

Jaama tn 10 hoone ÜÜRILEPING

Kuupäev digiallkirjas

Käesoleva üürilepingu (edaspidi: **Leping**) on sõlminud

OÜ P.A.G.M, registrikoodiga 14118171, asukohaga Viru tn 3, 41532, Jõhvi, mida esindab juhatuse liige Mihhail Altement, isikukood 35511022229,

ja

Jõhvi Vallavalitsus, registrikood 75033483, asukoht Kooli 2, Jõhvi 41595 (edaspidi nimetatud Vald või **Üürnik**), mida esindab vallavanem Max Kaur

edaspidi viidatud ka kui Pool või ühiselt kui Pooled, alljärgnevas:

1. Lepingu objekt

- 1.1 Lepinguga antakse Üürnikule kasutamiseks Lepingus toodud tingimustel Jõhvi linnas, Jaama tn 10 asuvad ruumid üldpinnaga 2701,1 m² (*suletud netopind*), (edaspidi: **Üüriobjekt**). Üüriobjekti täpsed plaanid ja joonised on käesoleva Lepingu Lisa nr 1.
- 1.2 Üüriobjekti kasutatakse Jõhvi Põhikooli õppetöö korraldamiseks
- 1.3 Üüriobjekti seisund fikseeritakse ning antakse Üürnikule üle üleandmisevastuvõtmise aktiga, mis vormistatakse Lepingu Lisana 2.
- 1.4 Üürnik võib Lepingu kehtivuse ajal Üüriobjekti kasutada Jõhvi Põhikooli tegevuse korraldamiseks ning ka muul temale vajalikul otstarbel käesolevas lepingus sätestatud erisustega.

2. Lepingu tähtaeg

- 2.1. Leping jõustub allkirjutamise momendist mõlema Poole poolt ning kehtib kuni **30.09.2022**.
- 2.2. Pooled on kokku leppinud, et ruumid antakse Valla kasutusse hiljemalt 01.07.2020.
- 2.3. Käesolevat Lepingut on vajadusel võimalik p 2.1 sätestatud tähtaja möödumisel poolte kokkuleppel pikendada.

3. Üür ja kõrvalkulud

- 3.1 Üürnik tasub Üürileandjale Jaama tn 10 hoone kasutamise eest üüri 1 euro/m² kohta, so 2701,1 eurot kuus, millele lisandub käibemaks.
- 3.2 Lisaks üürile tasub Üürnik järgmised Üüriobjekti kasutamisega seotud kõrvalkulud:

- 3.2.1 kommunaalteenused (elektrienergia, vee- ja kanalisatsiooni, kütte ja prügiveo kulud) vastavalt tarbitud teenustele;
- 3.2.2 Internetiühenduse, kaabeltelevisiooni, telefoniteenuste ja valvesüsteemi eest vastavalt teenuse pakkujaga sõlmitud lepingutele ning tegelikule tarbimisele.
- 3.3 Üüri ja kõrvalkulusid hakatakse arvestama alates Üürnikule Üüriobjekti üleandmise päevast.
- 3.4 Üürileandja kohustub Üürnikule esitama iga kalendrikuu eest tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude eest arve hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu [*kalendripäev*]. kuupäevaks.
- 3.5 Üürnik kohustub tasuma üüri ja kõrvalkulud hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu [*kalendripäev*]. kuupäevaks vastavalt Üürileandja poolt esitatud arvele.
- 3.6 Üür tasutakse Üürileandja arveldusarvele [*arveldusarve number, panga nimi*].
- 3.7 Tasu osutatavate teenuste eest on Üürileandjal õigus tõsta juhul, kui vastavaid teenuseid osutavad ettevõtted tõstavad teenuse hinda. Teenuste osutamise muutus teatatakse Üürnikule esitataval arvel.

