

# ÄRIHOONE ÜÜRILEPING

19.08.2020

**Viljandi Linnavalitsus**, aadress Linnu 2, 71020 Viljandi, registrikood 75005222 (edaspidi nimetatud **Üürileandja**), mida esindab Viljandi linnapea 02.07.2018. a käskkirjaga nr 12-1/18/50 kinnitatud Viljandi Linnavalitsuse kinnisvara haldusameti põhimääruse alusel kinnisvara haldusameti juhataja **Andres Mägi** ja

**Viljandi Maadlusklubi Tulevik**, aadress Vaksali tn 4, 71020 Viljandi, registrikood 80020436 (edaspidi nimetatud **Üürnik**), mida esindab juhatuse liige Indrek Vassus, edaspidi eraldi nimetatud **Pool** ning koos ja ühiselt nimetatud **Pooled**, sõlmisid käesoleva äriruumi üürilepingu (edaspidi nimetatud **Leping**) alljärgnevas:

## 1. Lepingu ese ja tähtaeg

1.1. Üürileandja annab Üürnikule tasu eest kasutamiseks Viljandis kinnistu Vaksali 2 koos hoonega (edaspidi nimetatud **Ärihoone**) aadressil Vaksali tänav 2, 71020 Viljandi. Ärihoone ruumide koosseis ja plaanid on sätestatud Lepingu Lisas 1. Koos Ärihoone ruumidega annab Üürileandja Üürnikule sihtotstarbeliseks kasutamiseks Üürileandja inventari (edaspidi **Inventar**).

1.2. Ärihoone üleandmise kohta vormistavad Pooled kohapeal Ärihoone ruumide üleandmise akti, mis on Lepingu Lisaks 3.

1.3. Leping jõustub ja kehtib tähtajalisena 5 aastat selle allkirjastamise hetkest. 5 aastase tähtaja möödumisel on võimalus lepingut pikendada kuni 4 aastaks, kui pooled selles kokkuleppele jõuavad.

1.4. Üürnikul on õigus kasutada Ärihoone keldrikorrust ja teist korrust koos ruumidega vastavalt hoone kasutamise otstarvele „12201 Büroohoone“. Ärihoone 1 korruse kasutusotstarve muutub spordisaaliks vastavalt 03.07.2020 eelläbirääkimiste pakkumusele (maadlussaal ja jõusaal). Üürnikul on õigus muuta täiendavalt hoone kasutamise otstarvet eelneva kokkuleppe alusel. Üürileandjaga ning on kohustatud järgima kõiki seadusest tulenevaid nõudeid.

1.5. Ärihoone on koormatud kahe tähtajatu äriruumide üürilepinguga. Üürnik võtab lepingud üle.

1.6. Üürnik võtab Ärihoone vastu praeguses seisukorras, mis fikseeritakse üleandmise-vastuvõtmise aktiga (Lisa 2);

## 2. Üür ja kõrvalkulud

2.1. Üürnik kohustub maksma Üürileandjale Ärihoone kasutamise eest üüri 1197 eurot kuus (edaspidi nimetatud **Üür**). Üürile ei lisandu käibemaksu.

2.2. Lisaks üürile on Üürnik kohustatud tasuma Ärihoone kasutamisega seotud kõrvalkulud (edaspidi nimetatud **Kõrvalkulud**) mille lepingud vormistab üürnik enda nimele.

2.3. Juhul, kui Üürileandja osutab või vahendab Üürnikule seoses Ärihoone kasutamisega teenust, kohustub Üürnik tasuma selle eest vastavalt Üürileandja poolt esitatud arvetele.

2.4. Üürnik maksab Üüri Üürileandja poolt esitatud arve alusel üks kord kuus järgmise kuu 20. kuupäevaks arvel näidatud arvelduskontole. Üürileandja kohustub esitama Üürnikule nõuetekohase arve hiljemalt 14 kalendripäeva enne Üüri tasumise tähtpäeva.

2.5. Üüri arvestuse aluseks on punktis 1.2 nimetatud akti allkirjastamise kuupäev.

## 3. Tagatisraha

3.1. Üürilepingu tagatisrahaks on pakkumismenetlusel osalemiseks tasutud tagatisraha summas 3000 eurot.

3.2. Tagatisraha eesmärk on tagada Lepingust tulenevate kohustuste täitmine.

3.3. Üürileandja tagastab Üürnikule Tagatisraha hiljemalt 2 nädala jooksul lepingu lõppemise kuupäevast arvates, kuid mitte enne kõigi Lepingust tulenevate kohustuste täitmist. Tagatisraha kasutatakse Üürileandja poolt esitatud nõuete tasaarveldamiseks.

