

ALGÄRAKIRI



TALLINNA NOTAR MAIVE OTTAS

NOTARI AMETITOIMINGUTE RAAMATU REGISTRI NUMBER

2568

Käesoleva notariaalakti on koostanud ja töestanud Tallinna notar Maive Ottas enda notaribüroos Tallinnas, Rävala 2/Kivisilla 8, kaheteistkümnendal aprillil kahe tuhande viidendal aastal (12.04.2005.a.) ning selles notariaalaktis osalejad on

Osaühing Grove Invest, registrikood 10650963, asukoht Pärnu mnt. 69B Tallinn, registreeritud äriregistris 13.03.2000.a., edaspidi nimetatud **Müüja 1**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Aleksandr Tomberg, isikukood 35407240263, kelle isik on notarile tuntud ning millise äriühingu õigusvõime ja tema esindaja esindus on kontrollitud Maa- ja Linnakohtute registriosakondade keskandmebaasi arvuti registri andmete väljatrüki alusel.

Vastavalt 11.04.2005 kell 13:19 registriandmete väljatrükile kinnitab notariaalakti töestaja, et registrikoodi 10650963 all, aadressiga Pärnu mnt. 69B Tallinn, on Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 13.03.2000.a. kantud B-kaardile Osaühing Grove Invest, mille juhatuse liikmel Aleksandr Tomberg'il on õigus äriühingut esindada üksinda. Käesolev kinnitus on käsitletav registriseisu töendina

ja

aktsiaselts TVMK, registrikood 10114992, asukoht Pärnu mnt 69B Tallinn, registreeritud äriregistris 08.10.1996.a., edaspidi nimetatud **Müüja 2**, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liige Pjotr Sedin, isikukood 36610102211, kelle isik on notarile tuntud ning millise äriühingu õigusvõime ja tema esindaja esindus on kontrollitud Maa- ja Linnakohtute registriosakondade keskandmebaasi arvuti registri andmete väljatrüki alusel.

Vastavalt 11.04.2005 kell 13:22 registriandmete väljatrükile kinnitab notariaalakti töestaja, et registrikoodi 10114992 all, aadressiga Pärnu mnt 69B Tallinn, on Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 08.10.1996.a. kantud B-kaardile aktsiaselts TVMK, mille juhatuse liikmel Pjotr Sedin'il on õigus äriühingut esindada üksinda. Käesolev kinnitus on käsitletav registriseisu töendina,

edaspidi Müüja 1 ja Müüja 2 koos nimetatud **Müüjad**

ning

OÜ Domina Service, registrikood 11016547, asukoht Narva mnt 53 Tallinn, registreeritud äriregistris 19.02.2004.a., edaspidi nimetatud **Ostja**, mille esindajana tegutseb Tallinna notar Triin Lekk'i poolt 18.03.2005.a. notari ametitoimingute raamatu registri nr 1061 all töestatud volikirja alusel Kaja Kirsch, isikukood 46405010234, kelle isik on notarile tuntud ning millise äriühingu õigusvõime on kontrollitud Maa- ja Linnakohtute registriosakondade keskandmebaasi arvuti registri andmete väljatrüki alusel.

Vastavalt 11.04.2005 kell 13:29 tehtud registriandmete väljatrükile kinnitab notar, et registrikoodi 11016547 all, aadressiga Narva mnt 53 Tallinn on Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 19.02.2004.a. kantud B-kaardile OÜ Domina Service. Käesolev kinnitus on käsitletav registriseisu töendina,

ja

OÜ Nordic Property Consultants, registrikood 10811610, asukoht Poska 26 Tallinn, registreeritud äriregistris 01.11.2001.a., edaspidi nimetatud Endine ostja, mille esindajana tegutseb Tallinna notar Triin Lekk'i poolt 18.03.2005.a. notari ametitoimingute raamatu registri nr 1062 all töestatud volikirja alusel Kaja Kirsch, isikukood 46405010234, kelle isik on notarile tundud ning millise äriühingu õigusvõime kontrollitud Maa- ja Linnakohtute registriosakondade keskandmebaasi arvuti registri andmete väljatrüki alusel.

Vastavalt 11.04.2005 kell 13:34 tehtud registriandmete väljatrükile kinnitab notar, et registrikoodi 10811610 all, aadressiga Poska 26 Tallinn on Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 01.11.2001.a. kantud B-kaardile OÜ Nordic Property Consultants. Käesolev kinnitus on käsitletav registriseisu töendina,

ning

Aktsiaselts MERKO EHITUS, registrikood 10068022, asukoht Järvevana tee 9G Tallinn, registreeritud äriregistris 22.11.1996.a., edaspidi nimetatud Hüponeegipidaja, mille esindajana tegutseb registrikaardile kantud juhatuse liikmed Alar Lagus, isikukood 36902150343, kelle isikusamasus on tuvastatud isikutunnistuse alusel ja Jaan Mäe, isikukood 36409260289, kelle isik on notarile tundud ning millise äriühingu õigusvõime ja tema esindajate esindus on kontrollitud Maa- ja Linnakohtute registriosakondade keskandmebaasi arvuti registri andmete väljatrüki alusel.

Vastavalt 11.04.2005 kell 13:39 registriandmete väljatrükile kinnitab notariaalakti töestaja, et registrikoodi 10068022 all, aadressiga Järvevana tee 9G Tallinn, on Tallinna Linnakohtu registriosakonnas 22.11.1996.a. kantud B-kaardile Aktsiaselts MERKO EHITUS, mille juhatuse liikmel Alar Lagus'el ja Jaan Mäe'l on õigus äriühingut kahekesi koos. Käesolev kinnitus on käsitletav registriseisu töendina,

ja

EESTI VABARIIK, edaspidi nimetatud Kreeditor, mille esindajana tegutseb Tallinna notar Sirje Velsberg'i poolt 04.09.2003.a. notari ametitoimingute raamatu registri nr 5568/2003 all töestatud volikirja alusel notariaalakti töestajale isiklikult tundud Maarika Tiigimäe, isikukood 46906302716,

edaspidi kõik koos nimetatud Lepinguosalised, kes sõlmivad lepingu alljärgnevas:

KOKKULEPE 08. APRILLIL 2004.A. MÜÜJATE JA ENDISE OSTJA VAHEL
SÖLMITUD KINNISTUTE VÕLAÕIGUSLIKU MÜÜGILEPINGU ÜLEVÕTMISE
KOHTA,
VÕLA ÜLEKANDMISE LEPING,
ÜHISHÜPOTEEGI MUUTMINE HÜPOTEEGIKS,
ASJAÕIGUSLEPING KINNISTU OMANDI ÜLEANDMISEKS JA
KINNISTU HÜPOTEEGIGA KOORMAMISE LEPING NING ASJAÕIGUSLEPING

1. Kinnistusraamatu seis ja lepingu ese

- 1.1. Tallinna Linnakohtu Kinnistusosakonna **Tallinna kinnistusjaoskonna** kinnistusregistri registriossa **number 183406** on sisse kantud kinnistu, mille koosseisu kuulub maatükk, katastritunnusega 78401:110:0015, majandusliku otstarbega **tootmis- ja ärimaa**, asukohaga **Tallinna linn, Veerenni tn 36**, pindalaga 116 795m². Kinnistu osas avatud registriosa teise jakku on kaasomanikena sisse kantud **aktsiaselts TVMK** (reg.kood 10114992, Tallinn) - 2354/10000 kaasomandist; **Osaühing Grove Invest** (reg.kood 10650963, Tallinn) - 7646/10000 kaasomandist ning registriosa kolmandas, koormatiste ja kitsenduste jaoks ettenähtud jaos kinnistu suhtes kanded puuduvad. Registriosa neljandassee, hüpotEEKIDE jaoks ettenähtud jakku on jooksvala kande nr 1 all sisse kantud **ühishüpoteek** Osaühing Grove Invest (reg.kood 10650963, Tallinn) ja aktsiaselts TVMK (reg.kood 10114992, Tallinn) kaasomandiosadele summas nelikümmend miljonit üheksasada ühekskümmend viis tuhat (40 995 000) krooni Eesti Vabariigi **kasuks**, igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele. Kaaskoormatud Osaühing Grove Invest (reg.kood 10650963, Tallinn) ja aktsiaselts TVMK (reg.kood 10114992, Tallinn) kaasomandiosad. 15.02.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 04.04.2005.
- 1.2. Käesoleva lepingu müügilepingu esemeks on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu, koos selle oluliste osade ja päraldistega (edaspidi nimetatud **lepingu ese**) ja lepingu üleandmise esemeks on terve 08.04.2004.a. Müübajate ja Endise ostja vahel sõlmitud *Kinnistute võlaõiguslik müügileping*, mille esemeteks on lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu ja omandatav kinnistu aadressiga Tallinnas Veerenni tn 36N (edaspidi nimetatud **üleandmise ese**).

2. Lepinguosaliste avaldused ja kinnitused

2.1. Müübajate esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:

- 2.1.1. Lepingu punktis üks (1) toodud kinnistusraamatu seis ei ole muutunud ning lepingu eseme suhtes ei ole kinnistusosakonnale esitatud kinnistamisavaldusi.
- 2.1.2. Kuni käesoleva lepingu sõlmimiseni ei ole Müübajatele kuuluvat lepingu eset koormatud käesolevas lepingus ja lepingu punktis 3.1.1. nimetatud Lepingus nimetamata kolmandate isikute õigustega (s.h. ka mitte kinnistusraamatusse mittesissekandekohustuslike kolmandate isikute õigustega nagu näiteks üüri-, rendi- või muud kasutuslepingud), **välja arvatud rendilepingud mis on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks ja millest Müübajad on Ostjat informeerinud**, seda ei ole kellelegi võõrandatud (välja arvatud käesoleva lepingu punktis 3.1.1. nimetatud lepingud), selle käsutamist ei ole keelustatud ning selle suhtes pole vaidlus. Müübajad kinnitavad, et lisaks 1 olevad loetletud lepingud on Ostjale esitatud täielikul ja lõplikul kujul, neid pole muudetud ega täiendatud.
- 2.1.3. Lepingu eseme valdamise, kasutamise ega käsutamise suhtes ei kehti Müübajatele teadaolevaid muinsuskaitsealaseid, looduskaitsealaseid ega muid piiranguid, peale selle, et lepingu ese asub muinsuskaitse objekti A/s **A.M.Luther Vineeri- ja Mööblivabriku tootmishoone uue vabrikuhoone kaistevööndis**. Aadressil Veerenni tn 36 on kultuurimälestiste riiklikusse registrisse kantud -A/s **A.M.Luther Vineeri- ja Mööblivabriku tootmishoone uue vabrikuhoone** hoovis, 1912. a.- mille valdamise, kasutamise ja käsutamise suhtes kehtivad muinsuskaitseadusest tulenevad piirangud, kuna see on tunnistatud kultuurimälestiseks ja on seetõttu arhitektuurimälestis. Eelnimetatud muinsuskaitse objekt ei asu lepingu esemel, kuna Müübajad on muutnud

kinnistute piire ja seetõttu jäab eelnimetatud kultuurimälestis uuele aadressile Vana-Lõuna tn 39a.

- 2.1.4. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Müütjate õigust sõlmida käesolev leping.
- 2.1.5. Käesoleva lepingu sõlmimine ja täitmine ei ole takistatud ühegi kohtuotsuse või – määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe või dokumendi sättega, mille pooleks on Müütjad või mis on Müütjatele siduv.
- 2.1.6. Müütjate suhtes ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Müütjate võlausaldajate huve.
- 2.1.7. Müütjatel on kõik õigused sõlmida käesolev leping vastavalt selles toodud tingimustele ning ühelgi kolmandal isikul ei ole lepingu eseme suhtes seadusest või kokkulepetest tulenevaid õigusi ega õigust selliste õiguste taotlemiseks ja ole teada asjaolusid, mis kehitivate õigusaktide kohaselt oleksid takistuseks lepingu esemeks oleva kinnistu omadamisel ja Ostja omandina kinnistusraamatusse kandmisel.
- 2.1.8. Müüja 1 nõusolek käesoleva notariaalakti sõlmimiseks sisaldub Müüja 1 esindaja poolt notariaalakti töestajale esitatud Müüja 1 osanike 01.04.2005.a. otsusele.
- 2.1.9. Tema kui Müüja 1 juhatuse liikme esindusõigus on kehtiv, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.1.10. Müüja 2 nõusolek käesoleva notariaalakti sõlmimiseks sisaldub Müüja 2 esindaja poolt notariaalakti töestajale esitatud Müüja 2 nõukogu 01.04.2005.a. otsusele.
- 2.1.11. Tema kui Müüja 2 juhatuse liikme esindusõigus on kehtiv, teda ei ole juhatusest tagasi kutsutud ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.2. **Ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
 - 2.2.1. Ostja on üle vaadanud lepingu eseme koosseisu kuuluva maaüksuse, tutvunud maakatastris registreeritud maaüksuse plaaniga ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik maaüksuse suurusest ja piiridest.
 - 2.2.2. Ostja omandab lepingu eseme eesmärgiga olemasolevad ehitised lammutada ja ehitada sellele korterelamud, sellest lähtuvalt ei oma Ostja Müütjate suhtes mitte mingeid pretensioone olemasolevate ehitiste ehituskvaliteedi ja tehnilise seisukorra kohta.
 - 2.2.3. Ostja ostab lepingu eseme tuginedes Ostja esindaja poolt teostatud ülevaatusele ning Müütjate poolt käesolevas lepingus ja lepingu punktis 3.1.1. nimetatud Lepingus esitatud andmetele.
 - 2.2.4. Astudes käesoleva notariaalakti punktis 3.1.1. nimetatud Lepingus Endise ostja asemele, on Ostja tutvunud eelnimetatud Lepinguga ning on nõus selles toodud tingimustega.
 - 2.2.5. **Ostja on teadlik käesoleva lepingu punktis 2.1.2. ja 2.1.3. nimetatud asjaoludest, kuid soovib käesoleva lepingu sellele vaatamata sõlmida.**
 - 2.2.6. Ostja on teadlik lepingu eset koormavast ja lepingu punktis 1.1. nimetatud ühishüpoteegist Eesti Vabariigi kasuks ega nõua selle kustutamist ning on nõus lepingu punktis 4. nimetatud võla ülekandmisega Ostjale.
 - 2.2.7. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Ostja õigust sõlmida käesolev leping.
 - 2.2.8. Käesoleva lepingu sõlmimine ja täitmine ei ole takistatud ühegi kohtuotsuse või – määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe või dokumendi sättega, mille pooleks on Ostja või mis on Ostjale siduv.
 - 2.2.9. Ostja suhtes ei ole algatatud likvideerimismenetlust ega esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Ostja võlausaldajate huve.
 - 2.2.10. Ostja nõusolek käesoleva notariaalakti sõlmimiseks sisaldub Ostja esindaja poolt notariaalakti töestajale esitatud Ostja osanike 11.04.2005.a. otsuses.

