

ÜÜRILEPING NR 9-28/ 2

Iisakus

01.01.2010 .a.

Eesti Vabariigi nimel Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi RMK) kui riigivara valitsema volitatud asutus, asukohaga Tallinn, registreeritud riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikus registris, registrikood 70004459 all, keda esindab RMK juhatajatus liikme 14.12.2009 käskkirjaga nr 1-5/323 kinnitatud „RMK valduses oleva eluruumi üürileandmine“ p 2 alusel Ida piirkonna kinnisvarahaldur Reet Karu, edaspidi nimetatud **Üürileandja**, ühelt poolt, ja Laine Laanemets isikukood 43610222150 (aadress Metsa 4-3, Iisaku, 41101 Ida-Virumaa), edaspidi nimetatud **Üürnik**, teiselt poolt,

keda nimetatakse edaspidi käesolevas Lepingus **Pool** või koos **Poolteks**, sõlmisid

tulenevalt metsaseadusest, Vabariigi Valitsuse 9. jaanuari 2007. a määrusest nr 4 „Riigimetsa Majandamise Keskus põhimäärusest“, RMK juhatuse liikme 14. detsembri 2009 käskkirjast nr 1-5/323 ja 30.detsembril 2009.a. nr.9-33/ koostatud ja allkirjastatud „Läbirääkimiste protokollist,“

käesoleva lepingu /edaspidi nimetatud **Leping**/ alljärgnevas:

1. Lepingu ese ja tähtaeg

- 1.1. Üürileandja annab tasu eest Üürniku ja temaga koos elavate perekonnaliikmete kasutusse Ida-Virumaal Iisaku vallas Iisaku alevis Metsa 4 asuvast *kontorihoonelamust* (riigivararegistri number 04002053) korter 3(edaspidi nimetatud **Eluruum**), mis koosneb ruumidest üldpinnaga 27,9 m².
- 1.2. Leping jõustub alates 01.01.2010.a. ja kehtib tähtajatult.
- 1.3. Üürnikul on õigus kasutada Eluruumi oma pere eluruumina.

2. Üür ja kõrvalkulud

- 2.1. Üürnik kohustub maksma Üürileandjale 139,50 krooni kuus (edaspidi nimetatud **Üür**). Üürnik maksab üüritasu üks kord kuus üürileandja poolt esitatud arve alusel hiljemalt 3 kalendripäeva enne üüri tasumise tähtaega. Üürileandja esitada üürnikule nõuetekohane arve hiljemalt jooksva kuu 15. kuupäevaks;
- 2.2. Lisaks Üürile on Üürnik kohustatud tasuma Eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud (edaspidi nimetatud **Kõrvalkulud**). Kõrvalkuludeks on kulud Üürileandja ja/või Üürileandja poolt vahendatud kolmanda isiku teenustele nagu elektrienergia, vesi, kanalisatsioon, sidekommunikatsiooni- ja valveteenused vm). Kõrvalkulude suuruse määrab Üürileandja igakuiselt, lähtudes arvesti näidust ja teenusepakkuja poolt esitatud arvetest.
- 2.3. Juhul, kui Üürileandja osutab või vahendab Üürnikule seoses Eluruum kasutamisega teenust, mida ei ole nimetatud Lepingu punktis 2.2., kohustub Üürnik tasuma selle eest vastavalt Lepingus ettenähtud Kõrvalkulude eest tasumise korrale, kui Pooled ei lepi kokku teisiti.
- 2.4. Üürnik maksab Üüri Üürileandja poolt esitatud arve alusel üks kord kuus jooksva kuu viimaseks kuupäevaks. Üürileandja kohustub esitama Üürnikule nõuetekohase arve hiljemalt jooksva 10.-(kümnendaks) kuupäevaks.