4. Poolte õigused

- 4.1. Üürileandjal on õigus:
 - 4.1.1. saada kokkulepitud suuruses ja tähtaegadel üüri, kõrvalkulusid ja muid makseid vastavalt Lepingu tingimustele;
 - 4.1.2. siseneda Üüriobjektile avariide ja õnnetuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks;
 - 4.1.3. nõuda Üürniku poolt tekitatud kahju hüvitamist.
- 4.2. Üürnikul on õigus:
 - 4.2.1 saada Üüriobjekt enda kasutusse hiljemalt /kuupäev/;
 - 4.2.2 kasutada takistamatult Üüriobjekti ja neis olevaid kommunikatsioone, s.h. elektrit, vett ja kanalisatsiooni vastavalt Üürniku vajadustele ning Üüriobjekti kasutamise eesmärgile;
 - 4.2.3 ehitada ruume ümber vastavalt oma vajadustele, sh lammutada mittekandvaid seinu vastavalt käesoleva lepingu lisaks 3 olevale kirjeldusele ja plaanidele. Üürileandja annab selleks käesoleva lepingu allkirjastamisega oma nõusoleku ning ei nõua pärast Lepingu lõppemist endise olukorra taastamist.**
 - 4.2.4 Lepingu lõppemisel võtta ära Üüriobjektile tehtud parenduse või muudatuse, kui see on võimalik Üüriobjekti kahjustamata. Kui parenduste või muudatuste äravõtmine ei ole võimalik, jäävad parendused ja muudatused Üürileandjale ning Üürnikul ei ole õigust nõuda nende hüvitamist.
- 4.3. Üürileandja on kohustatud:
 - 4.3.1 andma Üüriobjekti Üürniku valdusesse Lepingu punktis 2.2. märgitud kuupäeval;
 - 4.3.2 tagama Üürniku varustamise vee-, elektri- ja soojusenergiaga ning hoidma korras sisenevad sidekommunikatsioonid. Üürileandja ei vastuta teenuste

mitteosutamise eest, kui Üürniku nimetatud teenustega varustamise katkestamine või ebapiisav varustamine oli tingitud Üürileandjast mittesõltuval asjaoludel;

- 4.3.3 võimaldama Üürnikul takistamatult kasutada Üüriobjekti;
- 4.3.4 oma õiguste ja kohustuste täitmisel segama võimalikult vähe Üürniku tegevust;
- 4.3.5 mitte keelduma nõusoleku andmisest Üüriobjektile Üürniku poolt tehtavateks parendusteks ja muudatusteks, kui parenduste ja muudatuste tegemine on vajalik Üüriobjekti kasutamiseks või selle mõistlikuks majandamiseks;
- 4.3.6 teavitama Üürniku kirjalikult plaanilistest elektri- ja veekatkestustest hoones või Üüriobjektil ning muude teenuste osutamise katkestustest;
- 4.3.7 esimesel võimalusel kõrvaldama rikked keskkütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni- ja elektrisüsteemides;
- 4.3.8 tegema Üüriobjekti säilitamiseks õigeaegselt kapitaalremonti, teavitades sellest Üürnikku kirjalikult vähemalt */päevade arv sõnadega(/päevade arv numbritega/)* päeva ette. Üürnik võib nõuda kapitaalremondi tegemist, kui Üüriobjekt on saanud Üürnikust mittetingitud asjaoludel oluliselt kahjustatud;
- 4.3.9 Üürileandja ei kanna vastutust materiaalsete väärtuste, mida üürnik hoiab Üüriobjektil või hoones, kus Üüriobjekt asub, kaotsimineku, puudujäägi või rikkumise eest.

4.4 Üürnik on kohustatud:

- 4.4.1 kasutama Üüriobjekti hoolikalt ja vastavalt Üüriobjekti sihtotstarbele;
- 4.4.2 hoidma Üüriobjekti korras ning heakorrastatud seisundis ja vajadusel tegema sellele hooldusremonti;
- 4.4.3 taluma Üüriobjekti suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Üüriobjekti säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;
- 4.4.4 teostama Üüriobjekti säilimiseks vajalikku hooldus- ja jooksvat remonti niivõrd, kui võrd sellega ei suurendata Üüriobjekti väärtust oluliselt;
- 4.4.5 teatama Üürileandjat viivitamatult ohust Üüriobjektile, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta, s.h Ruumides toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud nende tagajärgede likvideerimiseks;
- 4.4.6 tasuma üüri ja kõrvalkulusid vastavalt Lepingus kokkulepitud tingimustele;
- 4.4.7 hüvitama täielikult Üüriobjekti hävimisest ja kahjustumisest tuleneva kahju, mis tekib ajal, kui Üüriobjekt oli Üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast. Üürnik ei vastuta Üüriobjekti hariliku kulumise, seisukorra halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad Üüriobjekti Lepingujärgse kasutamisega;
- 4.4.8 Üürniku vahenditega Üüriobjektis tehtud ümberehitused ja parendused kuuluvad Üürileandjale. Pooled lepivad kokku, et Lepingu lõppemisel ei ole Üürnik kohustatud taastama ümberehituseelset seisukorda, kuid võib seda soovi korral omal kulul teha.

