

VIIMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Viimsi

13. november 2018 nr

Üürilepingu projekti heakskiitmine

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 2, § 22 lõike 1 p 8, kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seadus § 28 lõikele 3, Viimsi valla põhimääruse § 10 lõike 2 ja § 127 lõiked 1 ja 2 ning Viimsi Vallavolikogu 09.10.2018 otsuse nr 73 „Viimsi Raamatukogule ruumide üürimine“, Viimsi Vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Kiita heaks üürilepingu projekt, mille poolteks on OÜ Viimsi Market ja Viimsi Vallavalitsus (lisa 1).
2. Anda volitus vallavanemale (edasivolitamise õigusega) OÜ-ga Viimsi Market üürilepingu sõlmimiseks.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Kotka
Vallavolikogu esimees

Eelnõu esitaja: Viimsi Vallavalitsus
Eelnõu koostaja: abivallavanem Annika Vaikla

Kooskõlastanud:

Margus Kruusmägi
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

Annika Vaikla
abivallavanem

Helen Rives
Vallasekretär

ÄRIPINNA ÜÜRILEPING

Käesolev äripinna üürileping (edaspidi **Leping**) on sõlmitud **15. novembril 2018** aastal

OÜ Viimsi Market (edaspidi nimetatud **Üürileandja**), registrikood 12635011, asukoht Harju maakond, Viimsi vald, Haabneeme alevik, Randvere tee 9, 74001, mida esindab seaduse alusel juhatuse liige Vasily Koshelev,

ja

Viimsi Vallavalitsus (edaspidi nimetatud **Üürnik**), registrikood 75021250, asukoht Harju maakond, Viimsi vald, Viimsi alevik, Nelgi tee 1, 74001, mida esindab seaduse alusel vallavanem Siim Kallas,

Üürileandja ja Üürnik edaspidi koos ka "**Pooled**" ja eraldi "**Pool**", vahel.

Võttes arvesse, et:

- A. Üürileandja on kinnistu aadressiga Viimsi vald, Haabneeme alevik, Randvere tee 9 (registriosa 4983902) omanik ja opereerib kinnistul asuvat kaubandus- ja vabaajakeskust (edaspidi nimetatud **Keskus**);
- B. Üürnik on avaldanud soovi Keskuse ruumide üürimiseks vastavalt Lepingus sätestatud tingimustel ja tähtaja jooksul,

on Pooled kokku leppinud alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

1.1. Üürileandja annab ja Üürnik võtab üürile Keskuse I (esimesel) korrusel asuvad äriruumid suurusega kokku **1 770** (üks tuhat seitsesada seitsekümmend) m² ja II (teisel) korrusel asuvad äriruumid suurusega kokku **918** (üheksasada kaheksateist) m² (edaspidi nimetatud **Üüripind**). **Kokku moodustab Üüripind seega 2 688 (kaks tuhat kuussada kaheksakümmend kaheksa) m²**. Üürileandja annab tasuta Üürniku kasutusse ka avatud suveterrassi suurusega 317,7 m². Üürniku poolt üüritava Üüripinna asukoha plaan Keskuses on Lepingu Lisa nr 1.

2. TÄHTAEG. ÜÜRIPINNA ÜLEANDMINE

2.1. Pooled on kokku leppinud, et Üürileandja annab Üüripinna Üürniku kasutusse ja valdusesse pärast Lepingu punktis 4.1 kirjeldatud ehitustööde teostamist, kuid mitte hiljem kui **01.05.2019 a. (Üleandmistähtpäev)**. Üürileandja võib valduse enne vastavat tähtaega anda üle ka osaliselt, et Üürnik saaks alustada sissekolimisega.

2.2. Leping on sõlmitud **tähtajaliselt 10 (kümneks) aastaks** alates Lepingu sõlmimisest. Üürileandjal on kohustus Üürniku nõudmisel pikendada Lepingut 5 (viie) aasta võrra pärast esialgse 10 (kümne) aastase tähtaja möödumist.

2.3. Üüripinna valdus antakse Üürnikule üle üleandmise – vastuvõtmise akti alusel, kus fikseeritakse elektri- ja veenäidud, Üüripinna seisukord, täpne Ehitustööde maksumus.

3. ÜÜRIPINNA KASUTAMISE OTSTARVE

- 3.1. Üüripind antakse Üürnikule valla raamatukogu pidamiseks ja selle otstarbega seotud muude avalike teenuste osutamiseks. Üüripinna kasutusotstarvet võib muuta üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul loal. Üüripind on Lepingu kehtivuse ajal avalikus kasutuses koos pinnale juurdepääsuga. Üüripinna täpsed lahtioleku ajad määrab Üürnik arvestades Keskuse lahtioleku aegu.
- 3.2. Üürnik kohustub järgima kõiki tema tegevusele kehtestatud reegleid ja nõudeid ning hoolitsema selle eest, et tal on alati olemas ja kehtivad kõik tegevuseks vajalikud litsentsid ja load.
- 3.3. Üürileandja kohustub võimaldama Üürnikul kasutada Üüripinda vastavalt Lepingu tingimustele ning mitte sekkuma tema tegevusse, välja arvatud juhul, kui nimetatud vajadus tekib õigusaktidest tulenevalt või on vajalik Keskuse või Üüripinna säilimise tagamiseks. Üürileandja kohustub kõrvaldama puudused või takistused, mis piiravad Üüripinna sihtotstarbelist kasutamist mõistliku aja jooksul Üürniku poolt Üürileandjale kirjalikult puudusest või takistusest teatamisest.