- 2.5. Juhul, kui Lepingu täitmise käigus kaob käibelt Eesti kroon või muutub Eesti krooni vahetuskurss Euroopa Liidu euro suhtes võrreldes Lepingu sõlmimise päevaga, arvestatakse Üüri summa ning muud Lepingu järgsed maksed ümber eurodesse või muudetakse neid eesti kroonides, kusjuures aluseks võetakse Eesti Panga kurss.
- 2.6. Üürileandjal on õigus taotleda Üüri korrigeerimist Lepingu sõlmimisest 1 (ühe) aasta möödumisel ja vastavalt iga järgmise aasta möödumisel vastavalt õigusaktides ja/või üürilepingus sätestatule ja/või piirkonnas Eluruumi turutingimuste muutumisele. Üüri korrigeerimine fikseeritakse kirjalikult Lepingu lisana. Juhul, kui Pooled ei saavuta kokkulepet uue Üüri suuruse osas järgmise üheaastase perioodi esimeseks päevaks, on Üürileandjal õigus Leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest kirjalikult Üürnikule 1 (üks) kuu ette.
- 2.7. Üürileandja ei vastuta Eluruumi puuduste eest.
- 2.8. Üüri hakatakse arvestama ja Üürnikul tekib Üüri tasumise kohustus alates Eluruumi üleandmise akti alusel Üürnikule üleandmise kuupäevast.

3. Poolte õigused ja kohustused

3.1. Üürileandjal on õigus:

- 3.1.1. kontrollida Eluruumi sihipärast kasutamist, samuti muude Lepingu järgsete kohustuste täitmist ning teha Üürnikule rikkumiste kõrvaldamiseks ettekirjutusi.

3.2. Üürileandja kohustub:

- 3.2.1. võimaldama Üürnikul kasutada Eluruumi vastavalt Lepingule;
- 3.2.2. teatama Üürnikule vähemalt üks ööpäev ette plaanilistest elektrikatkestustest eluruumis;
- 3.2.3. teatama kirjalikult Üürnikule Eluruumi võõrandamisest või piiratud asjaõigusega koormamisest 10 (kümne) kalendripäeva jooksul alates omandi üleminekust või vastava kande tegemisest kinnistusraamatusse;
- 3.2.4. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürnikule esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

3.3. Üürnik kohustub:

- 3.3.1. Eluruumi vastuvõtmisel Üürileandja poolt hoolikalt üle vaatama ja alla kirjutama Eluruumi üleandmise aktile. Üürnik on kohustatud esitama oma märkused seoses Eluruumi puudustega üleandmise aktis;
- 3.3.2. teatama haldurile elektrinäidu iga kuu 25.-ndaks kuupäevaks e- posti reet.karu@rmk.ee teel või suuliselt kinnisvarahaldurile
- 3.3.3. tasuma igakuuliselt Üüri ja teisi makseid Lepingus fikseeritud tingimustel;
- 3.3.4. kasutama Eluruumi vastavalt Lepingus ettenähtud sihtotstarbele;
- 3.3.5. tagama Eluruumi säilimine, ohutus, korrashoid ja heaperemehelik kasutamise. Eluruumi hävimisel või kasutuskõlbmatuks muutumisel kohustus korraldada selle taastamine või asendamine või kompenseerimine;
- 3.3.6. täitma Eluruumi kasutamisega kaasnevaid kõiki heakorra-, ohutustehnika-, tuleohutus- ja keskkonnanõudeid, arvestada oma tegevuse võimalike kahjulike keskkonnamõjudega; tagada säästlik ressursikasutus ja vältida kahjulikke keskkonnamõjusid ning likvideerida ja hüvitada koheselt tekkinud keskkonna- või muu kahju;
- 3.3.7. hoidma heakorda ümber maja Üürniku kasutada oleval territooriumil (muru niitmine, prahi koristus, lehtede riisumine jms).
- 3.3.8. andma Eluruumi allkasutusse üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul;
- 3.3.9. kooskõlastama kirjalikult kõik Eluruumiga tehtavad muudatused või parendused eelnevalt Üürileandjaga;

- 3.3.10. lubama Üürileandja esindajaid Üürniku üüriruumidesse Lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks;
- 3.3.11. teatama Üürileandjale viivitamatult igast Eluruumiga toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;
- 3.3.12. tegema vajadusel Lepingu kehtivuse ajal Eluruumis omal kulul remonti;
- 3.3.13. täitma kehtestatud heakorra- ja tuleohutuse nõudeid Eluruumi kasutamisel;
- 3.3.14. teatama viivitamatult Üürileandjale, kui Üürniku vastu on esitatud kohtusse avaldus tema pankroti väljakuulutamiseks või võetakse vastu otsus Üürniku likvideerimiseks;
- 3.3.15. esitada pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürileandjale esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.
- 3.3.16. üürilepingu lõppemisel tagastada Eluruum vähemalt üürileandmise eelses olukorras.

3.4. Üürnikul on õigus:

- 3.4.1. iseseisvale tegevusele tulenevalt Eluruumi kasutusse andmise otstarbest;
- 3.4.2. teha Eluruumis põhjendatud ja vajalikke parendusi ja muudatusi juhul, kui need on eelnevalt Üürileandjaga kirjalikult kokku lepitud;
- 3.4.3. saada Üürileandjalt informatsiooni Riigimetsa Majandamise Keskuse üldistest arengusuundadest, investeringutest, keskkonnapoliitikast jm. otsustest, mis mõjutavad Lepingu täitmist;

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 ja erakorraline ülesütlemine

- 5.1. Leping lõpeb Lepingu ülesütle misel Poole poolt, Eluruumi hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel, samuti lõppemisel muul alusel.
- 5.2. Lepingut võib erakorraliselt üles öelda Poolte kokkuleppel. Lepingut võib erakorraliselt üles öelda ühe Poole nõudmisel õigusaktides ja Lepingus ettenähtud alustel, kusjuures ülesütlemist nõudev Pool on kohustatud teatama sellest teisele Poolele kirjalikult 1 (üks) kuu ette.
- 5.3. Üürileandjal on õigus Leping ennetähtaegselt kirjaliku avaldusega üles öelda, kui selleks on mõjuv põhjus, teatades Üürnikule ülesütlemisest ette 10 (kümme) kalendripäeva. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema Poole huvisid kaaludes ei või oodata, et Üürileandja jätkaks Lepingu täitmist. Muuhulgas on mõjuvaks põhjuseks alljärgnevalt:
 - 5.3.1. Üürnik ei võta Üürileandjalt Eluruumi vastu kokkulepitud tähtajal;
 - 5.3.2. Üürnik kasutab Eluruumi vastuolus Lepingus ettenähtud sihtotstarbega;
 - 5.3.3. Üürniku tegevus halvendab Eluruumi seisundit;
 - 5.3.4. Üürnik ei ole täies ulatuses tasunud Üüri või Kõrvalkulude eest või võlgnevusele lisanduvat viivist ühe (1) kuu jooksul tasumise tähtaja möödumise päevast arvates;
 - 5.3.5. Üürnik teeb Eluruumis parendusi või muudatusi ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
 - 5.3.6. Üürnik on andnud Eluruumi ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta allkasutusse;
 - 5.3.7. Üürnik rikub muul, Lepingu punktides 6.2.1-6.2.7. sätestamata viisil oma

kohustusi ning ei kõrvalda rikkumist 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul arvates vastava Üürileandja kirjaliku nõude saamisest;

