

MITTEELURUUMI ÜÜRILEPING

Kuusalu "....."..... 2020 nr

Kuusalu Vallavalitsus registrikood 75033496 (Kiiu mõis Mõisa tee 17 Kiiu alevik) mida esindab põhimääruse alusel vallavanem Terje Kraanvelt (edaspidi *üürileandja*), ja OÜ Kuusalu Tervisekeskus registrikood (Kuusalu tee 33 Kuusalu alevik Harjumaa 74601 (edaspidi *üürnik*), mida esindab põhikirja alusel juhatuse liige Susanna Kari, edaspidi eraldi *pool* ja koos *pooled*, sõlmisid üürilepingu (edaspidi *leping*) alljärgnevas.

1. Üldsätted

- 1.1. Üürileandja annab ja üürnik võtab üürile järgmise mitteeluruumist osa üldpinnaga 241,5 m², (edaspidi *ruum*), mis asub Kuusalu alevikus, Kuusalu tee 33 hoones (plaanil näidatud 107-110, 114-129) (edaspidi *hoone*).
- 1.2. Üürnik kasutab ruumi **perearstikeskusena**. Ruumi muul otstarbel kasutamine on lubatud üksnes üürileandja kirjalikul nõusolekul.
- 1.3. Leping jõustub 01.01.2021 ja kehtib kuni 01.01.2031 (kümme aastat).

2. Üür ja kõrvalkulud

- 2.1. Üürnik kohustub maksma üürileandjale üüri 2,6 eurot iga üüritud m² kohta kalendrikuus, seega **kokku 627,9 eurot kalendrikuus** (edaspidi *üür*).
- 2.2. Üürnik maksab üüri üürileandja esitatud **arve alusel** jooksva kuu eest, kandes selle arvel näidatud tähtpäevaks üle üürileandja arvelduskontole.
- 2.3. Üürnik kohustub lisaks üürile tasuma ruumi kasutamise seotud **kõrvalkulud** (sh tasu elektrienergia, vee, kanalisatsiooni, kütte, prügiveo eest, aga ka eraldi nimetatud kõrvalkulud) vastavalt teenuste pakkujate poolt esitatud arvetele. Üürnik tasub kõrvalkulusid alates lepingu sõlmimise päevast.

3. Üürileandja õigused ja kohustused

- 3.1. Üürileandja kohustub:
 - 3.1.1. andma ruumi üürniku kasutusse ja tagama talle ööpäevaringse juurdepääsu ruumi;
 - 3.1.2. segama võimalikult vähe üürniku tegevust;
 - 3.1.3. tegema kõik endast sõltuva, kindlustamaks ruumi varustamise lepingu punktis 2.3 loetletud teenustega. Üürileandja ei vastuta lepingu punktis 2.3 loetletud teenustega varustamise katkestamise või ebapiisava varustamise eest, kui see ei ole tingitud tema enda tegevusest;
 - 3.1.4. esitama pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt üürnikule esitada, viie tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.
- 3.2. Üürileandjal on õigus:
 - 3.2.1. kontrollida, kas üürnik kasutab ruumi sihipäraselt ja tagab selle korrashoiu;

4. Üürniku õigused ja kohustused

- 4.1. Üürnik kohustub:
 - 4.1.1. hoidma ruumi korras ning kasutama seda vastavalt lepingus sätestatud sihtotstarbele;
 - 4.1.2. täitma ruumis ja hoones tuleohutuse- ja heakorra nõudeid;
 - 4.1.3. teatama üürileandjale viivitamatult igast ruumis ja/või hoones toimunud avariist, tulekahjust jms ning võtma viivitamatult tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;
 - 4.1.4. hüvitama üürileandjale kõik üürniku süü tõttu ruumile, hoonele või hoone süsteemidele või seadmetele tekitatud kahjud nende tegelikus ulatuses (turuväärtuse hinnaga);
 - 4.1.5. tegema ruumi tavapärase korrashoiu tagamiseks üüritud ruumis oma kulul hooldusremonti. Sellega seotud kulud ei arvestata maha üürist ega kuulu muul viisil hüvitamisele;
 - 4.1.6. arvestama oma tegevuses hoone teiste elanike, üürnike ja kasutajate huvide ja õigustega ning neid mitte häirima;

- 4.1.7. võimaldama üürileandja esindajatele üürniku tööajal koos üürniku esindajaga vaba pääsu ruumi, kontrollimaks lepingu täitmist, ruumis asuvate seadmete ning süsteemide seisukorda ja tegemaks muid vajalikke töid;
- 4.1.8. esitama pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt üürileandjale esitada, viie tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.
- 4.2. Üürnikul on õigus:
 - 4.2.1. anda ruumi või osa sellest allüürile või muul viisil kasutusse üksnes juhul, kui üürileandja on selleks eelnevalt andnud kirjaliku nõusoleku;
 - 4.2.2. teha omal kulul ruumile parendusi ja ümberehitusi, üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul, mille saamiseks esitab üürnik üürileandjale parenduste ja ümberehituste maksumuse eelarve;
 - 4.2.3. paigaldada omal kulul üüritud ruumi eelneval kokkuleppel üürileandjaga valvesüsteeme.

5. Vastutus

- 5.1. Pooled vastutavad lepingu rikkumise eest lepingus ja seaduses sätestatud korras.
- 5.2. Pooled ei vastuta lepingu rikkumise eest, kui see on tingitud vääramatust jõust võlaõigusseaduse tähenduses. Kui vääramatu jõu mõju on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud kohustuse täitmist takistas. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu tõttu, on kohustatud sellest teisele poolele viivitamatult kirjalikus või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teatama.
- 5.3. Lepingu lõppemise või lepingu ülesütlemise korral ruumi vabastamisega viivitamisest üüri maksmist üle lepingu tähtaja ei toimu ning üürnik kohustub maksuma leppetrahvi alljärgnevalt:
 - 5.3.1. ruumi vabastamisega viivitamise korral kuni üks kuu üle määratud tähtaja - kahekordse ühe kuu üüri ulatuses;
 - 5.3.2. ruumi vabastamisega viivitamise korral üks kuni kaks kuud üle määratud tähtaja - neljakordse ühe kuu üüri ulatuses;
 - 5.3.3. ruumi vabastamisega viivitamise korral üle kahe kuu - kolmekordse ühe kuu üüri ulatuses iga viivitatud kuu eest.
- 5.4. Lisaks lepingu punktis 5.3 märgitud leppetrahvi maksmisele hüvitab üürnik üürileandjale kõik kulutused ja kahjud, mida üürileandja on kandnud seoses üürniku poolt ruumi mitteõigeaegse vabastamisega, sealhulgas tasuma kommunaalteenuste ja muude teenuste eest vastavalt arvetele.
- 5.5. Üüri õigeaegselt maksmata jätmise korral maksab üürnik üürileandjale viivist 0,5% tasumata summast iga viivitatud päeva eest, kaasa arvatud ülekande sooritamise päev.
- 5.6. Pooled on kohustatud hüvitama teisele poolele lepingu täitmata jätmise või mittekohase täitmisega tekitatud kahju.
- 5.7. Üürileandja ei vastuta ruumis asuvate üürniku asjade korrashoiu ning säilimise eest.

6. Lepingu jõustumine, muutmine ja lõppemine

- 6.1. Leping jõustub 01.01.2021.
- 6.2. Lepingut võib muuta poolte kirjaliku kokkuleppega, mis vormistatakse lepingu lisana.
- 6.3. Ühe poole kirjalikult esitatud lepingu tingimuste muutmise taotluse vaatab teine pool läbi kahekümne päeva jooksul taotluse saamise päevast, teatades keeldumise korral sellest teisele poolele koos sisulise põhjendusega kümne päeva jooksul.
- 6.4. Leping lõpeb tähtaja möödumisel, ülesütlemisel või muul seadusest tuleneval alusel.
- 6.5. Mõlemal poolel on õigus leping igal ajal üles öelda, teatades sellest teisele poolele kirjalikult vähemalt kolm kuud ette.
- 6.6. Mõlemal poolel on õigus leping igal ajal mõjuva põhjuse korral üles öelda, teatades sellest teisele poolele kirjalikult vähemalt 30 kalendripäeva ette. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Muu hulgas on mõjuvaks põhjuseks juhtumid, mil:
 - 6.6.1. üürnik ei kasuta ruumi lepingus ettenähtud sihtotstarbel;
 - 6.6.2. üürniku tegevus halvendab hoone või ruumide seisundit;
 - 6.6.3. üürnik ei arvesta hoone teiste elanike, üürnike või kasutajate huvide või õigustega;

- 6.6.4.üürnik on kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval viivituses maksmisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa osas;
- 6.6.5.üürnik on andnud ruumi ilma üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta allkasutusse;
- 6.6.6.üürniku suhtes on välja kuulutatud pankrot või vastu võetud likvideerimisotsus;
- 6.6.7.üürnikul ei ole üürileandjast tuleneval põhjusel võimalik üüritud ruumi kasutada ja ta on üürileandjale andnud eelnevalt mõistliku tähtaja ruumi kasutamise võimaldamiseks ning üürileandja ei ole selle tähtaja jooksul võimaldanud üürnikul ruumi kasutada.
- 6.7. Üürnik kohustub lepingu kehtivuse viimasel päeval üürileandjale üle andma ruumi ja kõik selle võtmised. Ruumi üleandmise-vastuvõtmise kohta koostatakse kohapeal vastav akt, mis vormistatakse lepingu lisana. Ruum peab üürileandjale üleandmisel olema vabastatud üürniku varast.

7. Teadete edastamine

- 7.1. Pool edastab lepinguga seotud teated teise poole lepingus märgitud kontaktandmetele. Kontaktandmete muutusest on kumbki pool kohustatud kohe teist poolt informeerima.
- 7.2. Poole iga nõue teisele poolele, mis esitatakse tulenevalt lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis.

8. Lõppsätted

- 8.1. Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendab vaidluse kohus.
- 8.2. Leping on koostatud kahes eksemplaris, millest kummalegi poolele jääb üks eksemplar.

9. Lepingu lisad

- 9.1. Lisa 1 – plaan

10. Poolte kontaktandmed

- 10.1. Üürileandja kontaktisik Madis Praks, telefon 5330 7301 e-post madis.praks@kuusalu.ee.
- 10.2. Üürniku kontaktisik on: Susanna Kari, telefon: 5281 819, e-post: kuusalutk@gmail.com

Üürileandja:

Kuusalu Vallavalitsus

Registrikood: 75033946

Aadress: Kiiu mõis Mõisa tee 17

Kiiu alevik Harjumaa

Üürnik:

OÜ Kuusalu Tervisekeskus

Registrikood: 10544014

Aadress: Kuusalu tee 33 Kuusalu

Harjumaa

Terje Kraanvelt
vallavanem
allkirjastatud digitaalselt

Susanna Kari
OÜ Kuusalu Tervisekeskus
allkirjastatud digitaalselt