

RENDILEPINGU ÜLDTINGIMUSED

1. Üldsätted

1.1. Pooled juhenduvad lepingu täitmisel Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, Rapla Vallavalitsuse 18. veebruari 2019 määrusest nr 7 „Rapla valla vara kasutusse andmise kord“, muudest Rapla Vallavolikogu ja Rapla Vallavalitsuse õigusaktidest ning lepingu üld- ja eritingimustest ja lepingu juurde kuuluvatest lisadest.

1.2. Rentnik kinnitab, et on enne lepingu sõlmimist põhjalikult tutvunud lepingu eseme tehnilise seisukorraga ning äriruumi tehniline seisund vastab rentniku poolt ruumide kasutamise otstarbele ning ei esine puudusi ega asjaolusid, mis takistaksid lepingu eseme sihtotstarbelist kasutamist.

1.3. Rentnikul on õigus omal kulul parandada ruumi tehnilist seisukorda, kui see on ruumi kasutamiseks vajalik.

1.4. Äriruumi kasutusse andmisel vormistatakse üleandmis-vastuvõtmisakt, kuhu märgitakse näiturite näidud, loetletakse ja kirjeldatakse rentniku kasutusse antavad vallasasjad, sealhulgas seadmete kasutusjuhendid, eeskirjad ja võtmed, samuti kirjeldatakse rendieseme osad, päraldised ja seisukord üleandmisel.

1.5. Äriruum antakse kasutusse tasu eest (edaspidi *rendihind*) vastavalt Rapla Varahalduse poolt kehtestatud hinnakirjale või äriruumi rendile võtmise enampakkumisel tehtud pakkumusele. Lisaks rendihinnale kannab rentnik lepingu eseme kasutamisega seotud muud kulud (edaspidi *kõrvalkulud*). Kõrvalkuludeks on tasu rendileandja või kolmanda(te) isiku(te) teenuste ja tegude eest, mis on seotud lepingu eseme kasutamisega, sealhulgas elektri ja vee tarbimise kulu.

2. Rendileandja õigused ja kohustused

2.1. Rendileandjal on õigus:

2.1.1. saada renti ja tasu kõrvalkulude eest kooskõlas õigusaktide, lepingu ja selle lisadega;

2.1.2. kontrollida ruumide lepingujärgset sihipärast kasutamist, hooldamist, säilitamist ja näiturite näite, sisenedes selleks vajadusel rendile antud ruumidesse ilma eelnevalt rentniku teavitamata;

2.1.3. teostada kontrolli ruumides teostatavate parenduste ja muudatuste tegemise üle, kaasa arvatud konkreetsete tööde teostamise üle;

2.1.4. teha rentnikule ettekirjutusi, sealhulgas lepingu eseme tehnilise seisukorra halvenemise ärahoidmiseks, kui rentnik rikub lepingu eseme kasutamisel lepingu sõlmimise ja täitmise aluseks olevaid õigusakte ja dokumente;

2.2. Rendileandjal on kohustus:

2.2.1. esitada rentniku poolt tasumisele kuuluvate rendi ja kõrvalkulude kohta arve **hiljemalt teenuse kasutamisele järgmise kuu 15. kuupäevaks**;

2.2.2. tagada elektri-, veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemide korrasolek.

3 Rentniku õigused ja kohustused

3.1. Rentnikul on õigus:

3.1.1. kasutada renditavaid ruume heaperemehelikult ja sihipäraselt;

3.1.2. teha omal kulul ruumides parendusi ja muudatusi (ümber- ja juurdeehitusi) ainult rendileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Parenduste ja muudatuste tegemise ulatus ja maksumus fikseeritakse kooskõlastusaktis, mille pooled allkirjastavad. Lepingu eseme parendamiseks tehtud kulutusi rendileandja ei hüvita, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

3.2. Rentnik kohustub:

3.2.1. ruume valdama ja kasutama heaperemehelikult ja sihtotstarbeliselt vastavalt lepingu eritingimustes kokkulepitud kasutusotstarbele;

3.2.2. tasuma renti ja kandma kõrvalkulud esitatud arvete alusel õigeaegselt;

3.2.3. kui renti ja kõrvalkulusid ei tasuta õigeaegselt, kohustub rentnik tasuma iga maksimisega hilinetud päeva eest tasumata summalt seadusejärgset kehtivat viivisemäära;

3.2.4. kooskõlastama kõik lepingu esemel tehtavad parendused ja muudatused rendileandjaga;

3.2.5. lubama rendileandja esindajaid takistamatult ruumidesse lepingutingimuste täitmise kontrollimiseks, välja arvatud juhtudel, kui selleks on õigusaktidega kehtestatud erikord;

3.2.6. teavitama viivitamatult rendileandjat igast ruumides toimunud avariist, tulekahjust ja muust sarnasest, võttes koheselt tarvitusele abinõud nende tagajärgede likvideerimiseks;

3.2.7. taluma hoone suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud hoone säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või kahju tagajärgede kõrvaldamiseks. Rendileandja annab rentnikule planeeritavatest töödest teada eelnevalt mõistliku aja võrra, arvestades tööde tegemisel rentniku huve ja nõudes rentniku huvide arvestamist tööde tegemisega seotud kolmandatelt isikutelt;

3.2.8. rentnik kohustub rendiperioodi lõppedes tagastama vara õigeaegselt lepingus märgitud ajal ja üle andma isiklikult rendileandja esindajale.

4 Lepingu muutmine ja lõpetamine

4.1. Leping lõpeb kokkulepitud tähtaja lõppemisel.

4.2. Lepingu tingimusi võib muuta poolte kokkuleppel.

4.3. Poole kirjaliku taotluse lepingutingimuste muutmise kohta vaatab teine pool läbi 14 tööpäeva jooksul arvates vastava ettepaneku saamise päevast. Taotluse läbivaatamise tulemustest teatab pool teisele poolele kirjalikult.

4.4. Lepingut võib üles öelda võlaõigusseaduses sätestatud juhtudel ja korras ning erakorraliselt võib lepingu üles öelda eelkõige võlaõigusseaduses üürilepingu erakorralise ülesütlemise kohta sätestatud juhtudel ja korras.

4.5. Rendileandjal on lisaks punktis 3.4 sätestatule õigus lepingu erakorraliselt üles öelda, kui rendileandja on rentnikule teinud vähemalt kaks (2) kohustusliku iseloomuga

ettekirjutust ning rentnik ei ole rikkumist kõrvaldanud ettekirjutuses esitatud tähtaja jooksul.

5 Rendipinna vabastamine ja üleandmine lepingu lõppemisel

- 5.1. Rentnik peab rendieseme koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama rendileandjale seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele.
- 5.2. Pooled koostavad pärast rendieseme lõppemist rendieseme üleandmise-vastuvõtmise akti (edaspidi nimetatud *akt*), kus on kirjeldatud rendieseme osad, päraldised ja seisukord üleandmisel ning seadmete kasutusjuhendid, eeskirjad, võtmed ja muud vallasasjad. Kirjelduses märgitakse kirjelduse koostamise aeg. Akt allkirjastatakse mõlema poole poolt.
- 5.3. Rendiese tagastatakse rendileandjale hiljemalt lepingu lõppemisele järgneval päeval poolte vahel kokkulepitud kellaajal.
- 5.4. Rendieseme tagastamisega viivitamisel on rendileandjal õigus nõuda viivitatud aja eest kahjuhüvitisena kokkulepitud rendihinda ning kõrvalkulusid, samuti rendieseme tagastamise viivitamisega rendileandjale tekitatud ja rendisummat ületava kahju hüvitamist.
- 5.5. Rendieseme tagastamisega viivitamisel on rendileandjal õigus nõuda leppetrahvi 10 (kümme) eurot iga viivitatud päeva eest.
- 5.6. Rentnik peab maksma rendileandjale mõistliku hüvitise rendieseme halvenemise eest, mille rentnik korrapärase majandamise korral oleks võinud ära hoida.

6 Vastutus

- 6.1. Rentnik kohustub hüvitama rendileandjale rendieseme kahjustamise või hävitamisega tekitatud kahju.
- 6.2. Pooled kannavad lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest vastutust vastavalt õigusaktidele ja lepingule.
- 6.3. Pooled vabanevad vastutusest, kui kahju on tekkinud kolmandate isikute süülise käitumise tagajärjel, mis on tuvastatud uurimisorganite poolt või on tekkinud vääramatu jõu mõjul võlaõigusseaduse § 103 tähenduses.
- 6.4. Pooled ei vastuta lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest, kui kohustuste täitmata jätmine või mittenõuetekohane täitmine on tekkinud seoses lepingu eseme sihtotstarbelise kasutamise takistusega, mis tuleneb pooltest mittesõltuvatest asjaoludest, sealhulgas kolmandate isikute kooskõlastuse puudumisest.
- 6.5. Rendileandja ei kanna vastutust materiaalsete väärtuste eest, mida rentnik hoiab renditud ruumides kaotsimineku, puudujäägi või rikkumise korral.
- 6.6. Rentnik vastutab täies ulatuses varale tekitatud vigastuste, kahjustuste, hävimise või varguste eest ning kohustub hüvitama täies ulatuses rendileandjale tekitatud kahju.
- 6.7. Rentnik vastutab tuleohutuse eest renditud ruumides.

7 Poolte vaidlused

Pooltevahelised vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kui läbirääkimised tulemusi ei anna, on asjast huvitatud poolel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks Pärnu Maakohtusse.