

MITTEELURUUMIDE ÜÜRILEPING

Narva linn, 00.00.20.a

Üürileandja

Nimi
Registrikood
Asukoht

SA Narva Linna Arendus
90003812
Peetri plats 5, 20308 NARVA
Tel +372 56607779, +372 56490179
narvalinnaarendus@gmail.com
info@nla.ee

Esindaja:
Esindaja ametikoht:
Esinduse alus:

Sofja Homjakova
juhatuse liige
Seadus

Üürileandja kontaktisik:

Anatoli Ivanov, tel +372 53854113
anatoli.ivanov@nla.ee

Üürnik:

Nimi
Registrikood
Asukoht

Esindaja:
Esindaja ametikoht:
Esinduse alus:

Üürileandja kontaktisik:

keda edaspidi nimetatakse *pool* või koos *pooled*, sõlmisid käesoleva mitteeluruumide üürilepingu (edaspidi nimetatud *Leping*) alljärgnevas:

1. ÜLDSÄTTED

- 1.1. Lepingu sõlmimisel ja täitmisel juhivad Pooled võlaõigusseadusest, Narva linna õigusaktidest, mis reguleerivad linnavara kasutusse andmist ja muudest kohaliku omavalitsuse normatiivaktidest selles osas, kui käesolevas Lepingus ei ole sätestatud teisiti.
- 1.2. Leping on sõlmitud mitteeluruumide üürile andmiseks avaliku kirjaliku enampakkumise tulemusel.

1.3. Lepingu alusel annab Üürileandja Üürnikule üle Üürileandja valduses oleva Narva linna omandi. Lepingu p. 2.1. nimetatud ruumid on Üürileandja valduses Narva Linnavalitsuse korralduse 14.12.2016.a nr 1365-k ja 29.12.2016.a. Üürileandja ja Üürniku vahel sõlmitud Linnavara tasuta kasutamise lepingu alusel. Antud dokumentidest tuleneb Üürileandja õigus sõlmida käesolev leping.

1.4. Lisaks Lepingu tekstile on Lepingu dokumentideks ja lahutamata osadeks:

- SA Narva Linna Arendus poolt korraldatud avaliku kirjaliku enampakkumise tingimused (Lisa 1);
- Avaliku kirjaliku enampakkumise raames Üürniku poolt antud pakkumus (Lisa 2);
- Ruumide üleandmise-vastuvõtmise akt (Lisa 3);
- Ruumide asukoha plaan (Lisa 4).

1.5. Lepingu allkirjutamisega Pooled kinnitavad, et:

1.5.1. nende esindajatel on seaduslik või volikirjaga antud volitus sõlmida käesolev Leping ja antud volitus ei ole tagasi võetud;

1.5.2. Lepingu esemeks olevad mitteiluruumid ei ole koormatud kolmandate isikute õigustega, mis võiksid takistada Üürileandjal sõlmida käesolev Leping;

1.5.3. puuduvad asjaolud, mis takistaksid Pooltel omandamast tsiviilõigusi ja täitmast tsiviilkohustusi käesoleva Lepingu kohaselt.

1.6. Pooled lähtuvad lepinguliste kohustuste täitmisel hea usu ja mõistlikkuse põhimõttest.

2. LEPINGU ESE, SELLE ÜLEANDMINE

2.1. Üürileandja annab Üürnikule tasu eest ajutiseks kasutamiseks Narvas, Linnuse tänav 2 hoones (edaspidi *hoone*) 2. korrusel asuvad ruumid, mis on märgistatud Lepingu juurde lisatud plaanil punase joonega ja numbritega 201-211. Ruumide üldpindala on 313,8 m² (Lepingu tekstis eelnimetatud ruume nimetatakse *Lepingu ese*).