4. ÜÜRIPINNA E HITUSTÖÖD

- 4.1 Üüripinna viimiseks Lepingus punktis 3.1 sätestatud kasutusotstarbeks vajalikku seisundisse korraldab Üürileandja kõik vajalikud ehitustööd (edaspidi Ehitustööd), sh tellib Üürileandja vastavad tööd omal kulul vajalikku kvalifikatsiooni omavalt ehitusettevõtjalt. Ehitustööde tellimisel ja teostamisel lähtutakse sisekujundusprojektist, mis on käesoleva Lepingu lisa nr 2. Ehitustööd tuleb teostada vastavuses Eesti Vabariigi seadusandlusega, kehtestatud ehituseeskirjadega, -standarditega ja kvaliteedinõuetega. Üürileandja kohustub korraldama Ehitustööd sellise arvestusega, et need oleks lõpetatud Lepingu punktis 2.1 sätestatud Üleandmistähtpäevaks.
- 4.2. Ehitustööde eeldatav maksumus on hinnanguliselt kuni 600 000 (kuussada tuhat) eurot ilma käibemaksuta, lähtudes OÜ Astlanda Ehitus poolt 29.10.2018 a. esitatud hinnakalkulatsioonist, lisatud käesolevale Lepingule lisa nr 3, mis ei ole Pooltele siduv. Ehitustööde tegelik maksumus selgub Üürileandja poolt korraldatava ehitustööde riigihanke tulemusena.
- 4.3 Kõik Ehitustööde käigus Üüripinnal tehtavad parendused kuuluvad Üürileandjale.

4.4 Lepingust taganemisel või selle ülesütlemisel Üürniku poolt (v.a kui see on tingitud Üürileandja poolsest olulisest Lepingu rikkumisest) enne Üleandmistähtpäeva kohustub Üürnik:

4.4.1 hüvitama Üürileandjale kõik Ehitustöödega seotud kulud (sh. Ehitustööde tellimiseks sõlmitud lepingute mittekohase täitmise või nende ennetähtaegse lõpetamise tõttu Üürileandjale tekkiva kahju ja kulud, selleks hetkeks teostatud Ehitustööde maksumuse), ja

4.4.2 tasuma Üürileandjale leppetrahvi summas **150 000** (ükssada viiskümmend tuhat) eurot.

4.5 Lepingu ennetähtaegsel lõppemisel 10 (kümne) aasta jooksul pärast Üüripinna üleandmist Üürnikust tulenevatel asjaoludel (so muul alusel kui Üürileandja poolse rikkumise korral Lepingu punkti 13.2. alusel või Poolte kokkuleppel) kohustub Üürnik hüvitama Üürileandjale Ehitustööde jääkmaksumuse Lepingu lõppemise hetkel. Ehitustööde jääkmaksumuseks käesoleva punkti tähenduses on Lepingu punktis 2.3 sätestatud üleandmise-vastuvõtmise aktis fikseeritud Ehitustööde lõplik maksumus, mida on amortiseeritud lineaarsel meetodil lähtudes 10 aasta pikkusest kasutuseast (st. Ehitustööde jääkmaksumus väheneb 1/120 võrra iga kuu kohta alates Üürnikule Üüripinna valduse üleandmisest).

4.6. Üürnik on kohustatud tasuma Lepingu punktides 4.4 ja 4.5 nimetatud summad Üürileandjale hiljemalt 30 (kolmekümne) päeva jooksul, arvates Lepingu lõppemise päevast.

5. ÜÜR JA KÕRVALKULUD

5.1 Üürnik maksab Üürileandjale Üüripinna kasutamise eest üüri (edaspidi nimetatud **Üür**) **alates 01. maist 2019 a. kokku 22 848 (kaksikümmend kaks tuhat kaheksasada nelikümmend kaheksa) eurot** kalendrikuus, millele lisandub käibemaks. Punktis 1.1. nimetatud suveterrassi eest (suurusega 317,7 m²) ei pea Üürnik Üüri tasuma juhul, kui seda ei ehitata ümber püsivaks kasutamiseks. Sellel

juhul kohustub Üürnik Üürileandjale hüvitama suveterrassi kasutamise seotud kõrvalkulud ja tagama seal korra.

5.2. Üüri tasub Üürnik üks kord kuus arvestuse aluseks oleva kuu **10. kuupäevaks**.

