

KINNISTU RENDILEPING

Käesoleva kinnistu rendilepingu (edaspidi: **Leping**) on sõlminud 10.01.2015, Tartus

(1) **Carmela OÜ**, registrikoodiga 12293177, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kolde tn 6, 50109 (edaspidi: **Rendileandja**), mida esindab juhatuse liige Karin Vardja

ja

(2) **Karimek OÜ** registrikoodiga 10630481, asukohaga Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Mäe tn 22, 51008 (edaspidi: **Rentnik**), mida esindab juhatuse liige Urmas Vardja

edaspidi viidatud ka kui Pool või ühiselt kui Pooled, alljärgnevas:

1. Lepingu objekt

- 1.1 Lepinguga antakse Rentnikule kasutamiseks Lepingus toodud tingimustel kinnistu asukohaga **Tehnika 14, Tartu**, milline on kantud kinnistusraamatusse Tartu Maakohtu kinnistusameti kinnistusjaoskonns registriosa nr 79301:001:0609] all, suurusega 13221 m² ning mis on piiritletud Lepingu lisaks nr 1 oleval skeemil (edaspidi: **Kinnistu**).
- 1.2 Kinnistu seisund fikseeritakse ning Kinnistu antakse Rentnikule üle üleandmise aktiga, kus on kirjeldatud Kinnistu osad, päraldised ja seisund üleandmisel. Üleandmise akt allkirjastatakse Poolte poolt ning vormistatakse käesoleva Lepingu lisana 2.
- 1.3 Rendileandja kinnitab, et ta on Kinnistu omanik ning õigustatud andma Kinnistu Rentniku valdusse ja kasutusse vastavalt Lepingu tingimustele ning et Lepingu sõlmimise ajal puuduvad kolmandate isikute õigused Kinnistu suhtes, mis takistavad või võivad takistada Rentnikul Kinnistu kasutamist.
- 1.4 Rendileandja kohustub andma Kinnistu Rentniku valdusesse hiljemalt 10.01.2015

2. Lepingu tähtaeg

- 2.1. Käesolev Leping jõustub allakirjutamise momendist mõlema Poole poolt ning on tähtajatu.

3. Rent ja kõrvalkulud

- 3.1 Rentnik maksab Rendileandjale Kinnistu kasutamise eest renti 5000 eurot kuus millele lisandub käibemaks 20% (edaspidi: **Rent**).
- 3.2 Rentnik on kohustatud maksma jooksva kuu Rendi hiljemalt 10 päeva jooksul alates arve saamisest Rendileandjalt.
- 3.3 Rendi muutmine toimub Poolte kokkuleppe alusel.

3.4 Rentnik on kohustatud tasuma kõik Lepingu sõlmimise ajal kehtivad ja tulevikus kehtestavad Kinnistu eest tasumisele kuuluvad maksud (seahulgas maamaks), kommunaalmaksud ja kandma muud Kinnistuga seotud avalik-õiguslikud koormatised maksu sissenõudja poolt esitatavate maksuteadete või Rendileandja poolt esitatavate arvete alusel. Rendileandjal on õigus tõsta tasusid Kinnistu kasutamisega seotud teenuste eest vaid juhul, kui vastavad teenuse osutajad tõstavad teenuse hinda. Teenuste osutamise hinnamuutus teatatakse rentnikule esitataval arvel. Rentnikul on õigus tutvuda kõrvalkulusid tõendavate dokumentidega.

4. Poolte kohustused

4.1. Rentnik on kohustatud:

- 4.1.1. kasutama Kinnistut Jäätmekäitlusega seonduva tegevusega;
- 4.1.2. lubama Rendileandjal Kinnistule takistamatult pääseda, et kontrollida Kinnistu sihipärasest kasutamist ning teiste kohustuste täitmist Rentniku poolt või ohu tõrjumiseks või selle tagajärgede likvideerimiseks;
- 4.1.3. kasutama Kinnistud heaperemehelikult, professionaalse hoolsusega ja säilitama Kinnistu agrotehniliselt heas seisundis;
- 4.1.4. taluma Kinnistu suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Kinnistu säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;
- 4.1.5. teostama Kinnistu säilimiseks vajalikku hooldustöid;
- 4.1.6. asendama väikese väärtusega seadmeid ja tööriistu, kui need on vanuse või kasutamise tõttu muutnud kasutuskõlbmatuks. Väikeseks väärtuseks loevad Pooled summa alla 1000 eurot;
- 4.1.7. säilitama Lepingu Lisas 2 märgitud päraldise ja asendama hävinud või kaotsi läinud päraldised;
- 4.1.8. tagama teede, radade, kraavide ja muude Kinnistu kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike seadmete korrashoiu;
- 4.1.9. teatama Rendileandjale viivitamatult ohust Kinnistule, võttes koheselt tarvitusele abinõud ohu tõrjumiseks;
- 4.1.10. tasuma Renti ja muid kulusid vastavalt Lepingus kokkulepitud tingimustele;
- 4.1.11. hüvitama täielikult Kinnistu või päraldise kahjustumisest tuleneva kahju, mis tekib ajal, kui Kinnistu oli Rentniku valduses. Rentnik ei vastuta Kinnistu hariliku kulumise, seisukorra halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad Kinnistu Lepingujärgse kasutamisega;
- 4.1.12. mitte andma Kinnistut kolmandate isikute kasutusse ilma Rendileandja kirjaliku loata;
- 4.1.13. mitte tegema Kinnistu suhtes ilma Rendileandja eelneva nõusolekuta olulisi muudatusi ja parendusi;
- 4.1.14. Kinnistut kasutades pidama kinni kehtivates õigusaktidest, asjakohastest keskkonnavalastest nõuetest ja hea usu põhimõttest.