2.2. Lepingu eseme üleandmisel Üürnikule koostavad Pooled üleandmise-vastuvõtmise akti, mille allkirjutamisega loetakse Lepingu ese Üürniku poolt vastuvõetuks. Akt lisatakse Lepingu juurde Lepingu lisana nr. 3 (Üleandmise-vastuvõtmise akt). Üürnik tõendab aktil oma allkirjaga, et Lepingu ese on kõlblik kasutamiseks Poolte poolt kokkulepitud otstarbel, Üürnik on teadlik Lepingu eseme seisukorrast ja võimalikest puudustest.

3. LEPINGU TÄHTAEG

3.1. Leping jõustub üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjutamise päevast arvates ning on sõlmitud määratud tähtajaks 10 (kümneks) aastaks.

4. ÜÜRI JA MUUDE KULUDE SUURUS JA TASUMISE KORD

4.1. Üürnik kohustub maksuma Üürileandjale üüri ***,** eurot kuus. Üürile lisandub seadusega ettenähtud käibemaks.

4.2. Üüritasu maksmise kord:

- Alates üürilepingu sõlmimise kuupäevast kuni 01.11.2020.a vabastatakse üürnik üüritasu maksmisest;

- Perioodil 01.11.2020.a - 31.12.2020.a on üürnik kohustatud maksma 20% üüritasu suuruselt;
 - Perioodil 01.01.2021.a – 28.02.2021.a on üürnik kohustatud maksma 50% üüritasu suuruselt;
 - Perioodil 01.03.2021.a – 30.04.2021.a on üürnik kohustatud maksma 75% üüritasu suuruselt.
 - Alates 01.05.2021.a on kohustatud üürnik igakuiselt maksta üüritasu täies ulatuses.
 - Üürnik on kohustatud igakuiselt tasuma Üüritasu Üürileandja arve alusel hiljemalt jooksva kuu 15. kuupäevaks. Arve mitte kättesaamine ei vabasta selle maksmisest. Juhul kui Üüritasu tasumise nimetatud päevaks pole Üürnik saanud Üürileandjalt vastavasisulist arvet, siis on Üürnik kohustatud pöörduma Üürileandja raamatupidamisse (tel. +37255644201) vastava arve saamiseks. Üür loetakse tasutuks alates laekumisest Üürileandja arvelduskontole.
- 4.3. Lisaks üürile kohustub Üürnik tasuma kõrvalkulud Üürileandja poolt esitatavate arvete alusel 10 kalendripäeva jooksul alates arvete kättesaamisest.
- 4.4. Kõrvalkulusid arvestatakse lepingu eseme suletud netopinna ning kogu hoone suletud netopinna suuruste suhet või mõõturite olemasolu korral mõõturite näitused vastavalt Lepingu punktis 4.6 määratud korrale.
- 4.5. Kõrvalkulude nimekiri ja nende arvestamise alused:
- 4.5.1. Soe ja külm vesi ning kanalisatsioon – Üürileandja poolt esitatud arve alusel vastavalt, tegelikule tarbimisele, mida tuvastatakse mõõturite näitude alusel. Käesolevas punktis nimetatud mõõturite näidud kohustub Üürnik iseseisvalt fikseerima ja andma üle Üürileandjale hiljemalt jooksva kuu viimaseks kuupäevaks.
- 4.5.2. Elekter - Üürileandja poolt esitatud arve alusel, vastavalt tegelikule tarbimisele, mida tuvastatakse lepingu esemeseks olevates ruumides paigaldatud elektriarvestitenäitudele alusel. Käesolevas punktis nimetatud arvestite näidud fikseerib Üürileandja.
- 4.5.3. Küte – Üürileandja poolt esitatud arve alusel, vastavalt tegelikule tarbimisele, mida tuvastatakse küttesüsteemi jaoks tarbitava elektrit mõõtva arvesti näitudele alusel. Küttesüsteemi töötamiseks kulutatud elektrienergia kogus jagatakse kõigi Hoone ruumide suletud netopinna ruutmeetriteks ja korrutakse lepingu eseme ruutmetrite arvuga. Saadud summast tasutakse antud kõrvalkulu teenuste osutaja tariifide järgi.
- 4.5.4. Üürileandja kulud riiklike ja kohalike maksude osas, mida jagatakse proportsionaalselt lähtudes lepingu eseme pinna suuruselt kogu hoones.
- 4.5.5. Muud kõrvalkulud ja kommunaalteenused, mis võivad tekkida käesoleva lepingu kehtivuse ajal – Üürileandja poolt esitatud arve alusel, vastavalt tegelikule tarbimisele, mis vajadusel jagatakse proportsionaalselt lähtudes lepingu eseme pinna suuruselt kogu hoones.
- 4.6. Üürnik kohustub omal kulul hooldama ja koristama lepingu esemeks olevad ruumid nr 201-213.
- 4.7. Juhul, kui Üürnikule osutatakse teenust, mida ei ole nimetatud punktis 4.6., kuid mis on Üürnikuga eelnevalt kooskõlastatud, toimub tasumine Üürileandja poolt esitatud arvete alusel arvetes märgitud tähtaegadeks, kuid mitte hiljemalt kui 10 kalendripäeva jooksul arvates arve kättesaamisest.