5. Poolte vastutus

- 5.1 Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest kannavad Pooled käesolevas Lepingus ning Eesti Vabariigi õigusaktides ettenähtud vastutust.
- 5.2 Kõigi lepingust tulenevate rahaliste kohustuste mittetähtaegse tasumise korral on Üürileandjal õigus nõuda viivist Võlaõigusseaduses sätestatud määras iga viivitatud päeva eest.

6 Lepingu muutmine

Lepingu tingimusi võib muuta või Lepingut täiendada ainult Poolte kirjalikul kokkuleppel, v.a. juhtudel kui Lepingu tingimuste muutmise vajadus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest. Kirjaliku vormi järgimata jätmisel on Lepingu muudatus tühine.

7 Lepingu lõppemine

7.1 Leping lõpeb:

7.1.1 Lepingu punktis 2.1 sätestatud tähtaja möödumisel;

7.1.2 Üürioobjkti hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel;

7.1.3 Lepingu lõppemisel muul seaduses või Lepingus toodud alusel, s.h Poole poolt Lepingust taganemisel või Lepingu ülesütlemisel.

7.2 Leping lõpeb Poolte kokkuleppel Lepingu lõpetamisel seaduses sätestatud korras, arvestades käesoleva Lepingu sätteid.

7.3 Üürnikul on õigus Leping ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Üürileandjale kirjalikult 90 kalendripäeva ette, kui Üürileandja rikub oluliselt Lepingut.

7.4 Üürileandjal on õigus Leping ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Üürnikule kirjalikult 180 kalendripäeva ette, kui:

7.4.1 Üürnikul on tekkinud võlgnevus Üürileandja ees enam kui kahe (3) kuu üüri või kõrvalkulude osas või kui Üürnik on kalendriaasta jooksul hilinenud maksete tasumisega üle kümne (10) kalendripäeva üle kolme (3) korra;

7.4.2 Üürnik lõhub või rikub tahtlikult Üürioobjkti või kasutab Üürioobjkti mittesihipäraselt;

7.5 Lepingu lõpetamine Poole poolt peab toimuma kirjaliku avalduse esitamisega teisele Poolele. Kirjalikus avalduses peab olema märgitud Üürioobjkt, Lepingu lõpetamise päev ja Lepingu lõpetamise alus.

8. Üürioobjkti üleandmine Lepingu lõppemisel

8.1 Üürnik on kohustatud Lepingu kehtivuse viimasel päeval andma Üürioobjkti Üürileandjale üle ja Üürileandja on kohustatud Üürioobjkti vastu võtma.

8.2 Kui Üürileandja ei võta Üürioobjkti Lepingu punktis 8.1 märgitud korras vastu, lasub peale Lepingu lõppemise kuupäevast Üürioobjkti kahjustamisest tulenev vastutus Üürileandjal.

9 Lepingurikkumise vabandatavus

- 9.1 Pooled vabanevad Lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmisest osaliselt või täielikult, kui seda takistab väärramatu jõud, kusjuures Pooled on kohustatud rakendama kõiki meetmeid, et ära hoida teisele Poolele kahju tekitamine ja tagada võimalikult suures ulatuses Lepingu täitmine.
- 9.2 Väärramatu jõu esinemine peab olema tõendatud selle Poole poolt, kes soovib viidata nimetatud asjaoludele kui alusele, et vabaneda seadusest tulenevast ja/või Lepingus sätestatud vastutusest endale Lepinguga võetud kohustuste mittetäitmise või mittevastava täitmise eest. Väärramatu jõu mõiste sisustamisel lähtuvad Pooled Võlaõigusseaduses sätestatust.
- 9.3 Väärramatu jõu esinemisest tuleb teist Poolt viivitamatult kirjalikult informeerida.

10 Vaidluste lahendamise kord

- 10.1 Lepingust tulenevad ja sellega seotud vaidlused püüavad Pooled lahendada läbirääkimiste teel. Kui vaidlust ei õnnestu lahendada Poolte läbirääkimiste teel, on Pooltel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks maakohtusse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele.

11 Lõppsätted

- 11.1 Lepingul on alljärgnevad lisad:

11.1.1 Lisa 1- Jaama tn 10 hoone plaanid

11.1.2 Lisa 2 – Üüriobjekti üleandmise-vastuvõtmise akt

11.1.3 Lisa 3 – Üürniku tehtavate ümberehituste tehniline kirjeldus

- 11.2** Leping on koostatud ja alla kirjutatud digitaalselt eesti keeles.

Üürileandja:

Üürnik: