

ÜÜRILEPING nr 3-4/671-1

Üürileping (edaspidi *leping*) on sõlmitud

Üürileandja

Registrikood:	Kultuuriministeerium 70000941
Juriidiline aadress:	Suur-Karja 23, 15076 Tallinn
E-post:	min@kul.ee
Esindaja lepingu sõlmimisel:	kultuuriväärtuste asekanstler Merilin Piipuu kantsleri ülesannetes, põhimääruse alusel
Kontaktisik:	
Nimi:	Erle Toiger
Telefon:	628 2229
E-post:	erle.toiger@kul.ee

ja

Üürniku

Registrikood:	AUDENTESE SPORDIKLUBI MTÜ 80132187
Juriidiline aadress:	Tondi tn 84/2, 11316 Tallinn
E-post:	noortesport@audentes.ee
Esindaja lepingu sõlmimisel:	juhatuse liige Peeter Tišler, põhikirja alusel
Kontaktisik:	
Nimi:	Peeter Tišler
Telefon:	504 1370
E-post:	peeter.tishler@audentes.ee

vahel (edaspidi eraldi *pool* ja koos *pooled*), kes on kokku leppinud, et üürileandja annab üürniku kasutusse üüripinna alljärgnevatel tingimustel.

1. Lepingu objekt, sihtotstarve ja lepingu tähtaeg

- 1.1. Üürileandja annab ja üürnik võtab üürile järgmise riigivara: **Harju maakonnas Kose vallas Puusepa külas asuva Spordibaasi kinnistu** (kinnistusraamatu registriosa nr 7196702, katastritunnus 36302:001:0089, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, pindala 6,62 ha) koos sellel asuvate hoonekompleksi ja spordirajatistega.
- 1.2. Üürnik kasutab kinnistut ja selle oluliseks osaks olevaid ehitisi (edaspidi *lepingu objekt*) sihtotstarbeliselt **spordi- ja noortelaagrite ning muu spordi- ja noorsootööga seotud tegevuste korraldamiseks**. Lepingu objekti muul otstarbel kasutamine on lubatud üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul.
- 1.3. Lepingu tähtaeg on **10 (kümme) aastat (1. mai 2022 kuni 30. aprill 2032)**.

2. Üür ja kõrvalkulud

- 2.1. Üürnik kohustub maksma üürileandjale **üüri 7000 aastas** (edaspidi *üür*). Üürile ei lisandu käibemaksu. Üüri arvestatakse alates 1. maist 2022.
- 2.2. Üürnik maksab üüri üürileandja poolt esitatud arve alusel üks kord aastas möödunud 12-kuulise perioodi eest (s.o 1. mai – 30. aprill).
 - 2.2.1. Üürileandja esitab arve üks kord aastas ühe kuu jooksul peale iga 12-kuulise perioodi möödumist, s.o hiljemalt 31. maiks.
 - 2.2.2. Üürnik kannab üüri arvel näidatud tähtpäevaks üle üürileandja arvelduskontole.

- 2.3. Alates 2025. aastast on üürileandjal õigus kord aastas üüri suurust korrigeerida vastavalt Eesti Vabariigi Statistikaameti poolt avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui 5 (viis) % aastas. Üüri korrigeerimine toimub valemi $R_a = R_{a-1} * THI$ alusel, kus R_a tähistab pärast üüri korrigeerimist kehtivat üüri suurust, R_{a-1} tähistab enne üüri korrigeerimist kehtivat üüri suurust ning THI tähistab üüri korrigeerimisele eelneva aasta 31. detsembri seisuga lõppeval aastasel perioodil 12 kuu keskmist Eesti Tarbijahinnaindeksi muutust, mis avaldatakse Eesti Vabariigi Statistikaameti poolt. THI muutust väljendatakse protsendina ning arvutamisel kasutatakse kahte komakohta.
- Üürileandja teatab üürnikule üüri muutusest kirjalikus vormis hiljemalt 1. märtsiks. Uut üüri määra rakendatakse üüri korrigeerimise teatamisele järgnevalt 1. maist.
- 2.4. Üürnik kohustub lisaks üürile tasuma lepingu objekti kasutamisega seotud kõrvalkulud, maksud, ja koormised ning lepingu objekti kindlustamisega seotud kulud.
- 2.5. Üürnik sõlmib lepingu objekti vajalike teenustega (elektrienergia, vesi, kanalisatsioon, küte, prügivedu, aga ka eraldi nimetatud teenused, mis on vajalikud lepingu objekti sihtotstarbelise kasutamise tagamiseks) varustamiseks teenuse osutajatega lepingud ning tasub nimetatud teenuste eest otse teenuse osutajale. Üürnik on kohustatud tagama lepingu objektiks oleva vara kindlustamise lepingu kehtivuse perioodil.

