

ÄRIRUUMI ÜÜRILEPING 9-28/2023/8

(hiliseima digitaalallkirja kuupäev)

Riigimetsa Majandamise Keskus, edaspidi **üürileandja**, keda esindab RMK kinnisvaraosakonna juhataja 9.05.2023 käskkirja nr 9-49/2023/10 alusel RMK kinnisvaraosakonna Põhja piirkonna haldusspetsialist Reet Karu, ühelt poolt,

ja Armilda Antiik OÜ, edaspidi **üürnik**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Annely Suuk, teiselt poolt,

keda nimetatakse edaspidi **pool** või ühiselt **pooled**, sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, alljärgnevas:

1. Lepingu objekt ja tähtaeg

1.1. Üürileandja annab üürnikule tasu eest kasutamiseks Lääne-Viru maakonnas, Vihula vallas, Sagadi külas, Mõisateenijatemaja kinnistul katastriüksusel 88702:001:0262 asuva muinsuskaitse aluse moonakatemaja (riigi kinnisvararegistri kood KV5039H5) korter nr 1 (lepingu lisas 1 plaanil ruumid 1-4) üüritava pinnaga 54,5 m² (edaspidi äriruumid) Äriruumide koosseis ja plaan on lepingu lisaks 1.

1.2. Äriruumide üleandmisel üürniku faktilisse kasutusse vormistavad pooled kohapeal äriruumide üleandmise akti, mis on lepingu lisaks 2.

1.3. Leping jõustub selle sõlmimise kuupäevast ja kehtib tähtajatuna.

1.4. Üürnikul on õigus kasutada äriruume mööbli restaureerimiseks ja käsitöö ruumiks.

1.5. Üürnik on üüripinna vastuvõtmisel teadlik üüripinna seisukorrast ja kõigist üüripinna puudustest (sh sellest, et üüripind on kehvast seisust, puudub veeühendus ja kanalisatsioon, põrandad ja seinad on katki, korteris puudub elekter) ning üürnik on enne lepingu sõlmimist üüripinnaga kohapeal piisavalt ja igakülgsest tutvunud ning soovib üüripinda just sellises seisukorras kasutusele võtta;

2. Üür ja kõrvalkulud

2.1. Üürnik kohustub maksma üürileandjale äriruumide eest üüri 67,50 (kuuskümmend seitse eurot ja viiskümmend senti) kuus, edaspidi **üür**. Üürile lisandub käibemaks.

2.2. Lisaks üürile on üürnik kohustatud tasuma äriruumide kasutamisega seotud kõrvalkulud, milleks on elektrikulud, küttekulud, jäätmevedu, lumekoristus, heakorratööd hoone territooriumil jms edaspidi, **kõrvalkulud**. Nimetatud kõrvalkulud toimuvad üürniku oma korraldamisel (sh üürnikul sõlmida elektri- ja jäätmeveoleping).

2.3. Juhul, kui üürileandja osutab või vahendab üürnikule seoses äriruumide kasutamisega teenust, mida ei ole nimetatud lepingu punktis 2.2., kohustub üürnik tasuma selle eest vastavalt lepingus ettenähtud kõrvalkulude eest tasumise korrale, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

2.4. Üürnik maksab üüri üürileandja poolt esitatud arve alusel üks kord kuus jooksva kuu 25. kuupäevaks. Üürileandja kohustub esitama üürnikule nõuetekohase arve hiljemalt 5 kalendripäeva enne üüri tasumise tähtaega.

2.5. Üürnik tasub üürileandjale eelmise kuu kõrvalkulude eest järgneva kuu 25. kuupäevaks üürileandja poolt esitatud arve alusel.

2.6. Üürileandjal on õigus taotleda üüri suurendamist lepingu sõlmimisest 1 (ühe) aasta

möödumisel ja vastavalt iga järgmise aasta möödumisel, kusjuures üüri suurendamise maksimaalmääraks on 10 (kümme) % eelneva aastase perioodi kuu üüri suuruselt. Üüri suurendamine fikseeritakse kirjalikult lepingu lisana. Juhul, kui pooled ei saavuta kokkulepet uue üüri suuruse osas järgmise üheaastase perioodi esimeseks päevaks, on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest kirjalikult üürnikule 1 (üks) kuu ette.

