

LISA 3. NÕUSTAMISTEENUSE OSUTAMISE LEPING

kuupäev digiallkirjas

Käesolev nõustamisteenuse osutamise leping (edaspidi *leping*) on sõlmitud järgmiste osapoolte vahel:

Estonia Spa Hotels AS, registrikood 10275471, aadress Säase tn 7, 80012 Pärnu linn, keda esindab juhatuse liige Andrus Aljas (edaspidi *äriühing* või *tellija I*)

ja

Pärnu linn (linnavalitsuse kaudu), registrikood 75000064, aadress Suur-Sepa tn 16, 80098 Pärnu linn, keda esindab linnapea Kristel Voltenberg (edaspidi *tellija II*) (tellija I ja tellija II edaspidi ka koos *tellijad*)

ja

[**Teenusepakkuja nimi**], registrikood _____, aadress _____, keda esindab [mille alusel, kes] [nimi] (edaspidi *teenusepakkuja* või *teenuseosutaja*).

Võttes arvesse, et:

- Tellija II on äriühingu ainuaktsionär ning äriühingu nõukogu on esitanud tellijale II ettepaneku aktsiate võõrandamiseks. Võõrandamisetpanek põhineb äriühingu strateegilistel kaalutlustel ning hinnangul, et omandistruktuuri muutmine loob eeldused äriühingu edasiseks arenguks;
- Tellija II on teinud otsuse teha ettevalmistusi aktsiate võõrandamiseks, sh on vastu võetud Pärnu Linnavalitsuse 20.04.2026 korraldus nr 257 „Estonia Spa Hotels AS aktsiate võõrandamise ettevalmistamise algatamine ja juhiste andmine“ eesmärgiga tagada kavandatava tehingu läbiviimine turutingimustel, läbipaistvalt ja majanduslikult põhjendatult. Samuti on ettevalmistavate sammude eesmärk luua eeldused selleks, et pärast võõrandamistehingu lõpuleviimist oleks äriühingul võimalik jätkata tegevust senisest suurema arengupotentsiaaliga ning kasutada tõhusamalt kasvuvõimalusi;
- Pooled soovivad ette valmistada ja läbi viia tellijale II kuuluvate aktsiate võõrandamise;
- Teenusepakkuja omab vastavat erialast pädevust ja on esitanud äriühingu läbiviidud hankekuutsele pakkumuse;
- Tellija II tagab lepingus äriühingu aktsiate omaniku huvide järgimist, kuid ta ei ole käesolevas lepingus hankija riigihangete seaduse mõttes.

1. LEPINGU ESE

1.1. Lepingu esemeks on M&A nõustamisteenuse (edaspidi: *teenus*) osutamine äriühingu aktsiate võimaliku võõrandamise ettevalmistamisel ja läbiviimisel.

1.2. Teenus jaguneb kahte etappi:

1.2.1. I etapp: äriühingu hindamine ja aktsiate müügivalmiduse ettevalmistamine;

1.2.2. II etapp: müügiprotsessi läbiviimine ja tehingu nõustamine.

1.3. Käesolevaga kohustub teenusepakkuja teostama I etapi. II etapi osutamine on tingimuslik ja jõustub üksnes tellijate kirjaliku otsuse alusel. II etapi kohustuste täitmisel lähtutakse käesolevast lepingust ning juhul, kui II etapi täitmise tingimusi lepingust ei nähtu, lepatakse see eraldi kokku ja vormistatakse lepingu lisana.

1.4. Teenusepakkuja kohustub täitma lepingu vastavalt hankekutses (RFP)(lisa 1 – tellija I poolt koostatud ja teenusepakkujale edastatud lähteülesanne koos lisadega, mis määratleb teenuse sisu, ulatuse ja tulemused ning mis on käesoleva lepingu lahutamatuks osaks) kirjeldatud lähteülesandele, sealhulgas tuleb I etapi täitmisel hinnata aktsiate ja kinnisvara väärtust, analüüsida äriühingu struktuuri ning riski- ja tundlikkust ja kaardistada võimalikud investorid. Muuhulgas peab teenusepakkuja andma tellijatele soovitusel müügiprotsessi läbiviimiseks. I etapis koostatakse vähemalt:

1.4.1. vahearuanne, mis peab sisaldama vähemalt esialgset äriühingu väärtuse hinnangut, kinnisvara turuväärtuse ülevaadet ja tuvastatud "red flag" asjaolusid.

