

RENDILEPING nr 1

Halliste

27.02.2004

Halliste Vald, registrikood 75010074, keda esindab põhimääruse alusel vallavanem **Andres Rõigas** isikus (edaspidi nimetatud "rendileandja") ühelt poolt ja

SW ENERGIA OÜ, registrikood 10552918, keda esindab juhatuse liige Heini Kunimägi (edaspidi nimetatud "rentnik") teiselt poolt,

soovides tagada **Õisu** alevikus soojusvõrguga ühendatud tarbijate kindel, kvaliteetne, efektiivne, ökonoomne ja keskkonnanõuetele vastav soojusenergiaga varustamine, sõlmisid käesoleva rendilepingu (edaspidi "leping") alljärgnevas:

1. Üldsätted.

- 1.1. Pooled juhinduvad Võlaõigusseaduses (VÕS) rendisuhete kohta sätestatud, teistest asjakohastest normatiivaktidest ja käesolevast lepingust.
- 1.2. Renditud vara (edaspidi "Vara") kuulub rendileandjale.
- 1.3. Renditud vara kasutamisel on rentnik iseseisev, vara kasutamisest saadud tulu, samuti renditud varast saadud tulu eest omandatud vara, kuulub rentnikule.

2. Lepingu objekt.

- 2.1. Käesoleva rendilepingu järgi rendileandja annab ja rentnik võtab rendile tervikvarana Halliste vallas **Õisu** alevikus kasutusluba omava **Õisu tsentraalkatlamaja**, seadmed ja soojatrassid kuni majasisendini (kaasa arvatud), mis moodustavad Kaugkütteseaduse tähenduses iseseisva võrgu.
- 2.2. Kasutusse antav vara on täpsemalt kirjeldatud **Lisas nr.1**.
- 2.3. Vara antakse üle hiljemalt **01.märts 2004.a.** Vara üleandmise ja vastuvõtmise kohta koostatakse poolte poolt vastavasisuline akt (**Lisa 2**), milles fikseeritakse vara seisund.
- 2.4. Rentnik kasutab Vara võrgupiirkonnas asuvate tarbijate soojusenergiaga varustamiseks ning soojusenergia efektiivseks tootmiseks. Soojusenergia tootmise kohta sõlmivad pooled eraldiseisva lepingu.

3. Rendi suurus ja arveldamise kord.

- 3.1. Rendileandja annab rentnikule p.2 nimetatud vara rendile 1 krooni eest ühes kalendriaastas, kusjuures esimese 5 aasta osas sooritab rentnik hiljemalt 30 päeva jooksul lepingu allkirjastamisest rendileandjale ettemaksu.
- 3.2. Renditasu saab muuta ainult poolte kirjalikul kokkuleppel.
- 3.3. Rentnik tasub vee, prügi, elektri ja muude kulude eest iseseisvalt vastavat teenust osutavate ettevõtjatega sõlmitavate otselepingute alusel.

4. Rendileandja kohustub:

- 4.1. võimaldama rentnikul kasutada Vara vastavalt Lepingu tingimustele ja kokkulepitud kasutuseesmärgile ning mitte tegema selleks takistusi.
- 4.2. Mitte andma võrgupiirkonnaga samal või piirnevatel aladel asuvat sarnast võrku rentniku tegevusalal tegutsevatele teistele isikutele kasutamiseks ilma rentniku

eelneva kirjaliku nõusolekuta. Samuti mitte müüma rentniku nõusolekuta selliseid varasid, mis on oma kirjelduselt sarnased rendiobjektiks olevale Varale ja mida on võimalik kasutada ja ühendada olemasoleva kaugküttevõrguga. Müügi korral on rentnikul müüdavale varale ostueesõigus.

- 4.3. Tagama kogu lepingu kehtivuse tähtaja jooksul, et kolmandatel isikutel puuduvad õigused Vara suhtes, et Vara ei panditaks ega oleks muul viisil kolmandate isikute kasuks koormatud.
- 4.4. Mitte sõlmima Vara kasutamise osas kolmandate isikutega täiendavaid lepinguid ega muid kokkuleppeid ilma rentniku eelneva kirjaliku nõusolekuta.
- 4.5. Kooskõlastama rentniku poolt tehtavad investeeringud ja mistahes muud vajalikud ja kasulikud parandused, kui need on vajalikud rentniku lepingujärgseks Vara kasutamiseks või need tõstavad Vara turuväärtust.
- 4.6. Andma rendilepingu pikendamiseks eelisõiguse rentnikule, kui rentnik on lepingut täitnud nõuetekohaselt.
- 4.7. Vara hulka kuuluvate hoonete ja rajatiste aluse maa kinnistamise korral, kandma kinnistusraamatusse rentniku kasuks asjaõigusena (kasutusvaldus, isiklik kasutusõigus) sisse käesolevast lepingust tulenevad rentniku õigused.

5. Rentnik kohustub:

- 5.1. Kasutama Vara heaperemehelikult vastavalt sihtotstarbele.
- 5.2. Tegema Varale parandusi ja investeeringuid soojakadude vältimiseks ja soojuse kvaliteedi tagamiseks vastavalt lepingus sätestatud tingimustele orienteeruvalt 500 000 (viis sada tuhat) krooni kokku kogu lepingu punktis 6.1. nimetatud kehtivusaja jooksul. **(Lisa 3)**
- 5.3. Tasuma kõik Vara ja selle kasutamisega seotud kulutused, maksed ja tasud. V.a. vara omaniku või eelmise kasutaja poolt võetud kohustused, laenu, võlad jne.
- 5.4. Kindlustama lepingu objektiks oleva Vara võimaliku tekkiva kahju vastu.
- 5.5. Eelnevalt kooskõlastama rendileandjaga tema poolt lepingu sõlmimisel kokkulepitule täiendavalt tehtavad parandused ja investeeringud.
- 5.6. Lubama rendileandja esindajaid takistamatult rendile antud hoonesse lepingutingimuste täitmise kontrollimiseks, teavitades sellest eelnevalt rendile võtjat.
- 5.7. Lepingu lõppemisel või lõpetamisel tagastama rendileandjale Vara samas seisundis, arvestades normaalset kulumist.
- 5.8. Teatama viivitamatult rendileandjale tulekahjust ja muudest võimalikest õnnetustest, mis toimusid seoses renditud Varaga.
- 5.9. Säilitama hoones olemasolevad tehnosüsteemid.
- 5.10. Tagama heakorra hoonetes ja rajatistes ning nende ümber. **(Lisa 4)**
- 5.11. Viivitamatult kõrvaldama hoones omal kulul rikked keskkütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, elektri-, ventilatsiooni- ja muudes süsteemides.
- 5.12. Järgima oma majandustegevuses keskkonna- ja looduskaitse nõudeid.
- 5.13. Pidama kinni sanitaar-, tuleohutuse ja ehitiste ekspluateerimise eeskirjadest renditud ehitistes.

6. Leping kehtivus, muutmine, ülesütlemine.

- 6.1. Käesolev leping astub jõusse "01." märtsist 2004 .a. ja kehtib kuni "01" juuli 2015a.
- 6.2. Käesoleva lepingu tingimusi võib muuta poolte kirjalikul kokkuleppel. Kirjaliku vormi järgimata jätmisel on lepingu muudatus tühine.
- 6.3. Käesolev leping lõpeb lepingus nimetatud tähtaja möödumisel, Vara hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel.

- 6.4. Rendileandja ja rentnik võivad lepingu lõpetada igal ajal poolte kirjalikul kokkuleppel.
- 6.5. Rentnik ja rendileandja omavad õiguse rendileping ühepoolselt üles öelda käesolevas lepingus nimetatuta asjaoludel ainult seaduses sätestatud tingimustel, juhindudes VÕS paragrahvist 196.
- 6.6. Rendilepingu tähtaja möödumisel on oma lepingulisi kohustusi nõuetekohaselt täitnud Rentnikul teiste isikute ees lepingu uuendamise eesõigus. Uuendamise all mõistavad pooled uue lepingu sõlmimist õigusega kokkuleppida uutes tingimustes. Kokkuleppele mittejõudmisel lepingu uuendamist ei toimu. Rentnik saab kasutada käesolevas punktis nimetatud eesõigust, teatades oma soovist kirjalikult 3 kuud enne lepingu tähtaja lõppemist.
- 6.7. Rentnikul on õigus leping üles öelda ja nõuda kahjude hüvitamist, kui Rendileandja teeb takistusi Objekti Lepingujärgseks kasutamiseks Rentniku poolt ning ei ole neid takistusi kõrvaldanud 1 kuu jooksul Rentniku poolt vastava kirjaliku hoiatuse saamisest arvates.
- 6.8. Rendileandja poolt lepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel rentnikust mitteolenevatel põhjustel kohustub rendileandja hüvitama ennetähtaegse ülesütlemisega rentnikule tekitatud kahju, sealhulgas saamata jäänud tulu.
- 6.9. Lepingu lõppemisel võib rentnik ära võtta need lepingu objektiks olevale Varale tehtud parendused ja investeeringud, milliste eemaldamine ei kahjusta Vara kui terviku kasutamist. Ülejäänud parendused ja investeeringud kuuluvad lepingu lõppemisel rendileandja poolt rentnikule kompenseerimisele.

7. Poolte vastutus.

Poolad on kohustatud hüvitama teisele poolele lepingu mittetäitmise või mittekohase täitmisega tekitatud kahju, juhindudes VÕS paragrahvidest 127, 128.

8. Lepingu tagatised.

Vara omandiõiguse üleminekul Rendileandjalt teisele isikule jääb käesolev leping jõusse ka uue omaniku suhtes, kui seaduses ei ole ette nähtud teisiti.

9. Teated.

Pooltevahelised käesoleva lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis tähtitud kirjas või väljastusteataga, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatsioonilise iseloomuga, mille edastamisel teisele poolele ei ole õiguslikke tagajärgi.

10. Lepingu rikkumise vabandatavus.

- 10.1. Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mida pooled ei saanud mõjutada, ei võinud ega pidanud ette nägema ega ära hoidma. (Vääramatud jõud, VÕS paragrahv 103). Nimetatud asjaolude olemasolu peab olema tõendatav ning vaatamata eelnimetatud ettenägemata asjaoludele, on pooled kohustatud võtma tarvitusele abinõud tekkida võiva kahju vähendamiseks. Kui takistav asjaolu on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil asjaolu takistas kohustuse täitmist.
- 10.2. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud ettenägemata asjaolude tõttu, on kohustatud sellest viivitamatult teatama teisele poolele vahenditega, mis tagavad teate kiireima edastamise, samas saates välja tähtitud kirjaga teate.

11. Muud tingimused.

- 11.1. Käesoleva lepingu mittetäitmisest või mittenõuetekohasest täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kohtus.
- 11.2. Lepingu mittetäitmisega või mittenõuetekohase täitmisega teisele lepingupoolele tekitatud kahju hüvitamise küsimustes juhinduvad pooled VÕS paragrahvidest 127, 128, 132, 134, 136, 139.
- 11.3. Kumbki pool ei oma õigust käesolevast lepingust tulenevaid nõudeid loovutada kolmandale isikule ilma teise poole kirjaliku nõusolekuta, juhindudes VÕS paragrahvist 166 lg.2 ja 3.
- 11.4. Käesolev leping tühistab kõik poolte vahel varasemad lepinguobjektiga seotud kirjalikud ja suulised kokkulepped.
- 11.5. Käesoleva lepingu tõlgendamisel juhinduvad pooled VÕS paragrahv 29 sätetest.
- 11.6. Käesolev leping on koostatud ja allkirjutatud eesti keeles kahes (2) võrdset juriidilist jõudu omavas identses eksemplaris, millest üks jääb rendileandjale ja teine rentnikule.

12. Lepingu lisad.

- 12.1. Lisa nr 1 Katlamaja vara ja seadmed.
12.1.1 Lisa nr 1.1. Soojatrasside skeem
- 12.2. Lisa nr 2 Üleande-vastuvõtu akt koos elektritarbimise näitudega.
- 12.3. Lisa nr 3 SW Energia OÜ poolt teostatavad investeeringud ja parendused.
- 12.4. Lisa nr 4 Katlamajaga piirneva ala skeem.

Poolte rekvisiidid ja allkirjad

Rendileandja:

Halliste Vald
Viljandi mnt 20, Halliste alevik
Tel: 43 63 175
Fax: 43 63 175
registrikood 75010074

Andres Rõigas

53 420 346



Rentnik:

SW Energia OÜ
Savi 14,
Tel: 44 77 862
Fax: 44 77 863
reg.nr.10552918

Heini Kunimägi

56 560 893

Lisa 1 rendilepingu nr. 1 juurde.

Vara loetelu

Jrk.	Nimetus	Hulk	Väärtus
1.	Õisu katlamaja hoone koos keskkütte trassiga (450 m)		10541.- EEK
2.	Katel KV 300, D721A seadmetega	1 tk	0.-
3.	Katel Bratsk (kasutusel)	1 tk	5443.- EEK
4.	Katel Bratsk (töökõlbmatu)	1 tk	0.-
5.	Tsirkulatsiooni pump Kolmeks AL 1053/2	1 tk	1293,50 EEK
6.	Tsirkulatsiooni pum Grundfos UPS 65-120	1 tk	1293,50 EEK
7.	Suitsuventilaator	1 tk	1017.- EEK

KOKKU: 19 588.- EEK

Rendileandja

Rentnik



Lisa 3 rendilepingu nr. 1 juurde.

**Rendileandja kooskõlastus
alljärgnevate investeeringute ja parendustööde teostamiseks**

Käesolevaga nõustub rendileandja rentniku poolt Varale tehtavate alljärgnevate investeeringute ja parendustega, kooskõlastades muuhulgas ka nende ligikaudse maksumuse:

Kapitalimahutus (vara soetus või töö teostamine)	orjenteeruv aeg	ligikaudne maksumus
1. 900 kw õlikatla paigaldus	2004-	110 000 krooni
2. Raskekütteõli põleti paigaldus	2004-	70 000 krooni
3. Kütusemahuti paigaldus hoonesse	2004-	70 000 krooni
4. Korstna paigaldus	2004-	35 000 krooni
5. Katlamaja juhtautomaatika	2004-	45 000 krooni
6. Katlamaja torustiku ümberehitus	2004-2008	50 000 krooni
7. Soojustrasside uuring ja korrastus	2004-2011	60 000 krooni
8. Soojamõõtja katlamajale	2004-	30 000 krooni
9. Uue trassi pumba paigaldus	2004-2008	15 000 krooni
10. Veetöötlus seadmed	2004-2009	15 000 krooni
11. Katlamaja elektritööd	2004-2011	15 000 krooni

Hinnad ei sisalda käibemaksu.

Rendileandja



Rentnik