2.7. Üüri hakatakse arvestama ja üürnikul tekib üüri tasumise kohustus alates äriruumide üleandmise akti alusel üürnikule üleandmise kuupäevast või ajast, millal üürnikule läks muul moel üle äriruumide valdus, lähtudes sellest, milline eelpoolmainitud juhtumitest saabub esimesena, kuid mitte hiljem kui 1.07.2023. Üürniku üüri ja muude lepingujärgsete maksete tasumise kohustust ei mõjuta asjaolu, kas ta faktiliselt ja kui suures ulatuses äriruume kasutab.

3. Tagatisraha

3.1. Üürnikul on kohustus maksta enne lepingu jõustumist lepingu täitmise tagatisena 81.- (kaheksakümmend üks) eurot, st 1(ühe) kuu üüri , edaspidi **tagatisraha**, üürileandja pangakontole EE881010002021370008 SEB pangas. Üürileandjal on õigus tagatisraha kasutada üüriks või muudeks lepingujärgseteks makseteks, kui üürnik on makseraskustes või üürnik ei ole maksnud üüri punktis 2.4 nimetatud tähtpäevaks ja üüri või muude lepingujärgsete maksete tasumise tähtpäevast on möödunud 10 (kümme) kalendripäeva.

3.2. Üürileandja tagastab üürnikule tagatisraha 2 (kahe) kuu möödumisel arvates lepingu lõppemise kuupäevast, kui üürileandja ei ole esitanud üürniku vastu lepingust tulenevat nõuet.

3.3. Tagatisrahalt ei maksta üürnikule intressi.

3.4. Üürnik kohustub esitama üürileandjale tagatisraha tasumist tõendava maksekorralduse koopia

4. Poolte kohustused

4.1. Üürileandja kohustub:

4.1.1.andma üürnikule äriruumid üle hiljemalt 31.07.2023;

4.1.2.teatama üürnikule vähemalt üks ööpäev ette plaanilistest elektri -ja veekatkestustest hoones või äriruumides;

4.1.3.tagama äriruumi ning hoone haldamise ja hoolduse vastavalt poolte poolt kokkulepitule;

4.1.4.oma õiguste ja kohustuste täitmisel segama võimalikult vähe üürniku äritegevust;

4.1.5.teatama kirjalikult üürnikule hoone võõrandamisest või piiratud asjaõigusega koormamisest 10 (kümme) kalendripäeva jooksul alates omandi üleminekust või vastava kande tegemisest kinnistusraamatusse;

4.1.6.esitama pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt üürnikule esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

4.2. Üürnik kohustub:

4.2.1.äriruumid nende vastuvõtmisel üürileandjalt hoolikalt üle vaatama ja alla kirjutama äriruumide üleandmise aktile. Üürnik on kohustatud esitama oma märkused seoses äriruumide puudustega üleandmise aktis;

4.2.2.tasuma igakuiselt üüri ja teisi makseid lepingus fikseeritud tingimustel;

4.2.3.kasutama äriruume vastavalt lepingus ettenähtud sihtotstarbele;

4.2.4.andma äriruume allkasutusse üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul;

4.2.5.kooskõlastama kõik äriruumides tehtavad muudatused või parandused eelnevalt kirjalikult üürileandjaga;

4.2.6.lubama üürileandja esindajaid üürniku tööajal takistamatult kõikidesse äriruumidesse lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks;

4.2.7.teatama üürileandjale viivitamatult igast äriruumides ja/või hoones toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;

4.2.8.täitma kehtestatud heakorra- ja tuleohutuse nõudeid nii äriruumides kui ka hoones;

- 4.2.9. teatama viivitamatult üürileandjale, kui üürniku vastu on esitatud kohtusse avaldus tema pankroti väljakuulutamiseks või võetakse vastu otsus üürniku likvideerimiseks;
- 4.2.10. arvestama oma äritegevuses teiste hoone üürnike huvidega;
- 4.2.11. esitama pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt üürileandjale esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

