

ÜÜRILEPING nr 3-4/300-1

Üürileping (edaspidi *leping*) on sõlmitud

Üürileandja

Registrikood:	Kultuuriministeerium 70000941
Juriidiline aadress:	Suur-Karja 23, 15076 Tallinn
E-post:	min@kul.ee
Esindaja lepingu sõlmimisel:	kantsler Tarvi Sits, põhimääruse alusel
Kontaktisik:	
Nimi:	Erle Toiger
Telefon:	628 2229
E-post:	erle.toiger@kul.ee

ja

Üürniku

Registrikood:	Sihtasutus Käsmu Meremuuseum 90012320
Juriidiline aadress:	Merekooli 1, Käsmu küla, 45601 Haljala vald
E-post:	muuseum@kasmu.ee
Esindaja lepingu sõlmimisel:	juhatuse liige Triin Saks, põhikirja alusel
Kontaktisik:	
Nimi:	Triin Saks
Telefon:	5381 1608
E-post:	muuseum@kasmu.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: **Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Käsmu külas Merekooli 1** asuv kinnistu (kinnistusraamatu registriosa nr 4871731, katastritunnus 92201:014:0041, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa, pindala 9515 m²) koos oluliste osade ja päraldistega, järgmises ulatuses:
 - 1.1.1. **territoorium 9515 m²** vastavalt lisatud plaanile;
 - 1.1.2. **hooned:** muuseum (ehitisregistri kood 108023620, suletud netopind 389,7 m²), majandushoone (ehitisregistri kood 108023621, suletud netopind 63,8 m²), garaaž-saun (ehitisregistri kood 108023622, suletud netopind 81,4 m²), puukuur (ehitisregistri kood 120640765, suletud netopind 19,3 m²) ja abihoone (ehitisregistri kood 120640771, suletud netopind 12,1 m²).
 - 1.1.3. **rajatised:** vaateplatvorm, kelder ja välitualetid.
- 1.2. Üürnik kasutab territooriumi, hooneid ja rajatisi (edaspidi *lepingu objekt*) sihtotstarbeliselt **merekultuuri ja Käsmu piirkonda tutvustava muuseumi tegevuseks** ning üürniku põhikirjas sätestatud kultuuritööga seotud ülesannete täitmiseks. Lepingu objekti muul otstarbel kasutamine on lubatud üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul.
- 1.3. Lepingu tähtaeg on **10 (kümme) aastat** (alates **01.05.2019 kuni 30.04.2029**).

2. Üür ja kõrvalkulud

- 2.1. Üürnik kohustub maksma üürileandjale **üüri 125** (ükssada kakskümmend viis eurot) kalendrikuus (edaspidi *üür*). Üürile ei lisandu käibemaks. Üüri arvestatakse alates 01.05.2019.
- 2.2. Alates 2020. aastast on üürileandjal õigus kord aastas üüri suurust korrigeerida vastavalt Eesti Vabariigi Statistikaameti poolt avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, kuid mitte rohkem kui 3 (kolm) % aastas. Üüri korrigeerimine toimub valemi $R_a = R_{a-1} \cdot \text{THI}$ 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 31. augusti 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 üüri muutumisele eelneva aasta 1. oktoobriks. Uut üüri määra rakendatakse üüri korrigeerimisele järgneva aasta 1. jaanuarist.
- 2.3. Üürnik maksab üüri üürileandja poolt esitatud arve alusel üks kord kuus jooksva kuu eest. Üürnik kannab üüri arvel näidatud tähtpäevaks üle üürileandja arvelduskontole.
- 2.4. Üürnik kohustub lisaks üürile tasuma lepingu objekti kasutamisega seotud **maksud, koormised ja kõrvalkulud** (sh tasu elektrienergia, vee, kanalisatsiooni, kütte, prügiveo eest, aga ka eraldi nimetamata kõrvalkulud) vastavalt teenuse pakkuja poolt esitatud arvetele.
- 2.5. Üürnik sõlmib lepingu objekti vajalike teenustega (elektrienergia, vesi, kanalisatsioon, küte, prügivedu, aga ka eraldi nimetamata teenused, mis on vajalikud lepingu objekti sihtotstarbelise kasutamise tagamiseks) varustamiseks teenuse osutajatega lepingud ning tasub nimetatud teenuste eest otse teenuse osutajale.

3. Üürileandja õigused ja kohustused

- 3.1. Üürileandja kohustub:
 - 3.1.1. andma lepingu objekti üürniku kasutusse ja tagama talle ööpäevaringse 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. segama võimalikult vähe üürniku tegevust;
 - 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. Hüvitamise või tasaarvelduse tegemise aeg, ulatus ja muud olulised tingimused vormistatakse lepingu lisana;
 - 3.2.4. muuta lepingu objekti koosseisu vastavalt Haljala Vallavolikogu 20.03.2018. a otsusega nr 39 kehtestatud detailplaneeringus ettenähtud maakorraldustoimingutele.

Nimetatud maakorraldustoimingute ja seonduvate asjaõiguslike tehingute teostamise järgselt kohustuvad pooled sõlmima 1 (ühe) kuu jooksul lepingu muudatuse lepingu punktis 1.1 nimetatud lepingu objekti andmete täpsustamiseks.

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. vajadusel kooskõlastama kohaliku omavalitsusega lepingu objektil läbiviidavate vabaõhuürituste, kontsertide jm avalike ürituste korraldamise;
- 4.1.3. täitma lepingu objektil tuleohutuse-, tervisekaitse-, heakorra jms nõudeid;
- 4.1.4. teatama üürileandjale viivitamatult igast lepingu objektil toimunud avariist, tulekahjust jms ning võtma viivitamatult tarvitusele mõistlikud abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;
- 4.1.5. hüvitama üürileandjale kõik üürniku süü tõttu lepingu objektile või selle osadele tekitatud kahjud nende tegelikus ulatuses (turuväärtuse hinnaga);
- 4.1.6. tegema lepingu objektile selle tavapärase korrashoiu tagamiseks oma kulul hooldusremonti. Sellega seotud kulusid ei arvestata maha üürist ega kuulu muul viisil hüvitamisele;
- 4.1.7. kooskõlastama üürileandjaga eelnevalt kõik lepingu objektile tehtavad kapitaalse iseloomuga ehitus- või renoveerimistööd ning vajadusel taotlema eelnevalt selleks vajalikud load Muinsuskaitseametilt, Keskkonnaametilt ja/või kohalikult omavalitsuselt;
- 4.1.8. võimaldama üürileandja esindajatele koos üürniku esindajaga vaba pääsu lepingu objektile, kontrollimaks lepingu täitmist, lepingu objektile asuvate seadmete ning süsteemide seisukorda ja tegemaks muid vajalikke töid;
- 4.1.9. 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;
- 4.1.10. ühinemisel, ümberkujundamisel, jagunemisel teavitama sellest kirjalikult üürileandjat vähemalt üks kuu ette, näidates ära õigusjärglase koos kõigi rekvisiitidega;
- 4.1.11. teavitama viivitamatult üürileandjat, kui üürnik on muutunud maksejõuetuks või kui tema vastu on esitatud kohtusse avaldus pankroti väljakuulutamiseks;
- 4.1.12. teatama üürileandjale üürniku likvideerimismenetluse alustamiselt kohe kirjalikult pärast likvideerimisotsuse vastuvõtmist;
- 4.1.13. esitama pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt üürileandjale esitada, viie tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

4.2. Üürnikul on õigus:

- 4.2.1. kasutada lepingu tähtaja vältel lepingu objekti ja sellega funktsionaalses seoses olevaid juurdepääse, tehnovõrke jms;
- 4.2.2. anda lepingu objekti või osa nendest allüürile või muul viisil kolmanda isiku kasutusse üksnes juhul, kui üürileandja on selleks eelnevalt andnud kirjaliku nõusoleku ja vastavas lepingus lepib kokku selle avalikustamises avaliku teabe seaduse kohaselt. Eelnimetatu ei kehti lepingu objekti või selle osa andmisel lühiajalisel allkasutuse (näiteks kontserdid, õpitoad, laagrid jms);
- 4.2.3. teha lepingu objektile kapitaalse iseloomuga ehitus- või renoveerimistööd üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul;

- 4.2.4. nõuda üüri vähendamist juhul, kui lepingu objekti kasutamise tingimused või seisund on oluliselt halvenenud üürnikust mitteolenevatel põhjustel;
- 4.2.5. paigaldada kooskõlastatult üürileandjaga ja lähtudes kohaliku omavalituse poolt kehtestatud nõuetest vajalikku sümboolikat;
- 4.2.6. nõuda informatsiooni üürileandja poolt esitatud arvete kohta;
- 4.2.7. lepingu tähtaja lõppedes võtta kaasa kõik temale kuuluvad lepingu objektile paiknevad asjad, pidades silmas, et lepingu objekt on kasutusel muuseumina ja moodustavad osa üürniku või kolmanda isiku kollektsioonist.

5. Heakorra tagamine lepingu objektile ning hooldusremondi, ehitus- ja renoveerimistööde teostamise kord

- 5.1. Heakorratööd on lepingu objektile tehtavaid tööd, mille eesmärk on puhtuse ning korrashoiu tagamine. Lepingu objekti heakorra ja korrashoiu tagamiseks peab üürnik muuhulgas:
 - 5.1.1. jälgima kohaliku omavalitsuse heakorra- ja jäätmehoolduseeskirjades sätestatud nõudeid;
 - 5.1.2. korraldama ahjude, kaminade, pliitide ja muude küttekollete korrashoiu;
 - 5.1.3. korraldama haljastuse heakorra, sh okste ja risu koristamise, muru niitmise, lehtede ja kulu riisumise;
 - 5.1.4. korraldama siseruumide koristuse ja akende pesemise;
 - 5.1.5. vajadusel korraldama kahjurputukate ja väikenäriliste tõrje.
- 5.2. Kütte-, ehitus- või muid materjale võib hoida ja ladustada majandushoones, garaaž-saunas, puukuuris ja abihoones ning nende vahetus läheduses viisil, mis ei ohusta inimesi ja vara ega riku visuaalselt avalikku ruumi.
- 5.3. Vabaõhuürituste, kontsertide jm avalike ürituste korraldamisel lepingu objektile peab üürnik lähtuma heakorra tagamisel järgnevatest nõuetest:
 - 5.3.1. vabaõhuürituse, kontserdi vm avaliku ürituse toimumise ajaks tuleb paigaldada lepingu objektile ürituse külastajate arvu arvestades vajalik hulk tualette ja prügikaste;
 - 5.3.2. vabaõhuürituse, kontserdi vm avaliku ürituse korraldamisel peab lähtuma kohaliku omavalitsuse ürituste korraldamise ja pidamise eeskirjast ning kohaliku omavalitsuse poolt väljastatud avaliku ürituse korraldamise loas toodud tingimustest.
- 5.4. 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.
- 5.5. Kapitalse iseloomuga ehitus- ja renoveerimistöödeks on tööd, millega
 - 5.5.1. parendatakse oluliselt lepingu objektiks olevaid hooned või rajatisi;
 - 5.5.2. muudetakse lepingu objektiks olevate hoonete või rajatiste mahtu või suurust;
 - 5.5.3. muudetakse lepingu objektiks olevate hoonete või rajatiste välisilmet;
 - 5.5.4. muudetakse lepingu objektiks olevate hoonete või rajatiste peamist kasutamistarvet;
 - 5.5.5. muudetakse lepingu objektiks olevate hoonete või rajatiste põhitarindeid (vundament, kande-, jäigastavad ja piirdekonstruktsioonid, fassaad, akna- ja ukseavad, korstnad) või tehnoseadmeid;
 - 5.5.6. ehitatakse lepingu objektiks olevale kinnistule uus hoone või rajatis;
 - 5.5.7. lammutatakse olemasolev hoone või rajatis.
- 5.6. Kapitalse iseloomuga ehitus- või renoveerimistööd kooskõlastab üürnik enne tööde alustamist üürileandjaga ning vajadusel taotleb eelnevalt vajalikud load Muinsuskaitseametilt ja/või kohalikult omavalitsuselt.

- 5.7. Lepingu objektile 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.
- 5.8. Üks kord aastas teostavad üürnik ja üürileandja lepingu objekti ülevaatus, mille tulemusena lepivad pooled vajadusel kokku järgneva aasta jooksul üürniku poolt lepingu objektile tehtavad heakorra-, hooldusremondi-, ehitus- ja renoveerimistööd.

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 kohutust, kui üürniku poolt lepingu objektile lubatud isikuks on üürileandja või üürileandja korraldusel lepingu objektile 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 vabandata 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 ülesütlemise korral lepingu objekti vabastamisega viivitamisel üüri maksmist üle lepingu tähtaja ei toimu ning üürnik kohustub maksuma leppetrahvi neljakordse ühe kuu üüri 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, sealhulgas tasuma kõrvalkulude ja muude teenuste eest vastavalt arvetele.
- 6.6. Üüri või 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 objektile 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 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele poolele koos sisulise põhjendusega kirjalikult.
- 7.4. Leping lõpeb tähtaja möödumisel, ülesütlemisel 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 6 (kuus) kuud ette. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovival 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;

- 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 objektil kapitaalse iseloomuga ning objekti säilimist ohustavaid ehitus- või renoveerimistöid ilma üürileandja loata või kui ehitus- ja renoveerimistööde teostamisel puuduvad vajalikud Muinsuskaitseameti ja/või kohaliku omavalitsuse load;
- 7.5.5. üürnik rikub lepingu objektil läbiviidavate vabaõhuürituste, kontsertide jm avalike ürituste korraldamisel kohaliku omavalitsuse poolt seatud tingimusi;
- 7.5.6. üürnik on andnud lepingu objekti või osa sellest ilma üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta pikaajalisse allkasutusse;
- 7.5.7. lepingu objekt on vajalik üürileandjale riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;
- 7.5.8. üürniku suhtes on välja kuulutatud pankrot või vastu võetud likvideerimisotsus või toimub muu üürniku tegevuse lõppemisele suunatud tegevus;
- 7.5.9. 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;
- 7.5.10. üürnik või üürileandja on muul, lepingus sätestama viisil oluliselt rikkunud lepinguga kokkulepitud tingimusi.
- 7.6. Üürnik kohustub lepingu kehtivuse viimasel päeval üürileandjale üle andma lepingu objekti koos päraldistega, mida ei ole võimalik ära võtta lepingu objekti kahjustamata. Lepingu objekt peab üürileandjale üleandmisel olema vabastatud üürniku varast. Üürnikul on õigus eemaldada need päraldised, mis on küll funktsionaalselt ühendatud lepingu objektiga, kuid kuuluvad üürnikule ja moodustavad osa lepingu objektile paiknevast ekspositsioonist või on paigaldatud lepingu objektile muuseumi olustiku loomiseks.
- 7.7. Lepingu objekt on lepingu sõlmimise hetkel üürniku otseses valduses. Lepingu sõlmimisel koostavad pooled lepingu objekti seisukorra fikseerimise akti, milles märgitakse lepingu objekti olemust ja seisundit iseloomustavad olulised näitajad. Lepingu lõppemisel lepingu objekti tagastamisel üürileandjale koostatakse poolte vahel üleandmise-vastuvõtmise akt.

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 – Üüritava territooriumi, hoonete ja rajatiste plaan

Lisa 2 – Lepingu objekti seisukorra fikseerimise akt (koostatakse ja allkirjastatakse ühe kuu jooksul lepingu jõustumisest)

Üürileandja:

(allkirjastatud digitaalselt)

Tarvi Sits
kantsler

Üürnik:

(allkirjastatud digitaalselt)

Triin Saks
juhatuse liige