- .2.11. Tema volitus on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning et ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.2.12. Ostja on teadlik, et lepingu ese asub Energiaturu inspektsiooni otsusega määratud 25.05.2004 nr. 3-3/84 OÜ Veerenni Jaotusvõrgu jaotusvõrgu kaudu võrguteenuse osutamise teeninduspiirkonnas.
- 2.3. Endise ostja esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.3.1. Ei esine asjaolusid, mis piiraksid või välistaksid Endise ostja õigust sõlmida käesolev leping.
 - 2.3.2. Käesoleva lepingu sõlmimine ja täitmine ei ole takistatud ühegi kohtuotsuse või – määrusega ega lepingu või mõne muu kokkuleppe või dokumendi sättega, mille pooleks on Endine ostja või mis on Endisele ostjale siduv.
 - 2.3.3. Endise ostja suhtes ei ole algatatud liikvideerimismenetlust ega esitatud pankrotihoiatust ega pankrotiavaldust ning käesoleva lepingu sõlmimisega ei kahjustata Endise ostja võlausaldajate huve.
 - 2.3.4. Endise ostja nõusolek käesoleva notariaalakti sõlmimiseks sisaldub Endise ostja esindaja poolt notariaalakti töestajale esitatud Endise ostja ainuosaaniku 04.04.2005.a. otsuses.
 - 2.3.5. Tema volitus on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning et ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.4. Kreeditori esindaja avaldab ja kinnitab, et:**
- 2.4.1. Kreeditoril on kõik õigused lepingu sõlmimiseks.
 - 2.4.2. Kreeditor on nõus lepingu punktis 4. nimetatud võla ülekandmisega Müüjate poolt Ostjale.
 - 2.4.3. Tema volitus on kehtiv ega ole esindatava poolt tagasi võetud ning et ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.5. Hüpoteegipidaja esindajad avaldavad ja kinnitavad, et:**
- 2.5.1. Nende kui juhatuse liikmete esindusõigus on kehtiv, neid ei ole juhatusest tagasi kutsutud ning nad omavad kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks esindatava nimel.
- 2.6. Notari poolt on eelpooltoodud asjaoludest kontrollitud alljärgnevad:**
- *Lepingu punktis 1.1. toodud kinnistusraamatu seis on notari esindaja poolt kontrollitud Tallinna Linnakohtu Kinnistusosakonnas 11.04.2005.a. ning vastavad andmed sisalduvad ka 11.04.2005.a. kinnitatud Tallinna Linnakohtu Kinnistusosakonna kinnistusregistri registriosaga nr. 183406 ärakirjas.*
 - *Tehingus osaleva Müüja 1 esindaja esindus Maa- ja Linnakohtute registriosakondade keskandmebaasi 11.04.2005.a. elektroonilise väljatrüki alusel.*
 - *Tehingus osaleva Müüja 2 esindaja esindus Maa- ja Linnakohtute registriosakondade keskandmebaasi 11.04.2005.a. elektroonilise väljatrüki alusel.*
 - *Asjaolu, et Müüja 1 on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus - Osaühing Grove Invest osanike 01.04.2005.a. otsuse alusel.*
 - *Asjaolu, et Müüja 2 on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus - aktsiaselts TVMK nõukogu 01.04.2005.a. otsuse alusel.321*
 - *Asjaolu, et Ostja on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus - OÜ Domina Service osanike 11.04.2005.a. otsuse alusel.*
 - *Asjaolu, et Endise ostja on käesoleva lepingu sõlmimisega nõus - OÜ Nordic Property Consultants ainuosaaniku 04.04.2005.a. otsuse alusel.*
 - *Tehingus osaleva Hüpoteegipidaja esindaja esindus Maa- ja Linnakohtute registriosakondade keskandmebaasi 11.04.2005.a. elektroonilise väljatrüki alusel.*
 - *Tehingus osalevate Endise ostja, Ostja ja Kreeditori esindajate volitused volikirjade algäarakirjade alusel.*

3. Müüb mate ja Endise ostja vaheline müügileping, selle üleandmine Ostjale ning üleantud lepingu täitmine

3.1. Müüjad ja Endine ostja avaldavad, et:

- 3.1.1. Müüjad ja Endine ostja sõlmisid üleandmise eseme osas müügilepingu, edaspidi nimetatud Leping, milline sisaldub Tallinna notar Maive Ottas'e poolt 08.04.2004.a notari ametitoimingute raamatu registri nr 2527 all tõestatud järgmises notariaalaktis: „KINNISTUTE VÖLAÕIGUSLIK MÜÜGILEPING“ ning muutsid Lepingut 16.02.2005.a. Tallinna notar Maive Ottas'e poolt notari ametitoimingute raamatu registri nr 1177 all tõestatud järgmise notariaalaktiga „KOKKULEPE 08. APRILLIL 2004.A. LEPINGUOSALISTE VAHEL SÖLMITUD KINNISTUTE VÖLAÕIGUSLIKU MÜÜGILEPINGU MUUTMISEKS“. Lepingu Müüjad müüsidi Endisele ostjale lepingu eseme müügihinnaga ükssada viiskümmend üks miljonit kaheksasada kolmkümmend kolm tuhat viissada (151 833 500) krooni ilma käesoleva lepingu punktis 4. nimetatud lepingu eseme väljaostuvõlata. Lepingu eseme ostuhinnast neliteist miljonit seitsesada viiskümmend üks tuhat kolmsada kolmkümmend seitse (14 751 337) krooni on Endine ostja tasunud Müüjatele enne käesoleva lepingu sõlmimist.

3.1.2. Leping on kehtiv, seda ei ole muudetud ega lõpetatud (s.h. ei ole sellest taganetud ega seda ülesöeldud), ka ei ole sellest tulenevate õiguste ega kohustuste üleminekut kolmandatele isikutele toiminud.

3.2. Müükate ja Endise ostja vahel sõlmitud Lepingu ülevõtmine Ostja poolt:

- 3.2.1. Käesoleva notariaalakti allakirjutamisega annab Endine ostja Müübajate nõusolekul oma Lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle Ostjale ning Ostja võtab siinnimetatud õigused ja kohustused vastu.
 - 3.2.2. Kõik Endise ostja poolt seni täidetud kohustused loetakse täidetuks Ostja poolt.
 - 3.2.3. Endine ostja ja Ostja lepivad kokku, et Endise ostja poolt notarikontolle hoiustatud raha loetakse hoiustatuks Ostja poolt ja Endine Ostja on nõus hoiustatud raha maksmisega Müübajatele.

3.3. Müüjad, Endine ostja ja Ostja on kokku leppinud, et:

- 3.3.1. Lepingu eseme eest Endise ostja poolt tasumata ostuhinna osa summas ükssada viis miljonit viissada nelikümmend seitse tuhat viissada kolmteist (105 547 513) krooni on enne käesoleva lepingu sõlmimist hoiustatud Ostja poolt nelikümmend viis miljonit kuussada kaheksakümmend kaks tuhat ükssada neli (45 682 104) krooni ja Hüpoteegipidaja poolt viiskümmend üheksa miljonit kaheksasada kuuskümmend viis tuhat nelisada üheksa (59 865 409) krooni notar Maive Ottas'e notarikontole nr 10010137489011 SEB Eesti Ühis pangas (*notar kinnitab nimetatud rahasumma olemasolu notarikontol*) ning Müüjad, Ostja ja Hüpoteegipidaja lepivad kokku, et notar edastab hoiustatud raha Müüpate soovil ja nõusolekul alljärgnevalt:

3.3.1.1. kakskümmend viis miljonit (25 000 000) krooni kolme (3) pangapäeva jooksul arvates käesoleva lepingu sõlmimisest järgnevalt;

3.3.1.2. üheksateist miljonit ükssada viisteist tuhat (19 115 000) krooni Müüja 1 kontole nr 10220017159015 SEB Eesti Ühis pangas;

3.3.1.3. viis miljonit kaheksasada kaheksakümmend viis tuhat (5 885 000) krooni Müüja 2 kontole nr 10052032198009 SEB Eesti Ühis pangas.

3.3.2. Ülejäänud osa kaheksakümmend miljonit viissada nelikümmend seitse tuhat viissada kolmteist (80 547 513) krooni lepingu eseme eest hoiustatud ostuhinnast edastab notar kolme (3) pangapäeva jooksul arvates päevast, kui notarile on esitatud lepingu esemeks

oleva kinnistu kohta kinnistusraamatu väljavõte, millest nähtub, et Ostja on kantud kinnistusraamatusse lepingu eseme omanikuna ning enne Ostja kinnistamist ei ole lepingu eseme suhtes kinnistusraamatusse tehtud käesolevas lepingus taotlemata kandeid, järgnevalt:

- 3.3.2.1.viiskümmend kahekse miljonit üheksasada seitse tuhat viissada kaheksakümmend neli (58 907 584) krooni Müüja 1 kontole nr 10220017159015 SEB Eesti Ühis pangas;
- 3.3.2.2.kaheksateist miljonit ükssada kolmkümmend kuus tuhat seitsekümmend üheksa (18 136 079) krooni Müüja 2 kontole nr 10052032198009 SEB Eesti Ühis pangas.
- 3.3.2.3.Arvestades eeltoodut on käesolevas notariaalaktis sisalduva lepingu eseme asjaõiguslepingu sõlmimise eeldused täidetud.
- 3.3.2.4.Müüjad, Ostja ja Hüpoteegipidaja on kokku leppinud, et kui Ostja jäab kahe (2) kuu jooksul käesoleva lepingu sõlmimisest kinnistusraamatusse lepingu eseme omanikuna kandmata ja Ostja taganeb Lepingust ja ka käesolevast lepingust, siis tagastatakse notarile hoiustatud summast viiskümmend üheksa miljonit kaheksasada kuuskümmend viis tuhat nelisada üheksa (59 865 409) krooni Hüpoteegipidaja kontole nr 221001161264 Hansapangas kolme (3) päeva jooksul alates taganemise teate esitamisest Müüjatele ja notarile.
- 3.3.2.5.Müüjad maksavad käesoleva lepingu vahendamise eest Endisele Ostjale Ostuhinnast komisjonitasu arvestusega kolmkümmend (30) krooni (sealhulgas käibemaks) lepingu eseme iga ruutmeetri eest. Müüja 1 tasub komisjonitasust 7646/10000 suuruse osa ja Müüja 2 tasub 2354/10000 suuruse osa. Müüjad ja Endine ostja on kokku leppinud, et komisjonitasu makstakse notari hoiukontole hoiustatud summast. Notar edastab komisjonitasu Endise Ostja kontole nr. 221018243735 Hansapangas arvates notari poolt kinnistamisotsuse saamisest kolme (3) pangapäeva jooksul. Komisjonitasu kolm miljonit viissada kolm tuhat kaheksasada viiskümmend (3 503 850) krooni kohustuvad Müüjad maksma järgnevalt:
 - Kaks miljonit kuussada seitsekümmend üheksa tuhat nelikümmend neli (2 679 044) krooni Müüja 1;
 - Kaheksasada kakskümmend neli tuhat kaheksasada kuus (824 806) krooni Müüja 2.
- 3.3.2.6.Kuni valduse üleandmiseni vastutab kolmandatele isikutele tekitatud kahjude eest lepingu eseme valdaja.
- 3.3.2.7.Müüja 1 ja Müüja 2 kohustuvad nende vahelise rendilepingu lõpetama hiljemalt lepingu eseme valduse üleandmise päeval.
- 3.3.2.8.Müüjad ja Ostja on kokku leppinud, et kuni lepingu eseme valduse üleandmiseni lepingu esemest saadavad tulud jäävad valdajatele.

4. Võla ülekandmine ja ühishüpoteegi muutmine hüpoteegiks

4.1. Võla ülekandmise eeldused.

- 4.1.1. Kreeditori ja Müüjate esindajad avaldavad ja kinnitavad, et viiteistkümnendal veebruaril kahe tuhande viienda (15.02.2005.) aastal sõlmisid Kreeditor ja Müüjad "MÜÜGI- JA ÜHISHÜPOTEEGI SEADMISE LEPINGU NING ASJAÕIGUSLEPINGUD", mille tõestas Tallinna notar Sirje Velsberg notari ametitoimingute raamatu registri nr 938 all, mille kohaselt Müüjad omandasid lepingu eseme ja millega seati lepingu esemele esimesele järjekohale ühishüpoteek summas nelikümmend miljonit üheksasada üheksakümmend viis tuhat (40 995 000) krooni Eesti Vabariigi kasuks igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele.

- .1.2. Käesoleva lepingu allakirjutamise päeva seisuga moodustab **Müütjate maa väljaostuvõlg Kreeditorile kolmkümmend üks miljonit viissada kolmkümmend neli tuhat kuussada viiskümmend (31 534 650) krooni**, tasumata viiviseid ja leppetrahve käesoleva lepingu sõlmimise päeva seisuga ei ole.
- 4.1.3. Lepingu eesmärgiks on lepingu punktis 4.1.2. nimetatud Müütjate võla ülekandmine Ostjale.

4.2. Võla ülekandmine

- 4.2.1. Müütjad kannavad Ostjale Kreeditori nõusolekul üle ning Ostja võtab vastu lepingu punktis 4.1.1. nimetatud "MÜÜGI- JA ÜHISHÜPOTEEGI SEADMISE LEPINGUST NING ASJAÕIGUSLEPINGUST" tuleneva võla summas **kolmkümmend üks miljonit viissada kolmkümmend neli tuhat kuussada viiskümmend (31 534 650) krooni**, koos eelpool nimetatud lepingust tulenevate Müütjate õiguste ja kohustustega. Võla tasumise graafik on käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks.
- 4.2.2. Ostja kinnitab, et on nimetatud "MÜÜGI- JA ÜHISHÜPOTEEGI SEADMISE LEPINGU NING ASJAÕIGUSLEPINGUGA" tutvunud, on teadlik selle sisust ning lepinguosalised ei soovi eeltoodud lepingu ettelugemist ega lisamist käesolevale notariaalaktile.
- 4.2.3. Lepingu punktis 4.1.2. nimetatud võlg loetakse Müütjatelt Ostjale ülekantuks lepingu allakirjutamisega lepinguosaliste poolt.

4.3. Ühishüpoteegi muutmine hüpoteegiks

- 4.3.1. Ostja ja Kreeditori esindajad avaldavad, et nad on kokku leppinud käesoleva lepingu punktis üks üks (1.1) nimetatud ja Tallinna Linnakohtu Kinnistusosakonna Tallinna kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriossa number 183406 sisse kantud lepingu esemest Müüja 1 ja Müüja 2 kaasomandiosi koormava ühishüpoteegi muutmises selliselt, et nimetatud ühishüpoteek jäab edaspidi koormama lepingu eset hüpoteegina ning kehtima jääb igakordse omaniku kohustus alluda kohesele sundtäitmisele.

