ÜÜRILEPING nr 9-28/1 2018

Avinurme, Kuupäev vastavalt

digiallkirjastamise kuupäevale

**Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK),** registrikoodiga 70004459, aadressiga  Toompuiestee 24 10149 Tallinn, mida esindab RMK juhatuse 2.01.2018 otsusega nr 1-32/5 kinnitatud RMK kinnisvaraosakonna põhimääruse alusel kinnisvaraosakonna juhataja  **Andrus Lauren**     (edaspidi: **Üürnik**) ja

**Mustvee Vallavalitsus**, registrikoodiga 77000364, aadressiga Tartu mnt 28, Mustvee linn mida esindab Mustvee valla põhimääruse alusel **Enn Kurg** abivallavanem vallavanema ülesannetes (edaspidi: **Üürileandja**),

keda nimetatakse ka Pool või üheskoos Pooled, on sõlminud käesoleva üürilepingu (edaspidi **Leping**), alljärgnevas:

**1. Lepingu objekt**

* 1. Käesoleva Lepinguga annab Üürileandja Lepingus sätestatud tingimustel ja tähtajaks Üürnikule kasutada Avinurme, Võidu 9 **Avinurme Kultuurikeskuses asuvad ruumid** **üldpinnaga 49,5 m2**(edaspidi **Ruum**).
  2. Ruumi üleandmine Üürniku kasutusse toimub üleandmise-vastuvõtmise akti alusel, mis vormistatakse käesoleva Lepingu lisana (**Lisa 1**).
  3. Üürileandjal on õigus kontrollida **Ruumi** kasutamise sihipärasust, säilitamist ja hooldamist Üürniku poolt.

**2. Üür, kõrvalkulud, tagatisraha ja arvelduste kord**

* 1. Üürnik tasub **Ruumi** kasutamise eest üüri  **371,25.-** (kolmsada seitsekümmend üks eurot ja 25 senti ) ühes kalendrikuus. Üürihind sisaldab elektri ja vee tarbimist, ruumide sisekoristusteenust, ruumis oleva kontorimööbli kasutamist ning üldkasutatava pinna ja tualeti kasutamist. Üürihinnale käibemaksu ei lisandu.
  2. **Kõrvalkulude, milleks on soojus** (edaspidi **Kõrvalkulud**) eest tasub Üürnik vastavalt Lepingu **Lisas 1** sätestatud tingimustele.
  3. Alates teisest aastast pärast Lepingu sõlmimist iga järgneva aasta möödumisel on Üürileandjal õigus kahepoolse otsuse ja nõusoleku alusel tõsta üüri Statistikaameti poolt avaldatud 12 kuu tarbijahinna indeksi võrra, kuid mitte rohkem kui 5 (viis) % aastas, teatades oma soovist Üürnikule ette vähemalt 60 (kuuskümmend) kalendripäeva.
  4. Üürnik kohustub tasuma üüri alates Ruumi üleandmisest Üürnikule. Ruumi üleandmine toimub Lisa 1 allkirjastamise kuupäevaga. Lisas 1 fikseeritakse Ruumi seisundi üldkirjeldus ja koosseis, kommunaalteenuste arvestite algnäidud ning Poolte soovil ka muud Ruumiga seonduvad asjaolud.
  5. Üürnik tasub üüri kord kuus hiljemalt jooksva kuu viimaseks tööpäevaks. Üürileandja esitab Üürnikule üüri tasumiseks arve maksetähtajaga vähemalt 14 päeva.
  6. Üürnik tasub eelmise kuu jooksul tarbitud Lepingu Lisas 1 loetletud Kõrvalteenuste eest vastavalt Üürileandja poolt esitatud arvetele.
  7. Lepingujärgne makse loetakse tasutuks päeval, millal vastav rahasumma on laekunud Üürileandja arveldusarvele.

**3. Poolte õigused ja kohustused**

**3.1 Üürnik on kohustatud:**

* + 1. tasuma tähtaegselt Üüri ja tasu Kõrvalteenuste (soojusenergia) eest vastavalt Lepingus kokkulepitule;
    2. kasutama Ruumi heaperemehelikult vastavalt nende sihtotstarbele ja mitte andma Ruumi allkasutusse ilma üürileandja loata;
    3. arvestama Üürileandja ja teiste Hoone üürnike/omanike õiguste ja huvidega ning vältima tegevust, mis võib kahjustada üürnike/omanike õigusi ja huve;
    4. täitma Hoone ekspluateerimise eeskirju ning kõiki ettekirjutusi ja korraldusi, mis puudutavad Ruumi tuleohutust, sanitaarnõudeid, korrashoidu;
    5. viivitamatult teatama Üürileandja volitatud esindajale igast Ruumis toimunud avariist, tulekahjust jms., võttes koheselt tarvitusele abinõud õnnetusest tulenevate võimalike kahjude vältimiseks ja õnnetuste tagajärgede likvideerimiseks;
    6. lubama Üürileandja esindajaid eelnevalt kokkulepitud ajal takistamatult siseneda Ruumi ja kommunikatsioonide seisukorra kontrollimiseks,
    7. teatama Üürileandjale viivitamatult oma andmete (aadress, telefonid, pangaarve, kontaktisik jms.) muutumisest;
    8. tegema omal kulul vastavalt vajadusele Ruumi säilimiseks vajalikku jooksvat remonti. Jooksva remondi all mõeldakse Lepingus selliseid remonttöid, millega ei muudeta Ruumi põhikonstruktsioone, võrreldes sellega, millised need olid Ruumi kasutusse andmise päeval. Juhul, kui Üürnik soovib omal kulul teostada töid, millega muudetakse Ruumi põhikonstruktsioone on vajalik Üürileandja eelnev kirjalik kooskõlastus.
    9. tegema Lepingu kehtivuse ajal oma kulul Ruumis kapitaalremonti juhul, kui selle tegemise vajadus tekib Üürniku süü läbi;
    10. mitte kasutama seadmeid ja tehnoloogiat, mis tekitavad üldkehtivatest normidest suuremat vibratsiooni ja müra, raadio- ja TV häireid, ümbrust ja keskkonda kahjustavat tolmu, mürgiseid gaase, kahjulikku kiirgust, kanalisatsioonikahjustusi ning elektrivõrgu ülekoormust;
    11. hüvitama Üürileandjale kõik Üürniku või Üürniku külastajate ja klientide süü läbi Ruumi süsteemide ja seadmete rikkumisest tekitatud kahjud taastamisväärtuse hinnaga;
    12. Lepingu lõppemisel või lõpetamisel tagastama Ruumi Üürileandjale hiljemalt 60 (kuuekümne) päeva jooksul Lepingu lõppemise või lõpetamise päevast arvates. Ruum tuleb tagastada samas seisundis, kui Üürnik selle sai, arvestades kasutamisega kaasnevat normaalset kulumist.
  1. **Üürnikul on õigus:**
     1. saada käesolevas lepingus fikseeritud tingimustele vastav Ruum oma valdusesse ja kasutusse. Ruumi üleandmine fikseeritakse Ruumi üleandmise- vastuvõtmise aktiga (Lisa 1, vajadusel koos fotodega);
     2. Lepingus toodud eesmärgil ja tingimustel takistamatult kasutada Ruumi ja selles olevaid kommunikatsioone;
     3. paigaldada Ruumi Üürileandjaga kooskõlastatud valvesüsteeme ja sõlmida Üürileandjaga kooskõlastatud turvateenuse pakkujaga turvalepinguid;
     4. käesolevaga kinnitab Üürnik, et ta on teadlik, et Üürileandja pakub Üürnikule käesoleva Lepingu alusel üüritud Ruumi suhtes turvateenust, seega tagab vastava teenuse olemasolu.

**3.3. Üürileandja on kohustatud:**

3.3.1 kindlustama Üürniku Lisas 1 nimetatud teenustega. Üürileandja ei vastuta nimetatud teenuste mitteosutamise eest, kui teenustega varustamise ajutine katkestamine või ebapiisav varustamine oli tingitud Üürileandjast mittesõltuvatest asjaoludest;

3.3.2. kindlustama Üürnikule parkla-ala korrashoiu ja heakorratööde teostamise;

3.3.3. teatama Üürnikule viivitamatult oma andmete (aadress, telefonid, pangaarve, kontaktisik jms.) muutumisest.

3.3.4. esitama Üürnikule üüri tasumiseks arve.

