**ÜÜRILEPING NR 01-07-2025**

**15.06.2025**

**Käesoleva üürilepingu poolteks (edaspidi üheskoos *Lepingu pooled*) on:**

**Neveri OÜ**, registrikood 11672926 (edaspidi nimetatud „**Üürileandja“**), aadress Räpina mnt 12, Võru 65606, tel +372 6016 160, e-post: [*keik@keik.ee*](mailto:keik@keik.ee) mida käesoleva lepingu (edaspidi nimetatud Leping) sõlmimisel esindab juhatuse liige Anita Hoole

ja

**...... OÜ**, registrikood ……….. (edaspidi nimetatud: **“Üürnik”**), aadress ........., tel +372 ..........., e-post: [info@gmail.com](mailto:info@gmail.com) mida käesoleva sõlmimisel esindab juhatuse liige ......... teiselt poolt (edaspidi koos nimetades „Pooled“)

**1.** **MÕISTED**

Lepingus kasutatakse mõisteid järgnevas tähenduses:

**"Hoone"** **-** hoone asukohaga Põllu 4, Võru (hoone nr 9).

**"Ruumid"** **-** Hoones asuvad Üürnikule üürile antavad **ruumid üldpinnaga 108,8 m²** (ükssada kaheksa koma kaheksa ruutmeetrit), mille asukoht Hoones on märgitud Lepingu Lisaks nr 1 oleval plaanil.

**"Üür"** **-** Üürniku poolt Lepingu alusel Üürileandjale igakuiselt tasumisele kuuluv summa.

**"Teenus"** **-** kõik Üürileandja poolt Üürnikule Ruumide kasutamisel pakutavad või kolmandate isikute poolt pakutavad ning Üürileandja poolt Üürnikule vahendatavad teenused sõltuvalt Lepingu kontekstist kas kogumis, üksikuna või omavahelises kombinatsioonis.

**“Hooldus” või “Jooksev remont” -** tööd, millega hoitakse Ruumid kasutamiskõlblikus seisukorras ning tööd, millega hoitakse Hoone tavapäraselt esitatavate nõuete kohaselt kasutamiskõlblikus seisukorras (näiteks regulaarne koristamine, akende pesu, ukselukkude töökorras hoidmine ja vajadusel vahetamine) ning tagatakse Ruumide ja Hoone kasutajate ohutus nende kasutamisel.

**“Remont” -**  Hoone ja Ruumide ehituskonstruktsioonide, tehnosüsteemide või nende osade paigaldamine, eemaldamine, renoveerimine, asendamine või ennistamine (näiteks aknad, uksed, tehnosüsteemid, liinid jne). Remondi käigus võib tõsta Ruumide ja Hoone heakorrataset ning paigaldada täiendavaid seadmeid.

**2.** **LEPINGU OBJEKT NING SELLE KASUTUSOTSTARVE**

2.1. Lepingu objektiks on Ruumide üürimine.

2.2. Üürileandja annab Ruumid Üürnikule üle hiljemalt **01.07.2025**. Leping on sõlmitud tähtajatult. Üüri arvestus algab alates **01.07.2025**.

2.3. Üürnik kasutab Ruumi siseviimistlusmaterjalide tootmiseks ning sellega kaasnevateks toiminguteks.

**3. ÜÜRI SUURUS JA MUUD MAKSED**

3.1. Üüri suurus ühes kuus on kokku **544,00 (viissada nelikümmend neli ja 00 senti) eurot, millele lisandub käibemaks** (edaspidi nimetatud *Üür*).

3.2. Lisaks üürile kohustub Üürnik tasuma Üürileandjale Üürniku poolt möödunud kuul osutatud või vahendatud järgnevalt esitatud teenuste eest (edaspidi nimetatud *Ruumide kommunaalteenused*):

* + 1. **Elekter ja elektrivarustus** (arvestus toimub lugeja alusel);
    2. **Küte** (26.10.2023 kehtestatud tootja poolt hind 1MWh/91,94eurot, millele lisandub käibemaks);
    3. **Vesi ja kanalisatsioon** (arvestus toimub lugeja alusel);

**3.2.4 Haldusteenus :** väliterritooriumi ja siseruumide korrashoiu korraldus, 0,3€/m2, millele lisandub käibemaks);

**3.2.5 Üldelekter** (arvestus toimub lugeja alusel ning jagatakse proportsionaalselt üürnike vahel);

3.3. Juhul, kui Üürnik hakkab kasutama teenust, mida punktis 3.2. ei ole nimetatud ja mille eest tasub teenust osutavale isikule Üürileandja, lähtuvad Lepingu pooled tasumise korra kindlaksmääramisel punktides 3.2. sätestatust kui ei ole teisiti kokku lepitud.