5. Hüpoteek

- 5.1. Ostja seab Hüpoteegipidaja kasuks lepingu punktis üks (1) nimetatud kinnistule esimesele vabale järjekohale hüpoteegi hüpoteegisumma maga kuuskümmend üheksa miljonit (69 000 000) krooni ja igakordse omaniku kohustusega alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamiseks.
- 5.1.1. Hüpoteegiga on tagatud Hüpoteegipidaja kõik nõuded Ostja vastu, mis tulenevad Hüpoteegipidaja ja Ostja vahel kahekümne viiendal novembril kahe tuhande viiendal (25.11.2004) aastal sõlmitud laenulepingust nr 1 ja selle võimalikest lisadest.
- 5.1.2. Hüpoteegiga on tagatud ka nõuete sissenõudmisest tekkivad kulutused, sundtäitmise kulud, kindlustushüvis, hüpoteegi kinnistusraamatusse kandmisest ja omanikule tagasi loovutamisest tekkivad kulutused, kulud notarile ja kinnistusosakonnale.

6. Ostja kohustused seoses hüpoteegiga

- 6.1. Hüpoteegiga koormatud vara suhtes üüri-, rendi- ja muude kasutuslepingute sõlmimiseks, kui sellega väheneb hüpoteegiga koormatud vara väärthus või kahjustatakse Hüpoteegipidaja huve muul viisil, on vajalik Hüpoteegipidaja eelnev nõusolek, välja arvatud juhul, kui see toimub korrapärase majandamise tulemusena.

7. Asjaõiguslepingud

- 7.1. Müüjad ja Ostja on lepingu eseme omandi üleandmises kokku leppinud.** Müüjad lubavad ja Ostja avaldab soovi kustutada Tallinna Linnakohtu Kinnistusosakonna Tallinna Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa number 183406 teises jaos senine kanne Müüjate kohta ning ainuomanikuna sisse kanda OÜ Domina Service, registrikood 11016547, asukoht Tallinn.
- 7.2. Müüjad, Ostja ja Kreeditor on ühishüpoteegikande muutmises kokku leppinud.** Müüjad lubavad ning Ostja ja Kreeditor paluvad muuta Tallinna Linnakohtu Kinnistusosakonna Tallinna Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa number 183406 neljandassee jakku jooksva kande nr 1 all sisse kantud Osaühing Grove Invest (reg.kood 10650963, Tallinn) ja aktsiaselts TVMK (reg.kood 10114992, Tallinn) kaasomandiosasid koormavat ühishüpoteegi kannet selliselt, et see jäab edaspidi koormama Tallinna Linnakohtu Kinnistusosakonna Tallinna Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa number 183406 all kantud kinnistut hüpoteegina ning kehtima jäab igakordse omaniku kohustus alluda kohesele sundtäitmisele.
- 7.3. Ostja ja Hüpoteegipidaja on lepingu esemele hüpoteegi seadmises kokku leppinud.** Müüjad ja Ostja lubavad ning Hüpoteegipidaja avaldab soovi kanda Tallinna Linnakohtu Kinnistusosakonna Tallinna Kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriosa number 183406 neljandassee jakku esimesele vabale järjekohale hüpoteek Aktsiaselts MERKO EHITUS, registrikood 10068022, asukoht Tallinn, kasuks hüpoteegisumma kuuskümmend üheksa miljonit (69 000 000) krooni ja igakordse omaniku kohustus alluda kohesele sundtäitmisele.
- 7.4. Vastavalt Kinnistusraamatuseaduse §-le 42 lg-le 2 osalejad soovivad, et ühte kannet ei tehtaks teisi kandeid tegemata ning et kanded tehtaks eelpooltoodud järvfestuses.**
- 8. Notariaalakti tõestaja poolt osalejatele antud selgitused**
- 8.1. Kinnisomandi üleandmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusesse. Kinnistusraamatusesse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.**
- 8.2. Käesolevasse lepingusse tuleb märkida kõik lepingu eseme võõrandamisega seotud kokkulepped. Vastavalt võlaõigusseaduse § 11 lg 3 tuleb lepinguga samas notariaalselt tõestatud vormis sõlmida ka kokkulepped tagatiste ja teiste kõrvalkohustuste kohta. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 83 lg 1 kohaselt on seaduses sätestatud vormi järgimata jätmise korral teking tühine, kui seadusest või vormi nõudmisse eesmärgist ei tulene teisisi.**
- 8.3. Ostjale on ohtlik ostuhinna tasumine Müüjale enne, kui Ostja on kinnistu omanikuna kinnistusraamatusesse sisse kantud.**
- 8.4. Notarikontot on võimalik kasutada selliselt, et enne lepingu sõlmimist hoiustatakse ostuhind notarikontole ning notar väljastab selle Müüjale alles siis, kui Ostja on omanikuna kinnistusraamatusesse sisse kantud. Vaatamata sellele soovivad Müüja ja Ostja sõlmida käesoleva lepingu selles toodud tingimustel.**
- 8.5. Kinnisasja koormamiseks hüpoteegiga, samuti kinnisasja koormava hüpoteegi pantimiseks või hüpoteegi sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusesse. Hüpoteegi üleandmiseks on nõutavad hüpoteegipidaja ja hüpoteegi omandaja notariaalselt**

kinnitatud kokkulepe ning kande tegemine kinnistusraamatusse. Kinnistusraamatusse kande tegemise eelduseks on riigilõivu tasumine.

- 8.6. Hüpoteegiga on tagatud nõue, sellele nõudele kolme aasta jooksul enne kinnisasja müümist sundenampakkumisel või pankroti väljakuulutamist välja maksma intressid, samuti viivis ja võla sissenõudmise kulutused, hüpoteegipidaja poolt kinnisasja omaniku eest tasutud kindlustusmaksud ning muud kõrvalnõuded.
- 8.7. Kokkulepe, millega määratatakse, milline nõue on hüpoteegiga tagatud, peab olema notariaalselt tõestatud.
- 8.8. Hüpoteek ulatub kinnisasja osadele, päraldistele ja viljadele ning kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi on kindlustatud, siis ka kindlustushüvitise nõudele. Hüpoteek ei ulatu kinnisasja päraldistele, mis ei ole kinnisasja omaniku omandis. Hüpoteek ei ulatu päraldistele, osadele ja loodusviljadele, mis on enne kinnisasja ardestimist korrapärase majandamise kohaselt võõrandatud või kinnisasjast alatiseks eemaldatud.
- 8.9. Hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanikul on õigus koormatud kinnistut vallata, kasutada ja käsitada, kui ta sellega ei vähenda koormatud kinnistu väärust ega kahjusta hüpoteegipidaja õigusi muul viisil. Omaniku loobumine õigusest hüpoteegiga koormatud kinnisasja täiendavalt koormata on kehtetu, kuid juhul kui pärast hüpoteegi seadmist on samale kinnisasjale seatud servituart või reaalkoormatis hüpoteegipidaja nõusolekuta, eelistatakse hüpoteeki hiljem seatud servituudile või reaalkoormatisel. Nimetatud servituart või reaalkoormatis kustutatakse ulatuses, milles see kahjustab hüpoteegi teostamist.
- 8.10. Võlaõigusseaduse § 501 kohaselt juhul, kui kindlustusvõtja rikub kindlustuslepingust tulenevat kohustust ja kindlustusandja vabaneb seetõttu oma täitmise kohustustuses kindlustusvõtja ees, peab kindlustusandja siiski täitma kohustuse hüpoteegipidajale, välja arvatud juhul, kui kindlustusandja vabaneb oma täitmise kohustuses kindlustusvõtja ees, kuna kindlustusvõtja ei ole tasunud kindlustusmakseid või põhjustas kindlustusuhtumi tahtlikult. Võlaõigusseaduse § 502 kohaselt läheb hüpoteek ulatuses, milles kindlustusandja selliselt nõude rahuldas, üle kindlustusandjale.
- 8.11. Hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisel võib hüpoteegiga koormatud vara igakordne omanik nõuda hüpoteegi kustutamist või selle kandmist enda nimele, kui ei ole kokku lepitud teisisi. Hüpoteegiga tagatud nõude osalisel rahuldamisel võib koormatud vara igakordne omanik nõuda rahuldatud nõude ulatuses enda kasuks osahüpoteegi kinnistusraamatusse kandmist või hüpoteegi kustutamist.
- 8.12. Hüpoteegi lõpetamiseks on nõutav hüpoteegipidaja notariaalselt kinnitatud avaldus hüpoteegi lõpetamise kohta ning kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud nõusolek (mis tuleb avaldada kinnistusosakonnale või hüpoteegipidajale ning mis ei ole tagasivõetav) ja hüpoteegi kustutamine kinnistusraamatus.
- 8.13. Kui rendileandja võõrandab kinnisasja pärast rentniku valdusesse andmist, lähevad vastavaltsõlaõigusseaduse § 291 ja 341 rendilepingust tulenevad rendileandja õigused ja kohustused üle asja omandajale.
- 8.14. Võlaõigusseaduse § 291 lg 4 ja 341 kohaselt juhul, kui uus rendileandja rikub rendilepingust tulenevad kohustust, vastutab eelmine rendileandja kolme aasta jooksul, alates rendileandja õiguste ja kohustuste üleminnekust, kohustuse rikkumisega rentnikule tekitatud kahju eest nagu käendaja. Vastavaltsõlaõigusseaduse § 145 vastutavad käendusega tagatud kohustuse rikkumise korral põhivõlgnik ja käendaja võlausaldaja ees solidaarselt ning käendaja vastutab käendatava kohustuse eest täies ulatuses. Kui käendus kehtib kohustuse tagamiseks, mis ei seisne raha maksmisses, siis loetakse, et käendatud on kahjuhüvitise maksmise kohustust kohustuse rikkumise juhuks.
- 8.15. Rendilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleminnekul uuele rendileandjale rendile

antud asja võõrandamise tõttu võib uus rendilepingu kolme kuu jooksul ülesütllemise teate esitamisest arvates üles ütelda, kui lepingut ei või varem lõpetada ning seda vaid juhul, kui selline üleütllemine ei ole välistatud rendilepingu kohta kinnistusraamatustesse tehtud märkega. Elu- või äriruumi rendilepingu võib omandaja sel põhjuseל üles ütelda üksnes juhul, kui ta vajab rendile antud ruumi tungivalt ise.

9. Originaal ning algäarakirjade ja äarakirjade väljastamine

- 9.1. Notariaalakt on koostatud ja alla kirjutatud ühes originaaleksemplaris, mis säilib notaribüroos.
- 9.2. Käesoleva akti koostamise päeval väljastatakse kõigile osalejatele notariaalakti algäarakirjad.
- 9.3. Osalejad paluvad notaril esitada lepingu ühe kinnitatud äarakirja kinnistusosakonnale. Ühtlasi esitab notar ühe kinnitamata lepingu äarakirja Maa-Ametile.

10. Lepingu sõlmimisega seotud kulud

10.1. Lepingu sõlmimisega seotud kuludest:

10.1.1. notaritasust 20 000 krooni + käibemaks tasub Müüja 1.

10.1.2. kõik ülejäänud notaritasu ja riigilõivud tasub Ostja.

- 10.2. Notaritasu tasutakse notaribüroos sularahas või maksekaardiga. Notaril on õigus notariaaltoimingu tegemiseks esitatud ning tagastamisele kuuluvaid dokumente notari tasu tasumiseni kinni pidada.
- 10.3. Ostja kohustub riigilõivu tasuma ja esitama seda tõendava maksedokumendi lepingu tõestanud notarile hiljemalt kolme (3) päeva jooksul lepingu tõestamisest arvates.

Notari tasu tehingutõestamisel on (tehinguväärtus lepingu ülevõtmisel 50 000 000 krooni, võla ülekandmisel 31 534 650 krooni, ühishüpoteegikande muutmisel 40 995 krooni ja hüpoteegi seadmisel 46 000 000 krooni, notari tasu seaduse § 3, 5, 6, 9, 22, 23 p 2, 25, § 31 p 18), (notari tasu seaduse § 29 lg.3 p. 1, tehinguväärtus hoiustamisel 100 000 000 krooni).

Notari tasu seaduse § 3 lg 7 alusel kui tehinguväärtus ületab 100 000 000 krooni on tehinguväärtus 100 000 000 krooni.

Notari tasu kokku 168 000 krooni.

Käibemaks 30 240 krooni.

Koos käibemaksuga 198 240 krooni.

Riigilõiv uue omaniku kinnistamisel on 607 334 krooni (tehinguväärtus 151 833 500 krooni, riigilõivuseadus § 51 lg 1).

Riigilõiv ühishüpoteegi muutmisel hüpoteegiks on 54 660 krooni (riigilõivuseadus § 52 lg 3 ja 212 lg 1, tehinguväärtus 27 330 000 krooni).

Riigilõiv hüpoteegi kinnistamisel on 92 000 krooni (tehinguväärtus 46 000 000 krooni riigilõivuseadus § 52 lg 2).

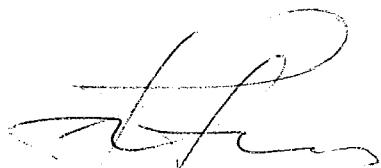
Eelnimetatutele lisandub äarakirjade kinnitamise tasu järgmiselt: iga äarakirja esimene lehekülg 23.60 krooni ja sellele järgnev lehekülg 5.90 krooni (notari tasu seaduse § 31 p 17).

Käesolev notariaalakt on osalejatele akti tõestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti tõestaja

Juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud. Osalejad loobusid notariaalaktis nimetatud dokumentide ettelugemisest ja notariaalaktile lisamisest. Käesoleva lepingu lahutamatuks lisaks on 3 rendilepingut ja võla järelmaksu tasumise graafik, mis on osalejatele akti töestaja poolt ette loetud, antud enne heakskiitmist osalejatele läbivaatamiseks ning seejärel osalejate poolt heaks kiidetud ja akti töestaja juuresolekul omakäeliselt alla kirjutatud.

