

ÄRIPINNA ÜÜRILEPING

RAVILTOS OÜ, edaspidi nimetatud *üürileandja*, registrikood 10578941, kelle seadusliku esindajana tegutseb juhatuse liige **Urmas Valter** ja **RIIGIMETSA MAJANDAMISE KESKUS**, edaspidi nimetatud *üürnik*, registrikood 70004459, kelle seadusliku esindajana tegutseb *juhatuse liige/volitatud esindaja* **Karl Mänd**, keda mõlemat koos nimetatakse edaspidi *poolteks*, sõlmivad käesoleva mitteeluruumi üürilepingu, edaspidi nimetatud *leping*, alljärgnevatel tingimustel:

1. LEPINGU OBJEKT

- 1.1. *Lepinguga annab üürileandja üürnikule kasutada mitteeluruumid/hoone osa, asukohaga Rakvere v., Taaravainu küla, Ringtee 4, pindalaga 95,6 m², edaspidi nimetatud mitteeluruumid*
- 1.2. *Mitteeluruumid antakse üürnikule kasutada äripindadeks.*
- 1.3. *Üürileandja annab mitteeluruumid üürnikule üle 11.08.2025.*

2. ÜÜR

- 2.1. *Üürniku poolt mitteeluruumide kasutamise eest üürileandjale tasumisele kuuluv üür alates mitteeluruumide üürniku valdusse andmise päevast on 1200 EUR-i millele lisandub käibemaks selle kehtivas määras.*
- 2.2. *Üürnik on kohustatud maksma üüri vastavalt kokkuleppele 14 päeva jooksul üürileandja poolte esitatud arves osutatud arvelduskontole.*
- 2.3. *Üürniku kohustus üürisumma tasumise osas loetakse täidetuks arvates tasumisele kuuluva summa laekumisest üürileandja arves näidatud arveldusarvele.*

3. POOLTE ÕIGUSED, KOHUSTUSED ja VASTUTUS

3.1. Üürnik on kohustatud:

- 3.1.1. kasutama *mitteeluruume* hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, s.t. ärilistel eesmärkidel;
- 3.1.2. õigeaegselt tasuma *lepingus* fikseeritud makseid;
- 3.1.3. takistamatult lubama *üürileandja* esindajaid *mitteeluruumide* ja kommunikatsioonide seisukorra kontrollimiseks *mitteeluruumidesse* tingimusel, et see ei takista *üürniku* normaalset majanduslikku tegevust.
- 3.1.4. taluma *mitteeluruumide* suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud *mitteeluruumide* säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;
- 3.1.5. tegema *lepingu* kehtivuse ajal omal kulul *mitteeluruumide* kapitaalremonti juhul, kui selle tegemise vajaduse tekkis *üürniku* süül;
- 3.1.6. teatama viivitamatult *üürileandjale* ohust *mitteeluruumidele*, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta, s.h. mitteeluruumides toimunud avariist, tulekahjust jms., võttes koheselt tarvitusele abinõud nende tagajärgede likvideerimiseks;

- 3.1.7. *üürniku* jagunemisel, ühinemisel või ümberkujundamisel, kui sellega kaasneb lepingupoole muutus, teatama sellest kirjalikult *üürileandjale* vähemalt 1(üks) kuu ette, pankrotimenetluse algatamisest tema vastu koheselt;
- 3.1.8. enne reklaami paigaldamist kirjalikult kooskõlastama *üürileandjaga* reklaami paigaldamise hoone välisfassaadile vm. väljapoole *mitteeluruume*, jäädes ise reklaami eest vastutavaks vastavalt kehtivatele õigusaktidele. Samuti tasub *üürnik* reklaamimaksu, kui selline kohustus tuleneb õigusaktidest;
- 3.1.9. mitte kasutama seadmeid ja tehnoloogiat, mis tekitavad üldkehtivatest normidest suuremat vibratsiooni ja müra, raadio- ja TV häireid, ümbrust ja keskkonda kahjustavat tolmu, mürgised gaase, kahjulikku kiirgust, kanalisatsioonikahjustusi ning elektrivõrgu ülekoormust;
- 3.1.10. tagama vastavuses kehtivate *õigusaktidega mitteeluruumides* avaliku korra. Nimetatud säte laieneb ka *üürniku* klientide suhtes;
- 3.1.11. *mitteeluruumide* osalise või täieliku allüürile andmise kooskõlastama eelnevalt kirjalikult *üürileandjaga*;
- 3.1.12. *lepingu* lõppemisel tagastama *mitteeluruumid* seisundis, mis vastab *mitteeluruumide lepingujärgsele* kasutamisele;
- 3.1.13. hüvitama täielikult *mitteeluruumi* hävimisest ja kahjustumisest tuleneva kahju, mis tekib ajal, kui *mitteeluruum* oli *üürniku* valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei sõltunud temast. *Üürnik* ei vastuta *mitteeluruumi* hariliku kulumise, seisukorra halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad *mitteeluruumi* lepingujärgse kasutamisega;

3.2. Üürileandja on kohustatud:

- 3.2.1. andma *mitteeluruumid* koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis *üürnikule* üle hiljemalt **11.08.2025**.
- 3.2.2. võimaldama *üürnikul mitteeluruumide* kasutamist vastavalt käesolevale *lepingule*;
- 3.2.3. mitte sekkuma *üürniku* majandustegevusse;
- 3.2.4. teatama *üürnikule* talle teada olevatest võimalikest elektri-, vee- või muu varustuse katkestustest või häiretest;
- 3.2.5. mitte keelduma nõusoleku andmisest *mitteeluruumides üürniku* poolt tehtavateks parendusteks ja muudatusteks, kui parenduste ja muudatuste tegemine on vajalik *mitteeluruumide* kasutamiseks või *mitteeluruumide* mõistlikuks majandamiseks.
- 3.2.6. teostama lumetõrjet vastavalt vajadusele
- 3.2.7. pakkuma **koristusteenust** vähemalt **kaks korda nädalas**

3.3. Üürnikul on õigus:

- 3.3.1. kasutada takistamatult *mitteeluruume* ja nendes olevaid kommunikatsioone, s.h. elektrit, vett ja kanalisatsiooni vastavalt *üürniku* vajadustele ning *mitteeluruumide* kasutamise eesmärgile;
- 3.3.2. kasutada Ringtee 4 hoone ees asuvat parkimisala oma tehnika parkimiseks. Kokkuleppel hoone valdajaga võimalus kasutada ka kinnist videovalvega territooriumit transpordi hoiustamiseks.
- 3.3.3. teha *mitteeluruumides* parendusi ja muudatusi vaid *üürileandja* kirjalikult taasesitatavas vormis esitatud nõusolekul;
- 3.3.4. paigaldada omal kulul *üürileandjaga* kooskõlastatult hoone fassaadi välisküljele ja või hoonesse sisult ja vormilt õigusaktide nõuete ja heade kommetega kooskõlas olevat välisreklaami, äriühingu nimesilte ja logo ning muud sümboolikat;

3.4. Üürileandjal on õigus:

3.4.1. saada üüri kooskõlas kehtiva seadusandlusega ja käesolevas lepingus sätestatuga;
3.4.2. kontrollida *mitteeluruumide* lepingujärgset sihipärast kasutamist, nende hooldamist ja säilitamist ning vajadusel teha *üürnikule* ettekirjutusi *mitteeluruumide* tehnilise seisundi halvenemise ärahoidmiseks, mis tulenevad *üürniku* kohustuste mittetäitmisest.

3.5. Üürileandja vastutus:

3.5.1 *Üürileandja* ei korva ega vastuta *üürniku* varale, tehnikale ja seadmetele kolmandate osapoolte poolt tekitatud võimalikku kahju.

4. LEPINGU KESTUS JA LÕPPEMINE

4.1. Käesolev *leping* jõustub sellele *poolte* poolt allakirjutamise momendist ning lõpeb **31.10.2026**. Juhul kui *üürnik* soovib lepingu lõppemise tähtaega muuta annab ta sellest teada 1 kuu ette enne lepingu lõppemist.

4.2. Üks *pool* võib *lepingu* ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda *lepingus* ja seaduses toodud alustel.

4.3. *Üürileandjal* on õigus *leping* üles öelda, teatades sellest *üürnikule* kirjalikult vähemalt **3 kuud** ette. Erandina võib *lepingut lõpetada 2 kuulise etteteatamisega* juhul kui esineb punktides 4.3.1 -4.3.8 nimetatud rikkumisi.

4.3.1. *üürnik* kasutab *mitteeluruumide* vastuolus *lepingus* ettenähtud sihtotstarbega;

4.3.2. *üürniku* tegevus halvendab *mitteeluruumide* seisundit;

4.3.3. *üürniku* tegevus häirib hoone teiste *üürnike* tegevust või huve;

4.3.4. *üürnik* oma tegevusega takistab hoone normaalset ekspluateerimist või takistab *üürileandjat* täitmast oma kohustusi hoone teiste *üürnike* suhtes;

4.3.5. *üürnik* teeb *mitteeluruumides* ümberehitusi, parendusi või muudatusi *üürileandja* kirjaliku nõusolekuta;

4.3.6. *üürnik* ei tee hoolimata *üürileandja* eelnevast hoiatusest *mitteeluruumides* remonti juhtudel, kui see *lepingu* järgi kuulub tema kohustuste hulka;

4.3.7. *üürnik* on andnud *mitteeluruumid* ilma *üürileandja* nõusolekuta osaliselt või täielikult allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse;

4.3.8. *üürnik* on muul, *lepingus* sätestamata viisil oluliselt rikkunud *lepinguga* kokkulepitud tingimusi.

4.4. *Üürileandjal* on õigus *leping* erakorraliselt ennetähtaegselt üles öelda, teatades, sellest *üürnikule* kirjalikult ette **2 kuud** juhul, kui:

4.4.1. *üürnik* ei ole täies ulatuses tasunud üüri või muid *lepingus* nimetatud makseid või võlgnevusele lisanduvat viivist kolmekümne (30) päeva jooksul tasumise tähtaja möödumisest.