3.4. Juhul kui teenuse osutaja muudab ühepoolselt oma teenuse hinda, on Üürileandjal õigus muuta vastavalt ka Üürniku poolt selle teenuse eest maksmisele kuuluvat summat.

3.5. Üüri suuruse muutmine võib toimuda poolte kokkuleppel, välja arvatud Üürileandjal on õigus muuta üüri suurust üks kord aastas Statistikaameti poolt ametlikult avaldatava eelmise aasta tarbijahinnaindeksi ulatuses.

3.6. Üürileandjal ja Üürnikul on õigus nõuda Üüri suuruse muutmist, kui selline õigus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest ning Üürnikul on õigus nõuda Üüri suuruse vähendamist juhul, kui Ruumide kasutamise tingimused või Ruumide seisund halvenes oluliselt asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta.

3.7. Tagamaks Lepingust tulenevate Üürniku kohustuste nõuetekohane täitmine ning

võimaldamaks Üürileandjal Üürniku vastu olevate mistahes käesolevast Lepingust tulenevate

nõuete, s.h kahjunõuete kohast rahuldamist, kohustub Üürnik enne Ruumide Üürnikule üleandmist tasuma Üürileandja arvelduskontole **tagatisraha, mis on võrdne kahe kuu Üüriga**. Üürnik peab tagama vastava tagatissumma olemasolu Üürileandja arvelduskontol kogu Lepingu kehtivuse tähtaja jooksul. Kui Lepingu lõppemisel ei ole Üürnikul varalisi kohustusi Üürileandja ees, tagastab Üürileandja Üürnikule tagatisraha kolme päeva möödumisel Lepingu lõppemisest ning Üürniku väljakolimisest või Poolte eraldi kokkuleppel tasaarvestatakse tagatisraha Üüri ja/või Ruumide kommunaalteenustega. Pooled on kokku leppinud, et tagatisraha intress kuulub Üürileandjale. Üürileandjal on õigus tasaarvestada tagatisraha Üürniku poolt Lepingu alusel tasumisele kuuluva mistahes leppetrahvi või sissenõutava summaga, teatades sellest Üürnikule vastava kirjaliku teatisega. Tagatisraha arvestusel lähtutakse tagatise olemusest ehk Üürileandja arvelduskontol peab olema igal ajahetkel tagatisrahana kahe kuu Üüri suurune summa. Üürnikul ei ole õigust tagatisraha tagasi saada kui Leping lõpetatakse ennetähtaegselt Üürniku algatusel või Üürniku süül. Nimetatud summa arvestatakse leppetrahviks.

**4. ÜÜRIMAKSETE TASUMISE KORD**

4.1. Üürnik tasub Üüri igakuiselt Lepingu alusel maksustataval kuul, 15.ndaks kuupäevaks. Maksekohustus loetakse täidetuks raha laekumisest Üürileandja arvelduskontole, välja arvatud juhul, kui Üürniku poolt on maksedokument oma pangale esitatud ja panga poolt vastu võetud ja kinnitatud, kuid krediidiasutuse süül viibib makse laekumine Üürileandja arvele üle 48 tunni. Sellise viivituse eest Üürnik ei vastuta.

4.2. Üürnik tasub Ruumide kommunaalteenuseid Lepingu alusel igakuiselt möödunud perioodi eest, arve alusel 15.ndaks kuupäevaks. Maksekohustus loetakse täidetuks raha laekumisest Üürileandja arvelduskontole, välja arvatud juhul, kui Üürniku poolt on maksedokument oma pangale esitatud ja panga poolt vastu võetud ja kinnitatud, kuid krediidiasutuse süül viibib makse laekumine Üürileandja arvele üle 48 tunni. Sellise viivituse eest Üürnik ei vastuta.