- 4.8. Punktis 4.6 nimetatud kõrvalkulusid hakatakse arvestama ja Üürnikul tekib tasu tasumise kohustus alates Lepingu eseme Üürnikule üleandmise-vastuvõtmise akti alusel üleandmise kuupäevast. Üürniku üüri ja muude Lepingujärgsete maksete tasumise kohustust ei mõjuta asjaolu, kas ta faktiliselt ja kui suures ulatuses Lepingu eset kasutab.
- 4.10. Kui Üürnik ei tasu Lepingust tulenevaid makseid ettenähtud maksetähtajaks, kohustub ta maksma Üürileandjale viivist 0,1 % protsenti õigeaegselt tasumata summadest iga viivitatud päeva eest. Vastava viivisenõude esitab Üürileandja kirjalikult.
- 4.11. Makse sooritamisel loetakse makse aluseks oleval arvel näidatud summad tasutuks järgnevalt: esmalt loetakse tasutuks viivised, leppetrahvid, võlg, seejärel kommunaalteenuste kulud ning viimasena põhisumma (üüritasu).

5. POOLTE KOHUSTUSED JA ÕIGUSED

5.1. Üürileandja kohustub:

- 5.1.1. Andma Lepingu eseme Üürnikule üle üleandmise-vastuvõtmise akti Lepingu tingimuste kohaselt hiljemalt 01.10.2020;
- 5.1.2. tagama Lepingu eseme varustamise Üürileandja poolt võimaldatavate kommunaalteenustega;
- 5.1.3. teatama Üürnikule vähemalt kolm tööpäeva ette plaanilistest elektri- ja veekatkestustest Hoones või Lepingu esemes;
- 5.1.4. hoidma omal kulul nõutavas tehnilises seisundis Hoone keskkütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, elektri- jm süsteemides, samuti Hoone väli konstruktsioonid ja sisenevad sidekommunikatsioonid;
- 5.1.5. kõrvaldama viivitamatult, kuid mitte hiljem kui 24 tunni jooksul, rikked Hoone ja Lepingu eseme keskkütte-, veevarustus-, kanalisatsiooni-, elektri- jm süsteemides. Seejuures Üürileandja ei vastuta Üürniku poolt Lepingu esemesse paigaldatud seadmete ja tehniliste süsteemide eest;
- 5.1.6. kirjalikult 10 (kümne) tööpäeva jooksul vastava taotluse saamisest arvates kooskõlastama Üürniku poolt kooskõlastamiseks esitatud Lepingu esemesse planeeritavate investeeringute ja/või parenduste või muudatuste tegemise või kooskõlastamisest keelduma;
- 5.1.7 võtma Lepingu lõppemisel Lepingu eseme üleandmise-vastuvõtu akti alusel Üürnikult vastu.
- 5.1.8. Esitama Narva Linnavalitsusele taotluse Üürniku tegevuse teostamiseks vajalike kaupade vedavate sõidukite sissepääsuloa saamiseks Joaoru Rannahoone juurde.