1.4.2. lõpparuanne, mis peab sisaldama lõplikku aktsiapaki väärtuse hinnangut (DCF ja võrdlusmeetodid), tehingustruktuuri analüüsi, tundlikkusanalüüsi ja konkreetset müügisoovitust.

1.5. Juhul kui II etapp viiakse läbi sama teenusepakkuja poolt (lepingu p 1.3), kohustub teenusepakkuja teostama II etapi vastavalt hankekutses kirjeldatud lähteülesandele, sealhulgas tuleb kaasata investoreid, valmistada ette müügidokumendid, koguda ja hinna pakkumisi, osaleda läbirääkimistel ja toetada ning nõustada tellijaid läbirääkimistel ja tehingu lõpuleviimisel.

2. TEENUSE OSUTAMISE KORD JA JUHISED

2.1. Teenusepakkuja osutab teenust oma töötajate või tellija I kirjalikul nõusolekul muude spetsialistide kaudu. Teenuseosutaja (isikud, kes otseselt teenust osutavad, sh töötajad ja kaasatud eksperdid) pühendavad teenuse osutamisele oma parimad oskused, teadmised, tähelepanu ja hoole. Teenuseosutaja osutab teenust nii, nagu ta seda lähtuvalt oma kogemustest ja teadmistest parimaks peab, tehes seda kooskõlas vastava äriharu parima praktikaga.

2.2. Teenusepakkuja on kohustatud järgima tellijate juhiseid. Kui juhiste järgimisega kaasneks tellijatele ebasoodne tagajärg, peab teenusepakkuja sellele tellijate tähelepanu juhtima.

2.3. Teenusepakkuja teavitab tellijaid viivitamatult kõigist asjaoludest, mis võivad mõjutada teenuse osutamise kvaliteeti või tähtaega.

2.4. Tellijad võimaldavad teenusepakkujale ligipääsu mistahes informatsioonile, mis on vajalik teenuse osutamiseks. Informatsiooni avaldamisega teenusepakkujale ei kaasne tellijatele kuuluvate mistahes intellektuaalse omandi õiguse üleandmist või loovutamist teenusepakkujale mistahes ulatuses.

2.5. Teenusepakkujal ei ole õigust ega volitust teha tellijate nimel tehinguid ega sõlmida mistahes muid lepinguid või kokkuleppeid.

3. LEPINGU TÄHTAJAD

3.1. Kõik hankekutses ja käesolevas lepingus nimetatud I etapi tegevused peavad olema ellu viidud ja osutatud hiljemalt 3 kuu möödumisel tellijate poolt lepingu allkirjastamisest arvates. Lõpptähtajaks peavad olema nõuetekohaselt osutatud kõik teenused ja tehtud kõik tööd (sh aruannete esitamised). Juhul kui teenuse osutamise ajagraafikus on kokku lepitud teenuse osutamise vahetähtajad, kohustub teenusepakkuja vastavat teenust osutama kokkulepitud vahetähtajaks.

3.2. Teenusepakkuja kohustub I etapi osas teenust osutama arvestades järgmisi tähtaegasid:

3.2.1. vahearuanne esitamise tähtaeg on 1 kuu lepingu jõustumisest;

3.2.2. lõpparuande esitamise tähtaeg on 3 kuud lepingu jõustumisest.