Tasumise päevaks loetakse raha laekumise päeva Üürileandja arveldusarvele. Kõik ülekandega seonduvad tasud kannab makse sooritaja. Kui Üürnik ei ole kuu Üüri arvet kätte saanud sama kalendrikuu 1. (esimeseks) tööpäevaks, teatab Üürnik sellest Üürileandjale käesolevas lepingus toodud Üürileandja e-posti aadressile. Juhul kui Üürileandja hilineb arve esitamisega, siis pikeneb Üürniku maksetähtaeg hilinetud päevade arvu võrra. Üüri esmakordne tasumine Üürniku poolt toimub hiljemalt 10 (kümne) päeva jooksul Üleandmispäevast Üürileandja arve alusel.

5.3. Lisaks Üürile on Üürnik kohustatud 7 (seitsme) päeva jooksul alates arve

saamisest tasuma Üürileandja poolt esitatud kommunaal- ja haldusteenuste (edaspidi

nimetatud **Kõrvalkulud**) arved, kusjuures Kõrvalkulusid tuleb tasuda alates Üüripinna

valduse üleandmisest (st ka osalisest üleandmisest) ja:

5.3.1. kommunaalteenuste koguste määramise aluseks on kommunaalteenuseid osutavate ettevõtete arved Üürileandjale ning hindade aluseks on üldkehtivad tariifid (so tariifid, mida Üürileandja ise ei kehtesta);

5.3.2. Üürniku poolt Üüripinnal kasutatava elektrienergia, külma ja sooja vee eest tasub Üürnik vastavalt Üüripinna arvestite näitudele. Üürniku poolt Üüripinnal kasutatava jahutus- ja ventilatsiooni, valve ja soojusenergia ning muude teenuste eest tasub Üürnik Üürniku kasutuses oleva Üüripinna pindala suhtele kogu Keskuse üldpinda;

5.3.3. Keskuse üldelektri, kütte, prügiveo, sprinklerite ja tuletõrje ATS hoolduse, ventilatsiooni, jahutuse, valve, sise- ja väliskoristuse, Keskuse tehnoseadmete ja -võrkude korrashoiu, teenindamise ja remondi, Keskuse üldkasutatavate ruumide ja Keskusega külgneva ala koristus ja hooldus, sh Keskuse akende ja välisfassaadi puhastus, porimattide ja põrandakatete vahetus, prügikonteinerite üür ja tühjenduse ning jäätmekäitluse, lumekoristuse ja libeduse tõrje, Keskuse tehnilise üldvalve, Keskusega külgnevate tänavaalade koristuse, halduri teenuse kulu ning muude Keskusega seotud kulude ja maksude osas on Üürniku kantava osa arvestuse aluseks Üürniku kasutuses oleva Üüripinna pindala suhe kogu Keskuse üldpindalasse. Juhul, kui Üürnik tellib teenustes sisalduvale turvateenusele täiendavat turvateenust, tasub ta selle eest ise. Täiendava turvateenuse tellimine ei vabasta Üürnikku käesoleva punkti esimeses lauses nimetatud turvateenuse eest tasumise kohustusest;

5.3.4. sideteenuste saamiseks sõlmib Üürnik ise lepingud vastavate teenuste osutajatega ning Üürnik kannab ise kõik sideteenuse kulud.

5.4. Üürileandja on pädev otsustama teenusepakkuja valiku ning tingimuste üle. Üürileandja tagab nimetatud teenuste osutamise püüdes järgida majanduslikult soodsamaid võimalusi ja hoida Kõrvalkulud mõistlikul tasemel, kuid Üürileandjal ei ole kohustust valida kõige odavamad teenuse pakkujat.

- 5.5. Üürnik kohustub taluma ajutisi katkestusi teenuste osutamises ning Üürileandja ei vastuta teenuste osutamata jätmise eest, kui teenuste mitteosutamine (sh vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidekatkestused, avariid) ei sõltunud Üürileandjast. Üürileandjal on õigus katkestada teenuste osutamine, kui Kõrvalkulude maksed on Üürniku poolt osaliselt või täielikult vähemalt 10 (kümme) päeva maksmata ning Üürileandja on eelnevalt esitanud sellekohase meeldetuletuse ja andnud vähemalt 10-päevase täiendava tähtaja kohustuse rikkumise heastamiseks), mida Üürnik ei ole täitnud.
- 5.6. Lepingujärgsete maksete laekumisel Üürileandjale loetakse kõigepealt tasutuks viivis, siis leppetrahv, siis Kõrvalkulud ning viimasena Üür.
- 5.7. Üürnikul on õigus nõuda Üürileandjalt Kõrvalkulude arvestuse aluseks olevate andmetega tutvumist. Üürnikul on õigus Üürileandja juures 10 (kümne) päeva jooksul arvates nõude esitamisest tutvuda soovitud dokumentidega. Selguse mõttes täpsustavad Pooled, et selgituse nõudmine ei vabasta Üürnikku arve tähtajaks tasumise kohustusest.
- 5.8. Kui aasta keskmine tarbijahinnaindeks (THI) tõuseb kalendriaastas rohkem kui 5%, siis räägivad Pooled käesolevas lepingus sätestatud Üüri määra üle ja kui Pooled otsustavad Üüri tõsta, siis mitte rohkem, kui 2 % aastas. THI muutust eelmise aastaga võrreldes hinnatakse iga aasta 01.05. seisuga alates 2020. aastast.