5. Poolte vastutus

- 5.1. Kui pool ei tasu lepingust tulenevaid makseid ettenähtud maksetähtajaks, kohustub ta maksma teisele poolele viivist 0,5 (pool) % õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest. Vastava nõude esitab viivist nõudev pool kirjalikult.
- 5.2. Juhul, kui üürileandja viivitab äriruumide üürnikule üleandmisega üle lepingus ettenähtud tähtaja, kohustub ta tasuma leppetrahvi summas 3 (kolm) eurot iga üleandmisega viivitatud päeva eest.
- 5.3. Äriruumide vabastamisega viivitamisel lepingu lõppemisel on üürnik kohustatud tasuma lisaks üürile ja kõrvalkuludele leppetrahvi 10 (kümme) % ühe kuu üüri summast iga vabastamisega viivitatud päeva eest.
- 5.4. Juhul, kui üürnik rikub lepingu punktides 4.2.3.-4.2.11. ettenähtud kohustusi, on üürileandjal õigus nõuda üürnikult leppetrahvi tasumist 1 (ühe) kuu üüri summa ulatuses.
- 5.5. Juhul, kui äriruumid ei ole lepingu punktis 7.2. fikseeritud seisundis, on üürileandjal õigus nõuda üürnikult leppetrahvi tasumist 3 (kolme) kuu üüri summa ulatuses ja tekitatud kahju täielikku hüvitamist.
- 5.6. Poolel on õigus esitada lepingus nimetatud juhtudel teisele poolele leppetrahvi nõue 3 (kolme) kuu jooksul arvates päevast, mil tal leppetrahvi nõude õigus tekkis.

6. Lepingu lõppemine

- 6.1. Leping lõpeb selle tähtaja möödumisel, lepingu ülesütlemisel poole poolt, hoone või äriruumi hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel, samuti lõppemisel muul alusel.
- 6.2. Üürileandjal on õigus lepingu ennetähtaegselt kirjaliku avaldusega üles öelda, kui selleks on mõjuv põhjus, teatades üürnikule ülesütlemisest ette 10 (kümme) kalendripäeva. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema poole huvisid kaaludes ei või oodata, et üürileandja jätkaks lepingu täitmist kuni lepingu tähtaja saabumiseni. Muuhulgas on mõjuvaks põhjuseks alljärgnevalt:
- 6.2.1. Üürnik ei võta üürileandjalt äriruume vastu kokkulepitud tähtajal;
- 6.2.2. Üürnik kasutab äriruume vastuolus lepingus ettenähtud sihtotstarbega;
- 6.2.3. Üürniku tegevus halvendab hoone või äriruumide seisundit;
- 6.2.4. Üürniku tegevus häirib teiste hoone üürnike tegevust või huve;
- 6.2.5. Üürnik ei ole täies ulatuses tasunud üüri või kõrvalkulude eest või võlgnevusele lisanduvat viivist ühe (1) kuu jooksul tasumise tähtaja möödumise päevast arvates;
- 6.2.6. Üürnik teeb äriruumides parendusi või muudatusi ilma üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
- 6.2.7. Üürnik on andnud äriruumid ilma üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta allkasutusse;
- 6.2.8. Üürnik rikub muul, lepingu punktides 6.2.1-6.2.7. sätestamata viisil oma kohustusi ning ei kõrvalda rikkumist 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul arvates vastava üürileandja kirjaliku nõude saamisest;
- 6.2.9. Üürniku suhtes on välja kuulutatud pankrot või vastu võetud likvideerimisotsus.
- 6.3. Üürnikul on õigus leping igaal ajal olenemata põhjusest ennetähtaegselt üles öelda, teatades sellest üürileandjale kirjalikult ette vähemalt 3 (kolm) kuud.
- 6.4. Üürnikul on õigus lepingu ennetähtaegselt kirjaliku avaldusega üles öelda, kui selleks on mõjuv põhjus, teatades üürileandjale ülesütlemisest ette 10 (kümme) kalendripäeva. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema poole huvisid kaaludes ei või oodata, et üürnik jätkaks lepingu täitmist kuni lepingu punktis 6.3. ettenähtud

etteteatamistähtaja möödumiseni. Muuhulgas on mõjuvaks põhjuseks alljärgnevalt:

6.4.1. Üürileandja on viivitanud äriruumide üürnikule üleandmisega rohkem kui 1 (üks) kuu;

6.4.2. Üürileandja rikub muul, lepingu punktis 6.4.1. sätestamata viisil oma kohustusi ning ei kõrvalda rikkumist 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul arvates vastava üürniku kirjaliku nõude saamisest.

