele, millises see oli Rentnikule üleandmisel;
- 5.1.21. mitte paigaldama ega hoidma väljaspool rendipinda kaubamärke, reklaame, silte, sümbolikaide, plakateid ega muud sarnast ilma Rendileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
- 5.1.22. kooskõlastama Rendileandjaga büroohoone fassaadile või akendele enda reklaami paigaldamise, reklaami kujunduse ja muud tingimused. Sõltumata Rendileandja kooskõlastusest jääb reklaami vastavuse eest kohalduvatele õigusaktidele vastutavaks Rentnik, sh reklaamimaksu tasumise osas, kui see kohaldub;
- 5.1.23. oma majandustegevuse läbiviimisel omama kõiki vajalikke lube, kooskõlastusi ja nõusolekuid ning Rendileandja nõudmisel esitama talle kehtivate tegutsemis- ja kauplemislubade vms koopiad;
- 5.1.24. kui Rentniku poolt pakutav rendipinna kasutus eeldab teatud eritingimuste olemasolu, tagab Rentnik oma kulul nende eritingimuste täitmise ja vajadusel vastavate dokumentide vormistamise;
- 5.1.25. järgima Rendileandja korraldusi, mis on vajalikud Rendileandja majandustegevuse läbiviimiseks bürooosises ja selle territooriumil või mille tulemusena tagatakse Rendileandja vara säilimine jmt.
- 5.2. Rentnikul on keelatud rendipinda koormata kolmandate isikute kasuks.
- 5.3. Rendipinna ilme kujundamisel, mis avaldab ka mõju büroohoone ilmele (nt kardinad, rendipinnalt väljapoole nähtavad kujunduselemendid jne) on Rentnik kohustatud tegema koostööd Rendileandjaga ning järgima tema nõudeid.
- 5.4. Rentnik kohustub tagama kõigi parenduste ja muudatuste teostamise vastavuse kehtivale Eesti Vabariigi seadusandlusele, kehtestatud ehituseeskirjadele, -standarditele, kvaliteedinõuetele ja Rendileandja ettekirjutustele ja vastutab selle eest sõltumata Rendileandja poolsest kooskõlastusest eelnevale.
- 5.5. Rentnik kohustub esitama Rendileandjale viimase poolt nõutud informatsiooni rendipinna ja selle kasutamise osas, kui see on vajalik Lepingust tulenevate õiguste rakendamiseks.
- 5.6. Rentnik on kohustatud sõlmima oma tegevuse vastutuskindlustuse lepingu kindlustussummaga mitte vähem kui sada tuhat (100 000) eurot ühe kindlustusjuhtumi ja kindlustusperioodi kohta ning hoidma kindlustuskaitset kehtivana kogu Lepingu kehtivuse vältel. Kindlustuslepingu omavastutus ei tohi ületada 1000 (tuhat) eurot juhtumi kohta. Rentnik kohustub esitama kindlustuspoliisi(id) Rendileandjale. Esimese kehtiva kindlustuspoliisi kohustub Rentnik esitama hiljemalt 2 (kaks) tööpäeva enne rendipinna üle võtmist. Iga järgmine kindlustuspoliis tuleb esitada hiljemalt 10 (kümme) tööpäeva enne kehtiva kindlustusperioodi lõppu. Kui Rentnik kasutab oma majandustegevuses alltöövõtjaid, peab kindlustuskaitse kehtima ka alltöövõtjate poolt tekitatud kahjudele. Kindlustuskaitse peab muuhulgas katma isikukahju, asjakahju ja otsese finantskahju Rendileandjale. Vastutuskindlustuse lepingu osas loetakse kolmandaks isikuks muuhulgas ka Rendileandja.
- 5.7. Rentnik peab omama täielikku kindlustuskaitset rendipinnal asuva