6. TAGATIS

- 6.1. Üürnik ei pea tagatisraha tasuma.

7. KINDLUSTUS

- 7.1. Üürileandja kindlustab Keskuse tule, vee ja vandalismi vastu. Lisaks kindlustab Üürileandja Keskuse vastutuskindlustusega. Üürnik kindlustab Üüripinnal asuva Üürniku vara.

8. ÜÜRNIKU SISSESEADED

- 8.1. Üürnikul on õigus paigaldada Üüripinnale oma sisseseaded (mööbel, tehnikaseadmed jms, mis on Üürnikul vajalik üüripinna kasutamiseks Lepingu punktis 3.1. sätestatud eesmärgil) alates Üüripinna valduse vastuvõtmisest sh ka osalisest vastuvõtmisest.
- 8.2. Lepingu lõppedes kohustub Üürnik eemaldama Üüripinnalt tema poolt paigaldatud esemed ja sisseseade ning taastama Üüripinna seisukorra Üüripinna üleandmis-vastuvõtuaktis kirjeldatud seisukorras, arvestades normaalset kulumist. Seadmete ja muu inventari eemaldamisel Üüripinnalt peab Üürnik järgima tavapärasest hoolsust ning vabastama Üüripinna Üürnikule kuuluvast varast, likvideerima kinnitusaugud seintel, põrandal, laes, ja mujal, kui Pooled ei lepi kirjalikult kokku teisiti.

9. ÜÜRIPINNA KASUTAMINE

- 9.1. Üürnik on kohustatud kasutama Üüripinda hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele,

arvestades teiste Keskuse kasutajate ja küllastajate huvidega, kasutama Keskuse üldkasutatavaid ruume heaperemehelikult ning järgima Üüripinna ja Keskuse kasutamise kohta kehtivaid sanitaar-, tuleohutus-, turva-, ja ohutuseeskirju ning tagama nimetatud eeskirjade ja korra järgimise Üürniku töötajate ja küllastajate poolt. Üürnik kohustub omal kulul varustama Üüripinna käsitulekustutusvahenditega ning muude õigusaktides nõutud ohutusvahenditega.

- 9.2. Üürnik kohustub järgima Keskuse üldkasutatavate pindade kasutamist reguleerivat Keskuse sisekorraeeskirja ning tagama nimetatud eeskirja ja korra järgimise Üürniku töötajate ja mõistlikus ulatuses küllastajate poolt. Lepingu ja Keskuse eeskirjade vastuolu korral tuleb lähtuda Lepingu sätetest.
- 9.3. Üürnik kohustub tegema oma parimad jõupingutused, et Üürniku personal, tema kliendid ja/või küllastajad ei suitsetaks mistahes Keskuse ruumides. Keskuses on suitsetamine rangelt keelatud.
- 9.4. Üürnik kohustub teatama Üürileandjale viivitamatult avariist, tulekahjust või muust õnnetusest Üüripinnal või Keskuses ning võtma kohe tarvitusele abinõud õnnetusest tulenevate võimalike kahjude vältimiseks ja vähendamiseks ning õnnetuse tagajärgede kõrvaldamiseks.
- 9.5. Üürileandjal on õigus sulgeda Keskus või selle mistahes osa, sealhulgas Üüripind, ajaks, mis on vajalik hädaolukorra, tulekahju või plahvatusega tekitatud kahju kõrvaldamiseks, või kui selline oht ähvardab, ja Üürileandja peab seda vajalikuks, olles konsulteerinud politsei või muude ametiasutustega, või kui sellised asutused seda otseselt nõuavad. Üürnikul pole õigust nõuda eelnevaga seoses mistahes kulude või kahju hüvitamist. Juhul, kui selline Keskuse osaline või täielik sulgemine kestab kauem kui 7 (seitse) päeva ning Üürnikul ei ole võimalik Üüripinda sihtotstarbeliselt kasutada, ei pea Üürnik maksma Üüri alates kaheksandast päevast kuni sellise asjaolu äralangemiseni, kui Üürnik ei saanud Üüripinda sihtotstarbeliselt kasutada. Kui tulekahju või plahvatus, mille tõttu Keskus või üüritava pind on suletud, on tingitud halvast ehituskvaliteedist, siis kohustub Üürileandja Üürnikule hüvitama sellega seotud kahju.
- 9.6. Üürnik on kohustatud mitte kasutama Üüripinnal seadmeid ja tehnoloogiat, mis tekitavad õigusaktidega kehtestatud normidest suuremat vibratsiooni ja müra, raadio- ja TV häireid, mürgiseid gaase ja kemikaale, ümbrust ja keskkonda kahjustavat tolmu, kahjulikku kiirgust, elektrivõrgu ülekoormust, veevarustus-, kanalisatsiooni- või keskküttesüsteemi kahjustusi. Üürnik on kohustatud tagama, et Keskuse süsteemid ning struktuurid ei oleks ülekoormatud.
- 9.7. Üürnik kohustub korraldama omal kulul kõigi pakendiseadusest tulenevate kohustuste täitmise, sh pakendijäätmete tagasivõtmise kohustuse täitmise. Samuti kohustub Üürnik omal kulul korraldama jäätmete, mis ei kuulu olmejäätmete kategooriasse, käitlemise.
- 9.8. Lukkude või lukusüsteemide muutmine toimub ainult Üürileandja poolt selle Poole kulul, kelle algatusel või süü tõttu lukkude muutmine toimub.
- 9.9. Üürileandja esindajatel peab olema vaba ligipääs Üüripinnale tööpäevadel, kui sellest ning kontrollvisiidi eesmärgist on Üürnikule 24 tundi ette teatatud. Üürileandjal on õigus siseneda Üüripinnale igal ajal avariide või õnnetuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks, kui nimetatud õnnetused või avariid või reaalne oht nende tekkimiseks võivad ohustada Keskuses viibivaid isikuid või teiste isikute vara.

- 9.10. Üürnik kohustub võimaldama Üürileandjale või mistahes muule Üürileandja poolt volitatud isikule vajadusel ja etteteatamisel vastavalt punktile 9.9 juurdepääsu Üüripinnal asuvatele tehnosüsteemidele.
- 9.11. Üürnikul on õigus paigaldada Keskuse fassaadile Üürniku nimetust ja tegevust kajastavat teavet edastavaid visuaalseid tähiseid (reklaami), kooskõlastades tähiste suuruse ja kujunduse eelnevalt kirjalikult Üürileandjaga. Üürileandja tagab võimalusel selliste visuaalsete tähiste paigaldamiseks ja funktsioneerimiseks vajalikud ühendused (sh elektriühenduse). Üürnik tasub kõik sellise visuaalsete tähiste valmistamisega, paigaldamisega ja kasutamisega seotud õigusaktidest ja lepingutest tulenevad kohustused, reklaamimaksud ja muud tasud Üürileandjale või isikule, kellele nimetatud kohustused tuleb täita või kes on volitatud nimetatud makse ja tasusid saama vastavalt õigusaktidele.

10. ÜÜRIPINNA KORRASHOID JA PARENDUSED

- 10.1. Üürnik on kohustatud Üüripinda korras hoidma ning koristama ja hooldama selliselt, et Üüripind säiliks üleandmis-vastuvõtuaktis kirjeldatud seisundis, arvestades Üüripinna osas tehtud Ehitustöid, normaalset kulumist ning järgima Üürileandja vastavasisulisi juhiseid.
- 10.2. Üürnik on vastutav Üüripinna korrashoiu ja jooksva remondi eest alates Üüripinna valduse saamisest. Remondi lepib Üürnik Üürileandjaga eelnevalt kirjalikult kokku. Üürnik teeb omal kulul remonti näiteks Üüripinna lagede, seinte, põrandate värvimise jm kergemate esteetiliste paranduste osas. Üürnik teostab kõik remonttööd viisil, mis võimalikult vähe häirib teisi üürnikke, Üürileandjat ja muid isikuid. Kui pooled jätkavad Lepingut pärast 10 aasta möödumist, lepitakse kokku Üürileandja ja Üürniku kohustused sanitaarremondi kulude jagamise osas.
- 10.3. Üürnikul on õigus teha Üüripinnal parendusi ja muudatusi üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul.
- 10.4. Kui Üürnik ei tee Üüripinnal mõistlikult vajalikku remonti või hooldust mõistliku aja jooksul, võib Üürileandja teha seda Üürniku kulul. Üürnik kohustub Üürileandjale kulud hüvitama 10 päeva jooksul Üürileandjalt vastava arve saamisest eeldusel, et Üürileandja on eelnevalt Üürnikku kirjalikult teavitanud vajadusest teha Üüripinnal remonti või hooldust.
- 10.5. Üürnik peab taluma Üürileandja poolt Üüripinnal tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Üüripinna säilitamiseks mõistlikus ulatuses ilma, et tal oleks õigus kahju hüvitamisele või Üüri alandamisele. Plaanitavatest tööd ja saabuvatest muudest mõjutustest teavitab Üürileandja Üürnikku ette vähemalt 14 (neliteist) päeva enne nende algamist näidates teates ära tehtava töö sisu ja kestvuse või muu mõjutuse viisi ja kestvuse. Üürnikul on õigus teha ettepanekuid planeeritavate tööde teostamise aja osas. Üürileandja teostab kõik sellised remonttööd viisil, mis võimalikult vähe häirib Üürnikku, teisi üürnikke, küllastajaid ja muid isikuid. Pooled välistavad võlaõigusseaduse § 283 lg. 1 teise lause, § 284 lg-d. 2, 3 ning 5. lõike teise ja kolmanda lause kohaldamise.
- 10.6. Üürnik kohustub Lepingu lõppemisel Üürniku poolt tehtud parendused või muudatused, mis on võimalik eemaldada Üüripinda kahjustamata, eemaldama Lepingu lõppemise kuupäevaks, välja arvatud, kui Pooled on kirjalikult teisiti kokku leppinud või kui see pole Üüripinda kahjustamata võimalik. Üürnikul ei ole õigust Lepingu lõppemisel saada hüvitust Üüripinnal mitte mingite, sh. ka Üürileandja nõusolekul tehtud parenduste eest, välja arvatud, kui Pooled on

kirjalikult teisiti kokku leppinud.