4. TEENUSE MAKSUMUS JA MAKSETINGIMUSED

4.1. Kõik maksed teenusepakkujale teostab tellija I, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

4.2. Tellija I maksab teenusepakkuja tasu vastavalt hankekutsele esitatud hinnapakumisele. Pooled kinnitavad, et tellija II ei vastuta teenusepakkuja tasu maksmise eest ega kannu solidaarset ega kõrvalkohustust tellija I maksekohustuste täitmise eest, välja arvatud juhul, kui pooled on selles kirjalikult eraldi kokku leppinud.

4.3. I etapi tasu makstakse vastavalt pakumusele järgmiselt:

4.3.1. 45% vahearuande esitamisel;

4.3.2. 55% lõpparuande kinnitamisel.

4.4. II etapi tasu ja selle struktuur (sh edukustasu ehk *success fee*) lepitakse kokku eraldi enne II etapi algust.

4.5. Teenusepakkuja tasu maksmise aluseks on teenusepakkuja poolt esitatud arve. Lepingu punktides 4.3.1 ja 4.3.2 nimetatud juhtudel tekib teenusepakkuja arve esitamise õigus pärast seda, kui tellijad on töö heaks kiitnud. Lepingu punktis 4.4 nimetatud tasu maksmise kohustus tekib pärast aktsiate võõrandamistehingu lõpuleviimist, sh aktsiate üleandmiseks vajalike kokkulepete vormikohast sõlmimist ning aktsiate üleandmist ja vastusoorituse täitmist.

4.6. Teenusepakkuja esitab tellijale I e-arve xml formaadis e-arvete operaatorite kaudu, kui teenuseosutaja ja tellija I teisiti kokku ei lepi. Arvel tuleb märkida tehingu sisu „M&A nõustamisteenuse osutamine“ ja lepingu number. Tellija I tasub arve 14 kalendripäeva jooksul selle saamisest.

5. ANALÜÜSIDE JA ARUANNETE ÜLEANDMINE

5.1. I etapi raames koostatud aruanded ja analüüsid loetakse üleantuks pärast nende kirjalikku heakskiitmist tellijate poolt.

5.2. Tellijad vaatavad esitatud materjalid läbi mõistliku aja jooksul. Kui materjalid ei vasta lepingus, hankekutses või hinnapakumises esitatud tingimustele, on tellijatel õigus nõuda puuduste kõrvaldamist.

6. INTELLEKTUAALNE OMAND

6.1. Kui teenusepakkuja loob teenuse osutamise raames teose, millele kohalduvad autoriõigused, siis loetakse sellise teose õigused täielikult tellijatele kuuluvaks või kui kohalduv õigus seda ei võimalda, kohustub teenusepakkuja tegema viivitamatult kõik, mis vajalik selleks, et vastava teose õigused tasuta ning lõplikult tellijatele loovutada või muul viisil tellijatele kasutada anda.

6.2. Teenuse osutamise käigus loodud materjalide (aruanded, analüüsid jm teosed) kõik varalised õigused lähevad täielikult üle tellijatele alates nende üleandmisest.

6.3. Teenusepakkuja on õigus kasutada oma üldist meetodikat ja teadmisi, tingimusel, et saadud konfidentsiaalset teavet kolmandatele isikutele ei avaldata.

7. KONFIDENTSIAALSUS, ANDMED A HUVIDE KONFLIKT

7.1. Kogu lepingu täitmise käigus saadud informatsioon on konfidentsiaalne. Pool teeb oma parima selleks, et takistada sellise konfidentsiaalse informatsiooni avaldamist või avalikuks tulemist, mille ta on saanud lepingu kehtivusaja jooksul.

7.2. Teenusepakkuja kohustub hoidma saladuses tellija I ärisaladusi nii lepingu kehtivuse ajal kui ka tähtajatult pärast selle lõppemist. Teenusepakkuja tagab, et mis tahes teenusepakkuja töötajad või muud lepingu täitmisse kaasatud eksperdid, kes võivad puutuda kokku lepingu mõttes konfidentsiaalse informatsiooniga, on kohustatud hoidma sellist informatsiooni salajas vähemalt samas ulatuses, kui leping nõuab seda teenusepakkujalt endalt.