4.5. *Üürnikul* on õigus *leping* erakorraliselt ennetähtaegselt üles öelda, teatades sellest *üürileandjale* kirjalikult ette **1 kuu** juhtudel, kui:

4.5.1. *üürileandja* on viivitanud *mitteeluruumide üürnikule* üleandmisega rohkem kui üks (1) kuu;

4.5.2. *üürileandja* on muul, *lepingus* sätestamata viisil oluliselt rikkunud *lepinguga* kokku lepitud tingimusi.

4.6. *Pooltel* on õigus *leping* igal ajal olenemata põhjusest erakorraliselt üles öelda, teatades sellest teisele *poolele* kirjalikult ette vähemalt **kolm (3) kuud**.

4.7 Kui üürnik tahab lõpetada lepingut enne punktis 4.1 märgitud tähtaega, siis on tal see õigus, kuid see ei vabasta üürnikku punktis 2.1 nimetatud üürikohustuse tasumisest ühe (1) aasta jooksul peale lepingu sõlmimist.

5. MITTEELURUUMIDE ÜLEANDMINE LEPINGU LÕPPEMISEL VÕI ENNETÄHTAEGSEL ÜLESÜTLEMISEL.

5.1. Üürnik kohustub andma *mitteeluruumid üürileandjale* üle lepingu kehtivusaja viimasel päeval. *Mitteeluruumide üürileandjale* üleandmise kohta koostatakse *poolte* poolt allkirjastatav üleandmise-vastuvõtmise akt.

5.2. *Mitteeluruumide* vabastamise ja/või üleandmisega viivitamisel on *üürnik* kohustatud tasuma *üürileandjale* leppetrahvi null koma viis protsenti (0,5%) ühe kuu üürisummast iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest.

5.3. Üürniku poolt *üürileandjale* tagastatavad *mitteeluruumid* peavad olema *mitteeluruumide üürnikule* üleandmisel koostatud üleandmise-vastuvõtmise aktis fikseeritud seisundis, arvestades normaalset kulumist;

5.4. Üürnikul ei ole *mitteeluruumide* üleandmisel õigust nõuda tema poolt lepingu kehtivusajal *mitteeluruumides* tehtud muudatuste ja paranduste rahalist hüvitamist.

5.5. Juhul, kui *mitteeluruumid* ei ole punktis 5.3. toodud seisundis, on *üürileandjal* õigus nõuda *üürnikult* leppetrahvi tasumist kolme kuu üürisumma ulatuses ja kahju hüvitamist ulatuses, mis ületab leppetrahvi summa.

5.6. Üürileandjal on õigus esitada lepingu punktides 5.2. ja 5.5. fikseeritud leppetrahvi nõuded kolme (3) kuu jooksul arvates üürniku poolt *mitteeluruumide* vabastamise päevast.

6. LÕPPSÄTTED

6.1. Üks *pool* edastab lepinguga seotud teated teise *poole* lepingus märgitud aadressil. Aadressi muutusest on *pool* kohustatud koheselt informeerima teist *poolt*.

6.2. Teadete edastamine toimub telefoni, e-posti või faksi teel, välja arvatud juhtudel, kui lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Kirjalikud teated saadetakse teisele poolele posti teel tähtitud kirjaga või antakse teisele poolele üle allkirja vastu. Kirjalik teade loetakse teisele poolele üle antuks, kui postitamisest on möödunud kolm kalendripäeva.

6.3. *Poole* iga nõue, mis esitatakse tulenevalt teise *poole* poolt lepingu rikkumisest, peab olema esitatud kirjalikus vormis.

6.4. *Pool* ei vastuta lepinguga võetud kohustuste täitmise eest, kui ta tõendab, et ta ei täitnud oma kohustust või täitis seda mittekohaselt vääramatü jöu tõttu.

6.5. Käesolevas lepingus reguleerimata küsimustes juhinduvad *pooled* Eesti Vabariigi seadusandlusest.

6.6. *Lepingu* muudatused ja täiendused vormistatakse kirjalikult ja kirjutatakse alla mõlema *poole* poolt.

6.6. Käesolevast lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse *poolte* vahel heatahtlike läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused kohtus Eesti Vabariigi seadusandlusega ettenähtud alustel ja korras.

6.7. *Leping* on koostatud ja alla kirjutatud seitsmel lehel, kahes identses võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, millest üks jääb *üürileandjale* ja teine *üürnikule*.

6.8.Poolte kontaktandmed:

ÜÜRILEANDJA:

RAVILTOS OÜ

Uus 6, Rakvere 44313

a/a EE772200221012303794

tel. +3725041534

e-mail: raviltos@gmail.com

Poolte esindajate allkirjad

ÜÜRILEANDJA

ÜÜRNIK:

RIIGIMETSA MAJANDAMISE KESKUS

Mõisa/3, Sagadi Haljala v

EE881010002021370008

tel. +3726767500

e-mail: rmk@rmk.ee

ÜÜRNIK