3. Üürileandja õigused ja kohustused

- 3.1. Üürileandja kohustub:
- 3.1.1. andma lepingu objekti üürniku kasutusse ja tagama talle juurdepääsu lepingu objektile;
 - 3.1.2. lepingu tähtaja vältel võimaldama üürnikul takistamatult kasutada lepingu objekti ning sellega funktsionaalses seoses olevaid juurdepääse, tehnovõrke jms;
 - 3.1.3. lepingu objekti võõrandamise või riigivara valitsemise üleandmise korral teatama sellest eelnevalt kirjalikult üürileandjale, näidates ära lepingu objekti uue omaniku või riigivara valitseja nime ja kontaktandmed;
 - 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 lepingu objekti sihtotstarbeliselt ning tagab selle heakorra ja korrashoiu;
 - 3.2.2. siseneda ilma eelneva etteteatamiseta lepingu objektile avariide või õnnetuste ärahoidmiseks või tõkestamiseks, kui nimetatud õnnetused või avariid võivad kahjustada lepingu objekti või selle ümbruses viibivaid isikuid või kolmandate isikute vara ja tervist;
 - 3.2.3. hüvitada või tasaarveldada üüriga üürniku poolt lepingu objekti parendamiseks tehtud kulutusi vastavalt lepingu punktidele 5.5.

4. Üürniku õigused ja kohustused

- 4.1. Üürnik kohustub:
- 4.1.1. kasutama lepingu objekti sihtotstarbeliselt, tagama lepingu objekti heakorra ja korrashoiu ning sõlmima selleks vajalikud teenuslepingud;
 - 4.1.2. tasuma üüri lepingus kokkulepitud korras ja tingimustel;
 - 4.1.3. tagama iseseisvalt lepingu objekti kasutamiseks vajalike kommunaalteenuse olemasolu ja kandma kõik sellega seotud kulud vastavalt lepingu punktidele 2.4 ja 2.5;
 - 4.1.4. kindlustama lepingu objekti ning esitama üürileandja nõudel kehtiva kindlustuspoliisi koopia;
 - 4.1.5. tagama lepingu objekti säilimise, arvestades selle harilikku kulumist;
 - 4.1.6. täitma lepingu objektile tuleohutuse-, tervisekaitse-, heakorra jms nõudeid;

- 4.1.7. hüvitama üürileandjale kõik üürniku süü tõttu lepingu objektile või selle osadele tekitatud kahjud nende tegelikus ulatuses (turuväärtuse hinnaga);
 - 4.1.8. tegema lepingu objektile selle tavapärase korrashoiu tagamiseks oma kulul hooldusremonti. Sellega seotud kulusid ei arvestata maha üürist ega kuulu muul viisil hüvitamisele;
 - 4.1.9. kooskõlastama üürileandjaga eelnevalt kõik lepingu objektile tehtavad kapitaalse iseloomuga ehitus- või parendustööd ning vajadusel taotlema eelnevalt selleks vajalikud load;
 - 4.1.10. esitama igal aastal üürileandjale lepingu punktis 5.4 nimetatud ehitus- ja parendustööde kava ning lepingu punktis 5.5 nimetatud ehitus- ja parendustöödeks tehtud kulutuse kokkuvõtte;
 - 4.1.11. võimaldama üürileandja esindajatele koos üürniku esindajaga vaba pääsu lepingu objektile, kontrollimaks lepingu täitmist ja lepingu objektile seisukorda;
 - 4.1.12. taluma üürileandja poolt lepingu objekti suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud lepingu objekti säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;
 - 4.1.13. ühinemisel, ümberkujundamisel, jagunemisel teavitama sellest kirjalikult üürileandjat vähemalt üks kuu ette, näidates ära õigusjärglase koos kõigi rekvisiitidega;
 - 4.1.14. teavitama viivitamatult üürileandjat, kui üürnik on muutunud maksejõuetuks või kui tema vastu on esitatud kohtusse avaldus pankroti väljakuulutamiseks;
 - 4.1.15. teatama üürileandjale üürniku likvideerimismenetluse alustamiselt kohe kirjalikult pärast likvideerimisotsuse vastuvõtmist;
 - 4.1.16. 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. iseseisvale majandustegevusele lepingu objektile arvestades selle kasutamise sihtstarvet, sh reklaamida lepingu objekti ja sellel pakutavaid teenuseid;
 - 4.2.2. kasutada lepingu tähtaja vältel lepingu objekti ja sellega funktsionaalses seoses olevaid juurdepääse, tehnovõrke jms;
 - 4.2.3. anda lepingu objekti või osa nendest allüürile või muul viisil kolmanda isiku kasutusse üksnes juhul, kui üürileandja on selleks eelnevalt andnud kirjaliku nõusoleku ja allkasutuslepingus lepib kokku selle avalikustamises avaliku teabe seaduse kohaselt. Eelnimetatu ei kehti üürniku põhitegevuse raames lepingu objekti või selle osa andmisel lühiajaliselt allkasutusse;
 - 4.2.4. teha lepingu objektile kapitaalse iseloomuga ehitus- või parendustööd kooskõlastades need eelnevalt kirjalikult üürileandjaga;
 - 4.2.5. nõuda üüri vähendamist juhul, kui lepingu objekti kasutamise tingimused või seisund on oluliselt halvenenud üürnikust mitteolenevatel põhjustel;
 - 4.2.6. nõuda informatsiooni üürileandja poolt esitatud arvete kohta.

5. Hooldusremondi ning ehitus- ja parendustööde teostamise kord

- 5.1. Hooldusremont on perioodiliselt ja ühekordselt tehtavad tööd, mille eesmärgiks on purunemisest ja/või kulumisest tulenevalt taastada (remontida) olemasolevaid tarindeid ja tehnoseadmeid. Hooldusremondi teostamise eest vastutab üürnik ja sellega seotud kulusid ei arvestata maha üürist ega kuulu muul viisil hüvitamisele
- 5.2. Ehitus- ja parendustöödeks on tööd, millega
 - 5.2.1. parendatakse oluliselt lepingu objektiks olevaid hooneid või rajatisi;
 - 5.2.2. muudetakse lepingu objektiks olevate hoonete või rajatiste mahtu või suurust;
 - 5.2.3. muudetakse lepingu objektiks olevate hoonete või rajatiste välisilmet;
 - 5.2.4. muudetakse lepingu objektiks olevate hoonete või rajatiste peamist kasutamist starvet;
 - 5.2.5. ehitatakse lepingu objektiks olevale kinnistule uus hoone või rajatis;

- 5.2.6. lammutatakse olemasolev hoone või rajatis.
- 5.3. Kapitaalse iseloomuga ehitus- ja parendustööd kooskõlastab üürnik enne tööde alustamist üürileandjaga ning vajadusel taotleb eelnevalt vajalikud load.
- 5.4. Üürnik esitab üürileandjale alates 2023. aastast igal aastal hiljemalt 1. maiks üürniku poolt järgneval 12-kuulisel perioodil tehtavate ehitus- ja parendustööde kava. Kui üürileandja ei nõustu üürniku esitatud ehitus- ja parendustööde kavaga, kohustub üürileandja sellest üürnikku kirjalikult teavitama 30 kalendripäeva jooksul peale ehitus- ja parendustööde kava saamist. Kui üürileandja ei ole nimetatud tähtaja jooksul üürniku kirjalikult teavitanud, et ta ei nõustu üürniku esitatud ehitus- ja parendustööde kavaga, loetakse, et üürileandja on ehitus- ja parendustööde kava kooskõlastanud.
- 5.5. Üürnik esitab üürileandjale alates 2023. aastast igal aastal hiljemalt 1. maiks üürniku poolt eelneval 12-kuulisel perioodil ehitus- ja parendustöödeks tehtud kulutuste kokkuvõtte, vajadusel seda dokumentaalselt tõendades. Kokkuvõtete alusel lepivad pooled kokku üürniku vabastamise üürist, tasaarveldades tehtud ehitus- ja parendustööde kulud eelneval või järgnevatel perioodidel tasumisele kuuluva üüri summaga. Kokkulepe üüri tasumisest vabastamise ja kulude tasaarveldamise kohta vormistatakse kirjalikult lepingu lisaga. Kui tehtud ehitus- ja parendustööde summa ületab tasumisele kuuluvat üüri summat, loetakse need lepingu objekti parendusteks ning lepingu lõppedes hüvitamata ja tasaarveldamata ehitus- ja parendustööde kulud jäävad üürniku kanda. Tasumisele kuuluvat üüri summat ületavate ehitus- ja parendustööde kulude summat üürileandja üürnikule ei hüvita.
- 5.6. Lepingu objektil toimunud avarii, tulekahju vms tagajärgede likvideerimise korraldab üürnik mõistliku aja jooksul pärast avarii, tulekahju vms toimumist. Juhul kui avarii, tulekahju vms on toimunud kolmanda isiku süül, nõuab kahju tekitajalt kahju hüvitamist üürnik.

6. Vastutus

- 6.1. Pooled vastutavad lepingu rikkumise eest lepingus ja seaduses sätestatud korras.
- 6.2. Pool on kohustatud hüvitama teisele poolele lepingu täitmata jätmisega või mittekohase täitmisega põhjustatud kahju. Üürnik on kohustatud üürileandjale hüvitama ka sellise kahju, mis on põhjustatud üürniku, üürniku allüürniku või nende poolt lepingu objektile lubatud isikute tegevusest. Üürnikul ei ole kahju hüvitamise kohutustust, kui üürniku poolt lepingu objektile lubatud isikuks on üürileandja või üürileandja korraldusel lepingu objektil tegutsev isik. Poolte vastutus on piiratud otsese varalise kahjuga, välja arvatud juhul, kui pool rikkus lepingut tahtlikult.
- 6.3. 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.
- 6.4. Lepingu lõppemise või lepingu ülesütleamise korral lepingu objekti vabastamisega viivitamisel üüri maksmist üle lepingu tähtaja ei toimu ning üürnik kohustub maksma leppetrahvi 1/4 aastase üüri summa ulatuses iga viivitatud kuu eest.
- 6.5. Lisaks lepingu punktis 6.4 märgitud leppetrahvi maksmisele hüvitab üürnik üürileandjale kõik kulutused ja kahjud, mida üürileandja on kandnud seoses üürniku poolt lepingu objekti mitteõigeaegse vabastamisega, sh tasuma kõrvalkulude ja muude teenuste eest vastavalt arvetele.
- 6.6. Üüri või üürileandja poolt vahendatavate kõrvalkulude õigeaegselt maksmata jätmise korral maksab üürnik üürileandjale viivist 0,5% tasumata summast iga viivitatud päeva eest, kaasa arvatud ülekande sooritamise päev, kusjuures tasumisel makstakse esmajärjekorras viivised ja seejärel põhivõlg.
- 6.7. Üürileandja ei vastuta lepingu objektil asuvate üürniku asjade korrashoiu ning säilimise eest.

7. Lepingu jõustumine, muutmine ja lõppemine

- 7.1. Leping jõustub, kui pooled on selle allkirjastanud.
- 7.2. Lepingut võib muuta poolte kirjaliku kokkuleppega, mis vormistatakse lepingu lisana.