5.2. Üürileandjal on õigus:

- 5.2.1. kontrollida kasutusse antud Lepingu eseme kasutamise eesmärgipärasust, tema säilitamist ja korrashoidu ja Lepingu tingimustest kinnipidamist Üürniku poolt;
- 5.2.2. keelduda Üürnikule Lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks, sh. Lepingu eseme allüürile või muul viisil allkasutusse andmiseks, nõusoleku andmisest, kui selleks on mõjuv põhjus ja nõusoleku andmine kahjustab Lepingu eset;
- 5.2.3. nõuda Lepingu ülesütlemise korral tehtud parenduste, mida pole võimalik kasutatud Lepingu eset kahjustamata eraldada, tasuta üleandmist Üürileandjale;
- 5.2.4. esitada pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürnikule esitada 10 (kümne) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi teada saada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

5.3. Üürnik kohustub:

- 5.3.1. Lepingu eseme valduse Üürileandjalt vastu võtma ning alla kirjutama Lepingu eseme üleandmise-vastuvõtmise aktile;
- 5.3.2. tasuma igakuiselt Lepingu eseme kasutamiseiga seotud kõrvalkulud Lepingus fikseeritud tingimustel;
- 5.3.3. kasutama Lepingu eset sihipäraselt vastavalt Lepingu tingimustele ja nimelt **toitlustuskoha (kohvik, restoran) töö korraldamiseks** ning mitte muutma Lepingu eseme sihtotstarvet ilma Üürileandja eelneva kirjaliku loata;
- 5.3.4. andma Lepingu eseme või selle osa allüürile või muul alusel kolmanda isiku allkasutusse üksnes Üürileandjaga eelneval kirjalikul nõusolekul. Üürileandja esitatavas kooskõlastustaotluses tuleb näidata allüürniku ja/või allkasutaja nimi, tegevusala ja lepingu tähtaeg. Üürileandja ees jääb sõltumata allüürile ja/või andmisest Lepingust tulenevate kohustuste osas vastutavaks Üürnik;
- 5.3.5. oma kulul teha lepingu eseme siseviimistlust ja paigaldama kohviku ruumidesse lepingu tingimuste täitmiseks vajalikud seadmed kooskõlas projektiga "Narva Joaoru puhkeala ehitusprojekt. Põhiprojekti staadium. Sisearhitektuurne osa" ning kooskõlastama lepingu eseme disaini projekti „Narva Joaoru puhkeala ehitusprojekt. Põhiprojekti staadium. Sisearhitektuurne osa“ koostajaga.
- 5.3.6. juhul, kui üürnik soovib muuta lepingu eseme disaini nii, et see ei vasta projektile "Narva Joaoru puhkeala ehitusprojekt. Põhiprojekti staadium. Sisearhitektuurne osa.", siis peab üürnik kooskõlastama disaini arhitekt Kalle Vellevoog'iga tellides hoone arhitekt Kalle Vellevoog'ilt uue lahenduse.
- 5.3.7. peale 01.11.2020.a kooskõlastama kõik Lepingu esemes tehtavad muudatused või parandused eelnevalt kirjalikult Üürileandjaga ja disaini projekti autoriga "Narva Joaoru puhkeala ehitusprojekt. Põhiprojekti staadium. Sisearhitektuurne osa", näidates kooskõlastustaotluses planeeritavad muudatused või parandused, nende teostamise aja ning muudatuste või paranduste tulemusel Lepingu eseme väärtuse suurenemise;
- 5.3.8. avama toitluskoha klientide toitlustamiseks ja omama toitluskoha tegevuse teostamiseks kõik seadusega ettenähtud load ja litsentsid hiljemalt 01.11.2020.a
- 5.3.9. Juhul, kui sõltumata põhjustest (v.a vääramatu jõud) üürnik ei ava toitluskohta punktis 5.3.9. kehtestatud tähtajaks, siis lisaks kõrvalkuludele tekib Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult leppetrahvi ühe kuu üüritasu 1/30 ulatuses iga avamisega viivitatud päeva eest. Üürileandjal on õigus esitada Üürnikule punktis nimetatud leppetrahvi nõue 4 (nelja) kuu jooksul arvates 01.11.2020.a.
- 5.3.10 Juhul, kui sõltumata põhjustest (v.a vääramatu jõud) üürnik ei ava toitluskohta hiljemalt 01.11.2020.a, siis tekib Üürileandjal õigus öelda poolte vahel sõlmitud leping erakorraliselt üles andmata üürnikule puuduste kõrvaldamiseks täiendavat tähtaega. See ei välista Üürileandja õigust nõuda üürnikult lepingu punktis 5.3.10 ettenähtud leppetrahvi,üüri ja kõrvalkulusid.
- 5.3.11. oma kulul hooldama ja koristama ruume nr 201-213, seoses sellega Üürniku külastajad võivad kasutada nimetatud ruume.
- 5.3.12. hoidma omal kulul Lepingu kehtivuse ajal Lepingu eset Lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis, mis vastab seisundile üleandmise-vastuvõtmise päeval, sh. õigeaegselt kõrvaldama kõik Lepingu esemes ilmnenu puudused (s.t. vältima avariiolekordade tekkimist) ja teha jooksvat remonti.
- 5.3.13. eksploateerima Lepingu esemesse kuuluvate vee-, kanalisatsiooni-, kütte- ning elektrisüsteeme vastavalt kehtivatele eeskirjadele;
- 5.3.14. esitama vearvestite näitude andmed iga kuu viimasel tööpäeval Üürileandja kontaktisikule;
- 5.3.15. tagama tuleohutus- ja sanitaareeskirja nõuete täitmise Lepingu esemes, samuti järgima Päästeameti ettekirjutusi;