11. ALLÜÜR

11.1. Üürnikul ei ole õigust Lepingut kolmandatele isikutele üle anda.

11.2. Üürnikul on õigus anda ilma sellekohase Üürileandja nõusolekuta Üürripind tervikuna või osaliselt allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse jäädes ise vastutavaks Üürileandja ees. Üürnik kohustub allüürilepingu sõlmimisel arvestama Lepingu tingimusi ning tagama, et allüürnik järgiks kõiki Keskuses kehtivaid nõudeid ja Keskuse kontseptsiooni.

12. LEPINGUPERIOOD

12.1. Leping jõustub selle allkirjastamisel. Lepingu kehtivuse 10 aastane tähtaeg hakkab kulgema Lepingu sõlmimisest. Üürileandjal on kohustus Üürniku nõudmisel pikendada Lepingut 5 aasta võrra pärast esialgse 10 aastase tähtaja möödumisest.

12.2. Leping lõpeb Lepingus ette nähtud tähtajal või muudel Lepingus otseselt sätestatud juhtudel ja alustel. Pooled võivad Lepingu lõpetada ennetähtaegselt Poolte kirjalikul kokkuleppel.

12.3. Lepingu lõppemisel kohaldatakse ka pärast Lepingu lõppemist neid Lepingu sätteid, mis oma olemuse tõttu sätestavad Poolte õigusi ja kohustusi pärast Lepingu lõppemist. Eelöeldu kehtib iseäranis sätete kohta, mis määravad Poolte vaheliste vaidluste lahendamise korra, Lepinguga ette nähtud tasude maksmise kohustuse ning nende arvestamise ja maksmise korra, Lepingu sätete tõlgendamise viisi ning Poolte vastutuse.

13. LEPINGU ÜLESÜTLEMINE

13.1. Üürileandjal on õigus käesolev Leping erakorraliselt üles öelda, kui esinevad järgmised mõjuvad põhjused:

13.1.1. Üür ja/või Kõrvalkulud on osaliselt või täielikult vähemalt 30 (kolmkümmend) päeva maksmata või on Üürnik olnud vastavate maksete tasumisega viivituses üle 10 (kümne) päeva vähemalt 3 (kolmel) korral 1 (ühe) aasta jooksul. Juhul, kui Lepingu ülesütlemise aluseks on mitmekordne maksetega viivitamine, on Üürileandjal õigus öelda Leping üles ka siis, kui Üürnik täidab oma maksekohustused enne ülesütlemist;

13.1.2. Üürnik kasutab Üürripinda vastuolus Üürripinna kasutamise otstarbe või Lepinguga ja ei lõpeta ning heasta rikkumist 14 (neljateistkümne) päeva jooksul vastavasisulise teate saamisest;

13.1.3. Üürnik halvendab oluliselt Üürripinna seisundit ning ei lõpeta ja ei heasta rikkumist 14 (neljateistkümne) päeva jooksul vastavasisulise teate saamisest;

13.1.4. Üürnik annab Üürripinna Lepinguga vastuolus allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse ilma Üürileandja eelneva kirjaliku loata ja ei lõpeta ning heasta rikkumist 14 (neljateistkümne) päeva jooksul vastavasisulise teate saamisest;

- 13.1.5. muu oluline tahtlik Lepingu rikkumine (oluliste rikkumistena käsitletakse muuhulgas, kuid mitte ainult Lepingu punktides 7, 8 ja 9 toodud kohustuste rikkumist) Üürniku poolt on kestnud 14 (neliteist) päeva pärast Üürileandja kirjalikku korraldust rikkumine lõpetada.
- 13.2. Üürnik võib käesoleva Lepingu erakorraliselt üles öelda, kui Üürileandja on Lepingut oluliselt rikkunud. Sellisel juhul annab Üürnik Üürileandjale 14 (neliteist) päeva rikkumise lõpetamiseks esitades Üürileandjale vastavasisulise kirjaliku teate. Kui selle aja jooksul ei ole Üürileandja rikkumist lõpetanud, võib Üürnik Lepingu üles öelda.
- 13.3. Üürnikul on õigus Leping peale Üüripinna vastuvõtmist põhjuseta ennetähtaegselt lõpetada teatades sellest Üürileandjale kirjalikult ette 11 kuud. Sellisel juhul kohustub Üürnik Üürileandjale tasuma leppetrahvi, mis vastab 12 kuu Üüri summale ja hüvitama ehitustööde maksumuse jäägi (ehitustööde maksumus, millest on Lepingu punktis 4.5 kirjeldatud meetodikat kasutades maha arvatud amortisatsioon).
- 13.4. Pooled on kokku leppinud, et Lepingu ennetähtaegsel lõppemisel Üürnikust tulenevatel asjaoludel (so muul alusel kui Üürileandja poolse rikkumise korral Lepingu punkti 13.2. alusel või Poolte kokkuleppel) kohustub Üürnik lisaks punktis 4.5 sätestatule tasuma Üürileandjale leppetrahvi 12 (kaheteist) kuu Üüri ulatuses, hüvitamaks Lepingu ennetähtaegse lõpetamisega Üürileandjale tekkivat kahju. Lepingu ennetähtaegsel lõppemisel Lepingu punkti 13.2. alusel kohustub Üürileandja tasuma Üürnikule leppetrahvi, mis vastab 12 kuu Üüri summale.
- 13.5. Kui Pooled otsustavad jätkata käesolevat Lepingut 10 aasta möödumisel, ei kohaldata Üürnikule leppetrahve Üürilepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel, va juhul, kui ülesütlemine on tingitud käesoleva Lepingu rikkumisest Üürniku poolt.