7.3. Hoolimata ülaltoodust on poolel õigus avaldada konfidentsiaalset informatsiooni juhul, kui (i) seda nõuab kehtiv õigusnorm või kohtu või muu pädeva ametkonna korraldus, või (ii) teine pool on selleks kirjalikus vormis nõusoleku andnud. Juhul, kui pool on kohustatud konfidentsiaalset informatsiooni avaldama, võtab eelnimetatud pool tarvitusele mõistlikud meetmed, et teise poolega enne informatsiooni avaldamist nõu pidada.

7.4. Teenusepakkuja kinnitab, et tal puudub huvide konflikt. Huvide konflikti ilmnemisel peab teenusepakkuja sellest viivitamatult tellijaid teavitama.

7.5. Teenuse osutamise käigus võib teenusepakkuja töödelda tellijatega seotud isikuandmeid. Pooled kinnitavad, et isikuandmete töötlemine toimub kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EL) 2016/679 (isikuandmete kaitse üldmäärus) ning kehtivate Eesti õigusaktidega. Teenusepakkuja tegutseb isikuandmete töötlejana ning töötleb isikuandmeid üksnes tellijate juhiste alusel. Teenusepakkuja rakendab asjakohaseid tehnilisi ja korralduslikke turvameetmeid isikuandmete kaitseks ning tagab, et isikuandmeid töötlevad üksnes selleks volitatud isikud. Lepingu lõppemisel tagastamise võimatuse korral hävitab või tagastab teenusepakkuja kõik isikuandmed vastavalt tellijate juhistele, kui kehtiv õigus ei nõua teisiti

8. VÄÄRAMATU JÕUD

8.1. Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mille saabumist pooled lepingu sõlmimisel ei näinud ette ega võinud ette näha (väärramatu jõud).

8.2. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud väärramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest koheselt kirjalikult teatama teisele poolele. Lepingu täitmise kohustus peatub väärramatu jõu esinemise ajaks.

8.3. Kui väärramatu jõu asjaolude tõttu on poole lepingust tulenevate kohustuste täitmine takistatud enam kui 30 päeva järjest, võib kumbki pool lepingu lõpetada.

9. VASTUTUS

9.1. Pool vastutab teisele poolele lepingu rikkumisega tekitatud kahjude eest ning on kohustatud hüvitama kahjustatud poolele lepingu rikkumisega kaasnevad põhjendatud kulutused.

9.2. Teenusepakkuja mõistab, et mistahes talle lepingu täitmisel kättesaadavaks tehtud informatsiooni kasutamine väljaspool lepinguga sätestatud eesmärki võib tellijale I kaasa tuua olulise kahju. Tagamaks kiire ja sujuva hüvitismehhanismi olemasolu, sätestavad lepingu pooled lepingu sellise rikkumise korral tellija I kasuks leppetrahvi kokkuleppe.

9.3. Lepingu konfidentsiaalsuskohustuse rikkumise korral (nii I etapi kui ka II etapi osas) on tellijal I õigus nõuda teenusepakkujalt leppetrahvi summas 50 protsenti I etapi kogumaksumusest iga rikkumise kohta.

9.4. Tellija I võib leppetrahvi nõuda mõistliku aja jooksul hetkest, kui ta sai teada leppetrahvi nõudmise aluseks olevast asjaolust. Pooled loevad mõistlikuks ajaks kuus kuud.

9.5. Teenusepakkujal on õigus nõuda tellijalt I arvete mitteõigeaegse tasumise korral viivist 0,05% tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

9.6. Teenusepakkuja vastutus on piiratud I etapi tasu suurusega, välja arvatud juhul, kui kahju on põhjustatud:

- 9.6.1. tahtlusest või raskest hooletusest,
- 9.6.2. konfidentsiaalsuskohustuse rikkumisest,
- 9.6.3. huvide konflikti varjamisest,
- 9.6.4. isikuandmete kaitse nõuete rikkumisest,
- 9.6.5. intellektuaalse omandi õiguste rikkumisest.