- 5.3.16. tagama Lepingu eseme ja sellega piirneva territooriumi (juhul, kui territooriumi kasutatakse Üürniku külastajate poolt) korrashoiu vastavalt kehtivale Narva Linnavalikogu 06.03.2008. a määrusele nr 16 „Narva linna heakorra eeskiri”;
- 5.3.17. teatama Üürileandja esindajale viivitamatult igast Lepingu esemes toimunud avariist, tulekahjust jms., ning võtma koheselt tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks. Kasutaja on kohustatud omal kulul kõrvaldama avarii tõttu Lepingu esemele tekkinud kahju ning hüvitama Üürileandjale Lepingu esemes toimunud avarii, tulekahju vms. tagajärjel tekkinud kahju juhul, kui sündmuse tekkimisel on olemas Üürniku või tema külastajate süü, v.a. ulatuses, mille katab Lepingu p. 5.3.18 alusel sõlmitud kindlustuslepingu alusel kindlustusandja;
- 5.3.18. võimaldama Üürileandja esindaja(te)le tööpäeviti kella 8-st 17-ni Üürniku esindajate juuresolekul takistamatut juurdepääsu Lepingu esemele, sh. kõikidesse Lepingu eseme koosseisu kuuluvatesse ruumidesse Lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks, juhul kui tegemist on kõõgi kontrolliga, siis Üürileandja poolt kontrolli teostav isik peab alluma sanitaarnormidele;
- 5.3.19. teatama Üürileandjale kirjalikult äriregistrisse või muusse registrisse kantavatest mistahes muudatusest Üürniku registriandmetes, sh. pankroti- või likvideerimismenetluse algatamisest Üürniku suhtes 10 (kümne) kalendripäeva jooksul vastava muudatuse tegemisest arvates;
- 5.3.20. kindlustama Lepingu eseme taastamishinna ulatuses kõikide riskide, sh., kuid mitte ainult, tuli, vesi, vandalism, loodusõnnetus, vargus, vastu Üürileandja kasuks 3 (kolme) kuu jooksul alates käesoleva Lepingu aja sõlmimisest;
- 5.3.21. Lepingu korralisel või erakorralisel ülesütlemisel ja lepingu lõpetamisel lepingu punktis 3.1. fikseeritud tähtaja möödumisel andma Lepingu eseme koos tehtud lepingu eseme lahutamata osaks olevate ümberehituste ning parendustega Üürileandjale korrasolevana ilma hüvitiseta, arvestades seejuures Lepingu eseme kasutamisest tingitud normaalset kulumist ja kõrvaldama omal kulul paigaldatud sildid, reklaami jne.

5.4. Üürnikul on õigus:

- 5.4.1. saada Lepingu eseme oma valdusse ja kasutusse ning vallata ja kasutada seda Lepingus toodud tingimustel ja korras;
- 5.4.2. parendada või ümber ehitada kasutatavat Lepingu eset üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul;
- 5.4.3. varustada Lepingu eseme valvesüsteemiga, mis on Üürniku omand ja mille ta võib Lepingu ülesütlemisel kõrvaldada, kui Üürileandja ei kompenseeri talle selle maksumust;
- 5.4.4. varustada Lepingu eseme sidevahenditega (telefon, internet), mis on Üürniku omand ja mille ta võib Lepingu ülesütlemisel kõrvaldada, kui Üürileandja ei kompenseeri talle selle maksumust;
- 5.4.5. esitada pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürileandjale esitada 10 (kümne) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

6. LEPINGU MUUTMINE

- 6.1. Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Poolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui Lepingu tingimuste muutmise vajadus tuleneb Eesti Vabariigi või kohaliku omavalitsuse õigusaktidest.

- 6.2. Ühe Poole esitatud kirjalik taotlus Lepingutingimuste muutmiseks vaadatakse teise Poole poolt läbi 1 (ühe) kuu jooksul taotluse saamise päevast arvates. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele Poolele sama tähtaja jooksul koos vastavasisulise põhjendusega.
- 6.3. Kõik Lepingu täitmiseks, muutmiseks või lõpetamiseks Poolte poolt tehtavad kokkulepped koostatakse kirjalikult 2 (kahes) eksemplaris, millest üks jääb Üürileandjale, teine Üürnikule ning allkirjastatakse Poolte poolt. Nimetatud kokkulepped on Lepingu lisadeks, mis numereeritakse kronoloogilises järjekorras ja säilitatakse koos Lepingu tekstiga.

7. LEPINGU LÕPPEMINE JA ÜLESÜTLEMINE

- 7.1. Leping lõpeb Lepingu p. 3.1. fikseeritud tähtaja möödumisel.
- 7.2. Lepingu lõpetamine toimub Poolte kirjalikul kokkuleppel või Lepingu p. 7.3. või 7.4. sätestatud alustel Lepingu ülesütlemisega ühe Poole poolt.
- 7.3. Üürileandjal on õigus Leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Kasutajale kirjalikult 1 (üks) kuu ette alljärgnevatel juhtudel:
- 7.3.1. Üürnik kasutab Lepingu eset vastuolus Lepingus ettenähtud sihtotstarbega;
 - 7.3.2. Üürniku tegevus halvendab Lepingu eseme seisundit;
 - 7.3.3. Üürnik ei ole täies ulatuses tasunud Lepingus nimetatud tasumisele kuuluvaid makseid ühe (1) kuu jooksul tasumise tähtpäevast arvates.
 - 7.3.4. Üürnik teeb Lepingu esemes ümberehitusi, parandusi või muudatusi ilma Üürileandja andja loata ja arhitektiga kooskõlastamata;
 - 7.3.5. Üürnik on andnud Lepingu eseme ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse;
 - 7.3.6. Lepingu punktis 5.3.11 toodud juhul;
 - 7.3.7. Üürnik on kuulutatud maksevõimetuks ja tema suhtes toimub sundlikvideerimine või muu tegevuse lõpetamisele suunatud tegevus.
- 7.4. Üürnikul on õigus Leping erakorraliselt ennetähtaegselt üles öelda juhul, kui Lepingu ese hävib või muutub kasutuskõlbmatuks või kokkuleppel Üürileandjaga.