3.4. Tagatisraha ei tagastata, kui Leping lõpetatakse Üürniku poolt ennetähtaegselt.

#### **4. Poolte kohustused**

##### **4.1. Üürileandja kohustub:**

4.1.1. andma Üürnikule Ärihoone koos ruumidega üle lepingus ja selle lahutamatuses lisades kajastatud koosseisus ja seisundis;

4.1.2. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürnikule esitada, 5 tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

##### **4.2. Üürnik kohustub:**

4.2.1. sõlmima seadustest tulenevad kohustuslikud hoolduslepingud;

4.2.2. tagama heakorra kinnistul vastavalt Viljandi linna heakorraeeskirjale;

4.2.3. võimaldama avalikult ja tasuta parkimist kinnistul ning tagama Vaksali tn 4 hoones olevale kohvikule teenindusmaa koos prügikonteineri alaga (5 m<sup>2</sup>);

4.2.4. tasuma igakuiselt Üüri ja teisi makseid Lepingus fikseeritud tingimustel;

4.2.5. kasutama ärihoonet ja äriruume vastavalt Lepingus ettenähtud sihtotstarbele, arvestades p-s 1.4 kokkulepitud ärihoone 1 korruse sihtotstarbe muutust spordisaaliks;

4.2.6. kindlustama hoone vähemalt taastamisväärtusele 1100 eurot/m<sup>2</sup>;

4.2.7. kooskõlastama Ärihoones ja ruumides tehtavad muudatused või parendused eelnevalt kirjalikult Üürileandjaga. Juhul kui lepinguperioodi jooksul on vaja välja vahetada mõni tehnosüsteem, siis Lepingu lõppedes loetakse see hoone osaks ning hüvitamisele ei kuulu;

4.2.8. lubama Üürileandja esindajaid Üürniku tööajal takistamatult kõikidesse Ärihoones olevatesse ruumidesse Lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks, tingimusel, et Üürileandja ei sega oluliselt kontrolli käigus Üürniku majandustegevust;

4.2.9. teatama Üürileandjale viivitamatult igast Ärihoones või ruumides toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;

4.2.10. tegema vajadusel Lepingu kehtivuse ajal Äriruumides omal kulul remonti, millest teavitatakse e-kirja teel [haldus@viljandi.ee](mailto:haldus@viljandi.ee);

4.2.11. täitma kehtestatud tuleohutuse nõudeid Ärihoones ja ruumides;

4.2.12. teatama viivitamatult Üürileandjale, kui Üürniku vastu on esitatud kohtusse avaldus tema pankroti väljakuulutamiseks või võetakse vastu otsus Üürniku likvideerimiseks;

4.2.13. likvideerima Üürniku süülise tegevuse või tegevusetuse tõttu Ärihoones või ruumides tekitatud kahjud kogu ulatuses omal kulul;

4.2.14. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürileandjale esitada, 5 tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

#### **5. Lepingu muutmine**

5.1. Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui Lepingu tingimuste muutmine on tingitud Eesti Vabariigi õigusaktidest või kohaliku omavalitsuse haldusaktidest.

5.2. Ühe Poole esitatud kirjaliku taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine Pool läbi ja vastab sellele 30 kalendripäeva jooksul arvates taotluse saamise päevast.

5.3. Lepingu muudatused sõlmitakse kirjalikult.

5.3. Lepingu punktis 1.3 toodud 5 aastase tähtaja möödumisel on võimalus lepingut pikendada kuni 4 aastaks, kui pooled selles kokkuleppele jõuavad.

#### **6. Lepingu lõppemine**

6.1. Leping lõpeb selle tähtaja möödumisel, Lepingu ülesütlemisel Poole poolt, Ärihoone või äriruumide hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel, samuti lõppemisel muul alusel.

6.2. Üürileandjal on õigus Leping ennetähtaegselt kirjaliku avaldusega üles öelda, kui selleks on mõjuv põhjus, teatades Üürnikule ülesütlemisest ette 30 kalendripäeva. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema Poole huvisid kaaludes ei või oodata, et Üürileandja jätkaks Lepingu täitmist kuni Lepingu tähtaja saabumiseni. Muuhulgas on

mõjuvaks põhjuseks alljärgnevalt:

6.2.1. Üürnik kasutab Ärihoonet ja ruume vastuolus Lepingus ettenähtud sihtotstarbega;

6.2.2. Üürniku tegevus halvendab Ärihoone või ruumide seisundit;

6.2.3. Üürniku tegevus rikub avalikku korda;

6.2.4. Üürnik ei ole täies ulatuses tasunud Üüri või võlgnevusele lisanduvat viivist ühe (1) kuu jooksul tasumise tähtaja möödumise päevast arvates;

6.2.5. Üürnik teeb Ärihoones parendusi või muudatusi ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;

6.2.6. 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;

6.2.7. Üürniku suhtes on välja kuulutatud pankrot või vastu võetud likvideerimisotsus.

6.3. Üürnikul on õigus Leping igal ajal olenemata põhjusest ennetähtaegselt üles öelda, teatades sellest Üürileandjale kirjalikult ette vähemalt 6 kuud. Lepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel tagatisraha ei tagastata v.a Üürileandja poolse lepingu rikkumise korral.

