

## Lisa 2

### ÜÜRILEPING nr .....

Leping on sõlmitud

<b>Üürileandja</b>	<b>Palamuse O. Lutsu Kihelkonnakoolimuseum</b>
Registrikood:	70004137
Aadress:	Köstri allee 3, Palamuse alevik, 49226 Jõgeva vald
E-post:	info@palmuseum.ee
Esindaja lepingu sõlmimisel:	direktor Arne Tegelman, põhimääruse alusel
Kontaktisik:	..... (kontaktisiku nimi)
Telefon:	..... (kontaktisiku tel nr)
E-post:	..... (kontaktisiku e-posti aadress)

ja

<b>Üürnik</b>	<b>..... (nimi)</b>
Registrikood:	..... (registrikood)
Aadress:	..... (tänav, nr, asula, postii indeks)
E-post:	..... (e-posti aadress)
Esindaja lepingu sõlmimisel:	..... (ametikoht ja nimi), .....
(põhikirja/volikirja) alusel	
Kontaktisik:	..... (kontaktisiku nimi)
Telefon:	..... (kontaktisiku tel nr)
E-post:	..... (kontaktisiku e-posti aadress)

vahel (edaspidi eraldi *pool* ja koos *pooled*), kes on kokku leppinud, et üürileandja annab üürniku kasutusse üüripinna alljärgnevatel tingimustel:

#### 1. Leping ese, kasutamise sihtotstarve ja tähtaeg

- 1.1. Leping sõlmitakse Palamuse O. Lutsu Kihelkonnakoolimuseumi direktori ..... (kuupäev) käskkirja nr ..... (nr) „.....“ (pealkiri) alusel.
- 1.2. Üürileandja annab ja üürnik võtab tasu eest üürile Jõgeva vallas Palamuse alevikus Köstri allee 3 asuvas külastuskeskuse hoones (edaspidi *hoone*) ruumid üldpinnaga 30 m<sup>2</sup> (edaspidi *ruumid*), mis koosnevad õppeklassist 20,5 m<sup>2</sup> ja õppeklassi abiruumist 9,5 m<sup>2</sup> ning mille asukoht on toodud lepingu lisaks 1 olevatel plaanil.
- 1.3. Ruume kasutatakse kohvikuruumidena. Ruumide muul otstarbel kasutamine on lubatud üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul.
- 1.4. Ruumide üleandmine ja vastuvõtmine toimub poolte kokkuleppel, kuid mitte hiljem kui ..... (kuupäev).
- 1.5. Ruumide antakse üürile tähtajaga 5 aastaks alates ruumide üleandmisest ja vastuvõtmisest. Lepingu tähtaega ei pikendata.