7. Äriruumide üleandmine lepingu lõppemisel

7.1. Üürnik on kohustatud lepingu viimasel kehtivuspäeval äriruumid ja kõik selle võtmed üürileandjale üle andma. Äriruumide vastuvõtmise kohta koostatakse kohapeal vastav akt, mis on lepingu lisaks 3. Äriruum peab üürileandjale üleandmisel olema vabastatud üürniku varast.

7.2. Äriruumid peavad olema üürileandjale üleandmisel lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisundis.

8. Poolte esindajad ja kontaktandmed

8.1. Rendileandja esindaja on RMK kinnisvaraosakonna põhja piirkonna remondi- ja ehitusspetsialist Tarmo Põkka, tel 5529336, e-post tarmo.pokka@rmk.ee.

8.2. Rentniku esindaja on juhatuse liige Annely Suuk tel 5850711, e-post armilda.antiik@gmail.com.

9. Teadete edastamine

9.1. Lepinguga seotud teated edastatakse telefoni teel või e-kirja teel poole lepingus märgitud e-posti aadressile. Kontaktandmete muutusest on pool kohustatud kohe informeerima teist poolt.

9.2. E-kirja teel edastatud teated peetakse kättesaaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.

9.3. Lepingust taganemise või lepingu ülesütleamise avaldused ning lepingu rikkumisel teisele poolele esitatavad nõudekirjad peavad olema kirjalikus vormis. Kirjaliku vormiga on võrdsustatud digitaalselt allkirjastatud elektrooniline dokument. Viimane vorminõue on täidetud ka juhul, kui teade edastatakse e-kirja teel.

10. Lõppsätted

10.1. Lepingu tingimusi võib muuta või täiendada poolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud juhtudel, kui lepingu muutmise vajadus tuleneb õigusaktide muutumisest. Juhul, kui lepingu muutmise vajadus tuleneb õigusaktide muutumisest, teatab rendileandja sellest rentnikule kirjalikult 1 (üks) kuu ette.

10.2. Ühe poole esitatud kirjaliku taotluse lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine pool läbi kümne (10) kalendripäeva jooksul arvates taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatakse sellest teisele poolele koos vastavasisulise põhjendusega viie (5) kalendripäeva jooksul.

10.3. Lepingu või juba jõustunud lepingu lisade muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.

10.4. Poolte vahel lepingu täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused läbivaatamisele õigusaktidega kehtestatud korras.

10.5. Lepingus reguleerimata küsimuste lahendamisel juhinduvad pooled metsaseadusest, riigivaraseadusest, võlaõigusseadusest ja teistest õigusaktidest, mis vastavat küsimust reguleerivad.

10.6. Lepingu muudatused, täiendused ja parandused kehtivad ainult siis, kui nad on tehtud kirjalikus vormis ja allakirjutatud selleks volitatud isikute poolt.

10.7. Leping jõustub selle allakirjutamise hetkest ja kehtib kuni lepinguliste kohustuste täitmiseni mõlema poole poolt.

10.8. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte andmed ja allkirjad**Üürileandja**

Riigimetsa Majandamise Keskus
Registrikood 70004459
Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald
45403 Lääne-Viru maakond
Tel 6767500
E-post rmk@rmk.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Reet Karu

Üürnik

Armilda Antiik OÜ
Registrikood 16520351
Tallinna mnt 14-17, Haljala alevik, Haljala vald,
45301 Lääne- Viru maakond
Tel 58507011
E-post armilda.antiik@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

Annely Suuk