8. LEPINGU ESEME ÜLEANDMINE JA VASTUVÕTMINE LEPINGU LÕPPEMISEL VÕI ÜLESÜTLEMISEL

- 8.1. Üürnik on kohustatud Lepingu viimasel kehtivuspäeval Lepingu eseme Üürileandjale üle andma.
- 8.2. Kui Üürnik viivitab lepingu eseme tagastamisega on Üürileandjal õigus nõuda leppetrahvi iga viivitatud päeva eest summas, mis võrdub 4% ulatuses kuu üüritasu summaga. Käesolevas punktis mainitud leppetrahvi on võimalik kohaldada juhul, kui Lepingu eseme tagastamise kohutuse tekkimise päevast on möödunud 5 päeva.
- 8.3. Üürniku poolt Üürileandjale tagastatavad Lepingu esemed peavad olema Lepingu eseme Üürnikule üleandmisel koostatud üleandmise-vastuvõtmise aktis fikseeritud seisundis arvestades normaalset kulumist.
- 8.4. Üürileandjal on õigus esitada Üürnikule punktis 8.2. nimetatud leppetrahvi nõue 4 (nelja) kuu jooksul arvates Kasutaja poolt Lepingu eseme vabastamise päevast.

9. TEADETE EDASTAMINE

- 9.1. Üks Pool edastab Lepinguga seotud teated teisele Poolele Lepingus märgitud aadressil. Aadressi muutusest on Pool kohustatud koheselt informeerima teist Lepingupoolt.
- 9.2. Teadete edastamine toimub telefoni, e-posti või faksi teel, va juhtudel kui Lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Kirjalikud teated saadetakse teisele Poolele posti teel tähtitud kirjaga või antakse teisele Poolele üle allkirja vastu. Kirjalik teade loetakse teisele Poolele üleantuks, kui postitamisest on möödunud 3 (kolm) kalendripäeva.
- 9.3. Poole iga nõue teisele Poolele, mis esitatakse tulenevalt Lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis.

10. LEPINGULISE VASTUTUSE ALUSED

- 10.1. Pooled kannavad Lepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest täielikku varalist vastutust ning kohustuvad lisaks rikkumisega tekitatud kahju hüvitamisele tasuma Lepingus sätestatud juhtudel viiviseid ja leppetrahve.
- 10.2. Lisaks rikkumisega tekitatud kahju hüvitamisele kohustub Lepingut rikkunud Pool hüvitama kahjustatud Poolele kõik kahju, viivise ja leppetrahvi sissenõudmisega seotud kulud, sealhulgas tasud Poolte advokaatidele, audiitoritele, aga ka nende seadusjärgsetele või lepingulistele esindajatele.
- 10.3. Pool ei vastuta Lepingulise kohustuse mittenõuetekohase täitmise eest, kui rikkumine on vabandatast vastavalt Lepingu p. 11.

11. VÄÄRAMATU JÕUD

- 11.1. Lepingu Pooled ei vastuta Lepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest, kui rikkumine on vabandatast ehk kui Pool rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu.
- 11.2. Vääramatu jõud on asjaolu, mida Pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta Lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks, s.h. tulekahju, plahvatus, loodusõnnetus, sõjategevus, relvakonflikt, jms. Vääramatu jõu asjaolule tugineda sooviv Pool kohustub teavitama teist Poolt takistuse esinemisest hiljemalt 3 (kolme) tööpäeva jooksul vääramatu jõu asjaolu esinemisest teada saamisel.
- 11.3. Vääramatu jõu esinemine ei vabasta Pooli kohustusest rakendada kõiki jõupingutusi Lepingu eesmärgi saavutamiseks, vääramatu jõu asjaolude ja tagajärgede kõrvaldamiseks ja Lepingu täitmisele asumisest niipea kui takistused on kõrvaldatud.
- 11.4. Kui vääramatu jõud on ajutine, siis on Pool kohustuste täitmisest vabastatud üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud kohustuse täitmist takistas ning Pooled kohustuvad oma Lepinguliste kohustuste täitmist jätkama niipea, kui sellised takistused on kõrvaldatud.