**3.4** **Üürileandjal on õigus:**

3.4.1 kontrollida Ruumi Lepingujärgset sihipärast kasutamist, selle hooldamist ja säilitamist ning teha vajadusel Üürnikule kohustuslikke ettekirjutusi Ruumi tehnilise seisundi halvenemise ärahoidmiseks;

3.4.2 siseneda igal ajal Ruumi avariide või õnnetuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks, kui nimetatud õnnetused või avariid või reaalne oht nende tekkimiseks võivad ohustada Hoones viibivaid isikuid või Hoone teiste üürnike vara. Üürileandja informeerib võimalusel eelnevalt Üürniku esindajat Ruumi sisenemise vajadusest ning teavitab koheselt Üürniku esindajat toimunud Ruumi sisenemisest (sisenemise aeg, põhjus, isikute nimed).

**4. Vastutus**

4.1 Pooled kannavad täielikku varalist vastutust käesoleva Lepingu täitmata jätmise või mittekohase täitmisega teisele Poolele tekitatud kahjude eest.

4.2 Üürisuhtest tuleneva rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral kohustub viivitav pool, teise poole esimesel nõudmisel, tasuma viivist 0,15 % (null koma viisteist protsenti) võlguolevalt summalt iga viivitatud päeva kohta.

4.3 Üürniku poolt Lepingust tuleneva rahalise kohustuse täitmisel loetakse esmajärjekorras tasutuks Üürniku poolt tasumisele kuuluvad viivised, seejärel leppetrahv, seejärel Üür ning siis Kõrvalteenuste summad.

4.4 Ruumi sanitaar- ja muude seadusest tulenevate nõuete täitmise eest vastutab Üürnik oma tegevusele vastavas ulatuses.

4.5 Juhul, kui Üürileandja lõpetab Lepingu ennetähtaegselt ükskõik, mis muul põhjusel, välja arvatud lepingu punktis 5.2 ja punktides 6.1.1-6.1.6 sätestatud juhtudel, kohustub Üürileandja hüvitama Üürnikule poole aasta (kuue kalendrikuu) **Ruumi** üürimaksumuse.

**5. Lepingu kehtivus ja muutmine**

5.1 Leping jõustub allakirjutamise momendist ja kehtib tähtajalisena kuni **31.12.2023.a**.

5.2 Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kirjalikul kokkuleppel. Kirjaliku vormi järgimata jätmisel on Lepingu muudatus tühine.

5.3 Juhul, kui mõni Lepingu säte osutub Eesti Vabariigi õigusaktidega vastuolus olevaks, ei mõjuta see teiste Lepingu sätete kehtivust. Pooled teevad oma parima selleks, et asendada kehtetu säte uue, kehtiva sättega, mis vastab Lepingu sisule ja eesmärkidele.

**6. Lepingu lõppemine ja ülesütlemine**

6.1. Andes Üürnikule kirjaliku teatega eelnevalt mõistliku aja Lepingu ülesütlemise aluse kõrvaldamiseks või heastamiseks on Üürileandjal õigus Leping ennetähtaegselt üles öelda ning nõuda Ruumi tagastamist järgmistel juhtudel:

6.1.1. Üürnik kasutab Ruumi vastuolus Lepingus ettenähtud sihtotstarbega;

6.1.2. Üürnik ei tee Ruumi korrashoiuks vajalikku hooldusremonti;

6.1.3. Üürnik on Üüri ja/või muude maksmisele kuuluvate summade tasumisega viivitanud kahel (2) järjestikusel maksetähtpäeval või kui Üüri ja/või muude maksmisele kuuluvate summade võlgnevus ületab kahe (2) kuu Üüri suuruse summa;

6.1.4. Üürniku tahtliku või raske hooletusega halvendab Ruumi seisundit, sealhulgas, kuid mitte ainult, ehitab Ruume ümber ilma Üürileandja eelneva kirjaliku loata;

6.1.5 vaatamata Üürileandja kirjalikule nõudmisele ei täida endale Lepinguga võetud olulisi kohustusi.

6.2. Üürnikul on õigus Leping erakorraliselt üles öelda 1 (ühe) kuulise kirjaliku etteteatamise tähtajaga juhul, kui:

6.2.1 Üüripind osutub kasutuskõlbmatuks asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta. Üürnik ei pea Lepingu ülesütlemiseks eelnevalt Üürileandjale tähtaega andma, kui Lepingu täitmine ei paku Üürnikule ülesütlemist põhjustanud asjaolu tõttu enam huvi;

6.2.2 Üürileandja on viivitanud Ruumide Üürnikule üleandmisega rohkem kui üks (1) kuu;

6.2.3 Üürileandja ei hoia nõutavas seisukorras Ruumi või hoone süsteeme;

6.2.4 Üürileandja viivitab oluliselt üle Lepingus ettenähtud tähtaja avariide ja rikete kõrvaldamisega;

6.2.5 Üürileandja on muul, Lepingus sätestatud viisil oluliselt rikkunud Lepinguga kokkulepitud tingimusi.

