

haridus- ja teadusministri käskkirjaga  
„Riigivara tasu eest kasutamiseks andmine,  
kasutamiseks andmise korra kinnitamine,  
komisjoni moodustamine ja volituse andmine“

## RENDILEPING

**Haridus- ja Teadusministeeriumi** volitatud asutusena **Järvamaa Kutsehariduskeskus**, registrikood ....., aadress ....., edaspidi nimetatud **Rendileandja**, mille esindajana tegutseb Haridus- ja Teadusministeeriumi kantsleri “....” ..... 2019. a. käskkirja nr ..... “..... ” alusel..... ja ....., registrikood ..... asukoht ....., edaspidi nimetatud **Rentnik**, mille esindajana tegutseb juhatuse liige (*volituse korral viide volikirjale*) ..... (*esindaja nimi, isikukood, elukoht*), eraldi nimetatud Pool ja ühiselt Pooled, sõlmisid käesoleva rendilepingu, edaspidi Leping, alljärgnevas:

### 1. Üldsätted

1.1 Leping on sõlmitud .....(*nt komisjoni otsuse, käskkirja*) alusel.

### 2 Lepingu ese ja tähtaeg

2.1 Lepingu alusel antakse rendile Haridus- ja Teadusministeeriumi valitsemisel ning Järvamaa Kutsehariduskeskuse valduses olev Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Väike-Kamari külas Kaarlimõisa tee 4 kinnistu (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 3989550, katastritunnus 61601:001:0376, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV64905, pindala 5,78 ha, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) ja sellel asuv Praktikakorpuse hoone (EHR kood 120647784).....m<sup>2</sup>, edaspidi ühiselt nimetatud Lepingu ese.

2.2 Rendileandja annab Lepinguga Rentnikule õiguse kasutada tasu eest Lepingu eset.....(*mis otstarbel*).

2.3 Rendileandja annab valduse Rentnikule üle kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise akti mõlemapoolse allkirjastamisega. Akt allkirjastatakse Lepingu sõlmimisel ja see on Lepingu lahutamatuks osaks.

### 3 Lepingu tähtaeg

3.1 Leping on sõlmitud tähtajaga.....

### 4. Rent

4.1 Rentnik maksab Rendileandjale Lepingu eseme kasutamise eest renti .....(.....) eurot kuus. *Rendile lisandub käibemaks (kui on vajalik lisada)*.

4.2 Rentnik maksab renti Järvamaa Kutsehariduskeskuse esitatava arve alusel.....(*mis kuupäevaks*). Rentnikul tekib rendi maksamise kohustus alates Lepingu allkirjastamise päevast.

4.3 Rentnik tasub lisaks punktis 4.1 nimetatud rendile proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega Lepingu eseme eest maamaksu vastava teatise alusel, selles ettenähtud summas ja korras. Samuti katab Rentnik proportsionaalse osas kõikidest kõrvalkuludest s.h proportsionaalse osa kommunaalteenuste eest, ning muudest Lepingu esemega seotud maksudest ja koormisest.

4.4 Rendileandjal on õigus suurendada renti iga 3 (kolme) aasta järel. Rendi suurendamisel võetakse aluseks tarbijahinnaindeksi muutus alates Lepingu sõlmimisest, kuid mitte

rohkem kui 3% (kolm protsenti) korruga.

- 4.5 Lepingu lõppemisel esitab Rendileandja Rentnikule lõpparve hiljemalt 14 (neljateistkümne) päeva jooksul arvates Lepingu lõppemisest. Lõpparves fikseeritakse Pooltel teineteistelt saadaolevad summad ja nende arvutamise alused. Lõpparvet ei esitata, kui Pooled Lepingu lõpetamisel kinnitavad, et ei oma teineteise suhtes nõudeid ega pretensioone. Kui Rentnik ei nõustu lõpparvega, on tal õigus esitada Rendileandjale omapoolne pretensioon.

## **5. Rentniku õigused**

- 5.1 Rentnikul on õigus kasutada Lepingu eset vastavalt Lepingu punktis 2.1 sätestatud ulatuses.
- 5.2 Lepingu eseme kasutamisest korrapärase majandamise reeglite järgi saadud vili kuulub Rentnikule.
- 5.3 Rentnikul on õigus omal kulul teha Lepingu esemele tavapärast korrashoidu ületavaid muudatusi ja parendusi Rendileandja eelneval kirjalikul nõusolekul.
- 5.4 Rentnikul on õigus Lepingu ese anda teisele isikule allrendile üksnes juhul, kui selleks on Rendileandja kirjalik nõusolek ning allkasutuslepingus lepitakse kokku lepingu avalikustamises avaliku teabe seaduse kohaselt.

## **6. Rentniku kohustused**

- 6.1 Rentnik kohustub kasutama Lepingu eset vastavalt Lepingu punktides 2.1 ja 2.2 sätestatud otstarbel ja ulatuses, kohustub kasutama Lepingu eset korrapäraselt ja heaperemehelikult ning tagama omal kulul Lepingu eseme ja selle teenindamiseks vajalike seadmete tavapärase korrashoiu, sealhulgas kõrvaldama puudused, mida saab kõrvaldada hariliku säilitamise hulka kuuluva koristamise või parandamisega.
- 6.2 Rentnik kohustub tasuma Lepingu eseme kasutamise eest renti ja muid Lepingu esemega seotud kõrvalkulusid vastavalt Lepingu punktis 4 kokkulepitud korrale.
- 6.3 Pidama kinni koostöökokkuleppes toodud tingimustest;
- 6.4 Rentnik kohustub viivitamatult teatama Rendileandjale igast Lepingu eseme väärtust vähendavast või hävitavast sündmusest, teost või ohust sellise sündmuse toimumise või teo tegemise kohta ning võtma viivitamata tarvitusele abinõud nimetatud sündmuse, teo või ohu kõrvaldamiseks ja selle tagajärgede likvideerimiseks.
- 6.5 Rentnik kohustub järgima Lepingu esemel kitsendusi põhjustavate objektide kaitsevööndites seadusega ette nähtud piiranguid ja muid tuleohutus, ohustustehnika, turva, tehnohooldus, keskkonnakaitse jne eeskirju, mis on kehtestatud õigusaktidega ja/või Rendileandja poolt.
- 6.6 Rentnik kohustub mitte häirima ega takistama Rendileandja ja teiste rentnike tavapärasest tegevust Lepingu eseme osal, mis jääb kasutusala välja, ning järgima Rendileandja poolt kehtestatavaid territooriumi kasutamise üldisi eeskirju.
- 6.7 Rentnik kohustub mitte andma lepingujärgseid õigusi ja kohustusi üle kolmandatele isikutele, välja arvatud seadusest tuleneva õigusjärgluse korral või juhul, kui Lepingu ese antakse allrendile punktis 5.4 tingimustel. Rentnik peab esitama allrendilepingu Rendileandjale, et Rendileandja saaks selle avalikustada riigi kinnisvararegistris.
- 6.8 Rentnik kohustub lubama Rendileandjal igal ajal kontrollida Lepingu eseme majandamist ja selle korrashoiu tagamist ja muude Lepingu tingimuste täitmist, tagades Rendileandjale juurdepääsu Lepingu esemele kogu selle ulatuses.
- 6.9 Rentnik kohustub Lepingu lõppemisel tagastama Rendileandjale Lepingu eseme koos selle oluliste osade ja päraldistega seisundis, mis vastab Lepingu eseme korrapärasele majandamisele ning mitte halvemas seisundis, kui see talle üle anti. Rendileandja loata tehtud parendused, mida ei ole võimalik Lepingu eseme väärtust vähendamata eemaldada, lähevad tasuta üle Rendileandja omandisse.
- 6.10 Rentnik kohustub hüvitama Rendileandjale Rentniku süül Lepingu eseme seisukorra halvenemisest või selle hävimisest tuleneva kahju.

- 6.11 Rentnik kohustub esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Rendileandjale esitada, kirjalikult 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

## **7. Rendileandja õigused**

- 7.1. Rendileandjal on õigus igal ajal kontrollida Lepingu eseme majandamist, selle korrashoidu ja muudele Lepingu tingimustele vastavat kasutamist Rentniku poolt.
- 7.2. Rendileandjal on õigus nõuda Lepingu esemele Rentniku poolt tekitatud kahjude hüvitamist või kohustada Rentnikku kõrvaldama tema poolt põhjustatud rikkumised. Samuti on Rendileandjal õigus nõuda Lepingu täitmata jätmise või mittenouetekohase täitmise tõttu riigile tekitatud kahjude hüvitamist.
- 7.3. Rendileandjal on õigus anda Rentnikule kirjalik nõusolek Lepingu eseme tavapärasest korrashoidu ületavate muudatuste ja parenduste tegemiseks või keelduda sellest, Rendileandja otsustab muudatuste ja parenduste tegemiseks nõusoleku andmisel kulude hüvitamise ulatuse. Rendileandja nõusolekul tehtud põhjendatud kulutused hüvitatakse Rentnikule Rendileandja otsusel tasaarvestamisel teel tasumisele kuuluvast renditasust vastavate kuludokumentide alusel.
- 7.4. Rendileandjal on õigus nõuda Lepingu tingimuste muutmist, kui muudatused tulenevad Eesti Vabariigi seadustest või muudest Rendileandjale kohustuslikest õigusaktidest.

## **8. Rendileandja kohustused**

- 8.1. Rendileandja on kohustatud Rentnikule üle andma Lepingu eseme otsese valduse pärast Lepingu eseme üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamist.
- 8.2. Rendileandja kohustub tagama Rentniku kõigile töötajatele, klientidele ja esindajatele vaba juurdepääsu Lepingu esemele.
- 8.3. Rendileandja tagab Rentnikule kommunaalteenuste osutamise (v.a. juhul, kui seda ei ole võimalik teha Rendileandjast sõltumatutel põhjustel) s.h. sõlmib ise või volitab sõlmima kommunaalteenuste vahendamiseks õigeaegselt lepingud;
- 8.4. Rendileandja kohustub Lepingu eseme omandiõiguse või kaudse valduse üleminekul uuele omanikule või valdajale Lepingu olemasolust teatama.

## **9. Poolte kinnitused**

- 9.1. Rendileandja kinnitab, et tal on õigus Leping sõlmida vastavalt selles Poolte poolt kokku lepitud tingimustele.
- 9.2. Rentniku esindaja kinnitab, et tema esindusõigus on kehtiv ning ta omab kõiki õigusi käesoleva Lepingu sõlmimiseks Rentniku nimel.
- 9.3. Rendileandja kinnitab, et Lepingu ese ei ole antud rendile või muul viisil kasutamiseks kolmandatele isikutele.
- 9.4. Rendileandja kinnitab, et temale teadaolevalt ei ole Lepingu allakirjutamise ajaks Lepingu eseme osas algatatud kohtuvaidlusi.
- 9.5. Rentnik kinnitab, et on teadlik Lepingu eseme seisukorrast ning tal ei ole selles osas Rendileandjale pretensioone.

## **10. Sanktsioonid**

- 10.1. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise eest kannavad Pooled teisele Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides ning Lepingus ettenähtud vastutust.
- 10.2. Pooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingust tulenevate kohustuste täitmatajätmise või mittekohase täitmisega teisele Poolele tekitatud kahju eest.
- 10.3. Kui Rentnik viivitab Lepingus sätestatud rendi maksimisega on Rendileandjal õigus nõuda viivist arvestusega 0,5 % (null koma viis protsenti) tähtaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

- 10.4. Kui Rentnik ei täida Lepingust tulenevaid kohustusi on Rendileandjal õigus nõuda leppetrahvi tasumist maksimaalselt ühe aasta renditasu summas, sõltuvalt kohustuste mittetäitmisega kaasnenud tagajärgede raskusest.
- 10.5. Lepingus sätestatud viivise ja leppetrahvi tasumine ei vabasta Rentnikku tema kohustuste täitmisest.

## **11. Vääramatu jõud**

- 11.1 Pooled vabanevad vastutusest lepingu mittetäitmise või mittekohase täitmise korral, kui mittetäitmise või mittekohase täitmise põhjustas asjaolu, mida kumbki pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks.
- 11.2 Vääramatu jõu asjaolude ilmnemise korral teevad Pooled kõik nendest sõltuva vältimaks võimaliku kahju teket.

## **12. Lepingu muutmine**

- 12.1. Lepingu tingimusi võib muuta vaid Poolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui lepingu muutmist tingivad Eesti Vabariigi õigusaktid.
- 12.2. Lepingu muutmiseks esitab üks pool teisele poolele sellekohase kirjaliku avalduse, millele teine pool on kohustatud 30 (kolmekümne) päeva jooksul vastama. Lepingu muutmise keeldumist peab vastuskirjas põhjendama.

## **13. Lepingu lõppemine**

- 13.1. Leping lõpeb tähtaja möödudes või Poolte kokkuleppel või seaduses sätestatud muul juhul.
- 13.2. Mõjuval põhjusel võib kumbki pool Lepingu erakorraliselt üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt poolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta Lepingu täitmist jätkab.
- 13.3. Rendileandjal on õigus Leping erakorraliselt üles öelda teatades sellest ette vähemalt 1 kuu kui:
  - 13.2.1 Rentnik ei kasuta Lepingu eset vastavalt Lepingus ette nähtud otstarbel;
  - 13.2.2 Rentnik ei täida koostöökokkulepet;
  - 13.2.3 Rentnik ei tasu renti või muid Lepingu esemega seotud kõrvalkulusid.
  - 13.2.4 Rentnik on andnud Lepingu eseme allrendile või muul viisil loovutanud Lepingust tulenevaid õigusi, kohustusi ja/või nõudeid kolmandatele isikutele ilma Rendileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
  - 13.2.5 Lepingu ese on vajalik riigile riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
- 13.4. Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel (sh pankroti korral) lõpeb Leping seaduses sätestatud korras.
- 13.5. Lepingu eseme valduse tagasi andmine vormistatakse üleandmise-vastuvõtmise aktiga. Kui Lepingu lõppemisel või ennetähtaegselt lõpetamisel Rentnik ei tagasta Rendileandjale allkirjastatud üleandmise-vastuvõtmise akti, kuid otsese valduse vabastamine on tuvastatud muul viisil, on Rendileandjal õigus asuda teostama tegelikku võimu Lepingu eseme üle.
- 13.6 Lepingu tähtaega ei pikendata, kui võlaõigusseaduses või välislepingus ei ole Pooltele kohustuslikuna sätestatud teisiti.

#### **14. Lõppsätted**

- 14.1. Leping kuulub registreerimisele riigi kinnisvararegistris.
- 14.2. Lepingu sõlmimisel ja täitmisel juhinevad Pooled võlaõigusseadusest, asjaõigusseadusest, riigivaraseadusest ning teistest seadustest ja õigusaktidest.
- 14.3. Lepingust tulenevad vaidlused püüavad Pooled lahendada läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused kohtus.

#### **15. Lepingu lisad**

- 15.1. Lepingu Lisa 1: Lepingu eseme plaan;
- 15.2. Lepingu Lisa 2: Lepingu eseme üleandmise-vastuvõtmise akt;
- 15.3. Lepingu Lisa 3: Koostöökokkulepe.

#### **16. Poolte allkirjad**

##### **Rendileandja**

Lisada andmed

*/Volitatud esindaja nimi ja allkiri/*

##### **Rentnik**

Lisada andmed

*/Volitatud esindaja nimi ja allkiri/*

Indrek Riisaar  
riigivaraosakonna juhataja