- 5.3.8. Üürniku suhtes on välja kuulutatud pankrot või vastu võetud likvideerimisotsus.
- 5.4. Üürnikul on õigus Leping igal ajal olenemata põhjusest ennetähtaegselt üles öelda, teatades sellest Üürileandjale kirjalikult ette vähemalt 1 (üks) kuu.
- 5.5. Üürnikul on õigus Leping kirjaliku avaldusega üles öelda, kui selleks on mõjuv põhjus, teatades Üürileandjale ülesütlemisest ette 10 (kümme) kalendripäeva. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema Poole huvisid kaaludes ei või oodata, et Üürnik jätkaks Lepingu täitmist kuni Lepingu punktis 6.4. ettenähtud etteteatamistähtaaja möödumiseni. Muuhulgas on mõjuvaks põhjuseks alljärgnevalt:
- 5.5.1. Üürileandja on viivitanud Eluruumi Üürnikule üleandmisega rohkem kui 1 (üks) kuu;
- 5.5.2. Üürileandja rikub muul, Lepingu punktis 6.5.1. sätestamata viisil oma kohustusi ning ei kõrvalda rikkumist 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul arvates vastava Üürniku kirjaliku nõude saamisest.
- 5.6. Lepingus määratud etteteatamistähtaaja jooksul kehtivad Lepinguga kokku lepitud tingimused.

6. Eluruumi üleandmine Lepingu lõppemisel

- 6.1. Üürnik on kohustatud Lepingu viimasel kehtivuspäeval Eluruumi ja kõik selle võtmed Üürileandjale üle andma. Eluruumi vastuvõtmise kohta koostatakse kohapeal vastav akt.. Eluruum peab Üürileandjale üleandmisel olema vabastatud Üürniku varast.
- 6.2. Eluruum peab olema Üürileandjale üleandmisel Lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisundis.

7. Poole vastutus

- 7.1. Kui Pool ei tasu Lepingust tulenevaid makseid ettenähtud maksetähtajaks, kohustub ta maksma teisele Poolele null koma üks protsenti (0,1 %) õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest. Vastava nõude esitab viivist nõudev Pool kirjalikult.
- 7.2. Eluruumi vabastamisega viivitamisel Lepingu lõppemisel on Üürnik kohustatud tasuma lisaks Üürile ja Kõrvalkuludele leppetrahvi 10 (kümme) % ühe kuu Üüri summast iga vabastamisega viivitatud päeva eest.
- 7.3. Juhul, kui Üürnik rikub Lepingu punktides 4.3.2.- 4.3.11.. ettenähtud kohustusi, on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult leppetrahvi tasumist 1 (ühe) kuu Üüri summa ulatuses.
- 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 koheselt informeerima teist Poolt,
- 8.2. Teadete edastamine toimub telefoni, e-posti või faksi teel, v.a. 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 3 (kolm) kalendripäeva;
- 8.3. Poole iga nõue teisele Poolele, mis esitatakse tulenevalt Lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis;
- 8.4. Poolte kontaktisikuteks Lepingu täitmisega seotud küsimustes on:
- 8.4.1. Üürileandja esindaja:
Ida piirkonna haldur Reet Karu, telefon 6767641, gsm. 5167641, e-post: reet.karu@rmk.ee ;
- 8.4.2. Üürniku esindaja: Laine Laanemets, telefon 58455682.

9. Vaidluste lahendamine

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

10. Lõppsätted

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

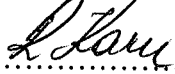
11.2. Käesolev Leping jõustub selle allakirjutamise hetkest ja kehtib kuni lepinguliste kohustuste täitmiseni mõlema Poole poolt.

11.3. Käesolev Leping on sõlmitud kahes identses võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, millest kumbki Pool saab ühe eksemplari.

Poolte andmed ja allkirjad

Üürileandja

Riigimetsa Majandamise Keskus
Viljandi mnt 18-b Tallinn 11216

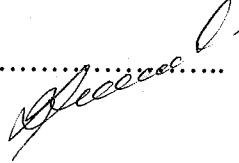

.....

Reet Karu
Ida-piirkonnna haldur
reet.karu@rmk.ee

tel. 5167641
Metsa 4 Iisaku
41101 Ida-Virumaa

Üürnik

Laine Laanemets
Metsa 4- 3 Iisaku 41101 Ida Virumaa


.....

Laine Laanemets

tel 58455682