10. LEPINGU LÕPPEMINE JA LÕPETAMINE

10.1. Leping lõpeb, kui lepingust tulenevad poolte kohustused on mõlemapoolselt täielikult ja nõuetekohaselt täidetud.

10.2. Poolel on õigus leping igal ajal lõpetada, teavitades sellest teist poolt ette 14 kalendripäeva.

10.3. Tellijad võivad lepingu ilma etteteatamiseta mõjuval põhjusel üles öelda, eelkõige juhul, kui teenusepakkuja käitub sellisel moel, mille alusel tellijad võivad järeldada, et see kahjustab tellijate huve või mainet ja/või teenusepakkuja osutab teenust hooletult või ebakvaliteetselt.

10.4. Kumbki pool võib lepingu ilma etteteatamiseta mõjuval põhjusel üles öelda, eelkõige juhul, kui teine pool paneb toime lepingu olulise või korduva rikkumise.

10.5. Lepingu lõppemisel tagastab või tagastamise võimatuse korral hävitab teenusepakkuja kõik tellijate poolt teenusepakkujale teenuse osutamisega seonduvalt kättesaadavaks tehtud teabe ja materjalid.

10.6. Lepingu lõppemine ei mõjuta poolte õigusi ja kohustusi, mis on tekkinud enne lepingu lõppemist, ega nende lepingu sätete kehtivust, millised sätte olemusest tulenevalt jäävad jõusse või jõustuvad pärast lepingu lõppemist.

10.7. Lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel on teenusepakkujal õigus tasule üksnes nende teenuste eest, mis on lõpetamise hetkeks tegelikult ja nõuetekohaselt osutatud ning tellijate poolt kirjalikult heaks kiidetud.

10.8. Ettemakstud tasu ulatuses, mis ületab heakskiidetud tööde maksumuse, on teenusepakkuja kohustatud enamakse tagastama 14 kalendripäeva jooksul.

11. TEADETE ESITAMINE

11.1. Tellija II teostab aktsionäri õigusi vastavalt õigusaktidele, mis tähendab, et lepingu eesmärgi saavutamiseks vajalikud otsused tuleb asjaoludest tulenevalt teha kas valitsuse või volikogu tasandil.

11.2. Kõik lepinguga seotud teated peavad olema esitatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

11.3. Pooltevahelised teated loetakse üle antuks kirja või elektronposti registreeritud edastamisel või allkirja vastu üleandmisel teise poole poolt.

12. LEPINGU MUUTMINE

12.1. Lepingu muudatused vormistatakse kirjalikult lepingu lisana ja kehtivad üksnes siis, kui need on poolte poolt allkirjastatud.

12.2. Lepingut muuta sooviv pool esitab muudatusettepanekud teisele poolele kirjalikult. Muudatusettepanek peab olema põhjendatud. Teine pool on kohustatud nimetatud ettepaneku läbi vaatama ja ettepaneku esitanud poolele kirjalikult vastama hiljemalt viie tööpäeva jooksul arvates ettepaneku saamisest.

13. LÕPPSÄTTED

13.1. Leping jõustub selle kõikide lepingu poolte allkirjastamise hetkest.

13.2. Leping on koostatud eesti ja inglise keeles ning allkirjastatakse digitaalselt.

13.3. Kui leping koostatakse mõlemas ülalmainitud keeles, lähtutakse tõlgenduserinevuste korral eestikeelsest versioonist, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

13.4. Lepingule kohaldatakse Eesti õigust. Pooled püüavad lepingust tulenevad vaidlused ja lepingus reguleerimata küsimused lahendada läbirääkimistega. Kui läbirääkimistega kokkulepet ei saavutata, lahendatakse vaidlus tellijate asukohajärgses kohtus.

POOLTE REKVISIIDID

Lepingu lahutamatuks osadeks on:

Lisa 1 – Hankecutse (RFP).

Lisa 2 – Teenusepakkuja _____ esitatud hinnapakumine.