#### 2. Üür ja kõrvakulud

- 2.1. Üürnik tasub üürileandjale ruumide kasutamise eest üüri ..... eurot kuus, millele lisandub käibemaks.
- 2.2. Üürileandjal on alates ..... (üüri muutmise esimene aasta) õigus üks kord aastas üüri suurust muuta vastavalt tarbijahinna indeksi aastasele protsentuaalsele muutusele, kuid mitte rohkem kui 3% aastas. Tarbijahinna indeks on üüri muutmise teate esitamise kuupäevale eelnenud kalendrikuu viimase päeva seisuga lõppenud aastase perioodi kohta avaldatud Eesti tarbijahinna koondindeks, mis sisaldab kõiki regioone ja kaubagruppe. Üürileandja teavitab üürnikku üüri muutmisest vähemalt üks kuu ette. Üüri muutmine muudel alustel, kui on sätestatud lepingus, on lubatud ainult poolte kirjalikul kokkuleppel.
- 2.3. Üürnik tasub Üürileandja poolt osutatavate ja vahendatavate järgmiste teenuste (edaspidi *kõrvalteenused*) eest:
  - 2.3.1. elektrienergia;
  - 2.3.2. vesi ja kanalisatsioon;
  - 2.3.3. jäätmekäitlus;
- 2.4. Üürnik tasub kõrvalkulude eest vastavalt tarbitud kogustele ja teenuse osutaja tariifidele või proportsionaalselt arvestades teenusega kaetud üürivate ruumide osakaalu teenusega kaetud hoone pinnast.
- 2.5. Üürnik maksab üüri jooksva kuu ning kõrvalkulusid eelmise kuu eest üürileandja kord kuus 14 päeva jooksul, arvates arve esitamistest. Üürileandja esitab üürnikule arve tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude kohta hiljemalt jooksva kuu 20. kuupäevaks.
- 2.6. Üüri ja kõrvalkulude tasumise kohustus tekib alates ruumide üleandmise- ja vastuvõtmise akti allkirjastamise kuupäevast, kui pooled ei lepi kokku teisiti.
- 2.7. Üür ja kõrvalkulud loetakse üürniku poolt makstuks pärast rahasumma laekumist üürileandja arveldusarvele. Maksmisega viivitamise korral tasub üürnik üürileandjale viivist 0,15% õigeaegselt tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest.
- 2.8. Üürnikul on õigus tutvuda üüri ja kõrvalkulude kohta esitatavate arvete aluseks olevate algdokumentidega ning arvestamise meetodikaga.
- 2.9. Üürniku poolt ruumide või hoone parendamiseks või sisustamiseks tehtud vajalikud ja kasulikud kulutused kuuluvad üürileandja poolt üürnikule hüvitamisele tingimusel, et üürnik on ruumide või hoone parendamise või sisustamise eelnevalt üürileandjaga kooskõlastanud ning et lepingu lõppemisel annab üürnik tehtud parendused või sisustuse üle üürileandjale. Parenduste või sisustuse hüvitamise kohta sõlmitakse poolte vahel kirjalik kokkulepe, milles nähakse ette tehtud kulutuste hüvitamise ulatus ja tingimused. Lepingu lõpetamisel või ülesütlemisel hüvitab üürileandja üürnikule lepingu lõppemise seisuga hüvitamata parenduste ja sisustuse kulud, välja arvatud juhul, kui leping lõpetatakse ennetähtaegselt ülesütlemisega tulenevalt üürniku poolsest lepingu rikkumisest.

### **3. Poolte õigused ja kohustused**

- 3.1. Üürileandja kohustub:
  - 3.1.1. andma ruumid üürniku kasutusse ning võimaldama üürnikul kasutada ruume vastavalt lepingule;

- 3.1.2. võimaldama üürnikule takistamatu ööpäevaringse juurdepääsu ruumidesse;
  - 3.1.3. mitte takistama ega piirama üürnikku ruumide valdamisel ja kasutamisel, välja arvatud juhul, kui takistamine või piiramine on vajalik ruumide või hoone olulise kahjustamise või hävimise ärahoidmiseks või kui see tuleneb seadusest või lepingust;
  - 3.1.4. tagama ruumide varustatuse lepingu punktis 2.3 nimetatud kõrvalteenustega;
  - 3.1.5. teatama üürnikule kõigist teadaolevatest üürnikku puudutavatest elektri-, kütte- ja veekatkestustest, samuti muudest üürileandjast mõistlikult sõltuvatest probleemidest, mis võivad ruumide normaalset toimimist häirida, ning tegema oma parima jõupingutuse niisuguste probleemide võimalikult kiireks kõrvaldamiseks;
  - 3.1.6. täitma muid kohustusi, mis tulenevad lepingust, õigusaktidest või headest kommetest ja tavadest;
  - 3.1.7. esitama pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt üürnikule esitada, viie tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.
- 3.2. Üürileandjal on õigus
- 3.2.1. kontrollida, kas üürnik kasutab ruume sihtotstarbeliselt ning täidab lepingu tingimusi;
  - 3.2.2. siseneda igal ajal ilma üürnikule eelnevalt ette teatamata ruumidesse avariide, tulekahjude või muu ohu kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks, kui need võivad kahjustada ruume, hoonet või neis asuvat vara või viibivaid isikuid.
- 3.3. Üürnik kohustub:
- 3.3.1. kasutama ruume sihtotstarbeliselt ja vastavalt lepingus sätestatud tingimustele;
  - 3.3.2. valdama ja kasutama ruume heaperemehelikult ning võtma tarvitusele vajalikud abinõud vältimaks ruumide kahjustamist;
  - 3.3.3. tagama omal kulud ruumides heakorra;
  - 3.3.4. täitma ruumides ja hoones tuleohutuse, tervisekaitse, heakorra jms nõudeid ja kehtivaid sisekorraeeskirju;
  - 3.3.5. teatama üürileandjale viivitamatult igast ruumides toimunud avariist, tulekahjust või muust ohust, mille tulemusena on ruumid, hoone või selle osa oluliselt kahjustada saanud või hävinud, ning võtma viivitamatult tarvitusele mõistlikud abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;
  - 3.3.6. hüvitama üürileandjale kõik üürniku süü tuttu ruumidele, hoonetele või hoone süsteemidele ja seadmetele tekitatud kahjud nende tegelikus ulatuses (turuväärtuse hinnaga);
  - 3.3.7. võimaldama üürileandja esindajatele koos üürniku esindajaga vaba pääsu ruumidesse kontrollimaks lepingu täitmist, ruumides asuvate seadmete ja süsteemide seisukorda ning teostamaks vajalikke remont- või ehitustöid;
  - 3.3.8. tegema vajadusel lepingu kehtivuse ajal ruumides omal kulul ja üürileandjaga kooskõlastatult jooksvat remonti ning muuhulgas kõrvaldama omal kulul ruumides tekkinud pisipuudused ulatuses, mis on tekkinud üürniku tegevuse tagajärjel ja mida saab kõrvaldada asja harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese korrastamise või hooldamisega;
  - 3.3.9. teatama üürileandjat üürniku ümberkujundamisest, ühinemisest, jagunemisest, samuti likvideerimisemenetluse või pankrotimenetluse alustamisest;
  - 3.3.10. mitte andma ruume allüürile või kolmandate isikute kasutusse;

- 3.3.11. tagastama lepingu lõppemisel ruumid viivitamatult üürileandjale seisundis, milles üürnik ruumid kasutada võttis, arvestades normaalset kulumist ning tehtud parendusi;
  - 3.3.12. täitma muid kohustusi, mis tulenevad lepingust, õigusaktidest või headest kommetest ja tavadest;
  - 3.3.13. esitama pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt üürileandjale esitada, viie tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.
- 3.4. Üürnikul on õigus:
- 3.4.1. paigaldada eelneval kokkuleppel hoonesse, samuti hoone välisküljele sissepääsu juurde teavitavaid silte;
  - 3.4.2. nõuda remondi ajaks üüri suuruse vähendamist juhul, kui ruumide kasutamise tingimused või seisund on halvenenud oluliselt asjaolude tõttu, mille eest üürnik ei vastuta;
  - 3.4.3. ruume ümber ehitada või parendada ainult eelneval kirjalikul kokkuleppel üürileandjaga.

#### **4. Vastutus**

- 4.1. Pooled vastutavad lepingu rikkumise eest lepingus ja seaduses sätestatud korras.
- 4.2. Pool on kohustatud hüvitama teisele poolele lepingu täitmata jätmisega või mittekohase täitmisega tekitatud kahju.
- 4.3. Pooled ei vastuta lepingu rikkumise eest, kui see on tingitud vääramatust jõust võlaõigusseaduse tähenduses. Kui vääramatu jõu mõju on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandata üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud kohustuse täitmist takistas. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu tõttu, on kohustatud sellest teisele poolele viivitamatult kirjalikus või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teatama.
- 4.4. Lepingu lõppemise või lepingu ülesütleamise korral ruumide vabastamisega viivitamisel hüvitab üürnik üürileandjale kõik kulutused ja kahjud, mida üürileandja on kandnud seoses üürniku poolt ruumide mitteõigeaegse vabastamisega.

#### **5. Lepingu jõustumine, muutmine ja lõppemine**

- 5.1. Leping jõustub, kui pooled on selle allkirjastanud.
- 5.2. Lepingut võib muuta poolte kirjaliku kokkuleppega, mis vormistatakse lepingu lisana.
- 5.3. Ühe poole kirjalikult esitatud lepingu tingimuste muutmise taotluse vaatab teine pool läbi ühe kuu jooksul taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele poolele koos sisulise põhjendusega kirjalikult.
- 5.4. Leping lõppeb lepingu punktis 1.5 nimetatud tähtaja saabumisel, poolte kirjalikul kokkuleppel, ülesütlemisel või muul seadusest tuleneval alusel.
- 5.5. Mõlemal poolel on õigus leping igal ajal üles öelda, teatades sellest teisele poolele kirjalikult vähemalt kolm kuud ette.
- 5.6. Mõlemal poolel on õigus leping igal ajal mõjuva põhjuse korral üles öelda, teatades sellest teisele poolele kirjalikult vähemalt 30 kalendripäeva ette. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivaltp lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Muu hulgas on mõjuvaks põhjuseks juhtumid, mil:
  - 5.6.1. üürnik ei kasuta ruume lepingus ettenähtud sihtotstarbel;

- 5.6.2. üürniku tegevus või tegevusetus kahjustab ruume või hoonet;
  - 5.6.3. üürnik on andnud allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse;
  - 5.6.4. üürnik ei ole täies ulatuses tasunud üüri või kõrvalkulusid kahe kuu jooksul tasumise tähtaja möödumise päevast arvates;
  - 5.6.5. üürnik teeb ruumides ümberehitusi ilma üürileandja loata;
  - 5.6.6. ruumide sihtotstarbeline kasutamine on takistatud üürileandja rikkumise tõttu, mille põhjustanud asjaolude eest üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea lepingu kohaselt oma kulul kõrvaldama, ning selline rikkumine välistab või takistab ruumide sihtotstarbelise kasutamise;
  - 5.6.7. üürnik või üürileandja on muul, lepingus sätestamata viisil oluliselt rikkunud lepinguga kokkulepitud tingimusi ega kõrvalda rikkumist koheselt või teise poole poolt selleks antud mõistliku täiendava tähtaja jooksul.
- 5.7. Ruumide üleandmine üürnikule lepingu sõlmimisel ning ruumide tagastamine üürileandjale lepingu lõppemisel fikseeritakse ruumide üleandmise-vastuvõtmise aktis. Üleandmise-vastuvõtmise aktis fikseeritakse muuhulgas valduse üleandmise kuupäev, ruumide seisukord, arvestite näidud ja muud poolte arvates olulised asjaolud

## 6. Teadete edastamine

- 6.1. Pool edastab lepinguga seotud teated teise poole lepingus märgitud kontaktandmetele. Kontaktandmete muutusest on kumbki pool kohustatud viivitamata teist poolt teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.
- 6.2. Kõik teated ja muu informatsioon peab olema esitatud eesti keeles. Kirjalikud teated loetakse nõuetekohaselt esitatuks, kui need on saadetud teisele poolele posti teel tähitud kirjaga, üle antud allkirja vastu või esitatud digitaalselt allkirjastatuna poole üldisel e-postiaadressil. Informatsioonilist teadet, millel ei ole õiguslikke tagajärgi, samuti kiireloomulist teadet võib edastada telefoni või elektronposti teel.

## 7. Lõppsätted

- 7.1. Kõik lepingust tulenevad või sellega seotud vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kõik vaidlused, vastuolud või nõuded, mis tulenevad lepingust või selle rikkumisest, lõpetamisest või kehtetusest või on sellega seotud ja mida pooled ei ole suutnud lahendada läbirääkimiste teel, lahendatakse kohtus õigusaktidega ette nähtud korras.

## 8. Lepingu lisad

- 8.1. Lisa – Üüripinna plaan.

**Üürileandja:**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Arne Tegelman  
direktor

**Üürnik:**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

..... (allkirjastaja nimi ja ametikoht)