Müüja 1 esindaja

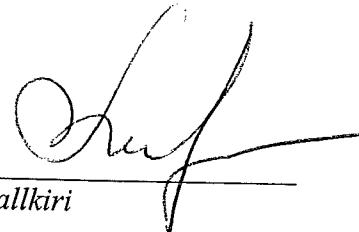
Aleksander Tamm
ees- ja perekonnanimi



allkiri

Müüja 2 esindaja

Piotr Sedin
ees- ja perekonnanimi



allkiri

Endise ostja ja Ostja esindaja

Kaja Kursch
ees- ja perekonnanimi



allkiri

Hüpoteegipidaja esindaja

Alar Laius

Jaan Maas
ees- ja perekonnanimi



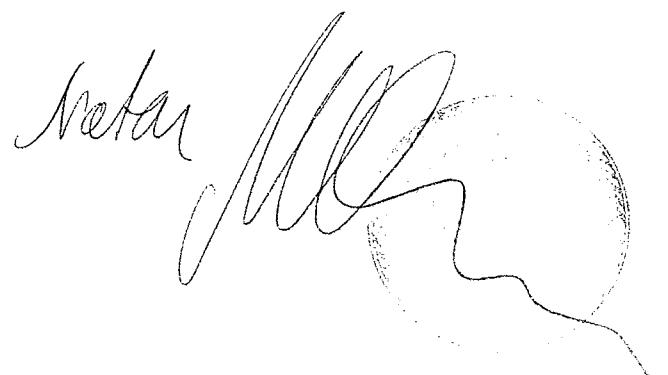
allkiri

Kreditori esindaja

Maarika Tuurmae
ees- ja perekonnanimi



allkiri



13

LISA

tas, Veerenni tn 36 müügihinna järelmaksu tasumise graafik
naksu tasumisel märkida maksekorraldusse maaüksuse nimi, asukoht

aasta	10.veebr	intress rahas	10.aug	intress rahas
2005			1051154	105115,4
2006	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2007	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2008	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2009	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2010	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2011	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2012	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2013	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2014	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2015	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2016	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2017	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2018	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2019	1051154	105115,4	1051154	105115,4
2020	1051184	105118,4		



Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the document. There are two main sets of signatures. One set consists of three signatures in cursive script, with the middle one being more stylized. The other set consists of two signatures, one above the other, also in cursive script. The handwriting is dark and appears to be ink.

10.01.2018

RENDILEPING NR 1

Päivik 6 aastat

Nordika Kinnisvara AS (edaspidi nimetatud - rendileandja), peadirektor Jüri Triletski isikus, kes tegutseb Põhikirja alusel ühelt poolt ja OÜ Nenell (edaspidi nimetatud - rentnik) juhatuse liige Aleksander Kauler isikus, kes tegutseb Põhikirja alusel teiselt poolt, sõlmisid käesoleva lepingu (edaspidi nimetatud rendileping) alljärgnevas:

1. ÜLDSÄTTED.

- 1.1. Pooled juhirinduvad oma sunetes Eesti Vabariigi rendiseadusest, muudest ajasassepuutuvatest normatiivaktidest ning käesolevast lepingust.
- 1.2. Käesolev leping jõustub renditasu ettemaksu (p.4.1.) ja kautsioni (p.4.6.) Nordika Kinnisvara AS-i arvele laekumise kuupäevast ja kehtib tähtajatult. Kautsioni ja renditasu ettemaksu mittelaekumisel 10 päeva (kümnne päeva) jooksul arve esitamise kuupäevast käesolev leping annulleeritakse Rendileandja poolt ühepooliselt. Rendileingu võib kumbki pool lõpetada ühepooliselt igal ajal, teatades teisele lepingupooltele ette üks kuu.
- 1.3. Käesoleva lepinguga annab rendileandja kui rendihava vara omanik rentnikule hoone, ruumid või muu vara ajutiseks kasutamiseks tasu eest lepingus toodud tingimustel ja tähtajaks.
- 1.4. Rendile antavate ruumide ja vara kasutamise tasu suurus näidatakse ära käesoleva lepingu Lisas nr. 1, mis kuulub lahutarnatu osana käesoleva lepingu juurde.
- 1.5. Ruumid ja vara antakse rentnikule üle üleandmise-vastuvõtmise päeva seisundi kirjeldusega. Aktile kirjutavad alla mõlema poole volitatud esindajad.
- 1.6. Rentniku poolt rendileandja loal renditud varale tehtud parendused kuuluvad rendileandjale, kui selliseid parendusi ei ole võimalik renditud vara kahjustamata lepingu tähtaja lõppemisel või lõpetamisel eraldada. Samuti ei ole rentnikul õigust nõuda renditud vara parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamist, kui rendileandja ja rentnik ei ole sõlminud eraldi kokkulepet, või näidanud seda lepingu eritingimustes, mis näevad ette nimetatud kulude hüvitamist.
- 1.7. Rendile antavate ruumide ja vara otstarve näidatakse ära käesoleva lepingu Lisas nr. 1 ning rentnik kohustub kasutama renditud ruume ja vara eelnimetatud lepingu Lisa nr.1 kohaselt. Renditud ruumide ja vara (s.h. osaline) allrendile või muul alusel kasutusse andmine, s.h. koostöolepingu alusel, võib toimuda üksnes rendileandja kirjalikul nõusolekul.
- 1.8. Rendileandja loata renditud varale tehtud parendused, mida ei ole võimalik eraldada renditud vara kahjustamata, lähevad lepingu lõpetamisel tasuta üle rendileandjale.
- 1.9. Rendileandja loata tehtud parendused, mida on võimalik eraldada renditud vara kahjustamata, võib rentnik ära võtta, kui rendileandja pole nõus hüvitama nende maksumust.
- 1.10. Rentnik garanteerib renditud ruumide säilitamise, sihipärase kasutamise, hoolduse ja tagastamise lepingu lõpetamisel ning kooskõlastama kõik renditavale ruumide osas tehtavad ümberehitused kirjalikult rendileandjaga.

II. POOLTE KOHUSTUSED.

- 2.1. Rendileandja kohustub:

The image shows several handwritten signatures in black ink, likely belonging to the parties involved in the lease agreement. The signatures are somewhat stylized and overlapping, making individual names difficult to decipher. They are positioned at the bottom of the page, corresponding to the section title 'II. POOLTE KOHUSTUSED.'

2.1.1. Lepingu objektiks olevad ruumid rentnikule üle andma hiljemalt kahe päeva jooksul peale käesoleva lepingu p.1.2. nimetatud maksete laekumist rendileandiale. Mittetäieliku rendikuu p.1.1. alusel ei saa teha mitte lõpetatud rendilepingu. Rendileping on lõpetatud, kui rentnik ei maksa maksete laekumiseks.

2.1.2. Lepingu objektiks olevad ruumid rentnikule üle andma hiljemalt kahe päeva jooksul peale käesoleva lepingu p.1.2. nimetatud maksete laekumist rendileandiale. Rendileping on lõpetatud, kui rentnik ei maksa maksete laekumiseks.

Kapitaalremondi kulude kandmine rendileandja või rentniku poolt näidatakse ära käesoleva lepingu Eritingimustes.

2.1.3.. Tagama rentnikule kasutatavates ruumides telefoni, kui ruumides on töötav telefoniliin.

2.1.4. Tagama renditud ruumide varustamine vee, kütte, elektrienergia ja kanalisatsiooniga, kui käesoleva lepingu Eritingimustes ei ole nimetatud kohta ettenähtud teistsugune kord.

2.2. Rentnik kohustub.

2.2.1. Kasutama renditud ruume heaperemehehelikult ja vastavuses kasutamise otstarbega.

2.2.2. Hoidma renditud ruume korras ja tegema jooksvat remonti omal kulul.

2.2.3. Hoidma oma kulul nõutavas tehnilises, sanitaarses ja tuleohutusseisundis seadmed, mis asuvad renditatavates ruumides, kui käesoleva lepingu eritingimustes ei ole ettenähtud teistsugune kord.

2.2.4. Kui rentnik ei täida oma remondikohustust, siis on rendileandjal õigus teha lepingus ettenähtud või hädaajalik remont oma kulul ning nõuda rentnikult remondi maksumuse hüvitamist.

2.2.5. Täitma tuleohutuse ja sanitaareeskirju ning teisi normatiivaktidega kehtestatud eeskirju ja nõudejd.

2.2.6. Korraldamata omal kulul ruumide valve.

2.2.7. Tagastama lepingu lõpetamisel ruumid rendileandjale mitte halvemas seisundis, millises ta sai vastavalt ruumide üleandmise-vastuvõtmise aikile, koos parendustega, mis on näidatud käesoleva lepingu p.p. 1.6., 1.8. Tagastamine toimub üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlema pool esindajad.

III. POOLTE ÕIGUSED.

3.1. Rendileandjal on õigus:

3.1.1. Kontrollida rentniku poolt rendilepingu sätete täitmist, renditud ruumide sihipärasest kasutamist, selle säilimist ja hooldamist ning teha rentnikule rikkumiste kõrvaldamiseks kohustuslike ettekirjutusi. Teiskordsel rendilepingu sätete rikkumisel rentniku poolt on rendileandjal õigus leping ühepool-selt lõpetada ettteatamisega kümme (10) päeva.

3.1.2. Nõuda renditasu suuruse muutmist kehtestavate ja kehitivate riiklike ja munitsipaalmaksude muutmisel maale ja kinnisvarale, käibemaksu ning kinnisvara ümberhindamisest tingitud lisakulude tekkimisel, amortisatsiooninormide ja ekspluatatsioonikulude muutumisel, samuti muudel seadusandlusest ja normatiivaktidest tulenevatel muudatustel.

3.1.3. Lõpetada rendileping ühepooltselt renditasu ühe kuu ulatuses ettemaksu mittemaksmisel 10 päeva jooksul peale maksetähtaaja saabumist.

3.2. Rentnikul on õigus:

3.2.1. Teha rendileandja kirjalikul loal muudatusi ja parendusi renditud ruumide koosseisu ja väärtuses.

3.2.2. Nõuda rendi vähendamist juhul, kui lepingus ettenähtud vara kasutamise tingimused või vara seisund on oluliselt halvenenud temast mitteolenevatele põhjustel. Rendileandja mittenõustumisel renditasu vähendamisega oinab rentnik õiguse ühepooltselt rendileping lõpetada ettteatamisega 1 kuu. Etteteatamise tähtajal kehtib endine renditasu suurus.

ARVELDUSED.

- 4.1. Rentnik tasub rendileandjale mõni iga kuu 01. kuupäevaks järgneva kuu eest (ühe kuu ettermaks) rendileandja arvestatud arvelduse.
- 4.2. Rentnik kohustub tasuma mõodunud kuu telefonikõnede, elektri, vee, kanalisatsiooni ja muude kommunaalteenuste osutamise eest jooksva kuu 10. kuupäevaks kehtivate hindade ja tariifide alusel rendileandja esitatud arvete alusel.
- 4.3. Kõigil arvetel näidatakse käibemaks eraldi reana.
- 4.4. Rendi suurus, selle maksmise kord vaadatakse ümber ja täpsustatakse igal aastal aasta lõppedes ajavahemikus 20. - 31. Detsember, ning renditasu muudatuste suurus ei tohi ületada 15% aastas kehtestatud renditasust.
- Renditasu ja muude maksete muutmine toimub lähtudes Eesti Vabariigi rendiseaduse § 6 lg. 2 ja käesoleva lepingu 3.1.2. sätetest.
- 4.5. Rentnik maksab renditasu või teiste maksete tasumata jätmise või mitteõigeaegse tasumise korral rendileandjale viivist 0.5 % tasumata summast iga viivitatud päeva eest, lähtudes maksetähtaastast või arve esitamise päevast. Võlgnevuse korral arvestatakse tasutuna kõigipealt viivis, siis võlgnevus ja järekordne renditasu.
- 4.6. Põhikasulatuse tagastamiseks hinnatõsi ühe kuu renditasu ulatuses rendilepingu allakirjutamise päeval. Rendilepingu üldtõtus, mida mõne töku kasutjon tagastatakse. Rendilepingu lõpetamisel rendileandja initsiatiivil ühepoolsest, rentniku poolt rendilepingu sätete rikkumise tõttu, kautsjonit ei tagastata.

V. POOLTE VASTUTUS.

- 5.1. Pooled kannavad varalist vastutust käesoleva lepingu tingimuste täitmatajätmise ja mittenõuetekohase tätmisega teisele lepingupoolele tekitatud kahju eest selle kahju faktilises ulatuses.
- 5.2. Peale käesolevas lepingu p.5.1. nimetatud, kohaldatakse lepingu mitteläitmisel või mittenõuetekohasel tätmisel järmisi sanktsioone:
- 5.2.1. Rendilepingu lõpetamisel rendileandja ühepoolse otsusega rentniku poolt lepingu sätete rikkumise tõttu, tasub rentnik leppetrahvi 1 kuu rendisumma ulatuses.
 - 5.2.2. Ruumide mitteõigeaegsel tagastamisel seoses rendilepingu lõpetamisega maksab rentnik lisaks rendileppetrahvi järgmiselt:
 - 5.2.2.1. Ruumide tagastamisega viivitamise korral kuni 1 kuu - 10 % ulatuses ühe kuu rendisummast iga viivitatud päeva eest.
 - 5.2.2.2. Ruumide tagastamisega viivitamise korral 1 kuust kuni 3 kuuni - 25 % ulatuses ühe kuu rendisummast iga viivitatud päeva eest.
 - 5.2.2.3. Ruumide tagastamisega viivitamise korral üle 3 kuu - 50 % ulatuses ühe kuu rendisummast iga viivitatud päeva eest.
 - 5.2.3. Rentniku poolt ruumide vabastamisel ilma p. 2.2.2. remonttöid tegemata, on ta kohustatud tasuma nende tööde maksumuse rendileandjale.
 - 5.2.4. Rentniku poolt ruumide kasutamisel vastuolus lepingus ettenähtud kasutusotstarbega, on ta esmakordsest selle fakti tuvastamisel kohustatud tasuma rendileandjale leppetrahvi ühe kuu rendisumma ulatuses. Teistkordset rikkumisel, samuti rikkumise mittelõpetamisel 10 päeva jooksul arvates talle kirjaliku ettekirjutuse tegemisest, tasuma leppetrahvi kolme kuu rendisumma ulatuses.

LEPINGU TINGIMUSED JA SÄTTED

- 6.1. Käesoleva lepingu tingimusi võib muuta poolte kirjaliku kokkulepe alusel, arvestades käesoleva lepingu p.p.3.1.2. ja 4.4. sätteid.
- 6.2. Ühe lepingupoole esitatud taotluse lepingutingimuste muutmiseks vaatab teine pool läbi 10 päeva jooksul taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse teisele poolele kirjalikult eelnimetatud tähtaaja jooksul koos vastavasisulise põhjendusega.
- 6.3. Juhul, kui uued lepingu tingimused, mis tulenevad p.3.1.2. ja p.4.4., teist poolt ei rahulda, on lepingu tingimuste ettepaneku saajal õigus nõuda lepingu lõpetamist, teatades sellest üks kuu ette arvates lepingu muutmise ettepaneku saamise päevast. Kuni lepingu lõpetamiseni kuuluvad täitmisele käesoleva lepingu tingimused.
- 6.4. Käesolevale lepingule kehtivad kõik Eesti Vabariigi rendiseaduse § 20 ettenähtud sätted.
- 6.5. Rentniku kui juriidilise isiku reorganiseerimise korral on reorganiseerimisega moodustatud ettevõte rentniku õigusjärglaseks koos kõigi käesolevast lepingust tulenevate õiguste ja kohustustega. Siinjuures kohaldatakse õigusjärglasele käesoleva lepingu p. 6.7.3 lõige 2 näidatud sätteid.

VII. FORCE MAJEURE.

- 7.1. Lepingu mittetäitmine või mittenõuetekohane täitmine põhjustel, mis on tekkinud Force Majeure asjaoludel, loetakse vastuvõetavaks tingimusel, et pooled on rakendanud ja rakendavad jõupingutusi sellise olukorra välitmiseks, kahjude vähendamiseks ja lepingu täitmiseks.
- 7.2. Force Majeure asjaolude all möeldakse mistahes ettenägemata sündmust, asjaolusid, mida pooled või üks pool ei võinud ega pidanud ette nägema, s.h. loodusõnnetus, sõda, streik, ettenägemata rikked AS-ile Marlekor kuuluvates katlamajades, vee-, kütte- ja energiavarustussüsteemis. Kahjude tekitamisel kolmandate isikute poolt kannab kulud kahju saanud pool, kusjuures ta omab regressnõude õiguse kahju tekitanud isiku vastu.
- 7.3. Käesoleva lepingu p.p. 7.1., 7.2. toodud sätted ei vabasta osapooli jõupingutuste rakendamisest lepingu tingimuste täitmiseks ning pooled jätkavad oma lepinguliste kohustuste täitmist koheselt peale takistuste kõrvaldamist.
- 7.4. Kui Force Majeure asjaolud kestavad rohkem kui kolm kuud, siis on mölemal lepingupoolel õigus loobuda lepinguga võetud kohustuste täitmiseni ning kummagi pool ei ole õigust nõuda kahjude hüvitamist, mis tekkisid lepingu lõpetamisega seoses Force Majeure asjaoludega.

VIII. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

- 8.1. Käesoleva lepingu tätmisel, muutmisel, lõpetamisel ning vastutuse kohaldamisega tekivad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel, lähtudes käesolevast lepingust ja Eesti Vabariigi seadusandlusest. Kokkulekke mittesaavutamisel lahendatakse vaidlus kohtus.
- 8.2. Kõik küsimused, mis ei ole reguleeritud käesoleva lepinguga, lahendatakse vastavalt seadusandlusele.

lepingupooled kohustuvad tegema kõik neist oleneva käesoleva lepingu nõuetekohaseks täitmiseks jidluste lahendamiseks läbirääkiste teel.

A. LEPIKULE ERITINGIMUSED

- 9.1. Käesoleva lepingu eritingimustes võivad pooled eeltoodud tingimusi konkretiseerida, täiendada, muuta, tühistada enne käesolevale lepingule allakirjutamist.
- 9.2. Eritingimuste sõnastus:
 - 9.2.1. Renditasu või kommunaalteenuste võlgnevuse korral lõpetatakse telefoni, kütte-, elektri- ja telste kommunaalteenuste osutamine ilma ette teatamata.
 - 9.2.2. Renditasu ei sisalda kommunaalteenuseid.
 - 9.2.3. Rentnik kohustub omama kõik oma tegevuses vajalikud tegevusload ja litsensid.
 - 9.2.4. Rentnik kohustub tegema remonti omal kulul.
 - 9.2.5. Kahe kuu jooksul peale rendilepingu jõustumist rentnik ei maksa renti seoses remonttööde läbiviimisega. Alates kolmandast rendikuust maksab rentnik renti täies ulatuses.
 - 9.2.6. Rendileandja annab rentniku kasutusse ühe digitaaltefoni liini (telefoninumbri) peale liinide seadistamise tasu (2500.-EEK + KM) laekumist rendileandja arvele rendileandja poolt esitatud arvete alusel. Rentnik kohustub tasuma abonenditasu (250.-EEK + KM ühe telefoniliini eest) ning oma telefonikõnede eest rendileandja poolt esitatud arvete alusel. Peale lepingu lõpetamist jäavat telefonikõneda rendileandjale ja liinide seadistamise tasu ei tagastata.
 - 9.2.7. Rentnik paigaldab renditavasse ruumi elektriarvesti omal kulul.
 - 9.2.8. Telefonide sisse- ning väljalülitamist telefonivõrgust võib teostada ainult Nordika Kinnisvara AS-i telefonimontöör. Telefonide sisselülitus on tasuline teenus.
 - 9.2.9. Parkimine kinnisel territooriumil on tasuline teenus. 1 auto parkimise eest tuleb tasuda 250.- EEK (+ KM) kuus.
 - 9.2.10 Rendileandja ei kanna varalist vastutust renditud ruumides oleva vara säilimise eest.
- 9.3. Rendileandjal on õigus rendimaksete suurust korrigeerida juhul, kui Eesti krooni kurss DEM-i suhtes muutub, kusjuures renditasu kroonides peab ümberarvestatult Saksa markadesse, andma püsivalt sama summa DEM-ides, mis vastaskrooni ümberarvutamisel Saksa markadesse käesoleva lepingu allakirjutamise kuupäeval.

Käesolev leping on koostatud ja allakirjutatud kahes eksemplaris, üks jäab rendileandjale, teine rentnikule.

Poolte juriidilised aadressid:

RENDILEANDJA

Nordika Kinnisvara AS
kandenumber 10118843
Tallinn, Pärnu mnt. 69
EE0001 LINN PÄRNU 3
Telef. 6261-516
A/ a 10 05202840 2000
Eesti Ühispank
Tallinna Kontor
Kood 784

RENTNIK

OÜ Nenell
kandenumber 10347408
Tallinn, Marja tn, 7
Telef. 825644493
A/a 221002157015
Hansapank

LISA nr. 1
rendilepingule nr 1
24.01-1998

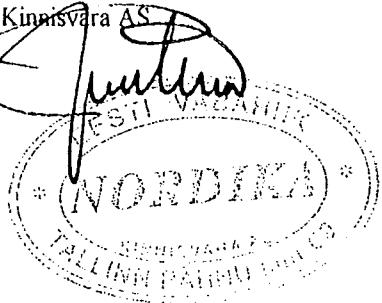
1. Rendile antud hoone või ruumide nimekiri ja aadress:
EE0001, Tallinn, Vana-Lõuna 39.
 2. Ruumide rentimisel rentniku kasutada oleva maksustatava põrandapinna suurus 11 korusel 307.3m².
- | | |
|---|------------------|
| 1m ² rent kuus | 30.0 |
|
 | |
| Kogu renditava pinna rent kuus | 9 219.0 |
| Telefoni abonenditasu 1 digitaaltelefoniliini eest | 250.0 |
| Kokku renditasu kuus | 9 469.0 |
| Käibemaks 10% | 1 704.40 |
| Kogu renditasu (renditasu, abonenditasu, käibemaks) kuus kokku | 11 173.40 |

Kogu renditasu kuus (renditasu, abonendimaks ja käibemaks) kuus : üksteist tuhat üksada seitsekümmend kolm krooni ja 40 senti.

RENDILEANDJA

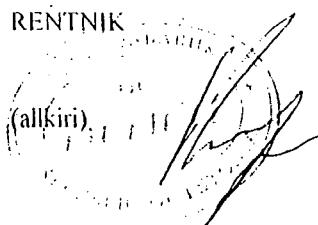
Nordika Kinnisvara AS

(allkiri)



RENTNIK

(allkiri)



RENTNIK

**TAIENDAV KOKKULEPE
RENDILEPINGULE
Nr.1 27-01-1998.a.**

ordiga kinnitab AS (Rendileandja), peadirektor Jiri Tellekivi jaoks, kaas tegutseb Põhikirja alusel ühelt poolt ja OÜ Nenell (Rentnik), juhatuse liige Aleksander Kauler (isikus, kes tegutseb Põhikirja alusel teiselt poolt, sõlmisid käesoleva kokkuleppe Rendilepingu nr. 1 27.01.1998.a. LISA nr. 1 muutmise kohta alljärgnevas:

1. Rendileandja annab ja Rentnik võtab rendile lisaks juurdelisatud plaanile vastavalt kollasega tähistatud ruumid alates 01. septembrist 1998.a. ja rohelisega tähistatud ruumid alates 01. oktoobrist 1998.a. 1 m² rendihinnaga 30,- krooni kuu, millele lisandub käibemaks.
2. Alates 01. Septembrist on rentniku kasutada oleva maksustava põrandapinna suurus II korrusel 307,3 m² ja I korrusel 35,1 m²

1 m ² rent kuus	30,-
----------------------------	------

Kogu renditava pinna rent kuus	10272,-
Telefoni abonenditasu 1 digitaaltelefoniliini eest	250,-
Kokku renditasu kuus	10522,-
Käibemaks 18%	1894,-
Kogu renditasu (renditasu, abonenditasu, käibemaks) kuus kokku	12416,-

Kogu renditasu kuus (renditasu, abonendimaks ja käibemaks) kuus: kaksteist tuhat nelisada kuusteist krooni.

3. Alates 01. Oktoobrist on rentniku kasutada oleva maksustatava põrandapinna suurus II korrusel 307,3 m² ja I korrusel 60,4 m²

1 m ² rent kuus	30,-
----------------------------	------

Kogu renditava pinna rent kuus	11031,-
Telefoni abonenditasu 1 digitaaltelefoniliini eest	250,-
Kokku renditasu kuus	11281,-
Käibemaks 18%	2030,6
Kogu renditasu (renditasu, abonenditasu, käibemaks) kuus kokku	13311,6

Kogu renditasu kuus (renditasu, abonendimaks ja käibemaks) kuus: kolmteist tuhat kolmsada üksteist krooni ja 60 senti.

Käesolev täiendav kokkulepe Rendilepingule nr. 1 27.01.1998.a. on koostatud ja allakirjutatud kahes originaaleksemplaris, üks jäab Rendileandjale, teine Rentnikule ning kuulub lahitamatu osana Rendilepingu nr. 1 27.01.1998.a. juurde.

Rendileandja
Nordika Kinnisvara AS

Rentnik
OÜ Nenell

51. KOREUS II

May 1 2005

3576

330

05'04

2

60,00

RENDILEPING

nr.

20 marts 2002 a.

Tallinn,

OÜ Wiltmest Haldus (edaspidi nimetatud - rendileandja), juhatuse liige Jüri Triletski isikus, kes tegutseb Põhikirja alusel ühelt poolt ja Vesalius Kaubanduse OÜ (edaspidi nimetatud - rentnik) juhatuse liige Aleksandr Veršinin'i isikus, kes tegutseb Põhikirja alusel teiselt poolt, sõlmisid käesoleva lepingu (edaspidi nimetatud rendileping) alljärgnevas:

I. ÜLDSAITTEDE.

- 1.1. Pooled juhinduvad oma suhtes Eesti Vabariigi rendiseadusest, muudest ajasassepuutuvatest normatiivaktidest ning käesolevast lepingust.
- 1.2. Käesolev leping jõustub rendileatu ettevaliku (p.4.1.) ja kautsioni (p.4.6.) OÜ Wiltmest Haldus arvele laekumise kuupäevast ja kehtib tähitajavult. Kautsioni ja renditasu ettemaksu mittetekumisel 10 päeva (kümne päeva) jooksul arve esitamise kuupäevast käesolev leping annulleeritakse. Rendileandja poolt ühepoolset. Rendilepingu võib kumbki pool lõpetada ühepoolsetl igal ajal, teatades teisele lepingupoolele ette kolm kuud.
- 1.3. Käesoleva lepinguga annab rendileandja kui renditava vara omanik rentnikule hoone, ruumid või muu vara ajutiseks kasutamiseks tasu eest lepingus toodud tingimustel ja tähtajaks.
- 1.4. Rendile antavate ruumide ja vara kasutamise tasu suurus näidatakse ära käesoleva lepingu Lisas nr.1, mis kuulub lahitutamu osana käesoleva lepingu juurde.
- 1.5. Ruumid ja vara antakse rentnikule üle üleandmise-vastuvõtmise päeva seisundi kirjeldusega. Aktile on lisatud fotod ruumidest ja varast ning aktile kirjutavad alla mölema poole volitatud esindajad.
- 1.6. Rentniku poolt rendileandja loal renditud varale tehtud parendused kuuluvad rendileandjale, kui selliseid parendusi ei ole võimalik renditud vara kahjustamata lepingu tähaja lõppemisel või lõpetamisel eraldada. Samuti ei ole rentnikul õigust nõuda renditud vara parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamist, kui rendileandja ja rentnik ei ole sõlminud eraldi kokkulepet, või näidanud seda lepingu eritingimustes, mis näevad ette nimetatud kulude hüvitamist.
- 1.7. Rendile antavate ruumide ja vara otstarve näidatakse ära käesoleva lepingu Lisas nr. 1 ning rentnik kohustub kaetma rendituid ruume ja vesi, veetõmetatud lepingu Lisa nr.1 kohaselt. Renditud ruumide ja vesi (või vesi, vesi) ehitustööd või muud ülesatud kavukuse ordmine, s.h. koostöölepingu alussel, võib tekitada üksnes rendileandja kirjelikul nõusolekul.
- 1.8. Rendileandja loata renditud varale tehtud parendused, mida ei ole võimalik eraldada renditud vara kahjustamata, lähevad lepingu lõpetamisel tasuta üle rendileandjale.
- 1.9. Rendileandja loata tehtud parendused, mida on võimalik eraldada renditud vara kahjustamata, võib rentnik ära võtta, kui rendileandja pole nõus hüvitama nende maksumust.
- 1.10. Rentnik garanteerib renditud ruumide säilitamise, sihipärase kasutamise, hoolduse ja tagastamise lepingu lõpetamisel ning kooskõlastama kõik renditavate ruumide osas tehtavad ümberehitused kirjalikult rendileandjaga.

II. POOLTE KOHUSTUSED.

- 2.1. Rendileandja kohustub:
 - 2.1.1. Lepingu objektiks olevad ruumid rentnikule üle andma hiljemalt kahe päeva jooksul peale käesoleva lepingu p.1.2. nimetatud maksete laekumist rendileandjale. Mittetäieliku rendikuu korral makstakse renditasu selles osas kuu renditasust, mis vastab kalendripäevade arvu suhtele kogu kuu kalendripäevadesse.
 - 2.1.2. Teatama rentnikule ruumide plaanitud kapitaalremondi tähitajast 3 kuud ette, välja arvatud kapitaalremont, mis on tingitud ettenägemata asjaoludest või avariiohlikkusest.
 - 2.1.3. Tagama rentnikule kasutatavates ruumides telefoni vastavalt p.9.2.2.

nik kohustub.

- 2.1. Käituma renditud ruume hoolekannetahvlit ja vahendeid korralikult ja õiguselt.
- 2.2. Hoidma renditud ruume korras ja tegema jooksovat ja muutuvat.
- 2.2.3. Hoidma oma kulul nõutavas tehnilises, sanitaarses ja tuleohututes seisundis, mis on üleandjale asuvad renditatavates ruumides, kui käesoleva lepingu eritingimustest ei ole mõistetud teistsugune kord.
- 2.2.4. Kui rentnik ei täida oma remondikohustust (vt. lepingu p. 2.2.2.), siis on rendileandjal õigus teha lepingus ettenähtud või hädavajalik remont oma kulul ning nõuda rentnikult remondi maksumuse hüvitamist.
- 2.2.5. Täitma tuleohutuse ja sanitaareeskirju ning teisi normatiivaktidega kehtestatud eeskirju ja nõudeid.
- 2.2.6. Korraldama omal kulul ruumide valve.
- 2.2.7. Tagastama lepingu lõpetamisel ruumid rendileandjale mitte halvemates seisundis, millises ta sai vastavalt ruumide üleandmisse-vastuvõtmise aktile, koos parendustega, mis on näidatud käesoleva lepingu p.p. 1.6., 1.8. Tagastamine toimub üleandmisse-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlema poolt esindajad.
- 2.2.8. Hankima iseseisvalti oma majandustegevuseks vajalikud lood ja liitsentsid.

III. POOLTE ÕIGUSED.

3.1. Rendileandjal on õigus:

- 3.1.1. Teha rentnikule jaoks renditavatele ruumidele sätete rikkumiseks kasutamist, eelle säilitamist ja hoidamist ning teha rentnikule riiklikele kõrvaldemiseks kohustuslike ettekirjutusi. Feistkordset rendilepingu sätete rikkumisel rentniku poolt on rendileandjal õigus lepingu ühepoolsest lõpetada ettevõttaja kõrema (10) päeva.
- 3.1.2. Nõuda renditasu suuruse muutmist kehtestavate ja kehitvate riiklike ja munitsipaalmaksude muutmisel maale ja kinnisvarale, käibemaksu ning kinnisvara ümberhindamisest tingitud lisakulude tekkimisel, amortisatsiooninormide ja ekspluatatsioonikulude muutumisel, samuti muudel seadusandlusest ja normatiivaktidest tulenevatel muudatustel.
- 3.1.3. Lõpetada rendileping ühepoolsest renditasu ühe kuu ulatuses ettemaksu mittemaksmisel 10 päeva jooksul peale maksetähtaaja saabumist.

3.2. Rentnikul on õigus:

- 3.2.1. Teha rendileandja kirjalikul loal muudatusi ja parendusi renditud ruumide koosseisu ja väärustes.
- 3.2.2. Nõuda rendi vähendamist juhul, kui lepingus ettenähtud vara kasutamise tingimused või vara seisund on oluliselt halvenenud temast mitteolenevatel põhjustel. Rendileandja vara mittenõustumisel renditasu vähendamisega omab rentnik õiguse ühepoolsest rendileping lõpetada ettevõttamisega kolm kuud. Etteteatamise tähtajal kehtib endine renditasu suurus.

IV. ARVELDUSED.

- 4.1. Rentnik tasub rendileandjale kogu rendi (renditasu) iga kuu 01.kuupäevaks järgneva kuu eest (ühe kuu ettemaks) rendileandja arvete alusel vastavalt käesoleva lepingu lisale nr. 1. Rent (renditasu) ei sisalda tasu elektri, elektrikütte, kütte, vee ja kanalisatsiooni, suruõhu, lifti kasutamise ning renditatavate ruumide koristuse eest.
- 4.2. Rentnik kohustub tasuma möödunud kuu telefonikõnede eest jooksva kuu 10. kuupäevaks kehtivate hindade ja tarifide alusel rendileandja esitatud arvete alusel.
- 4.3. Kõgil arvetel näidatakse käibemaks eraldi reana.
- 4.4. Renditasu ja muude maksete muutmine toimub lähtudes Eesti Vabariigi rendiseaduse § 6 lg. 2 ja käesoleva lepingu 3.1.2. sätetest.
- 4.5. Rentnik maksab renditasu või teiste maksete tasumata jätmise või mitteõigeaegse tasumise korral rendileandjale viivist 0.5 % tasumata summast iga viivitatum päeva eest, lähtudes maksetähtajast või arve esitamise päevast. Võlgnevuse korral arvestatakse tasutuna kõigepealt viivis, siis võlgnevus ja järjekordne renditasu.
- 4.6. Rentnik maksab rendileandjale kautsioni kahe kuu renditasu ulatuses rendilepingu allakirjutamise päeval. Rendilepingu tähtaja saabumise töltu kautsion tagastatakse. Rendilepingu lõpetamisel rendileandja initsiativil ühepoolsest, rentniku poolt rendilepingu sätete rikkumise töltu, kautsionit ei tagastata.

V. POOLTE VASTUTUS.

- 5.1. Pooled kannavad varalist vastutust käesoleva lepingu tingimuste täitmatajätmise ja mittenõuetekohase täitmisega teisele lepingupoolele tekitatud kahju eest selle kahju faktilises ulatuses.

Handwritten signatures of the parties involved in the lease agreement, including the lessor and lessee, are visible at the bottom of the document. There are approximately six signatures in total, some with dates like '10.07.2011' and '2011'.

- käesolevas lepingu p.5.1. nimetatud, kohaldatakse lepingu mittetäitmisel või hõuetekohasel täitmisel järgmisi sanktsioone:
1. Rendilepingu lõpetamisel rendileandja ühepoolse otsusega rentniku poolt lepingu säete rendisummast iga viivitatud päeva eest.
 2. Ruumide tagastamisega viivitamise korral 1 kuust kuni 3 kuuni - 25 % ulatuses ühe kuu rendisummast iga viivitatud päeva eest.
 3. Ruumide tagastamisega viivitamise korral üle 3 kuu - 50 % ulatuses ühe kuu rendisummast iga viivitatud päeva eest.
 4. Rentniku poolt ruumide vabastamisel ilma p. 2.2.2. remonttöid tegemata, on ta kohustatud tasuma nende tööde maksumuse rendile.
 5. Rentniku poolt ruumide kasutamisel vaheldus lepingutest läbi ennetähtaegselt, mitte esmakordsest selle fakti tuvastamisel kohustatud tasuma rendileandjale leppetrahvi ühe kuu rendisumma ulatuses. Teistkordset rikkumisel, samuti rikkumise mittelõpetamisel 10 päeva jooksul arvates talle kirjaliku ettekirjutuse tegemisest, tasuma leppetrahvi kolme kuu rendisumma ulatuses.

VI. LEPINGU MUUTMINE, TÄIENDAMINE, LÖPETAMINE JA TÄHTAJA LÖPPEMINE.

1. Käesoleva lepingu tingimusi võib muuta poolte kirjaliku kokkulepe alusel, arvestades käesoleva lepingu p.p.3.1.2. ja 4.5. sätteid.
2. Ühe lepingupoolte esitatud taotluse lepingutingimuste muutmiseks vaatab teine pool läbi 10 päeva jooksul taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse teisele poolele kirjalikult eelnimetatud tähtaja jooksul koos vastavasisulise põhjendusega.
3. Juhul, kui uued lepingu tingimused, mis tulenevad p.3.1.2. ja p.4.5., teist poolt ei rahulda, on lepingu muutmise ettepaneku saajal õigus nõuda lepingu lõpetamist, teatades sellest üks kuu ette arvates lepingu muutmise ettepaneku saamise päevast. Kuni lepingu lõpetamiseni kuuluvad täitmisele käesoleva lepingu tingimused.
4. Käesoleva lepingut võib lõpetada ühepoolselt ennetähtaegselt vastavalt Eesti Vabariigi rendiseaduse §§ 17, 18, 19 sätetele ning käesoleva lepingu p.p.3.1.2., 3.1.3., 5.2.4. ja 6.5.sätetele.
5. Rendileandjal on õigus rendileping ühepoolselt ennetähtaegselt lõpetada kui rentnik:
 - 6.5.1. Kasutab ruume vastuolus käesoleva lepinguga või otstarbega.
 - 6.5.2. Tahtlikult või ettevaatamatult halvendab ruumide seisundit või ei täida rendilepingus ettenähtud kohustusi.
 - 6.5.3. Ei ole maksnud renditasu ühe kuu ettemaksu 10 päeva jooksul tasumise tähtaja mõodumise päevast arvates.
 - 6.5.4. Ei ole tasunud käesoleva lepingu p.4.6. ettenähtud kautsioni.
6. Rentnikul on õigus nõuda lepingu ennetähtaegset lõpetamist kui rendileandja:
 - 6.6.1. Ei täida oma kohustusi.
 - 6.6.2. Kui renditud ruumid on muutunud kasutamiskõlbmatuks asjaolude töttu, mille eest rentnik ei vastuta.
7. Käesolev leping loetakse lõppenuks:
 - 6.7.1. Tähtaja mõodumisel. Kui lepingu tähtaja mõodumisel pooled soovivad jätkata rendisuhteid, võivad pooled kokkuleppel sõlmida uue rendilepingu uutel tingimustel või pikendada käesoleva lepingu kehtivust samadel tingimustel uueks tähtajaks. Viimatinimetatu sättestatakse protokollilise kokkuleppega mõlema poole allkirjaga.
 - 6.7.2. Renditud vara hävinemisel, kadumisel või vara kasutamiskõlbmatuks muutumise korral.
 - 6.7.3. Rentniku kui juriidilise isiku likvideerimise korral ilma õigusjärglaseta. Õigusjärgluse korral vormistatakse käesolev leping protokollilise kokkuleppega ümber uuele õigusjärglasele, kusjuures rendileandjal on õigus eelnevalt kontrollida õigusjärglase seaduslikkust ja õigusjärgluse usaldatavust.
 - 6.7.4. Käesoleva lepingu p.6.4. asjaoludel, kui lõpetamisest on teatatud teisele poolele kirjalikult 10 päeva ette.
8. Käesolevale lepingule kehtivad kõik Eesti Vabariigi rendiseaduse § 20 ettenähtud sätted.
9. Rentniku kui juriidilise isiku reorganiseerimise korral on reorganiseerimisega moodustatud ettevõte rentniku õigusjärglaseks koos kõigi käesolevast lepingust tulenevate õiguste ja kohustustega. Siinjuures kohaldatakse õigusjärglasele käesoleva lepingu p. 6.7.3 lõige 2 näidatud sätteid.

FORCE MAJEURE.

FORCE MAJEURE.
pingu mittetäitmine või mittenõuetekohane täitmine põhjustel, mis on tekinud Force Majeure
jaoludel, loetakse vastuvõetavaks tingimusel, et pooled on rakendenud ja rakendavad
üüriasutustesse jaoks vastuvõetavat ja õigustlikku ettevõtjate ja töötajate kaitsmist.
Tulenevalt sellest ei saa ehitus- ja remondite töödeks väljatöötatud töötajad ja ettevõtjad, kellel on
oleku ja tööd jaoks vaja üüriasutustesse jaoks vastuvõetavat ja õigustlikku ettevõtjate ja töötajate
kaitsmist, vabastada ehitus- ja remondite tööde eest. See tuleb soodustada töötajate ja ettevõtjate
rikked AS-i TVMK kuuluvates katlamajades, vee-, kütte- ja energiavarustussüsteemis. Kahjuude
tekitamisel kolmandate isikute poolt kannab kulud kahju saanud pool, kusjuures ta omab
regressnõude õiguse kahju tekitanud isiku vastu.

- regressnõude õiguse kahju tekitanud isiku vastu.

7.3. Käesoleva lepingu p.p. 7.1., 7.2. toodud sätted ei vabasta osapooli jöupingutuste rakendamisest lepingu tingimuste täitmiseks ning pooled jätkavad oma lepinguliste kohustuste täitmist koheselt peale takistuste kõrvaldamist.

7.4. Kui Force Majeure asjaolud kestavad rohkem kui kolm kuud, siis on mõlemal lepingupoolel õigus loobuda lepinguga võetud kohustuste tätmisest ning kummalgi poolel ei ole õigust nõuda kahjude hüvitamist, mis tekkisid lepingu lõpetamisega seoses Force Majeure asjaoludega.

VÄITLUSTE LÄHENDEMINE

- VIII. VAIDLUSTE LAHENDAMINE**

8.1. Käesoleva lepingu täitmisel, muutmisel, lõpetamisel ning vastutuse kohaldamisega tekkivad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel, lähtudes käesolevast lepingust ja Eesti Vabariigi seadusandlusest. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlus kohtus.

8.2. Kõik küsimused, mis ei ole reguleeritud käesoleva lepinguga, lahendatakse vastavalt seadusandlusele.

8.3. Lepingu poolted kohustuvad tegema kõik neist oleneva käesoleva lepingu nõuetekohaseks täitmiseks ja vaidluste lahendamiseks läbirääkiste teel.

LERINGU ERITINGIMUSED.

- IX. LEPINGU ERITINGIMUSED.**

9.1. Käesoleva lepingu eritingimustes võivad pooled eeltoodud tingimusi konkretiseerida, täiendada, muuta, tühistada enne käesolevale lepingule allakirjutamist.

9.2. Eritingimuste sõnastus:

- 9.2. Eritingimuste sõnastus:

 - 9.2.1. Renditasu või kommunaalteenuste vältnevuse korral lõpetatakse telefoniteenuste osutamine ilma ette teatamata.
 - 9.2.2. Rendileandja annab rentniku kasutusse ühe digitaaltelefoni liini (telefoninumbri) peale liinide seadistamise tasu (2500.-EEK + KM ühe digit.tel. liini kohta) laekumist rendileandja arvele rendileandja poolt esitatud arvete alusel. Rentnik kohustub tasuma abonenditasu ning oma telefonikõnede eest rendileandja poolt esitatud arvete alusel. Peale lepingu lõpetamist jäävad telefoniliinid rendileandjale ja liinide seadistamise tasu ei tagastata.
 - 9.2.3. Telefonide sisse- ning väljalülitamist telefonivõrgust võib teostada ainult OÜ Wiltmest Haldus telefonimontöör. Telefonide sisselülitus on tasuline teenus.
 - 9.2.4. Parkimine kinnisel territooriumil on tasuline teenus. 5 auto parkimise eest tuleb tasuda 1000 EEK kuus, milline summa sisaldab käibemaksu. Rendile antavad ruumid asuvad territooriumil, kus kehtib objektidel loarežiim ja -kontroll: kontrollitakse kauba- ja materiaalsete väärtustesse sisse- ja väljavedu (sisse- ja väljaviimine) territooriumile ja territooriumilt ainult Rendileandja poolt välja antud lubade alusel. Rentnik kinnitab, et on tutvunud "Transpordivahendite sissesõitmise, väljasõitmise ja parkimise korraga OÜ Wiltmest Haldus territooriumil" ja kohustub neid järgima. Muude Rentniku ja teda teenindavate transpordivahendite sissesõidu ja ajutise parkimise (kauba peale- ja mahalaadimiseks) eest tasub Rentnik üks kord kuus 10. kuupäevaks mõodunud kuul territooriumile sissesõitnud sõidukite eest Rendileandja poolt koostatud arvete alusel (arvete koostamisel lähtutakse arvestusest, et üks sissesõit võrdub viisteist (15) krooni, milline sisaldab käibemaksu). Rentnik on teadlik, et sissessõidu eest arve tasumata jätmisel on Rendileandjal õigus keelata Rentniku ja teda teenindava transpordi sissepääs territooriumile kuni arve tasumiseni.
 - 9.2.5. Rendileandja ei kannata varalist vastutust renditud ruumides oleva vara säilimise eest.
 - 9.2.6. Seaduse Eesti krooni tagamise kohta muutumisel või kehetuks tunnistamisel, samuti Eesti krooni devalveerimisel muude õigusaktide alusel, on Rendileandjal õigus suurendada devalveerumise päävest kõiki Rentniku poolt tasumisele kuuluvaid makseid ilma poolte sellekohase kokkuleppeta summani, mille eest oleks võimalik vastavalt Eesti Panga ametlikule kursile saada summa Euroopa Liidu eurodes, mis oleks saadud siis, kui Euroopa Liidu euro kurss oleks olnud üks (1) Euroopa Liidu euro võrdub viisteist koma kuus tuhat nelisada kuuskümmend kuus (15,6466) Eesti krooni.

1

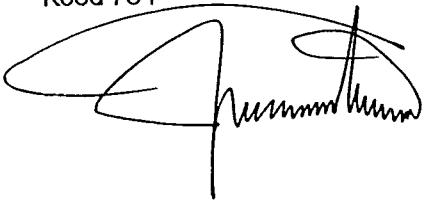
- 9.2.7. Punktis 9.2.6. toodud viisil Rendi muutmise korral rakendatakse uut Rendi määra Eesti krooni ja Euroopa Liidu euro kursi muutumise päevale järgnevast päevast. Kursi muutumise kuu osas eelnevalt arveldatud Rendi summad arvestatakse ümber riigiprotsessiselt vastavuses põhivede enesega, millel muudetud Rendi määri ei ole mõju. Riigiprotsessi alusel muudetud Rendi määri ei mõjuta riigiprotsessi alusel muudetud Rendi määri.
- 9.2.8. Rentnik kohustub oma kuiul teostama renditud ruumide katuse renoveerimise. Rendileandja ei vastuta katuse ilmastikukindluse ega sellest tingitud kahjustustuste eest.
- 9.2.9. Renditud ruumide all (teisel korusel) paiknevate ruumide vabanemisel on Rentnikul eesõigus nimetatud ruumide rentimisele.

Käesolev leping on koostatud ja allakirjutatud kahes eksemplaris, üks jääb rendileandjale, teine rentnikule.

Poolte juriidilised aadressid:

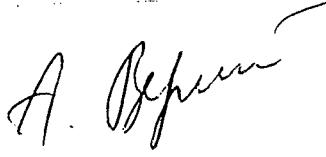
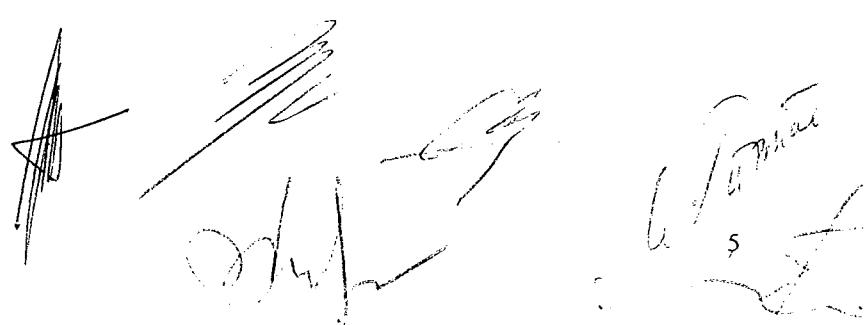
RENDILEANDJA

OÜ WILTMEST HALDUS
Kandenumber 10544971
Tallinn, 10134, Pärnu mnt 69B
Telef. 6261 516
A/ a 10220004605019
Eesti Ühispank
Kood 784



RENTNIK

Vesalius Kaubanduse OÜ
Kandenumber 10464796
Tallinn, 12015, Vabaõhukooli tee 9-4
A/ a 221012002587
Hansa pank
Kood 767

L I S A nr. 1

rendilepingule nr.

21.02.2002.a.

Rendile antud hoone või ruumide nimekiri ja aadress:
 Veerenni 36, 10134 Tallinn. Vineeri- ja pehmemööbitsehh kolmas korras, otstarbega tootmisruum.
 Ruumide rentimisel rentniku kasutada oleva maksustatava põrandapinna suurus on 1836,2 m².

Kogu renditasu kuus	34 000,0
---------------------	----------

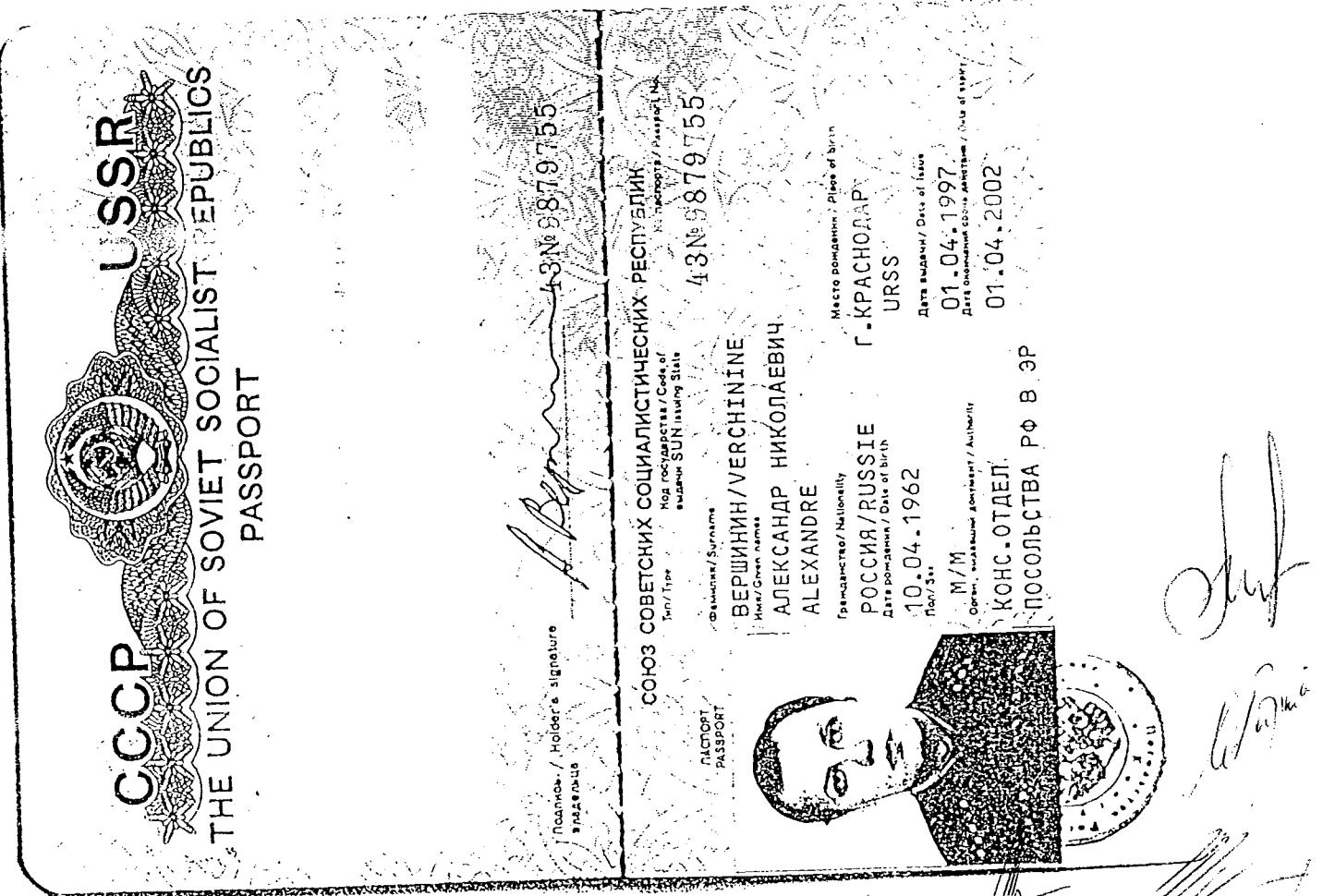
Kogu renditasu kuus ilma käibemaksuta: kolmkümmend neli tuhat (34 000) krooni.

RENDILEANDJA
OÜ Wiltmest Haldus

(allkiri)

RENTNIK
Vesalius Kaubanduse OÜ

(allkiri)



KOKKULEPE

Vesalius Kaubanduse OÜ, registreeritud 10464796, aadressil Tallinnas Vabaõhukooli tee 9-4, keda esindab juhatuse liige Aleksandr Veršinin (edaspidi nimetatud Vesalius või koos AS-iga TVMK Pooled)

sõlmisid Tallinnas, 01. novembril 2002.a. käesoleva kokkuleepingu alusel Vesaliuse valduses olevate ruumide varustamise kohta soojusega (edaspidi nimetatud Kokkuleppe) alljärgnevas:

1. Pooled avaldavad ja kinnitavad alljärgnevaid asjaolusid:
 - 1.1. Vesalius kasutab rendilepingu alusel ruume Tallinnas Veerenni tn 36 asuva vineeri- ja pehmemööblitsehh'i kolmandal korrusel, millede pindala kokku on 1 836 m² (edaspidi nimetatud Ruumid).
 - 1.2. TVMK-le kuuluvad nimetatud ruumides asuvad soojustrassi osad ja küttekehad.
2. Pooled on kokku leppinud Ruumide varustamises küttega järgnevalt:
 - 2.1. Vesalius võtab enda vastutusele ja hooldamisele Ruumides asuvad soojustrassi osad ja seadmed.
 - 2.2. Vesalius tasub TVMK-le Ruume läbivast soojatrassist ja selle osadest eraldava soojusenergiat kütteperioodil 11 550 (ükskülest tuhet viissada viiskümmend) krooni kuus (sisaldab käibernaksu) vastavalt TVMK poolt esitatud arvetele. Kütteperioodi kehtestab ühepoolselt TVMK (harilikult kestab kütteperiood 01. oktoobrist kuni 01. maini, kuid see võib muutuda vastavalt ilmastikuoludele).
3. Lõpetamine:
 - 3.1. Käesolevat Kokkulepet võib lõpetada üksnes Poolte vahelise kokkuleppega või seaduses või käesolevas Kokkuleppes otseselt sätestatud alusel.
 - 3.2. Käesoleva Kokkuleppe lõppeb koheselt juhul, kui Vesaliusel puudub õiguslik alus Ruumide kasutamiseks.
4. Käesolev kokkulepe jõustub allakirjutamise hetkest ja on koostatud kahes võrdses eksemplaris, millest üks jäab TVMK-le ja teine Vesaliusele.

AS TVMK

Vesalius Kaubanduse OÜ

KOKKULEPE

Tallinnas, 23.07.2004

Tallinnas, 23.07.2004

OÜ Grove Invest, reg.kood 10650963, asukohaga Tallinnas Pärnu mnt 69B, juhatuse liikme Aleksandr Tomberg'i isikus,

ja

OÜ Wiltmest Haldus, reg.kood 10544971, asukohaga Tallinnas Pärnu mnt 69B, juhatuse liikme Jüri Triletski isikus,

ja

VESALIUS KAUBANDUSE OÜ, reg. kood 10464796, juhatuse liikme isikus, edaspidi nimetatud Rentnik,

edapidi koos nimetatud Pool või Pooled,

lähtudes asjaolust, et 01.08.2004 lõpeb rendileping, mille alusel OÜ Grove Invest rentis hooned, millised asuvad aadressidel Veerenni tn 36 ja Vana-Lõuna tn 39 välja OÜ-le Wiltmest Haldus, kes omakorda andis 20.03.2002. a. rendilepingu (edaspidi nimetatud Rendileping) alusel hoonetes asuvad ruumid (rendilepingus nimetatud "vaim") allrendile Rentnikule,

leppisid Pooled kokku alljärgnevas:

1. OÜ Wiltmest Haldus annab üle ja OÜ Grove Invest võtab vastu Rendilepingust tulenevad Rendileandja õigused ja kohustused alates 01.08.2004 (edaspidi: Lepingu ülevõtmise kuupäev).
2. Lepingu ülevõtmise kuupäevast alates on Rentniku ja OÜ Grove Invest vahelised suhted reguleeritud Rendilepingu alusel. Lepingu ülevõtmise kuupäevast alates on Rendilepingus Rendileandjaks osaühing Grove Invest.
3. Kokkulepe jõustub allkirjastamise hetkest.
4. Kokkulepe on koostatud kolmes võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, milles igale osapoolele jäab üks eksemplar.

KINNITAMAKS EELTOODUT, on Pooled ülalnimetatud kuupäeval Kokkuleppe alla kirjutanud alljärgnevalt:

Grove Investi nimel:

Aleksandr Tomberg

Wiltmest Halduse nimel:

Jüri Triletski

VESALIUS KAUBANDUSE OÜ
nimel:

Urse Tamson

RENDILEPING

OÜ Grove Invest, registrikood 10650963, mis asub aadressil Pärnu mnt. 69B, Tallinn, mida esindab juhatuse liige Aleksandr Tomberg, (edaspidi nimetatud Rendileandja ja / või Pooled)

ja

AS ABB, registrikood 10095355, mis asub aadressil Pärnu mnt. 148, Tallinn, mida esindab Niklas Skogster (edaspidi nimetatud Rentnik ja / või Pooled),

Sõlmisid Tallinnas, 16. veebruar 2005.a. käesoleva Rendilepingu (edaspidi nimetatud Lepingu) ning leppisid kokku alljärgnevas:

1. ÜLDSÄTTED

- 1.1. Rendileandja ja Rentniku õigused ja kohustused tulenevad käesolevast Lepingust ja selle Lisadest, Eesti Vabariigi Võlaõigusseadusest ning muudest Eesti Vabariigi seadustest ning normatiivaktidest.
- 1.2. Rendilepinguga annab Rendileandja kui renditava vara omaniku esindaja Rentnikule hoone, ruumid või muu vara, mis on fikseeritud käesoleva Lepingu Lisas nr. 1 ajutiseks kasutamiseks tasu eest käesolevas lepingus toodud tingimustel ja tähtajaks.