Vääramatu jõud muudab Lepingus toodud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul Lepingu täitmine on mainitud tegurite tõttu katkenud.

12. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

12.1. Lepingust tulenevad vaidlused, sealhulgas Lepingu täitmise käigus tekkinud küsimused lahendatakse ja täiendavad õigused ja kohustused täpsustatakse Pooltevaheliste läbirääkimiste teel fikseeritakse kirjalikult ning loetakse Lepingu lahutamatuks osaks.

12.2. Kui Pooled ei jõua kokkuleppele 30 (kolmekümne) päeva (või mistahes pikema perioodi jooksul, milles Pooled on eraldi kirjalikult kokku leppinud) jooksul, esitatakse vaidlus lahendamiseks Viru Maakohtule.

13. LÕPPSÄTTED

13.1. Leping ja selle lisad moodustavad terve Pooltevahelise kokkuleppe seoses siinkohal reguleeritud küsimustega ning tühistavad kõik eelnevad Poolte vahel toimunud nii suulised kui ka kirjalikud läbirääkimised ja kokkulepped.

13.2. Lepingus defineeritud mõistetel on samasugune tähendus ka kõigis Lepingu lisades kui konkreetsest Lepingu lisast ei tulene otseselt teisti.

13.3. Pooled nimetavad jooksvate küsimuste lahendamiseks Lepingu täitmisel oma esindajad:

13.3.1. Üürileandja poolt

Ruumide kasutamise ja hoolduse küsimustes - Anatoli Ivanov, tel. +372 53854113.

Ruumide remondi küsimustes - Nikolai Ivanov, tel. +372 56157298.

13.3.2. Üürniku poolt

-

13.4. Leping on koostatud eesti keeles 2 (kahes) eksemplaris põhitekstiga 10 (kümnel) lehel ja Lepinguga lahutamatuult seotud lisadega 1-3. Igale Lepingu Poolele jääb üks Lepingu eksemplar, nimetatud Lepingu kõik eksemplariid omavad võrdset juriidilist jõudu.

14. POOLTE ALLKIRJAD:

Üürileandja:

Üürnik:

LEPINGU ESEME ÜLEANDMISE-VASTUVÕTMISE AKT

Narva linnas,

00.00.2020. a

SA Narva Linna Arendus (edaspidi *Üürileandja*), ühelt poolt, ja ***** (edaspidi *Üürnik*), teiselt poolt, on kokku leppinud, et:

1. Üürileandja annab ja Üürnik võtab linnavara (edaspidi nimetatud *Lepingu ese*) – Narvas Linnuse tänav 2 hoones 2. korrusel asuvad ruumid nr 201-211 üldpindalaga 313,8 m² alates 00.00.2020.a.
2. Lepingu ese on kasutuskõlblikus seisundis Lepingu tingimustel kasutamiseks.
3. Lepingu eseme tehnilised süsteemid on töökorras.
4. Üürnik on teadlik Lepingu eseme seisukorrast ja võimalikest puudustest ning loobub igasugustest edaspidistest nõudmistest Üürileandja vastu alusel et, Üürnik ei olnud teadlik Lepingu eseme seisukorrast või seisukorra mittevastavusest Lepingu tingimustele.
5. Vastuvõetud Lepingu esemes ilmnunud puuduste korral kõrvaldab Üürnik need omal kulul.

Aktile on lisatud 09.12.2010. a põhiplaan.

Käesolev akt on 00.00.2020. a Mitteiluruumi lepingu lahutamatu osa.

Üürileandja:

Üürnik:
