

ÜÜRILEPING NR 9-28/2022/6

(hiliseima digitaalallkirja kuupäev)

Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK), keda esindab RMK kinnisvaraosakonna juhataja 16.09.2022 käskkirja nr 9-49/3 alusel RMK kinnisvaraosakonna Lääne piirkonna haldusjuht Aavo Urbel, edaspidi **üürileandja**, ühelt poolt, ja Keskkonnaagentuur, keda esindab direktor Taimar Ala, edaspidi **üürnik**, teiselt poolt, keda nimetatakse edaspidi **pool** või ühiselt **pooled**.

Tulenevalt 19.09.2022.a poolte läbirääkimistest ja selle kohta vormistatud läbirääkimiste protokollist nr 9-33/3, sõlmisid **pooled** käesoleva üürilepingu, edaspidi **leping**, alljärgnevas:

1. Lepingu objekt ja tähtaeg

1.1. Lepingu objektiks on Viljandi maakonnas, Põhja-Sakala vallas, Tipu külas, Kõrtsi-Tõramaa kinnistul (katastritunnus 36001:004:0680) asuva majandushoone ruumi nr 2 (riigi kinnisvararegistri kood KV1307H2) pindalaga 19,1 m² (edaspidi nimetatud üüripind) üürile andmine.

1.2. Üüripinna üleandmine üürnikule vormistatakse kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise aktiga, mis vormistatakse lepingu lisana 1. Üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamisega loetakse üüripinna otsene valdus üürnikule üleläänuks.

1.3. Leping jõustub 01.10.2022.a ja on sõlmitud tähtajatuna.

1.4. Üürnikul on õigus üüripinda kasutada laoruumina.

2. Üür ja kõrvalkulud

2.1. Üürnik kohustub maksma üürileandjale 24 (kakskümmend neli) eurot kuus, mis sisaldab kõiki seadusest tulenevaid makse ning elektrikulu.

2.2. Üürnik maksab üüri üürileandja poolt esitatud arve alusel üks kord kuus jooksva kuu 30. kuupäevaks. Üürileandja kohustub esitama üürnikule nõuetekohase arve hiljemalt jooksva kuu 20. kuupäevaks.

2.3. Üürileandjal on õigus taotleda üüri suurendamist lepingu sõlmimisest 1 (ühe) aasta möödumisel ja vastavalt iga järgmise aasta möödumisel, kusjuures üüri suurendamise maksimaalmääraks on 10 (kümme) % eelneva aastase perioodi kuu üüri suurusest. Üüri suurendamise taotlemisest teatab üürileandja üürnikule kaks kuud ette. Juhul, kui pooled ei saavuta kokkulepet uue üüri suuruse osas järgmise üheaastase perioodi esimeseks päevaks, on pooltel õigus leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest kirjalikult teisele poolele 1 (üks) kuu ette.

2.4. Üüri hakatakse arvestama ja üürnikul tekib üüri tasumise kohustus alates üüripinna üleandmise kuupäevast. Üürniku üüri tasumise kohustust ei mõjuta asjaolu, kas ta faktiliselt ja kui suures ulatuses üüripinda kasutab.

3. Tagatisraha

3.1. Üürnikul on kohustus maksta enne lepingu jõustumist lepingu täitmise tagatisena 48 (nelikümmend kaheksa) eurot, ehk kahe (2) kuu üüri, edaspidi tagatisraha. Üürileandja esitab üürnikule sellekohase ettemaksuarve. Üürileandjal on õigus tagatisraha kasutada üüriks või muudeks lepingujärgseteks makseteks, kui üürnik on makseraskustes või üürnik ei ole maksnud üüri punktis 2.2 nimetatud tähtpäevaks ja üüri või muude lepingujärgsete maksete tasumise

tähtpäevast on möödunud 10 (kümme) kalendripäeva.

3.2. Üürileandja tagastab üürnikule tagatisraha 2 (kahe) kuu möödumisel arvates lepingu lõppemise kuupäevast, kui üürileandja ei ole esitanud üürniku vastu lepingust tulenevat nõuet.

3.3. Tagatisrahalt ei maksta üürnikule intressi.

4. Poolte kohustused

4.1. Üürileandja kohustub:

4.1.1. andma üürnikule üüripinna üle hiljemalt 1.10.2022;

4.1.2. teatama üürnikule vähemalt üks ööpäev ette plaanilistest elektri katkestustest üüripinnal;

4.1.3. tagama üüripinna haldamise ja hoolduse vastavalt poolte poolt kokkulepitule;

4.1.4. oma õiguste ja kohustuste täitmisel segama võimalikult vähe üürniku tegevust;

4.1.5. teatama kirjalikult üürnikule hoone võõrandamisest või piiratud asjaõigusega koormamisest 10 (kümme) kalendripäeva jooksul alates omandi üleminekust või vastava kande tegemisest kinnistusraamatusse;

4.1.6. esitama pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt üürnikule esitada, 5 (viie) kalendripäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

4.2. Üürnik kohustub:

4.2.1. üüripinna vastuvõtmisel üürileandjalt hoolikalt üüripinna üle vaatama ja alla kirjutama üüripinna üleandmise aktile. Üürnik on kohustatud esitama oma märkused seoses üüripinna puudustega üleandmise aktis;

4.2.2. tasuma igakuiselt üüri ja teisi makseid lepingus fikseeritud tingimustel;

4.2.3. kasutama üüripinda vastavalt lepingus ettenähtud sihtotstarbele;

4.2.4. andma üüripinda allkasutusse üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul;

4.2.5. kooskõlastama kõik üüripinnal tehtavad muudatused või parendused eelnevalt kirjalikult üürileandjaga;

4.2.6. lubama üürileandja esindajaid üürniku tööajal takistamatult kõikidesse üüriruumidesse lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks;

4.2.7. teatama üürileandjale viivitamatult igast üüripinnal toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;

4.2.8. täitma üüripinna kasutamisel kõiki heakorra-, ohutustehnika-, tuleohutus- ja keskkonnanõudeid, vältides oma tegevusega kõiki kahjulikke mõjusid inimeste tervisele, üürileandja varale ja looduskeskkonnale ning likvideerima ja hüvitama koheselt tekkinud kahju;

4.2.9. teatama viivitamatult üürileandjale, kui üürniku vastu on esitatud kohtusse avaldus tema pankroti väljakuulutamiseks või võetakse vastu otsus üürniku likvideerimiseks;

4.2.10. arvestama oma tegevuses kinnistul asuvate RMK hoonete kasutajate huvidega;

4.2.11. esitama pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt üürileandjale esitada, 5 (viie) kalendripäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks;

4.2.12. tagama üüripinna säilimise, ohutuse, korrashoiu ja heaperemeheliku kasutamise.

5. Poolte vastutus

5.1. Kui pool ei tasu lepingust tulenevaid makseid ettenähtud maksetähtajaks, kohustub ta maksma teisele poolele 0,15 % õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest. Vastava nõude esitab viivist nõudev pool kirjalikult.

5.2. Üüripinna vabastamisega viivitamisel lepingu lõppemisel on üürnik kohustatud tasuma lisaks üürile ja kõrvalkultidele leppetrahvi kümme (10) % ühe kuu üüri summast iga vabastamisega viivitatud päeva eest.

- 5.3. Juhul, kui üürnik rikub lepingu punktis 4.2. ettenähtud kohustusi, on üürileandjal õigus nõuda üürnikult leppetrahvi tasumist 1 (ühe) kuu üüri summa ulatuses.
- 5.4. Juhul, kui üürileandja rikub lepingu punktides 4.1 ettenähtud kohustusi, on üürnikul õigus nõuda üürileandjalt leppetrahvi tasumist 1 (ühe) kuu üüri summa ulatuses.
- 5.5. Juhul, kui üüripind ei ole lepingu lõppemisel punktis 7.2. fikseeritud seisundis, on üürileandjal õigus nõuda üürnikult leppetrahvi tasumist 1 (ühe) kuu üüri summa ulatuses ja tekitatud kahju täielikku hüvitamist.
- 5.6. Poolel on õigus esitada lepingus nimetatud juhtudel teisele poolele leppetrahvi nõue 3 (kolme) kuu jooksul arvates päevast, mil tal leppetrahvi nõude õigus tekkis.
- 5.7. Üürileandja ei vastuta üüripinna puuduste eest, samuti üüripinnal oleva üürniku vara juhusliku hävimise eest.
- 5.8. Üürnik on teadlik asjaolust, et oma vara hävimise riski vastu on tal võimalik vara kindlustada. Üüripinna kindlustamise kohustus lasub üürileandjal.
- 5.9. Üürnik on üüripinna vastuvõtmisel teadlik üüripinna seisukorrast ja kõigist üüripinna puudustest ning üürnik on enne üürilepingu sõlmimist üüripinnaga kohapeal piisavalt ja igakülgsest tutvunud ning soovib üüripinda just sellises seisukorras kasutusele võtta.

6. Leping lõppemine

- 6.1. Leping lõpeb lepingu ülesütlemisel poole poolt, üüripinna kasutamiskõlbmatuks muutumisel, samuti lõppemisel muul alusel.
- 6.2. Üürnik võib lepingu igal ajal üles öelda, teatades sellest üürileandjale ette vähemalt kolm kuud;
- 6.3. Üürileandjal on õigus leping kirjaliku avaldusega üles öelda, kui selleks on mõjuv põhjus, teatades üürnikule ülesütlemisest ette vähemalt kolm kuud. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema poole huvisid kaaludes ei või oodata, et üürileandja jätkaks lepingu täitmist. Muuhulgas on mõjuvad põhjused alljärgnevad:
- 6.3.1. Üürnik ei võta üürileandjalt üüripinda vastu kokkulepitud tähtajal;
- 6.3.2. Üürnik kasutab üüripinda vastuolus lepingus ettenähtud sihtotstarbega;
- 6.3.3. Üürniku tegevus halvendab üüripinna seisundit;
- 6.3.4. Üürniku tegevus häirib kinnistul asuvate RMK hoonete kasutajate tegevust või huve;
- 6.3.5. Üürnik ei ole täies ulatuses tasunud üüri või kõrvalkulude eest või võlgnevusele lisanduvat viivist ühe (1) kuu jooksul tasumise tähtaja möödumise päevast arvates;
- 6.3.6. Üürnik teeb üüripinnal parendusi või muudatusi ilma üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
- 6.3.7. Üürnik on andnud üüripinna ilma üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta allkasutusse;
- 6.3.8. Üürnik rikub muul, lepingu punktides 6.3.1. kuni 6.3.7. sätestamata viisil oma kohustusi ning ei kõrvalda rikkumist 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul arvates vastava üürileandja kirjaliku nõude saamisest;
- 6.3.9. Üürniku suhtes on välja kuulutatud pankrot või vastu võetud likvideerimisotsus.

7. Üüripinna üleandmine lepingu lõppemisel

- 7.1. Üürnik on kohustatud lepingu lõppemisel üüripinna 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.
- 7.2. Üüripind peab olema üürileandjale üleandmisel lepingueelsele kasutamisele vastavas seisundis. Üürileandja arvestab üüripinna loomulikke kulumisi.

8. Poolte kontaktisikud

- 8.1. Poolte lepingujärgsete kohustuste täitmise korraldamine ja lepingus ettenähtud teadete, nõuete, üleandmise-vastuvõtmise akti edastamine ja allkirjastamine ning teiste dokumentide edastamine toimub kontaktisikute kaudu:

8.2. Üürileandja esindaja on RMK kinnisvaraosakonna Lääne piirkonna haldusjuht Aavo Urbel, telefon 505 0158, e-post aavo.urbel@rmk.ee.

8.3. Üürniku esindaja on Keskkonnaagentuuri peaspetsialist Marko Kübarsepp, tel 528 0850, e-post marko.kubarsepp@envir.ee. Nimetatud esindaja töökohustustest eemal viibimisel (puhkus, välislähetus, haigus, töövõimetus või muu taoline), on üürniku esindajaks Keskkonnaagentuuri eluslooduse osakonna juhataja Timo Kark, tel 5348 3518, e-post timo.kark@envir.ee.

9. Teadete edastamine

9.1. Lepinguga seotud teated, millel ei ole õiguslikku tagajärge, võivad olla edastatud telefoni või e-kirja teel poole lepingus märgitud esindajate e-posti aadressidele. Kontaktandmete muutusest on pool kohustatud kohe informeerima teist poolt.

9.2. E-kirja teel edastatud teated peetakse kätte saaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.

9.3. Lepingust taganemise või lepingu ülesütleamise avaldused ning lepingu rikkumisel teisele poolele esitatavad nõudekirjad peavad olema kirjalikus vormis. Kirjaliku vormiga on võrdsustatud digitaalselt allkirjastatud elektrooniline dokument. Viimane vorminõue on täidetud ka juhul, kui teade edastatakse e-kirja teel.

10. Lõppsätted

10.1. Lepingu tingimusi võib muuta või täiendada poolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud juhtudel, kui lepingu muutmise vajadus tuleneb õigusaktide muutumisest. Juhul, kui lepingu muutmise vajadus tuleneb õigusaktide muutumisest, teatab üürileandja sellest üürnikule kirjalikult 1 (üks) kuu ette.

10.2. 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.

10.3. Lepingu või juba jõustunud lepingu lisade muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.

10.4. Poolte vahel lepingu täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused läbivaatamisele õigusaktidega kehtestatud korras.

10.5. Lepingus reguleerimata küsimuste lahendamisel juhinduvad pooled õigusaktidest, mis vastavat küsimust reguleerivad.

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

10.7. Leping jõustub selle allakirjutamise hetkest ja kehtib kuni lepinguliste kohustuste täitmiseni mõlema poole poolt.

10.8. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte andmed:

Üürileandja

Riigimetsa Majandamise Keskus
Registrikood 70004459
Sagadi küla, Haljala vald,
45403 Lääne-Viru maakond
Tel 676 7500
E-post rmk@rmk.ee

Üürnik

Keskkonnaagentuur
Registrikood 70009540
Mustamäe tee 33, 10616 Tallinn
Tel 666 0901
E-post kaur@envir.ee