2. LEPINGU OBJEKT

- 2.1. Käesoleva Lepingu põhjal rendib Rendileandja Rentnikule hoone, ruumid või muu vara, mis on loetletud ja millede sihtotstarve on määratud käesoleva Lepingu Lisas nr. 1 (edaspidi nimetatud Vara).

3. RENDILEANDJA JA RENTNIKU ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

3.1. Rendileandjal on õigus:

- 3.1.1. Vara müügiks vastavalt Eesti Vabariigi seadustele. Juhul kui Vara müükse kolmandale isikule, omandab uus omanik kõik Rendileandja õigused ja kohustused vastavalt käesolevale Lepingule;
- 3.1.2. pandile vastavalt Võlaõigusseaduse §§ 305 ja 307.
- 3.1.3. Rendileandjal on õigus nõuda Lepingu ennetähtaegset lõpetamist järgmistel juhtudel:
 - 3.1.3.1. kui Rentnik või Vara allkasutaja rikub Rendileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt kohustusi kasutada Vara hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele või kohustust arvestada oma tegevuses Rentniku naabrite huvidega;
 - 3.1.3.2. kui Rentnik tahtlikult või ettevaatamatult halvendab vara seisundit;
 - 3.1.3.3. kui Rentnik on viivituses järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva Rendi, körvalkulude või nende osa maksmisega;
 - 3.1.3.4. kui Rentnik on kuulutatud pankrotistunuks esimese astme kohtu poolt.
- 3.2. Rendileandja on kohustatud:

- 3.2.1. ole andma Vara Rentnikule seisundis, milline on nõutav lao pidamiseks vastavalt üle andmise hetkel kehtinud Eesti Vabariigi normidele;

Rendilepingu läbirääkimised ja selle sõlmimine on tehtud eelmisi eraldatud ja väljatunditud dokumentidega.

- 3.3. Rentnikul on õigus:

3.3.1. Rentnikul on õigus saada Vara Rendileandjalt oma valdusse (kasutusse) peale vastavasisulise üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamist, kuid mitte hiljem kui 01. Aprill 2005.a.;

3.3.2. lähtuvalt Võlaõigusseaduse § 288 anda Vara allrendile;

3.3.3. nõuda Lepingu ennetähtaegset lõpetamist Rendileandja pankrotistunuks kuulutamisel esimese astme kohtu poolt;

3.3.4. teha Rendileandja kirjalikul nõusolekul Varale parendusi ja ümberehitusi, kõik parendused, mida ei ole võimalik Varast eraldada Vara kahjustamata lähevad rendilepingu lõppemisel või lõpetamisel tasuta üle Rendileandjale;

3.3.5. mitte tasuda renti aja eest, millal osa või kogu Vara kasutamine osutus võimatuks Rendileandjast sõltuvatel asjaoludel. Nimetatud asjaolude ilmnemise kohta koostatakse Rentniku ja Rendileandja esindaja poolt kahepoolne kirjalik akt. Kui osa Vara kasutamine on võimalik, kohustub Rentnik selle osa eest renti tasuma.

3.4. Rentnik on kohustatud:

3.4.1. tasuma Renti ja kõrvalkulusid õigeaegselt;

3.4.2. kasutama Vara hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele ning arvestama oma tegevuses naabrite huvidega;

3.4.3. hankima iseseisvalt oma majandustegevuseks vajalikud load ja litsentsid;

3.4.4. teatama Rendileandjale koheselt Võlaõigusseaduse § 282 asjaolude ilmnemisest;

3.4.5. omal kulul kõrvaldamata Vara puudused, mida saab kõrvaldada asja harilikuks säilitamiseks vajaliku koristamise või hooldamisega (Võlaõigusseaduse § 280);

3.4.6. Lepingu lõppemisel või lõpetamisel üle andma Vara Rendileandjale mitte halvemas seisukorras, millises ta sai Vara Lepingu sõlmimisel;

4. RENT, SELLE MUUTMINE JA TASUMINE NING KÕRVALKULUD

euro kurss oleks olnud üks (1) Euroopa Liidu euro võrdub viisteist koma kuus tuhat nelisada kuuskümmend kuus (15,6466) Eesti krooni. Eeltoodud viisil Rendi muutmise korral rakendatakse uut Rendi määra Eesti krooni ja Euroopa Liidu euro kursi muutumise päevale järgnevast päevast. Kursi muutumise kuu osas eelnevalt arveldatud Rendi summad arvestatakse ümber proporsionaalselt vastavuses päevade arvuga, millal muudetud Rendi määr oli rakendatav antud kuu jooksul ning Rentnik hüvitab vahe samaaegselt järgmise Rendi maksega.

- 4.5. Rentnik tasub Rendileandja poolt osutatud teenuste ja tegude eest (kõrvakulud) üks (1) kord kuus kümne (10) päeva jooksul alates vastava arve esitamisest Rendileandja poolt möödunud kuu eest.
- 4.6. Juhul, kui Rentnik ei tasu Renti ja/ või kõrvalkulusid õigeaegselt, kohustub ta maksma Rendileandjale viivist null koma viisteist (0,15) protsendi iga tasumisega viivitatud päeva eest.

5. RENTNIKU ÕIGUSTE KAITSE

- 5.1. Rentnikul on õigus renditud vara õiguslikele kaitsele samadel alustel, kui omanikul omandi suhtes. Rentnikul on õigus välja nõuda renditud vara mistahes ebaseaduslikus valdusest, nõuda takistuste kõrvaldamist Vara kasutamisel ja Varale tekitatud kahjude hüvitamist, kaasa arvatud omanikult.
- 5.2. Käesoleva Lepingu tingimused on jous kogu Lepingu kehtivuse ajal ja neid võib muuta vaid Poolte kokkuleppel, välja arvatud juhtudel, millised on käesolevas Lepingus ära toodud. Mainitud kokkulepped on käesoleva Lepingu lahutamatuteks osadeks.

6. VASTUTUS

- 6.1. Lepinguliste kohustuste mittetäitmise või mittekohase täitmise eest kannavad käesoleva Lepingu osalised vastutust Eesti Vabariigi seadusandluses ja käesolevas Lepingus sätestatud korras.
- 6.2. Rendileandja ei kanna varalist vastutust renditud ruumides oleva vara säilimise eest.
- 6.3. Käesoleva Lepingu pool vastutab teisele Lepingupoolele lepinguliste kohustuste mittetäitmise või mittekohase tätmisega tekitatud kogu kahju ulatuses.

7. LEPINGU TÄHTAEG

- 7.1. Leping on sõlmítakse ajavahemikkuks 01.04.2005.a. – 31.08.2005.a.

8. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

- 8.1. Käesolevast Lepingust tulenevaid vaidlusi püüavad Pooled lahendada kohtuväliselt läbirääkimiste teel. Ebaõnnestumisel lahendatakse vaidlused Tallinna Linnakohtus.

9. POOLTE MUUD KOKKULEPPED

- 9.1. Pooled on kokku leppinud, et lähtuvalt Vara seisundist ja Rentniku poolt tema kulul Rendileandja nõusolekul tehtavatest parendustest on Rent punktis 4.2. fikseeritud suuruses mitte samaväärse parendatud asja harilik rent samas piirkonnas, seega tasaarveldavad Pooled madalama rendiga Rentniku poolt Vara värtuse suurendamiseks tehtud kulutused.
- 9.2. Rendi või kõrvalkulude vältjamine korral lõpetatakse telefoni, kütte-, elektri- ja teiste kommunaalteenuste osutamine etteteatamisega kakskümmend neli (24) tundi. Vastavasisuline teade edastatakse Rendileandja poolt e-posti aadressidele: niklas.skogster@ee.abb.com ja tarmo.klamp@ee.abb.com.
- 9.3. Rendileandja annab Rentniku kasutusse ühe digitaaltelefoni liini (telefoninumbri) peale liinide seadistamise tasu (850.- EEK + km. ühe digit.tel. liini kohta) laekumist Rendileandja arvele Rendileandja poolt esitatud arvete alusel. Telefonide sisse- ning väljalülitamist telefonivõrgust võib teostada ainult AS TVMK telefonimontöör. Telefonide sisselülitus on tasuline teenus.
- 9.4. Rentnik kohustub tasuma abonenditasu (250.- EEK + km.) ning oma telefonikõnede eest Rendileandja poolt esitatud arvete alusel. Peale lepingu lõpetamist jäavad telefoniliinid ja -numbrid Rendileandjale ja liinide seadistamise tasu ei tagastata.
- 9.5. Parkimine kinnisel territooriumil on tasuline teenus. 1 auto parkimise eest tuleb tasuda 300.- EEK (+ km.) kuus või 15.- EEK ühe sissesöidi eest territooriumile. Rendile antavad ruumid asuvad territooriumil, kus kehtib objektidel loareziim ja -kontroll: kontrollitakse kauba- ja materiaalsete värtuste sisse- ja väljavedu (sisse- ja väljaviimine) territooriumile ja territooriumilt ainult Rendileandja poolt välja antud lubade alusel.
- 9.6. Interneti liitumistasu 1300.- EEK + km. Kuutasu 300 kr/kuu
- 9.7. Elektrienergia eest tasutakse Eesti Energia paketi EN 5 alusel + 8%
- 9.8. Vee eest tasutakse vastavalt mõõdiku näidule Tallinna Vesi hinnakirja alusel
- 9.9. Juhul, kui 30 päeva enne punktis 7.1.nimetatud lõpptähtpäeva saabumist ei ole Rentnik kirjalikult teatanud soovist Lepingu lõpetamiseks, pikeneb Lepingu automaatselt ühe kuu vörra. Maksimaalselt on võimalik lepingut pikendada kuni detsembrini 2005.a.
- 9.10. Rendileandja kohustub enne rendipinna üleandmist teostama järgmised tegevused:
 - läbijooksu kohas lubjatama seina ja tegema korda kanalisatsioonitoru
 - teostama kanalisatsioonikaevu täitmise ja uue krae paigaldamise
 - viima ruumist välja kõik mittestatsionaarsed esemed v.a. metallriuid ja teostama üldpuhastuse
 - võimaldama vee olemasolu WC-sse ja dussiruumi
- 9.11. Punktis 9.10. loetletud tegevused teostatakse hiljemalt 28.03.2005.a. eeldusel, et esimene ettemaks on laekunud punktis 4.3. toodud tähtajaks
- 9.12. Rendileandja esindajateks käesoleva lepingu täitmisel on:
Lepingulistes Küsimustes: Hannes Kase, tel 6261 524,
e-mail: kinnivara@tvmk.ee
Muud tehnosüsteemid: Tööstuse Teenindamise AS, TVMK korrasoiukeskuse juhataja Rein Möis, tel 6261 633, 051 57260

Minu lepingu ja sellel põhjusega tehtud muud tehted ja mõistet kinnitav elektroniline allkirjastus. Minu e-poolt saadaval e-maili aadressil: kinnivara@tvmk.ee

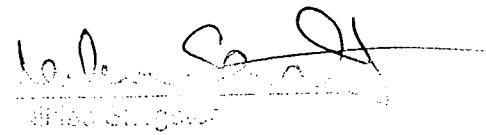
Rendileandja



Aleksandr Tomberg

Grove Invest OÜ
Tel. 6261 516
A/a 221014189521
Hansapank

Rentnik



Heiki Laste

ABB AS
Pärnu mnt. 148, Tallinn
A/a 221001110202
Hansapank



Heiki Laste

ABB AS

Lisa nr. 1
Rendilepingu nr.
16. 02. 2005 juurde

Rendileandja poolt Rentnikule rendile antavate
Vara loetelu

1. Ruumid asukohaga Tallinn, Veerenni 36, vineeritsehi hoone 1. korpusel suurusega 540 m², ühe ruutmeetri rendihinnaga kolmkümmend viis (35) krooni kuus, sihtotstarbega ladu.

Rendileandja



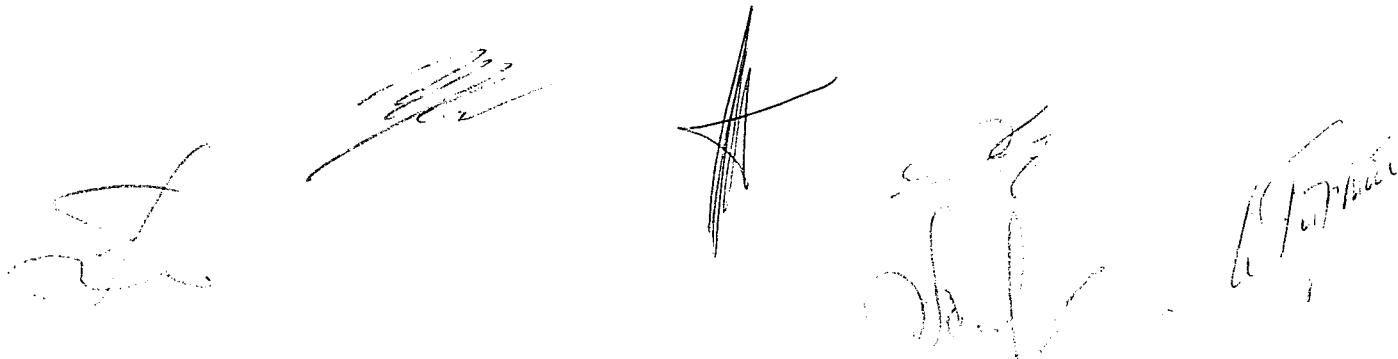
Aleksandr Tomberg

Rentnik


Niklas Skogster

Heini Lealve

ABIS HS



Kaheteistkümnendal (12) aprillil (04) kahe tuhande viiendal (2005) aastal.

Mina, Tallinna notar MAIVE OTTAS, kelle büroo asub Rävala pst 2/Kivisilla 8, Tallinnas, annan välja käesoleva algärakirja, mis vastab notariaalakti originaalile.

**Isikute loetelu, kellele algärakirjad väljastatakse, on järgmine: Osaühing Grove Invest,
aktsiaselts TVMK, OÜ Domina Service, OÜ Nordic Property Consultants, Aktsiaselts MERKO
EHITUS ja EESTI VABARIIK Harju Maavalitsus.**

Vastavalt tõestamisseaduse § 48 kohaselt algärakiri asendab õigustoimingutes notariaalakti originaali.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Maive Ottas". The signature is fluid and cursive, with "Maive" on top and "Ottas" below it, enclosed in a stylized oval-like flourish.