

# KIHNU TEHNOKESKUSE RUUMIDE JA VÄLIALADE RENDILEPINGU ÜLDTINGIMUSED

## 1. Üldtingimused:

- 1.1. Lepingu üldtingimuste eesmärgiks on poolte vastastikuste õiguste ja kohustuste sätestamine Lepingu eritingimustes sätestatud Lepingu objekti kasutamisel Kasutaja poolt.
- 1.2. Lepingu allkirjastamisega kinnitavad Pooled, et Lepinguobjekti tegelik koosseis ja seisund on Pooltele teada.
- 1.3. Omanikul on õigus kontrollida Lepinguobjekti kasutamist kooskõlas Lepinguga ning teha Kasutajale kohustuslikke ettekirjutusi rikkumiste kõrvaldamiseks.

## 2. Lepinguobjekti arvelduste kord

- 2.1. Rendiarvega tasutava teenuse koosseis sätestatakse Lepingu eritingimustes.
- 2.2. Rendiarve tasutakse üks kuu ette.
- 2.3. Rendiarve maksetähtaeg on arvelduse aluseks olevale kuule eelneva kuu viimane päev.
- 2.4. Rendimakse tasumist täpsustatakse vajadusel Lepingu eritingimustes.
- 2.5. Kõrvalkulude koosseis sätestatakse Lepingu eritingimustes.
- 2.6. Kõrvalkulude eest tasutakse arvelduse aluseks olevale kuule järgneval kuul.
- 2.7. Kõrvalkulude maksetähtaeg on arvelduse aluseks olevale kuule järgneva kuu viimane päev.
- 2.8. Kõrvalkulude tasumist täpsustatakse vajadusel Lepingu eritingimustes.
- 2.9. Arve tähtaegselt tasumata jätmisel on Omanikul õigus nõuda eraisikust Kasutajalt 0,06% päevas ja juriidilisest isikust Kasutajalt 0.15% päevas viivist tähtjaks tasumata maksetelt iga viivitatud kalendripäeva eest.

## 3. Lepinguobjekti tasu muutmine

- 3.1. Omanikul on õigus teha ettepanek Lepingu eritingimustes sätestatud tasu muutmiseks.
- 3.2. Tasu muutmise ettepanek tehakse Kasutajale teatavaks vähemalt kaks kuud enne kavandatud muudatuse tähtaega.
- 3.3. Tasu saab muuta üks kord iga 12-kuulise perioodi jooksul. Esimest korda saab tasu muuta peale 12 kuu möödumist.
- 3.4. Igakordse tasu muutmise piirmäär on kuni 7 % varasemalt perioodil kehtinud tasumäärast.
- 3.5. Tasu muutmise ettepanekuga mittenoostumisel on Pooltel õigus Leping üles öelda.

## 4. Omaniku kohustus ja õigus

- 4.1. Omanik on kohustatud:
  - 4.1.1. andma Lepinguobjekti Kasutaja valdusse ja kasutusse ning lepingu lõppemisel Lepinguobjekti Kasutajalt vastu võtma. Vajadusel sätestatakse tegelik Lepingu objekti üleandmise-vastuvõtmise aeg Lepingu eritingimustes

- 4.1.2. mitte takistama ega piirama Kasutajat Lepinguobjekti valdamisel ja kasutamisel kooskõlas Lepingu üld- ja eritingimustega, välja arvatud juhul, kui takistamine või piiramine on vajalik Lepinguobjekti kahjustamise või hävimise ärahoidmiseks või kui see tuleneb seadusest või käesolevast Lepingust;
  - 4.1.3. hüvitama Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel kooskõlas käesoleva Lepingu eri- ja üldtingimustega Omaniku eelneval nõusolekul Kasutaja poolt Lepinguobjekti parendamiseks tehtud vajalikud kulutused, mille tulemusel Lepinguobjekti väärtus oluliselt suurenes (edaspidi "**Parendus**"), kui tehtud Parendusi ei ole võimalik Lepinguobjekti kahjustamata eraldada või kui tehtud Parendusi on küll võimalik Lepinguobjekti kahjustamata eraldada, kuid Omanik soovib need Parendused endale jätta;
  - 4.1.4. osutama võimaluste piires Kasutajale kaasabi Kasutaja valduse rikkumisel või Lepinguobjekti kasutamise takistamisel kolmandate isikute poolt;
- 4.2. Omanikul on õigus:
- 4.2.1. kontrollida Lepingu kehtivuse ajal Lepinguobjekti seisukorda;
  - 4.2.2. viivitamata peatada Lepinguobjekti kasutamise Kasutaja poolt, kui Lepinguobjekti kasutamine kujutab endast ohtu inimeste elule või tervisele, keskkonnale või Omaniku või kolmandate isikute varale;
  - 4.2.3. nõuda Lepinguobjekt välja mistahes ebaseaduslikust valdusest ja nõuda omandi igasuguse rikkumise kõrvaldamist;
  - 4.2.4. nõuda Kasutajalt Lepinguobjektiga seotud Omaniku poolt tehtud kulutuste hüvitamist, kui need kulutused pidi vastavalt seadusele või käesolevale Lepingule kandma Kasutaja;
  - 4.2.5. kõik Omaniku eelneva loata Lepinguobjektile tehtud Parendused endale jätta ilma nende väärtust Kasutajale hüvitamata.

## 5. Kasutaja kohustus ja õigus:

- 5.1. Kasutaja on kohustatud:
  - 5.1.1. Lepinguobjekti Omanikult Lepingu alusel vastu võtma;
  - 5.1.2. valdama ja kasutama Lepinguobjekti kooskõlas Lepingu eri- ja üldtingimustega ning vastavalt Lepinguobjekti otstarbele säästlikult ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele kõik abinõud vältimaks Lepinguobjekti kahjustamist või Omaniku vara ja õiguste kahjustamist muul viisil;
  - 5.1.3. hoidma Lepinguobjekti oma vahenditega ning oma kulul heas korras ning tegema Lepinguobjekti tavaliseks korrashoiuks vajalikke kulutusi ja teostama igasuguseid Lepinguobjekti korrashoiuks vajalikke töid, kui nende tööde tegemine ei ole Lepingu kohaselt Omaniku kohustus;
  - 5.1.4. lubama Omanikku kooskõlas seaduse ja käesoleva Lepingu sätetega kontrollida Lepinguobjekti seisukorda ja lepingujärgset ning otstarbele vastavat kasutamist;
  - 5.1.5. teatama Omanikule Lepingu eritingimustes toodud avariikontakti viivitamatult, kui:
    - 5.1.5.1. Lepinguobjekt või selle osad on hävinud või satuvad hävimisohtu;

- 5.1.5.2. Lepinguobjekt või selle osad on rikutud või sattunud rikkumise ohtu;
- 5.1.6. esinevad asjaolud, mis põhjustavad või võivad põhjustada Lepinguobjekti kahjustumist või Omaniku vara või õiguste muul viisil kahjustumist.
- 5.1.7. teatama Omanikule viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vajadusest teha Lepingu objektile Parendusi või muid korrashoiuks vajalikke töid ning mitte tegema nimetatud Parendusi, töid, ümber- või juurdeehitusi Omaniku eelneva kirjaliku nõusolekuta;
- 5.1.8. tagastama Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel Lepinguobjekti viivitamatult Omanikule samas seisundis ja korras, millises Kasutaja Lepinguobjekti oma valdusse ja kasutusse sai ning mis on fikseeritud Aktis, võttes arvesse asja loomulikke kulumist;
- 5.1.9. juhul, kui Lepinguobjekt saab kahjustatud või hävib või muutub kasutamiskõlbmatuks asjaoludel, mille puhul kindlustusselts keeldub kindlustushüvise väljamaksimisest, hüvitama Omanikule tekitatud kahju 6 kuu jooksul arvates Omaniku vastava kirjaliku nõude saamisest;
- 5.1.10. mitte üle andma Lepinguobjekti ega käesolevast Lepingust tulenevaid õigusi ja/või kohustusi kolmandatele isikutele ega koormama neid kolmandate isikute kasuks Omaniku eelneva kirjaliku nõusolekuta;

## 5.2. Kasutajal on õigus:

- 5.2.1. vallata ja kasutada Lepinguobjekti vastavuses käesoleva Lepinguga, kahjustamata seejuures Omaniku õiguspäraseid huve;
- 5.2.2. nõuda Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel Omanikult Lepinguobjektile Omaniku loal parenduste hüvitamist vastavalt Lepingu eri- ja üldtingimustes sätestatud kokkulepetele;
- 5.2.3. nõuda Lepinguobjekti välja mis tahes ebaseaduslikust valdusest ja nõuda Lepinguobjekti valdamisele ja kasutamisele tehtavate takistuste kõrvaldamist.

## 6. Kahju hüvitamine.

- 6.1. Pooled on kohustatud täielikult hüvitama teineteisele käesolevast Lepingust, õigusaktidest või headest kommetest tulenevate kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmisega tekitatud kahju, välja arvatud vääramatu jõu esinemise korral.
- 6.2. Kahju hüvitamise kohustuse täitmisega viivitamise korral kohustub kahju tekitanud Pool maksma teisele Poolele alates kahju tekitamise hetkest viivist eraisikust Kasutaja puhul 0,06% päevas ja juriidilisest isikust Kasutaja puhul 0.15% päevas kahjusummalt iga kahju hüvitamisega viivitatud päeva eest;
- 6.3. Ühegi käesolevas Lepingus või seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendi kasutamine ei võta kahju kannatanud Poolelt õigust nõuda teiselt Poolelt täiendavalt kogu temale tekitatud kahju hüvitamist.

6.4. Pool ei vastuta sõltumata tema süü olemasolust või puudumisest oma Kohustuse rikkumise eest üksnes siis, kui ta tõendab, et rikkus kohustust takistava asjaolu tõttu, mida ta ei saanud mõjutada, ja kui sellise takistava asjaolu arvesse võtmist Lepingu sõlmimise ajal või selle vältimist või takistavast asjaolust või selle tagajärgedest ülesaamist ei saanud temalt mõistlikkuse põhimõttest lähtudes oodata.

## **7. Lepingu tähtaeg ja lõppemine**

7.1. Lepingu tähtaeg on fikseeritud Lepingu eritingimustes.

7.2. Lepingu lõpeb tähtaja möödumisel, Lepingu ülesütlemisel või lõppemisel muul alusel.

7.3. Kumbki lepingupool võib Lepingu ennetähtaegselt kirjaliku avaldusega üles öelda 30 päeva jooksul, kui selleks on mõjuv põhjus. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema Poole huvisid kaaludes ei või oodata, et Pool jätkaks Lepingu täitmist kuni Lepingu tähtaja möödumiseni.

7.4. Lepinguobjekti tagastamisega viivitamisel on Kasutaja kohustatud tasuma Omanikule leppetrahvi summas 20 eurot iga tagastamisega viivitatud päeva eest.

## **8. Lõppsätted**

8.1. Kõigis eri- ja üldtingimustes reguleerimata küsimustes juhivad Pooled Eesti Vabariigi seadustest, eeskätt võlaõigusseaduse kasutuslepingu sätetest.

8.2. Vaidlusalused küsimused lahendavad Pooled läbirääkimiste teel. Juhul kui kokkulepet ei saavutata, lahendatakse vaidlusalune küsimus Pärnu Maakohtus.