- 7.3. Ühe poole kirjalikult esitatud lepingu tingimuste muutmise taotluse vaatab teine pool läbi 30 kalendripäeva jooksul taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele poolele koos sisulise põhjendusega kirjalikult.
- 7.4. Leping lõpeb tähtaja möödumisel, ülesütle misel või muul seadusest tuleneval alusel.
- 7.5. Mõlemal poolel on õigus leping igal ajal mõjuva põhjuse korral üles öelda, teatades sellest teisele poolele kirjalikult vähemalt 3 (kolm) kuud ette. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui selle esinemisel ei saa ülesütle mist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Muu hulgas on mõjuvaks põhjuseks juhtumid, mil:
- 7.5.1. üürnik ei kasuta lepingu objekti lepingus ettenähtud sihtotstarbel, sh kui üürnikul puudub lepingu objekti sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalik noorte püsilaagri tegevusluba;
 - 7.5.2. üürniku tegevus halvendab lepingu objekti seisundit või kahjustab üürileandja mainet;
 - 7.5.3. üürnik ei ole täies ulatuses tasunud üüri või muid lepingus nimetatud tasumisele kuuluvaid makseid või võlgnevusele lisanduvat viivist kahe kuu jooksul tasumise tähtaja möödumise päevast arvates ning jätkab rikkumist ka peale sellekohase hoiatuse saamist;
 - 7.5.4. üürnik teeb lepingu objektile üürileandjaga kooskõlastamata kapitaalset iseloomuga ning objekti säilimist ohustavaid ehitus- või parendustöid;
 - 7.5.5. üürnik on andnud lepingu objekti või osa sellest ilma üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta pikaajalisse allkasutusse;
 - 7.5.6. lepingu objekt on vajalik üürileandjale riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;
 - 7.5.7. üürniku suhtes on välja kuulutatud pankrot või vastu võetud likvideerimisotsus või toimub muu üürniku tegevuse lõppemisele suunatud tegevus;
 - 7.5.8. üürnikul ei ole üürileandjast tuleneval põhjusel võimalik lepingu objekti kasutada ja ta on üürileandjale andnud eelnevalt mõistliku tähtaja lepingu objekti kasutamise võimaldamiseks ning üürileandja ei ole selle tähtaja jooksul võimaldanud üürnikul lepingu objekti kasutada;
 - 7.5.9. üürnik või üürileandja on muul, lepingus sätestama viisil oluliselt rikkunud lepinguga kokkulepitut tingimusi.
- 7.6. Mõlemal poolel on õigus leping igal ajal sõltumata põhjusest üles öelda, teatades sellest teisele poolele kirjalikult vähemalt 12 (kaksteist) kuud ette.
- 7.7. Üürnik kohustub lepingu kehtivuse viimasel päeval üürileandjale üle andma lepingu objekti koos päraldistega, mida ei ole võimalik ära võtta lepingu objekti kahjustamata. Lepingu objekt tuleb üle anda seisukorras, milles üürnik selle sai, arvestades üürniku poolt tehtud parendusi ja harilikku kulumist. Lepingu objekt peab üürileandjale üleandmisel olema vabastatud üürniku varast.
- 7.8. Lepingu sõlmimisel lepingu objekti üleandmisel üürnikule ja lepingu lõppemisel lepingu objekti tagastamisel üürileandjale koostatakse poolte vahel üleandmise-vastuvõtmise akt, milles märgitakse lepingu objekti olemust ja seisundit iseloomustavad olulised näitajad.

8. Teadete edastamine

- 8.1. Pool edastab lepinguga seotud teated teise poole lepingus märgitud kontaktandmetele. Kontaktandmete muutusest on kumbki pool kohustatud viivitamata teist poolt teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.
- 8.2. Kõik teated ja muu informatsioon peab olema esitatud eesti keeles. Kirjalikud teated loetakse nõuetekohaselt esitatuks, kui need on saadetud teisele poolele allkirjastatuna posti teel, antud üle allkirja vastu või esitatud digitaalselt allkirjastatuna poole üldisel e-postiaadressil. Informatsioonilist teadet, millel ei ole õiguslikke tagajärgi, samuti kiireloomulist teadet võib edastada telefoni või elektronposti teel.

9. Lõppsätted

- 9.1. Kõik lepingust tulenevad või sellega seotud vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendab vaidluse kohus.

10. Lepingu lisad

10.1. Kõik lepingu lisad ja poolte kirjalikud kokkulepped on lepingu lahutamatuks osadeks. Lepingu sõlmimisel on lepingu lisaks:

Lisa 1 – Lepingu objekti üleandmise-vastuvõtmise ja seisukorra fikseerimise akt

Lisa 2 – 2022. aasta ehitus- ja parendustööde kava

Poolte allkirjad:

Üürileandja:

(allkirjastatud digitaalselt)

Merilin Piipuu

kultuuriväärtuste asekanstler

kantsleri ülesannetes

Üürnik:

(allkirjastatud digitaalselt)

Peeter Tišler

juhatuse liige