- Rentniku vara suhtes (sh nt siseviimistlus, seadmed, mööbel, kaup) vähemalt taastamisväärtuses. Rentniku vara hävimise või sellele tekkinud kahju eest Rendileandja ei vastuta, välja arvatud juhul, kui hävimine toimus Rendileandja süül või kui Rendileandja vastutuse sätestab otseselt seadus.
- 5.8. Rentnikul on õigus:
- 5.8.1. kasutada takistamatult rendipinda ja selle kommunikatsioon, sh. vett, kanalisatsiooni, elektrit vastavalt Rentniku äriliste vajadustele ning rendipinna kasutamise sihtotstarbele;
  - 5.8.2. teha rendipinnal parendusi ja muudatusi Lepingus sätestatud tingimustel;
  - 5.8.3. anda Lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle oma õigusjärglasele Rendileandja eelneval nõusolekul;
  - 5.8.4. võtta Lepingu lõppemisel ära rendipinnale tehtud parendused või muudatused Lepingus sätestatud tingimustel;
- 5.9. Rendileandja on kohustatud:
- 5.9.1. andma rendipinna Rentniku kasutusse ning mitte takistama Rentnikku tema majandustegevuses;
  - 5.9.2. võimaldama Rentnikul rendipinna kasutamist vastavalt Lepingu tingimustele;
  - 5.9.3. hoidma omal kulul nõutavas tehnilises ja tuleohutusseisundis veevarustuse-, kanalisatsiooni-, elektri-, jm. süsteemid väljaspool rendipinda;
  - 5.9.4. edastama Rentnikule info teadaolevatest elektri-, vee-, side- või muu varustuse katkestustest või häiretest.
- 5.10. Rendileandjal on õigus:
- 5.10.1. saada Rentnikult renditasu ja hüvitist kõrvalkulude eest vastavalt Lepingus kokkulepitud tingimustele;
  - 5.10.2. kontrollida rendipinna lepingujärgset kasutamist, hooldamist ja säilitamist ning vajadusel teha Rentnikule ettekirjutusi rendipinna seisundi halvenemise ärahoidmiseks. Kontrolli teostamiseks on Rendileandjal õigus siseneda rendipinnale ning fikseerida olemasolev olukord;
  - 5.10.3. juhul, kui Rentnik keeldub Rendileandja poolt tehtud ettekirjutuse täitmisest, teostada Rentniku eest kõik vajalikud tegevused ettekirjutuse täitmiseks ning nõuda Rentnikult tehtud kulutuste hüvitamist ning kui seda ei tehta, siis omal valikul saada kulude hüvitis kas Rentniku tagatisraha arvel või rakendada pandiõigust Rentniku vallasasjadele, mis asuvad rendipinnal;
  - 5.10.4. siseneda rendipinnale ilma Rentnikku eelnevalt teavitamata tekkida võiva või olemasoleva ohu tuvastamiseks või likvideerimiseks ja meetmete võtmiseks selle ärahoidmiseks ja kõrvaldamiseks;
  - 5.10.5. rakendada omal valikul tasaarvestust tagatisraha arvel või pandiõigust, kui Rentnik on viivituses renditasu ja/või kõrvalkulude maksmisega enam kui 20 kalendripäeva või kui Rentniku renditasu või kõrvalkulude võlgnevus on suurem, kui 2 (kaks) kuud;
  - 5.10.6. anda Rentnikule korraldusi Rendileandjale kuuluval territooriumil ja büroohoones liikumiseks;
  - 5.10.7. saada Rentnikult informatsiooni, mis on vajalik Lepingu eesmärgi saavutamiseks.
6. RENDITASU JA KÕRVALKULUDE EEST TASUMINE
- 6.1. Renditasu ja kõrvalkulud
- 6.1.1. Rentnik maksab renditasu, mille suurus on fikseeritud Lepingu eritingimuste punktis 3.1. ja kõrvalkulude eest vastavalt Rendileandja arvele Lepingus sätestatud tingimustel ja korras.
  - 6.1.2. Renditasu ning kõrvalkulusid hakatakse arvestama Rendipinna Rentnikule üleandmise kuupäevast, kui Lepingus ei ole sätestatud teisiti.
  - 6.1.3. Juhul, kui rendipinna üleandmine viibib Rendileandjast tulenevatel põhjustel, hakatakse renditasu ja kõrvalkulusid arvestama alates rendipinna tegelikust üleandmise päevast.
  - 6.1.4. Rentnik kohustub kandma kõik kõrvalkulud, mille sisu, liigitus ja suurus määratakse kindlaks Rendileandja poolt esitatud arvetel.
  - 6.1.5. Rentnik tasub kõrvalkuludena proportsionaalselt ka büroohoone, selle süsteemide ja kommunikatsioonide hooldamiseks ja remontimiseks tehtavate kulutuste

eest vastavalt Rendileandja poolt esitatud arvetele.

6.1.6. Lepingu Pooled käsitlevad kõrvalkuludena muuhulgas hooldus- ja halduskulusid, erakorralisi heakorra- või ohutustöid, rendipinna eest tasutavad kohustuslikke riiklikke ja kohalikke makse, kulu kütte, ventilatsiooni, vee, kanalisatsiooni, elektri, prügi äraveo, üldkasutatavate pindade koristuse ja hoolduse eest. Samuti üldkasutatavate pindade, büroohoone seadmete, süsteemide ja kommunikatsioonide tööks tarbitavaid kulumaterjale, elektrihoolduskulusid (sealhulgas asendatavad valgusallikad, ventilatsioonifiltrid jne.).

6.1.7. Rendileandjal on õigus tõsta renditasu lepingu sõlmimisele järgnevalt kalendriaastast alates iga aasta 1. jaanuaril 2 (kaks) %. Rendileandja teavitab Rentnikku renditasu tõstmisest ette minimaalselt 30 (kolmkümmend) kalendripäeva.

6.2. Renditasu ja kõrvalkulude eest maksmise kord

6.2.1. Rentnik tasub renditasu Rendileandja arve alusel ettemaksena hiljemalt iga jooksva kuu 10. kuupäevaks.

6.2.2. Rentnik tasub kõrvalkulude eest igakuiselt Rendileandja arve alusel kõrvalkulude kasutamise kuule järgneval kuul, hiljemalt 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul alates arve kuupäevast.

6.2.3. Nii renditasu kui tasu kõrvalkulude eest loetakse tasutuks, kui makse on tervikuna laekunud Rendileandja arvel näidatud arvelduskontole.

6.2.4. Renditasu ja kõrvalkulude maksmise kohustust ei mõjuta asjaolu, kas Rentnik faktiliselt ja kui suures ulatuses rendipinda kasutab.

## 7. TAGATISRAHA

7.1. Rentnik kohustub Lepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks tasuma Rendileandja pangakontole tagatisrahana Lepingu punktis 3.4. sätestatud summa (edaspidi tagatisraha). Rentnik kohustub tasuma Rendileandjale tagatisraha hiljemalt Lepingu punktis 3.3. sätestatud tähtpäevaks.

7.2. Rendileandjal on õigus kasutada tagatisraha Rentniku tähtaegselt täitmata rahaliste kohustuste katteks või

tasaarveldada see Lepingu lõppemisel tasumisele kuuluva summaga.

7.3. Kui tagatisraha suurus langeb tasaarvestuse teostamise tõttu alla Lepingu eritingimuste p-is 3.4. toodud määra, kohustub Rentnik tegema Rendileandjale täiendava tagatisraha sissemakse puuduv ulatuses hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul alates tagatisraha vähenemisest alla ettenähtud määra.

7.4. Lepingu lõppemisel tagastatakse Rentnikule tagatisraha jääk 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul Lepingu lõppemisest Rentniku poolt rendipinna otsese valduse Rendileandjale üleandmise päevast alates. Enne tagastamist on Rendileandjal õigus tagatisrahast tasaarvestada kahju, mis Rendileandjale tekib seoses rendipinna üleandmisega, nt seal leiduva Rentniku kasutuskõlbmatu vara eemaldamisega rendipinnalt jmt.

7.5. Rentnikul ei ole õigust nõuda intressi tagatisraha hoiustamise eest.

7.6. Renditasu suurenemisel kohustub Rentnik hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul alates renditasu suurenemisest, suurendama vastavas ulatuses ka tagatisraha suurust.

## 8. ÕIGUSTE JA KOHUSTUSTE ÜLEANDMINE KOLMANDALE ISIKULE, ÕIGUSJÄRGLUS

8.1. Rentnikul ei ole õigust anda Lepingust tulenevaid õiguseid ja kohustusi üle kolmandatele isikutele. Nimetatud kohustuse rikkumise korral on Rentnik kohustatud maksma Rendileandjale leppetrahvi 5000 (viis tuhat) eurot.

8.2. Rentniku lepingujärgsed õigused ja kohustused jäävad jõusse ka rendipinna omaniku vahetumisel. Rendipinna omaniku muutumisel Leping ei lõpe, vaid Rendileandja asemele astub rendipinna uus omanik, kui pooled ei lepi kirjalikult kokku teisiti.

8.3. Rentniku ühinemisel, ümberkujundamisel või jagunemisel kohustub Rentnik kirjalikult teatama sellest Rendileandjale vähemalt 14 kalendripäeva ette, näidates ära õigusjärglase koos kõigi Lepingu täitmiseks vajalike andmetega.

8.4. Rentnik on kohustatud vabastama ajutiselt rendipinna või ajutiselt peatama selle kasutamise, kui see tuleneb avalikest huvidest, mis on määratletud seaduses, vältimatust vajadusest büroohoone säilimiseks või Rendileandja avalik-õigusliku tegevuse läbiviimiseks. Kui tegu ei ole vääramatu jõu asjaoludega, mida Rendileandja ei saa mõistlikult mõjutada või mille mõju ära hoida, siis



hüvitab Rendileandja Rentnikule sellega tekitatud otsese kahju.

## 9. VASTUTUS JA ÕIGUSKAITSEVAHENDID

- 9.1. Rentnik vastutab tema poolt, s.h oma klientide, partnerite, külaliste jt temaga seotud isikute poolt rendipinnale, büroohoonele, selle kommunikatsioonidele või Rendileandjale ja/või tema varale tekitatud kahju eest.
- 9.2. Rentnik kohustub lisaks Lepingu rikkumisega Rendileandjale tekitatud kahju hüvitamisele tasuma ka Lepingus sätestatud viiviseid ja leppetrahve. Leppetrahvid on Lepingus kokku lepitud kohustuse täitmisele sundimiseks, mitte kohustuse täitmise asendamiseks.
- 9.3. Kui Rentnik viivitab Lepingust tulenevate või sellega seonduvate rahaliste kohustuste täitmisega, siis maksab ta Rendileandja nõudel viivist 0,25% (null koma kakskümmend viis protsenti) tähtaegselt tasumata summast iga viivituses oldud kalendripäeva eest. Rentnik kinnitab Lepingule allkirjutamisega, et peab viivisemäära mõistlikuks.
- 9.4. Kui Rentnik ei võta mõjuva põhjuseta rendipinda vastu Lepingus sätestatud tähtpäeval, on Rendileandjal õigus nõuda ja Rentnikul kohustus tasuda lisaks renditasule ja kõrvalkuludele ka leppetrahvi 5 % (viis protsenti) kuu renditasust iga kalendripäeva eest, mis ületab vastuvõtmise tähtaega.
- 9.5. Kui Rentnik keeldub mõjuva põhjuseta rendipinna vastuvõtmisest, on Rendileandjal õigus nõuda leppetrahvi kolme (3) kuu renditasu suurusele vastavas summas ning Lepingu erakorraliselt ette teatamata üles öelda.
- 9.6. Kui Rentnik viivitab Lepingu lõppemisel rendipinna või temale Rendileandja poolt üleantud päraldiste tagastamisega, maksab ta Rendileandjale lisaks renditasule ja kõrvalkuludele ka leppetrahvi 20% (kakskümmend protsenti) kuu renditasust iga rendipinna tagastamisega viivitatud kalendripäeva eest.
- 9.7. Kui Rentnik ei tasu tähtaegselt Lepingus märgitud tagatisraha, on Rendileandjal õigus nõuda leppetrahvi 20% (kakskümmend protsenti) maksmata tagatisraha summast iga tagatisraha tasumisega viivitatud kalendripäeva eest.
- 9.8. Kui Rentnik ei esita Rendileandjale Lepingu alusel nõutavaid poliise, siis on Rendileandjal õigus nõuda leppetrahvi 20 % (kakskümmend protsenti) renditasust

iga päeva eest, mil poliise pole Rendileandjale esitatud.

- 9.9. Kui Rentnik kasutab rendipinda vastuolus Lepinguga vaatamata Rendileandja poolt esitatud hoiatusele lõpetada rikkumine, nt järgmistel viisidel:
  - 9.9.1. Rentnik kasutab rendipinda mittesihotstarbeliselt, või
  - 9.9.2. Rentnik on andnud rendipinna allrendile, või
  - 9.9.3. Rentnik rikub Lepingust tulenevaid rendipinna kasutamise seotud kohustusi, või
  - 9.9.4. Rentnik kasutab büroohoone üldkasutatavaid osasid vastuolus kehtestatud nõuetega, siis on Rendileandjal õigus nõuda leppetrahvina igakordselt ning iga nimetatud rikkumise eest eraldi 1 kuu renditasu. Leppetrahvi nõudmine ei välista muude õiguskaitsevahendite (sealhulgas Lepingu ülesütlemine ja kahju hüvitamine, mis ületab leppetrahvi summat) samaaegset kasutamist.
- 9.10. Poole kahju hüvitamise, viivise, leppetrahvi vms seaduse või Lepingu rikkumisest tulenev või sellega seonduv nõue tuleb teisel Poolel täita nõudes näidatud tähtajaks, mis ei tohi olla lühem kui 7 kalendripäeva.
- 9.11. Rendileandja vastutab oma Lepingus ettenähtud kohustuste süülise mittetäitmisega Rentnikule tekitatud otsese varalise kahju eest. Rendileandja vabaneb vastutusest, kui ta tõendab, et ta pole kahju tekkimises süüdi.
- 9.12. Rendileandja ei vastuta kommunaal- ja muude teenustega varustamise katkemise või ebapiisava varustamise eest, kui ta ei ole selles süüdi. Rendileandja süü tõestamise kohustus lasub Rentnikul.
- 9.13. Rentnik kannab rendipinna juhusliku hävimise ja kahjustumise riisikot alates üleandmise ja vastuvõtmise akti allkirjastamisest kuni valduse tagastamiseni Rendileandjale. Pooled on kokku leppinud, et Rentnik kannab rendipinna juhusliku hävimise ja kahjustumise riisikot ka ajal, mil rendipinna üleandmine Rentnikule viibis Rentnikust sõltumatel põhjustel.
- 9.14. Rendileandja ei vastuta Rentniku vara eest (kaotsimine, puudujääk, rikkumine), mida Rentnik hoiab rendipinnal või büroohoones.
- 9.15. Rentnik kohustub hüvitama temale Rendileandja poolt üle antud päraldiste ja muu vara (sh büroohoonet, Rendipinda ja postkasti avavate kaartide/võtmete/pultide) kaotamisega või rikkumisega tekitatud kahju.

9.16. Kui Leping on lõppenud ning Rentnik on loobunud rendipinna valdusest või rendipinda ei kasuta, kuid ei ole rendipinda Rendileandjale üle andnud 1 kuu jooksul alates Lepingu lõppemisest, on Rendileandjal õigus lugeda, et Rentnik on loobunud oma rendipinnal asuva vara omandist loobumise tahtega Rendileandja kasuks ja Rentnikul ei ole nende esemete väljanõude ega hüvitamise õigust. Kui viidatud esemed on kasutuskõlbmatud ning Rendileandja teeb kulutusi nende esemete eemaldamiseks rendipinnalt, siis on Rentnik kohustatud Rendileandjale selle kulu hüvitama.

## 10. LEPINGU LÕPPEMINE

### 10.1. Leping lõpeb:

- 10.1.1. Lepingu eritingimuste p-s 2.7. toodud tähtpäeval;
- 10.1.2. Lepingu lõpetamisel poolte kokkuleppel;
- 10.1.3. Lepingu täitmist takistava vääramatu jõu esinemisel rohkem kui 3 kuud;
- 10.1.4. Rendipinna hävimisel asjaoludel, mille eest Rentnik ei vastuta;
- 10.1.5. Lepingu korralisel või erakorralisel ülesütlemisel poole poolt.

### 10.2. Rentnikul on õigus Leping erakorraliselt üles öelda järgmistel juhtudel:

- 10.2.1. Kui Rentnikust sõltumatutel asjaoludel on rendipind sellises seisukorras, et selle kasutamine on seotud olulise ohuga inimeste tervisele, Rendileandja ei ole pärast vastavasisulisel kirjaliku teate saamist mõistliku aja jooksul puudust kõrvaldanud ja puudus on kestnud kauem kui 30 kalendripäeva;
- 10.2.2. kui Rendileandjast tulenevatel põhjustel ei ole tal võimalik Rendipinda sihtotstarbeliselt kasutada ning puudus on kestnud kauem kui 30 kalendripäeva ja Rendileandja ei ole vaatamata eelnevale kirjalikule hoiatusele mõistliku aja jooksul puudust kõrvaldanud;
- 10.2.3. seaduses imperatiivselt sätestatud juhtudel.

10.3. Rentnik teatab Lepingu erakorralisest ülesütlemisest vähemalt 14 kalendripäeva ette, välja arvatud juhul, kui ta on eelnevalt andnud täiendava mõistliku tähtaja rikkumise lõpetamiseks ja seda ei ole tehtud. Sellisel juhul võib Rentnik Leping üles öelda viivitamatu

jõustumisega. Leping lõpeb etteteatamistähtaja viimasel päeval. Ülesütlemisavaldus peab sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: rendipind, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus. Kui ülesütlemisavaldus nimetatud andmeid ei sisalda, on Lepingu erakorraline ülesütlemine tühine.

10.4. Rendileandjal on õigus Leping korraliselt üles öelda, teavitades sellest Rentnikku kirjalikult ette vähemalt kuus (6) kuud.

10.5. Rendileandjal on õigus Leping erakorraliselt üles öelda järgmistel juhtudel:

- 10.5.1. Rentnik pole tähtaegselt tasunud Lepingu alusel tasumisele kuuluvat tagatisraha Lepingus sätestatud korras ning ei tee seda ka 5 tööpäeva jooksul Rendileandja poolt edastatud teate saamisest arvates;
  - 10.5.2. Rentnik keeldub rendipinna vastuvõtmisest;
  - 10.5.3. Rentnik ei maksa nõuetekohaselt/tähtaegselt renditasu, kõrvalkulusid või muid Lepingu alusel maksmisele kuuluvaid tasusid või makseid või on olnud neist ühe või mitme maksmisega viivituses vähemalt 3 korral kalendriaastas;
  - 10.5.4. renditasu, kõrvalkulude või muude Lepingu alusel maksmisele kuuluvate tasude või maksete tähtaegselt maksmata kogusumma ületab tagatisraha summa või 2 kuu renditasu summa;
  - 10.5.5. Rentnik on tekitanud Rendileandjale, rendipinnale või büroofoonele olulist kahju ning keeldub selle hüvitamisest;
  - 10.5.6. Rentnik rendipinda koormab kolmandate isikute kasuks;
  - 10.5.7. Rentnik ei täida nõuetekohaselt Lepingu muid tingimusi (s.h kasutab rendipinda vastuolus Lepingus sätestatud sihtotstarbega) ning ta ei ole oma rikkumist lõpetanud 5 tööpäeva jooksul Rendileandja poolt edastatud hoiatuse saamisest alates;
  - 10.5.8. Esimese astme kohus algatab Rentniku suhtes pankroti- või likvideerimismenetluse;
  - 10.5.9. seaduses imperatiivselt sätestatud juhtudel.
- 10.6. Lepingu erakorralisel ülesütlemisel Rendileandja poolt teatab Rendileandja sellest Rentnikule ülesütlemisavaldusega

vähemalt 14 kalendripäeva ette, välja arvatud juhul, kui ta on eelnevalt andnud täiendava mõistliku tähtaja rikkumise lõpetamiseks ja seda ei ole tehtud. Sellisel juhul võib Rendileandja Lepingu üles öelda viivitamatu jõustumisega. Leping lõpeb nimetatud ülesütlemisavalduses näidatud päeval. Ülesütlemisavaldus peab sisaldama vähemalt järgmisi andmeid: Rendipind, lepingu lõppemise päev, ülesütlemise alus. Kui ülesütlemisavaldus nimetatud andmeid ei sisalda, on Lepingu erakorraline ülesütlemine tühine.

## 11. KONFIDENTSIAALSUS

- 11.1. Pooled ei avalda teise poole ärisaladust kolmandatele isikutele või avalikkusele.
- 11.2. Pooled kohustuvad hoidma konfidentsiaalsena kogu Lepingu sõlmimise eel või Lepingu alusel saadud või muul põhjusel Lepingu täitmisega seoses teatavaks saanud informatsiooni, mida võib pidada ärisaladuseks ning piirab selle kasutamist enda äritegevuses määrates sellele juurdepääsupiirangud tagades, et ärisaladusele pääsevad ligi vaid poole töötajad, kes vajavad seda oma tööülesannete täitmiseks Lepinguga seoses.
- 11.3. Ärisaladuseks loetakse eelkõige majandusliku/ ärilise sisuga informatsiooni, sh informatsiooni, mille pool on ise enda ärisaladusena määratlenud, kuid mitte ainult.
- 11.4. Pool on kohustatud tegema kindlaks enne Lepingu alusel saadud informatsiooni avaldamist, kas avaldatav informatsioon on teise poole ärisaladus.
- 11.5. Lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse nõue ei laiene informatsiooni avaldamisele poolte audiitoritele, advokaatidele, pankadele ega poolega samasse gruppi kuuluvatele äriühingutele tingimusel, et need isikud alluvad Lepingus sätestatuga vähemalt samaväärsele konfidentsiaalsuskohustusele.
- 11.6. Rentnik on teadlik ja nõustub, et renditasu suurus ei ole käsitletav tema ärisaladusena.

## 12. LEPINGU MUUTMINE JA TÄIENDAMINE

- 12.1. Lepingut saab muuta poolte kirjalikul kokkuleppel, kui Lepingus ei ole sätestatud teisiti.
- 12.2. Lepingus toodud poolte kontaktisikute ja kontaktandmete muutmisel loetakse Lepingu muutmise teate kättesaamisel

automaatselt selles osas muudetuks ning teade lisatakse Lepingule selle lahutamatu osana. Vastavast muutusest tuleb teist poolt teavitada ilma ebamõistliku viivitusega kuid hiljemalt 7 päeva jooksul muudatuse tegemisest alates.

## 13. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

- 13.1. Rentnik esitab Rendileandjale Lepingu tingimuste rikkumise (nende mittenõuetekohase täitmise või täitmata jätmise) korral pretensiooni esimesel võimalusel alates rikkumisest teadasaamisest, kuid hiljemalt 14 kalendripäeva jooksul. Tähtaja mittejärgimisel kaotab Rentnik õiguse tugineda rikkumisele.
- 13.2. Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Läbirääkimiste luhtumisel lahendatakse vaidlused Harju Maakohtus.

## 14. TEADETE EDASTAMINE

- 14.1. Kogu teisele Lepingu poolele edastatud informatsioon, kõik korraldused, juhised, pretensioonid, avaldused jm. dokumendid (edaspidi teated) peavad olema koostatud kirjalikult ning neil peab olema toodud koostaja nimi ja ametikoht, koostamise kuupäev ja vajadusel kellaeg ning need peavad olema koostaja poolt allkirjastatud. Lepingu täitmist puudutavad teated peab alla kirjutama poole seaduslik esindaja. Kui Lepingus on osade teadete puhul rõhutatud kirjaliku vormi kohustuslikkust ei tähenda, et teadete puhul, kus seda pole rõhutatud, ei peaks kirjalikku vormi järgima.
- 14.2. Kõik teated peavad olema koostatud nende sisu täielikku säilimist tagavas vormis.
- 14.3. Teated loetakse edastatuks, kui nad on edastatud Lepingus kokkulepitud aadressil kas tähtitud postiga või on Lepingu poole poolt antud teise poole esindajale allkirja vastu üle. Elektronpostiga edastatud teated loetakse edastatuks, kui teine pool on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kinnitanud nende kättesaamist.

## 15. LÕPPSÄTTED

- 15.1. Lepingu lõppemine ei mõjuta selliste kohustuste täitmist, mis oma olemuse tõttu kehtivad ka pärast Lepingu lõppemist.
- 15.2. Lepingule kohaldatakse Eesti Vabariigi õigust.

15.3. Kui Lepingu mõni säte osutub Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktidega vastuolus olevaks, ei mõjuta see ülejäänud sätete kehtivust. Kui kirjeldatud juhul on tegemist

imperatiivsete sätetega, millest erinevalt ei ole lubatud kokku leppida, viiakse seadusega vastuolus olevad säted esimesel võimalusel kehtiva regulatsiooniga kooskõlla.