6.4. Üürnikul on õigus Leping ennetähtaegselt kirjaliku avaldusega üles öelda, kui selleks on mõjuv põhjus, teatades Üürileandjale ülesütlemisest ette 10 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 6.3. ettenähtud etteteatamistähtaja möödumiseni. Muuhulgas on mõjuvaks põhjuseks alljärgnevalt:

6.4.1. Üürileandja on viivitanud Ärihoone ja ruumide Üürnikule üleandmisega rohkem kui 1 kuu;

6.4.2. Üürileandja rikub muul, Lepingu punktis 6.4.1. sätestamata viisil oma kohustusi või piirab üürniku võimalust lepingu eset kasutada Üürniku tegevusalal ega ei kõrvalda rikkumist 14 kalendripäeva jooksul arvates vastava Üürniku kirjaliku nõude saamisest.

6.4.3. Üürnikul on õigus anda lepingu eset allüürile.

## **7. Äriruumide üleandmine Lepingu lõppemisel**

7.1. Üürnik on kohustatud Lepingu viimasel kehtivuspäeval Ärihoone ja kõik selle võtmed Üürileandjale üle andma. Ärihoone vastuvõtmise kohta koostatakse kohapeal vastav akt, kus fikseeritakse ka arvestite näidud (Lisa 2). Ärihoone ja Inventar peavad Üürileandjale üleandmisel olema vabastatud Üürniku varast.

7.2. Ärihoone peab olema Üürileandjale üleandmisel Lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisundis.

7.3. Peale Lepingu sõlmimist kuulub hoones varem sees olnud Inventar Üürnikule.

## **8. Poolte vastutus**

8.1. Kui Pool ei tasu Lepingust tulenevaid makseid ettenähtud maksetähtajaks, kohustub ta maksma teisele Poolele viivist 0,1% õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest. Vastava nõude esitab viivist nõudev Pool kirjalikult.

8.2. Ärihoone vabastamisega viivitamisel Lepingu lõppemisel on Üürnik kohustatud tasuma lisaks Üürile ja Kõrvalkuludele leppetrahvi 1 % ühe kuu Üüri summast iga vabastamisega viivitatud päeva eest.

8.3. Juhul, kui Üürnik rikub Lepingu punktides 4.2.2.-4.2.14 ettenähtud kohustusi, on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult leppetrahvi tasumist 1 kuu Üüri ulatuses igakordse rikkumise korral.

8.4. Juhul, kui Ärihoone ei ole Lepingu punktis 7.2. fikseeritud seisundis, on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult leppetrahvi tasumist 2 kuu Üüri summa ulatuses ja tekitatud kahju täielikku hüvitamist.

8.5. Poolel on õigus esitada Lepingus nimetatud juhtudel teisele Poolele leppetrahvi nõue 3 kuu jooksul arvates päevast, mil tal leppetrahvi nõude õigus tekkis.

## **9. Teadete edastamine**

9.1. Üks Pool edastab Lepinguga seotud teated lähtuvalt teise Poole Lepingus märgitud kontaktandmetest. Vastavate kontaktandmete muutusest on Pool kohustatud koheselt

informeerima teist Lepingupoolt.

9.2. Teadete edastamine toimub telefoni ja/või e-posti teel, va juhtudel, kui Lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Kirjalikud teated saadetakse teisele Poolele posti teel tähitud kirjaga või antakse teisele Poolele üle allkirja vastu. Kirjalik teade loetakse teisele Poolele üle antuks, kui postitamisest on möödunud 3 kalendripäeva.

9.3. Poole iga nõue teisele Poolele, mis esitatakse tulenevalt Lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis.

## 10. Lõppsätted

10.1. Lepingu muudatused ja täiendused vormistatakse kirjalikult ja kirjutatakse alla mõlema Poole poolt.

10.2. Lepingu vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused lahendamisele Tartu Maakohtus.

10.3. Käesolev Leping on koostatud eesti keeles ja allkirjastatakse poolte poolt digitaalselt.

## 11. Poolte kontaktandmed

Üürileandja: Viljandi linnavalitsuse kinnisvara haldusamet, Linnu 2, 71020 Viljandi, tel +372 530 098 79, e-posti: [haldus@viljandi.ee](mailto:haldus@viljandi.ee)

Üürnik: Viljandi Maadlusklubi Tulevik, aadress Vaksali tn 4, 71020 Viljandi, tel +372 513 3638, e-post: [indrek.vassus@gmail.com](mailto:indrek.vassus@gmail.com)

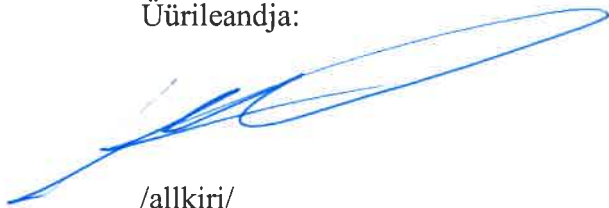
## 12. Lepingu lisad

Lisa 1. Ärihoone ruumide koosseis ja plaan

Lisa 2. Ärihoone ruumide üleandmise-vastuvõtmise akt

### Poolte allkirjad :

Üürileandja:



/allkiri/

Üürnik:



/allkiri/