14. ÜÜRIPINNA TAGASTAMINE

- 14.1. Üürilepingu lõppemisel mistahes alusel on Üürnik kohustatud tagastama Üürileandjale Üüripinna Lepingu lõppemise päeval heas seisukorras, arvestades kohustust teostada tavapäraseid remont- ja hooldustöid ja normaalset füüsilist kulumist ning Lepingus sätestatud kohustusi eemaldada sisseseaded ning muudatused ja parendused. Üürileandjal on õigus keelduda Üüripinna vastuvõtmisest, kuni Üüripind on viidud vastavusse käesolevas punktis nõutuga.
- 14.2. Üüripinna tagastamine vormistatakse üleandmis-vastuvõtuaktiga.
- 14.3. Üüripinna tagastamisega viivitamisel Üürniku poolt on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult leppetrahvi summas, mis vastab kahekordsele Üüri määrale (so 1/15 igakuise Üüri summast iga viivitatud päeva eest). Lisaks sellele on Üürnik Üüripinna tagastamisega viivitamisel kohustatud tasuma Üürileandjale kõik Kõrvalkulud vastavalt punktis 5.4 sätestatud põhimõtetele.
- 14.4. Juhul, kui Üürnik ei ilmu Üüripinna tagastamise akti allakirjutamisele Lepingu lõppemise päeval, on Üürileandjal õigus lugeda Üüripinna tagastamine toimunuks Üürileandja esindaja koostatud aktiga, millele võetakse kahe pädevustunnistusega tunnistaja allkirjad Üürniku mitteilumuse kinnitamiseks ja Üüripinna seisundi, sh võimalike puuduste, fikseerimiseks. Üüripinna seisund fikseeritakse muu hulgas fotodega. Sellisel juhul on Üürileandjal õigus siseneda Üüripinnale ning eemaldada sellelt kogu sisustus, seadmed ja muud esemed, mis

Lepingu kohaselt ei jää Üürileandjale, ning paigutada need Üürileandjale või kolmandale isikule kuuluvatele pindadele ning Üürnik kohustub hüvitama Üürileandjale kõik eeltooduga seotud kahjud ja kulutused. Juhul, kui Üürnik ei ole hiljemalt 7 (seitsme) päeva jooksul peale esemete eemaldamist rahuldanud kõiki Üürileandja nõudeid, on Üürilandjal õigus rahuldada oma nõuded Üürniku vara arvel, teatades sellest 7 (seitse) päeva ette. Üürnikul on kohustus tasuda ladustamise eest vastavalt laopidaja hinnakirjale ning hüvitada kulutused, mis Üürileandja on teinud ladustamise korraldamisega.

15. VASTUTUS

- 15.1. Pooled kannavad vastastikku täielikku varalist vastutust Lepingu mittetäitmisega või mittekohase täitmisega teisele Poolele tekitatud varalise kahju eest. Pooled vastutavad oma töötajate ja esindajate tegevuse või tegevusetusega teisele Poolele tekitatud varalise kahju eest.
- 15.2. Olenemata mujal käesolevas Lepingus sätestatust ei ole Pool vastutav teisele Poolele tekitatud kahju eest, kui seda ei ole tekitatud tahtliku Lepingu rikkumisega (st Pool vastutab oma kohustuste rikkumise eest vaid tahtluse korral), sh. ei vastuta Üürileandja kolmandate isikute poolt osutatud teenuste vahendamisel teenuse osutajate poolt kohustuste rikkumisega või teenuse osutamise katkestamisega tekitatud kahju eest.
- 15.3. Leppetrahvi tasumine ei vabasta ühelgi juhul kohustuse täitmisest või leppetrahvi ületava kahju hüvitamisest, välja arvatud, kui Lepingus pole teisiti kokku lepitud.
- 15.4. Poolel on õigus nõuda teiselt Poolelt viivist kõigi Lepingu kohaselt tasumisele kuuluvate summade tasumisega viivitamise korral 0,15 % (null koma viisteist protsenti) õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest.

16. VÄÄRAMATU JÕUD

- 16.1. Lepingu mittetäitmine põhjustel, mida on tekitanud vääramatud jõud, loetakse vabandatavaks tingimusel, et pooled rakendavad jõupingutusi sellise olukorra vältimiseks ja likvideerimiseks ning tingimusel, et võetakse tarvitusele meetmed Lepingu täitmiseks. Pool ei tohi tugineda vääramatud jõu esinemisele, kui ta ei ole teisele poolele kirjalikult teatanud vääramatust jõust 4 (nelja) nädala jooksul alates päevast, kui ta sai teada vääramatud jõu juhtumist, kuid mitte hiljem kui 3 (kolme) kuu jooksul alates selle tekkimisest.
- 16.2. Vääramatud jõu all mõeldakse mistahes ettenägematut sündmust, mille üle Pooltel kontroll puudub sh., kuid mitte ainult tulekahju, plahvatus, loodusõnnetused, sõda, võimu- ja valitsusorganite otsused. Vääramatud jõuna käesoleva Lepingu tähenduses ei käsitleta Viimsi Vallavolikogu ja Viimsi Vallavalitsuse otsuseid.
- 16.3. Vääramatud jõu esinemine muudab Lepingus toodud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul Lepingu täitmine oli katkenud.
- 16.4. Juhul, kui Lepingut ei ole 3 (kolme) kuu jooksul vääramatud jõu esinemise tõttu täidetud, on Pooltel õigus Lepingu ühepoolset üles öelda.

17. VAIDLUSED

- 17.1. Pooled kohustuvad lahendama kõik küsimused läbirääkimiste teel. Kui vaidlust

ei ole suudetud lahendada, võivad Pooled pöörduda Harju Maakohtusse.

17.2. Käesolevale Lepingule kohaldatakse Eesti Vabariigi seadusi.

18. TEATED

- 18.1. Kõik Lepingu muutmisega seotud teated, kooskõlastused ja pretensioonid, edastatakse teisele Poolele elektrooniliselt või tähitud kirjaga. Selline teadete edastamine toimub vastaval Poole Lepingus sätestatud aadressil või e-posti aadressil või postiaadressil. Kõik kirjalikud teated jm dokumendid peavad olema allkirjastatud selleks volitusi omava isiku poolt omakäeliselt ja kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis edastatavad teated jm dokumendid peavad olema allkirjastatud volitatud isiku poolt digitaalselt. Lepingu täitmisega seotud tavapärased teated edastavad Pooled üksteisele üldjuhtudel elektronkirja teel, mille sisu ei pea olema digitaalselt allkirjastatud.
- 18.2. Kõik punkti 19.1. kohaselt saadetud teated, sh kooskõlastused, avaldused, nõusolekud loetakse teise Poole poolt kättesaaduks:
- (i) viienda tööpäeva möödumisel pärast lähetamist, kui teade on saadetud tähitud kirja teel;
 - (ii) e-kirja puhul kui on saadud kinnitus e-kirja kättesaamise kohta või hiljemalt 2 (kahe) tööpäeva jooksul pärast e-kirja saatmist.
- 18.3. Lepingus sätestatud andmete muutumisel kohustub Pool teist Poolt sellest teavitama ja esitama uued, korrektsed andmed 10 (kümne) päeva jooksul kontaktandmete muutmisest.
- 18.4. Juhul, kui rikete kõrvaldamise või hooldus- või remondikohustuse täitmisega on sellisel määral kiire, et Poolelt ei saa mõistlikult oodata teate edastamist kirjalikus või kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil, on Poolel õigus edastada vastav teade telefoni teel ning seejärel esimesel võimalusel edastada vastav teade teisele Poolele kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

19. LÕPPSÄTTED

- 19.1. Ükski Lepingujärgse õiguse teostamisel esinev viivitus ei tähenda sellest õigusest loobumist; ühegi õiguse eraldi või osaline teostamine ei välista selle õiguse edasist teostamist ega ühegi teise õiguse teostamist.
- 19.2 Käesoleva Üürilepingu kohta tehakse märke kinnistusraamatusse.
- 19.3. Üürnik annab käesoleva Lepingu allkirjastamisel Üürileandjale nõusoleku oma andmete Üürileandja või tema volitatud esindaja poolt peetavasse andmebaasi kandmiseks.
- 19.4. Pooled kinnitavad, et Lepingu tingimused on Poolte vahel läbi räägitud ning vastavad Poolte tahtele.
- 19.5. Lepingu jõustumisest loevad Pooled kehtetuks kõik Poolte vahel seni sõlmitud kirjalikud ja suulised Lepingu eset puudutavad kokkulepped.
- 19.6. Leping on sõlmitud eesti keeles 2 (kahes) eksemplaris, igale Poolele üks eksemplar.
- 19.7. Lepingul on selle allakirjutamisel järgmised lisad:
- Lisa 1: Üüripinna paiknemine Keskuses

Lisa 2: Sisekujunduse lähteülesanne

Lisa 3: OÜ Astlanda Ehitus hinnakalkulatsioon

Lisa 4: Tööde jaotus Üürileandja ja Üürniku vahel

POOLTE KONTAKTANDMED JA ESINDAJATE ALLKIRJAD:

Üürileandja:

/e-allkiri/

Tel +372 5084524

E - post: margus.puis@gmail.com

Üürnik:

/e-allkiri/

Tel.

E - post: