

Kuupäev vastavalt
digitaalallkirjastamise kuupäevale

Riigimetsa Majandamise Keskus, keda esindab RMK kinnisvaraosakonna juhataja 18.03.2021.a käskkirja nr 9-49/4 alusel RMK kinnisvaraosakonna põhja piirkonna haldusspetsialist Reet Karu, edaspidi **Üürileandja**, ühelt poolt,

Eesti Maaülikool, Metsandus- ja maaehitusinstituut, edaspidi **Üürnik**, keda esindab volituse alusel Marek Metslaid teiselt poolt,
keda nimetatakse edaspidi **Pool** või ühiselt **Pooled**,

sõlmisid **Poolte** poolt 31.03.2021.a. läbiviidud läbirääkimiste ja läbirääkimiste protokoll nr 9-33/3 tulemusena käesoleva lepingu, edaspidi **Leping**, alljärgnevas:

1. Lepingu ese, tähtaeg ja üldised kokkulepped

1.1. Üürileandja annab Üürnikule tasu eest kasutamiseks Tallinnas, Toompuiestee 24 kinnistul (katastritunnusega 78401:101:0410, riigi kinnisvararegistri koodiga KV10941) asuva administratiivhoones 2/3 ruumist nr 106 (riigi kinnisvararegistri kood KV10941H1, üüritava pinnaga 21m²) edaspidi **Üüripind**.

1.2. Üüripinna üleandmisel Üürniku faktilisse kasutusse vormistavad Pooled kohapeal Üüripinna üleandmise akti, mis on Lepingus Lisaks 1. Lepingus Lisaks 2 on Üüripinna plaan ning Toompuiestee 24 hoone üldkasutatavate pindade ning täiendavate teenuste kasutuskord.

1.3. Leping jõustub selle allkirjastamise kuupäevast ja kehtib tähtajatult.

1.4. Üürnikul on õigus kasutada Üüripinda kontoritöö ruumina.

1.5. Üürnik on Üüripinna vastuvõtmisel teadlik Üüripinna seisukorrast ja kõigist Üüripinna puudustest ja Üüripinnaga kaasnevatest kohustustest ja piirangutest ning üürnik on enne üürilepingu sõlmimist üürilepinguga kohapeal piisavalt ja igakülgset tutvunud ning soovib Üüripinda just sellises seisukorras, koos selliste nõuetega, kohustustega ja piirangutega kasutusele võtta.

2. Üür

2.1. Üürnik kohustub maksuma Üürileandjale Üüripinna eest üüri 182 (ükssada kaheksakümmend kaks) eurot kuus, mis sisaldab kõiki seadusest tulenevaid makse ning kõrvalkuludest elektri, soojusenergia ja vee tarbimist, jäätmevedu, ruumide sisekoristusteenust, valveteenust, ruumis oleva kontorimööbli kasutamist ning üldkasutatava pinna kasutamist, edaspidi **Üür**.

2.2. Juhul, kui Üürileandja osutab või vahendab Üürnikule seoses Üüripinna kasutamisega teenust, mida ei ole nimetatud Lepingu punktis 2.1, kohustub Üürnik tasuma selle eest vastavalt osutatava teenuse tegelikule kulule vastavalt Lepinguga sätestatud tasumise korrale, kui Pooled ei lepi kokku teisiti.

2.3. Alates teisest aastast pärast Lepingu sõlmimist iga järgneva aasta möödumisel on Üürileandjal õigus kahepoolse otsuse ja nõusoleku alusel korrigeerida üüri, kui üüris sisalduvate maksude ja/või teenuste hind on muutunud, teatades oma soovist Üürnikule ette vähemalt 60 (kuuskümmend) kalendripäeva..

2.4. Üürnik tasub Üürileandjale järgneva kuu eest eelmise kuu 25-ndaks (kahekümne viiendaks) kuupäevaks Üürileandja poolt esitatud arve alusel. Üürnik tasub 25.aprilliks 2021 nii aprilli kui ka mai üüri.

2.5. Üüri hakatakse arvestama ja Üürnikul tekib Üüri tasumise kohustus alates Üüripinna üleandmise akti alusel Üürnikule üleandmise kuupäevast. Üürniku Üüri ja muude Lepingujärgsete maksete tasumise kohustust ei mõjuta asjaolu, kas ta faktiliselt ja kui suures ulatuses Üüripinda kasutab.

3. Poolte kohustused

3.1. Üürileandja kohustub:

- 3.1.1. andma Üürnikule Üüripinna üle hiljemalt 31 märtsil 2021.a;
- 3.1.2. kindlustama Üüripinna teenindamise Üürileandja poolt osutatavate või Üürileandja poolt vahendatavate teenustega;
- 3.1.3. teatama Üürnikule vähemalt üks ööpäev ette plaanilistest elektri-, vee- ja soojakatkkestustest Üüripinnal;
- 3.1.4. tagama Üüripinna haldamise ja hoolduse vastavalt Poolte poolt kokkulepitule;
- 3.1.5. võimaldama Üürnikule kasutada eelneval broneerimisel ja juhul kui Üürileandja töötajad neid sel ajal ei kasuta nõupidamisruume (v.a ruum 202, mille kasutuse kohta tehakse igakordne eraldi kokkulepe) ja saali, muid üldkasutatavaid ruume, samuti bürootehnikat;
- 3.1.6. teatama kirjalikult Üürnikule Üüripinna võõrandamisest või piiratud asjaõigusega koormamisest 10 (kümne) kalendripäeva jooksul alates omandi üleminekust või vastava kande tegemisest kinnistusraamatusse;
- 3.1.7. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürnikule esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

3.2. Üürnik kohustub:

- 3.2.1. Üüripinna vastuvõtmisel Üürileandjalt hoolikalt üle vaatama ja alla kirjutama Üüripinna üleandmise aktile. Üürnik on kohustatud esitama oma märkused seoses Üüripinna puudustega üleandmise aktis;
- 3.2.2. tasuma igakuiselt Üüri ja teisi makseid Lepingus fikseeritud tingimustel;
- 3.2.3 kasutama Üüripinda vastavalt Lepingus ettenähtud sihtotstarbele;
- 3.2.4. andma Üüripinda allkasutusse üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul;
- 3.2.5. kooskõlastama kõik Üüripinnal tehtavad muudatused ja parandused ja nende maksumused eelnevalt kirjalikult Üürileandjaga;
- 3.2.6. järgima Lepingu lisaga 2 kokkulepitut kasutuskorda;
- 3.2.7. lubama Üürileandja esindajaid Üürniku tööajal takistamatult Üüripinnale Lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks;
- 3.2.8. teatama Üürileandjale viivitamatult igast Üüripinnal toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;
- 3.2.9. tagama Üüripinna säilimine, ohutus, korrashoid ja heaperemehelik kasutamine;
- 3.2.10. täitma Üüripinna kasutamisel kõiki ohutustehnika-, tuleohutus- ja keskkonnanõudeid, vältides oma tegevusega kõiki kahjulikke keskkonnamõjusid ja kahjulikke mõjusid üürileandja varale, inimeste tervisele ning likvideerima ja hüvitama koheselt tekkinud keskkonna-, varaline- või muu kahju;
- 3.2.11. tagastama Üüripinna lepingu lõppedes seisundis, mis vastab Üüripinna lepingukohasele kasutamisele, kirjaliku vara üleandmise akti alusel;
- 3.2.12. hoidma Üürileandja vara heas korras, tegema selleks vajalikku hooldusremonti. Üüripinna hävimisel või kasutuskõlbmatuks muutumisel tema süül on Üürnikul kohustus korraldada nende taastamine või asendamine või hüvitamine;
- 3.2.13. 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.

4. Lepingu muutmine

- 4.1. Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui Lepingu tingimuste muutmine on tingitud Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 4.2. Ühe Poole esitatud kirjaliku taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine Pool läbi kümne (10) kalendripäeva jooksul arvates taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele Poolele koos vastavasisulise põhjendusega viie (5) kalendripäeva jooksul.

5. Lepingu lõppemine

- 5.1. Leping on sõlmitud tähtajatuna ja lõpeb Poole poolt korralise ülesütlemisega kolm (3) kuud enne soovitud tähtpäeva või Üüripinna hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel või muudel Lepinguga sätestatud alustel.
- 5.2. Üürileandjal on õigus Leping erakorraliselt kirjaliku avaldusega üles öelda, kui:
- 5.2.1. Üürnik kasutab Üüripinda vastuolus Lepingus ettenähtud sihtotstarbega;
- 5.2.2. Üürniku tegevus halvendab Üüripinna seisundit;
- 5.2.3. Üürnik ei ole täies ulatuses tasunud Üüri või võlgnevusele lisanduvat viivist kahe (2) kuu jooksul tasumise tähtaja möödumise päevast arvates;
- 5.2.4. Üürnik teeb Üüripinnal parendusi või muudatusi ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
- 5.2.5. Üürnik on andnud Üüripinna ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta allkasutusse.

6. Üüripinna üleandmine Lepingu lõppemisel

- 6.1. Üürnik on kohustatud Lepingu viimasel kehtivuspäeval Üüripinna, talle üle antud muu vara ja kõik selle võtmed Üürileandjale üle andma. Üüripinna vastuvõtmise kohta koostatakse kohapeal vastav akt, mis on Lepingu Lisaks. Üüripind peab Üürileandjale üleandmisel olema vabastatud Üürniku varast.
- 6.2. Üüripind peab olema Üürileandjale üleandmisel Lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisundis.

7. Poolte vastutus

- 7.1. Kui Pool ei tasu Lepingust tulenevaid makseid ettenähtud maksetähtajaks, kohustub ta maksma teisele Poolele viivist 0,2 (null koma kaks) % õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest. Vastava nõude esitab viivist nõudev Pool kirjalikult.
- 7.2. Üüripinna vabastamisega viivitamisel Lepingu lõppemisel on Üürnik kohustatud tasuma lisaks Üürile leppetrahvi 10 (kümme) % ühe kuu Üüri summast iga vabastamisega viivitatud päeva eest.
- 7.3. Juhul, kui Üüripind ei ole Lepingu punktis 7.2. fikseeritud seisundis, on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult leppetrahvi tasumist 2 (kahe) kuu Üüri summa ulatuses ja tekitatud kahju täielikku hüvitamist.
- 7.4. Poolel on õigus esitada Lepingus nimetatud juhtudel teisele Poolele leppetrahvi nõue 3 (kolme) kuu jooksul arvates päevast, mil tal leppetrahvi nõude õigus tekkis.

8. Teadete edastamine

- 8.1. Üks Pool edastab Lepinguga seotud teated lähtuvalt teise Poole Lepingus märgitud kontaktandmetest. Vastavate kontaktandmete muutusest on Pool kohustatud kohe informeerima teist Lepingu Poolt.
- 8.2. Teadete edastamine toimub telefoni, e-posti teel, va juhtudel, kui lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Kirjalikud teated saadetakse teisele poolele e-posti teel digitaalselt allkirjastatult. Kirjalik teade loetakse teisele poolele üle antuks, kui postitamisest on möödunud 3 (kolm) kalendripäeva.
- 8.3. Poole iga nõue teisele Poolele, mis esitatakse tulenevalt Lepingu rikkumisest, peab olema

kirjalikus või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

RMK kontaktisik: RMK Põhja piirkonna haldusjuht Uno Koppelmaa

e-post: uno.koppelmaa@rmk.ee

mobiil: +3725020137

Üürniku kontaktisik: Marek Metslaid

e-post: met@emu.ee

mobiil: + 372 313 193

9. Vaidluste lahendamine

Vaidlused ja lahkarvamused, mis tekivad käesoleva lepingu täitmisel, lahendatakse pooltevaheliste läbirääkimiste teel. Läbirääkimiste käigus kokkuleppele mitte jõudmisel lahendatakse vaidlused õigusaktidega ettenähtud korras Harju Maakohtus.

10. Lõppsätted

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

10.2. Leping jõustub selle allkirjutamise hetkest ja kehtib kuni lepinguliste kohustuste täitmiseni mõlema Poole poolt.

10.3 Leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte andmed ja allkirjad:

Üürileandja

Riigimetsa Majandamise Keskus

Registrikood 70004459

Sagadi küla, Haljala vald, 45403

RMK kinnisvaraosakond

Tel 6767500

/Allkirjastatud digitaalselt/

Reet Karu

RMK kinnisvaraosakonna põhja

piirkonna haldusspetsialist

Üürnik

Eesti Maaülikool, Metsandus- ja maaehitusinstituut

Registrikood 74001086

Toompuiestee 24, Tallinn 10149

Tel 7313 193

e-post met@emu.ee

/Allkirjastatud digitaalselt/

Marek Metslaid

Eesti Maaülikooli, Metsandus- ja

maaehitusinstituudi direktor