**7. Vääramatu jõud**

7.1. Pooled ei vastuta Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmise või mittenõuetekohase täitmise eest, kui see on tekkinud vääramatu jõu mõjul (edaspidi nimetatud Vääramatu jõud). Vääramatu jõu all mõistavad Pooled mistahes sündmust, mille üle Pooltel puudub kontroll ja mida nad ei saa mõjutada, ei või ega pea ette nägema ega ära hoidma.

7.2. Lepingu punkt 7.1. ei vabasta Pooli jõupingutuste rakendamisest selliste põhjuste kõrvaldamiseks ning Pooled peavad oma Lepinguliste kohustuste täitmist jätkama niipea, kui sellised takistused on kõrvaldatud.

8**. Vaidluste lahendamine**

8.1. Lahkhelid, vaidlused ja pretensioonid, mis tekivad Poolte vahel seoses Lepingu rakendamise või tõlgendamisega, lahendatakse läbirääkimiste teel.

8.2. Juhul, kui lahkhelisid ei õnnestu kõrvaldada läbirääkimiste teel, lahendatakse need Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktide alusel Viru Maakohtus.

**9. Konfidentsiaalsus**

9.1. Lepingu hind on konfidentsiaalne ning ei kuulu avaldamisele kolmandale isikule, välja arvatud avaldamiskohustuse korral, mis on ette nähtud Eesti Vabariigi õigusaktiga.

**10. Muud tingimused**

10.1. Käesolev Leping tühistab kõik Poolte vahel Lepingu objektiks oleva Ruumi üürileandmist puudutavad varasemad suulised ja kirjalikud kokkulepped.

10.2. Käesoleva Lepingu allakirjutamisega Pooled kinnitavad, et neil on olemas Lepingu sõlmimiseks vajalik õigus- ja teovõime, et Leping on alla kirjutatud selleks õigustatud isikute poolt ja et Lepingu sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühtegi enda suhtes võetud kohustust ja/või kehtiva seaduse või muu õigusakti sätet.

10.3.**Käesoleva Lepingu allakirjutamisega lõpeb 01.juulil 2008.a.sõlmitud mitteeluruumi üürileping nr 1/2008**

10.4 Käesoleval Lepingul on selle sõlmimise hetkel järgmised lisad:

10.4.1. Lisa 1 – Ruumi üleandmise-vastuvõtmise akt

10.4.2. Lisa 2 – Ruumi asendiplaan

10.5. Käesolev Leping allkirjastatakse digitaalselt

10.6. Pooltevahelised Lepinguga seotud teated esitatakse kirjalikus vormis kas e-postiga või tähitud kirjaga, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatsioonilise iseloomuga, mille edastamisel teisele Poolele ei ole õiguslikke tagajärgi. E-postiga edastatud teade loetakse esitatuks, kui selle kohta on kirja adressaat saatnud kättesaamise teate kirja saatjale.

**11. Poolte rekvisiidid ja kontaktisikud**

**11.1. Üürileandja rekvisiidid on:**

Mustvee Vallavalitsus

         Registrikood: 77000364

         Asukoht: Tartu mnt 28, Mustvee linn

Arveldusarve Swedbank EE722200221068419742

Lepinguga seotud kontaktisik:

Aivar Parfojev +372 5054864,

e-mail: [aivar.parfojev@mustvee.ee](mailto:aivar.parfojev@mustvee.ee)

**11.2 Üürniku rekvisiidid on:**

Riigimetsa Majandamise Keskus

         Registrikood 70004459

Asukoht: Toompuiestee 24, Tallinn

Arveldusarve EE881010002021370008 SEB

Lepinguga seotud kontaktisik:

Reet Karu+ 372 5167641

e-mail: [reet.karu@rmk.ee](mailto:reet.karu@rmk.ee)

Üürileandja Üürnik

*/allkirjastatud digitaalselt/ /allkirjastatud digitaalselt/*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Enn Kurg Andrus Lauren