4.2 Rendileandja on kohustatud:

- 4.2.1 andma Kinnistu Rentniku valdusesse Lepingu punktis 1.4 märgitud kuupäeval;
- 4.2.2 oma õiguste ja kohustuste täitmisel segama võimalikult vähe Rentniku tegevust Kinnistu kasutamisel;
- 4.2.3 mitte keelduma nõusoleku andmisest Kinnistul Rentniku poolt tehtavateks parendusteks ja muudatusteks, kui parenduste ja muudatuste tegemine on vajalik Kinnistu kasutamiseks või selle mõistlikuks majandamiseks.

5. Poolte vastutus

- 5.1 Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest kannavad Pooled käesolevas Lepingus ning Eesti Vabariigi õigusaktides ettenähtud vastutust.
- 5.2 Kõigi Lepingust tulenevate rahaliste kohustuste mittetähtaegse tasumise korral on Rendileandjal õigus nõuda Rentnikult viivist 0,05 protsenti päevas tasumisele kuuluvast summast iga viivitatud päeva eest.
- 5.3 Lepingus sätestatud viivise ja leppetrahvi tasumine ei vabasta Poolt oma kohustuse täitmisest.

6 Lepingu muutmine ja lõpetamine

- 6.1 Leping lõpeb:
 - 6.1.1 Kinnistu kasutamiskõlbmatuks muutumisel või juhul, kui Kinnistu sundvõõrandatakse;
 - 6.1.2 Lepingu lõppemisel muul seaduses või Lepingus toodud alusel, s.h Poole poolt Lepingu ülesütlemisel.
- 6.2 Käesolev Leping lõpeb Rentniku likvideerimise või pankroti korral või Lepingu lõpetamisel seaduses sätestatud korras, arvestades käesoleva Lepingu sätteid.
- 6.3 Rentnikul on õigus Leping ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Rendileandjale kirjalikult üks (1) kuu ette, kui Rendileandja rikub oluliselt Lepingut.
- 6.4 Rendileandjal on õigus Leping ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Rentnikule kirjalikult üks (1) kuu ette, kui:
 - 6.4.1 Rentnik on hilinenud maksete tasumisega üle kolmekümne (30) päeva;
 - 6.4.2 Rentnik rikub tahtlikult Kinnistut või kasutab Kinnistut mittesihhipäraselt;
 - 6.4.3 Rentnik on andnud Kinnistu kolmanda isiku kasutusse Rendileandja eelneva kooskõlastuseta.
- 6.5 Lepingu lõpetamine Poole poolt peab toimuma kirjaliku avalduse esitamisega teisele Poolele. Kirjalikus avalduses peab olema märgitud Kinnistu, Lepingu lõpetamise päev ja Lepingu lõpetamise alus.
- 6.6 Lepingu tingimusi võib muuta või Lepingut täiendada ainult Poolte kirjalikul kokkuleppel, v.a. juhtudel kui Lepingu tingimuste muutmise vajadus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest. Kirjaliku vormi järgimata jätmisel on Lepingu muudatus tühine.

7. Kinnistu üleandmine Lepingu lõppemisel

- 7.1. Rentnik on kohustatud andma Kinnistu Rendileandjale üle Lepingu kehtivuse viimasel päeval.
- 7.2. Kui Rendileandja ei võta Kinnistut Lepingu punktis 7.1 märgitud korras vastu, lasub peale Lepingu lõppemise kuupäeva Kinnistu kahjustamisest tulenev vastutus Rendileandjal.

- 7.3. Kinnistu üleandmisega viivitamisel on Rentnik kohustatud peale Rendi ja muude Lepingu kohaselt tasumisele kuuluvate maksete, tasuma leppetrahvi 0,05% Rendist iga üleandmisega viivitatud päeva eest.

8 Lepingurikkumise vabandatavus

- 8.1 Pooled vabanevad Lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmisest osaliselt või täielikult, kui seda takistab vääramatu jõud. Pooled on kohustatud rakendama kõiki meetmeid, et ära hoida teisele Poolele kahju tekitamine ja tagada võimalikult suures ulatuses Lepingu täitmine.
- 8.2 Vääramatu jõu esinemine peab olema tõendatud selle Poole poolt, kes soovib viidata nimetatud asjaoludele kui alusele, et vabaneda seadusest tulenevast ja/või Lepingus sätestatud vastutusest endale Lepinguga võetud kohustuste mittetäitmise või mittevastava täitmise eest. Vääramatu jõu mõiste sisustamisel lähtuvad Pooled Võlaõigusseaduses sätestatust.
- 8.3 Vääramatu jõu esinemisest tuleb teist Poolt viivitamatult kirjalikult informeerida.

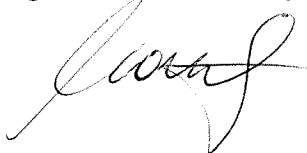
9 Vaidluste lahendamise kord

- 9.1 Lepingust tulenevad ja sellega seotud vaidlused püüavad Pooled lahendada läbirääkimiste teel. Kui vaidlust ei õnnestu lahendada Poolte läbirääkimiste teel, on Pooltel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks Tartu maakohtusse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele.

10 Lõppsätted

- 10.1 Lepingul on alljärgnevad lisad:
- 10.1.1 Lisa 1 – Kinnistu plaan
- 10.1.2 Lisa 2 – Kinnistu üleandmise akt
- 10.2 Leping on koostatud ja alla kirjutatud eesti keeles kahes (2) võrdset juriidilist jõudu omavas identses eksemplaris, millest üks eksemplar jääb Rendileandjale ja teine Rentnikule.

Rendileandja:

KARIN VARDJA


Rentnik:

URMAS VARDJA