4.3. Üürileandja on kohustatud esitama Üürnikule käibemaksuseaduse nõuetele vastava arve hiljemalt viis kalendripäeva enne Üüri ja Ruumide kommunaalteenuste maksmise tähtpäeva saabumist. Üüriarvele märgitakse maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üürisumma ja sellele lisanduva käibemaksu suurus ning viivisevõlgnevuste olemasolul ka varasemad viivisevõlgnevused.

4.4. Kõik Üürniku poolt Üürileandjale Lepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed tuleb Üürnikul tasuda Üürileandja poolt väljastatud arvel näidatud arvelduskontole.

**5. EHITUSTÖÖD, RUUMIDE JA HOONE HOOLDUS NING REMONT**

5.1. Kõik Ruumides teostatavad ehitustööd peab Üürnik eelnevalt kooskõlastama kirjalikult Üürileandjaga. Kõik ehitus- ja remonditööde kulud kannab Üürnik, kui Lepingu pooled ei ole kirjalikult kokku leppinud teisiti. Kogu Ruumide soovitava väljaehituse teostab Üürnik omal kulul.

5.2. Üürnik peab teostama kõik Üürileandjaga kooskõlastatud ehitustööd Üürileandja järelevalve all, teatades selleks igakordse töö või etapi korral kirjalikult piisava aja ette. Üürileandjal on õigus keelduda kooskõlastuse andmisest muuhulgas juhul, kui vastavate muudatuste tegemise tõttu saavad Üürileandja või Hoone teised üürnikud olema takistatud nende kasutuses olevate ruumide kasutamisel või on kasutamine raskendatud või seotud suuremate kulutustega.

5.3. Üürniku kohustuste hulka kuulub lisaks:

5.3.1. Ruumide hoolduse ning jooksva remondi teostamine;

5.3.2. Üürniku süülisest käitumisest tekkinud avariidest, riketest jms. põhjustatud remondi teostamine. Hoone, selle seadmete, süsteemide ja/või üldkasutatavate ruumide korrahoiu või remondiga seotud kulud, mis on põhjustatud Üürniku süülisest tegevusest/tegevusetusest, kohustub tingimusteta hüvitama Üürnik. Üürnik vastutab Ruumide nõuetekohase seisukorra tagamisel kõikide kolmandate isikute (sh. Üürniku töötajad, kliendid, külastajad jms.) tegevuse eest, kellel Üürnik on võimaldanud Ruumides viibida või kellele Üürnik ei ole teinud takistusi Ruumides viibimiseks. Üürnik ei vastuta kahju eest, mille on tekitanud Üürileandja või Üürileandja poolt tellitud tööde teostaja;

5.3.3. Üürniku poolt Ruumidesse paigaldatud seadmete, tehnoloogia ja liinide remont ja hooldus, kusjuures Üürniku poolt paigaldatuks loetakse liinid, mis algavad alates Hoone ja Ruumide valmimisel paigaldatud peajaotuskilbist, vee- ja kanalisatsiooni sisendist ja millest alates on võimalik ühendada Üürnikul seadmed, valgustus, tehnika jms.

5.4. Eeltoodud tööde (punkt 5.1 ja 5.3) teostamisel tehtud kulutusi Lepingu kestvusajal ega Lepingu lõppedes või lõpetamisel Üürnikule ei hüvitata; tehtud parendused, mison võimalik Ruume kahjustamata eraldada, võib Üürnik ära võtta.

5.5. Üürileandja kohustuste hulka kuulub kõigi Hoonesse ja Ruumidesse Üürileandja poolt või tema tellimusel paigaldatud tehnosüsteemide ja seadmete hoolduse ja remondi teostamine, sealhulgas Ruumides asuvate veevarustuse-, kanalisatsiooni-, elektri- jm. süsteemide sisendid; sealhulgas liinide remont, taastamine ja korrashoid kuni elektri peajaotuskilbini, millega saab ühendada Üürniku seadmed, valgustus jms. Üürileandja ei ole kohustatud hooldama ega remontima Üürniku poolt paigaldatud seadmeid, valgustust jms ega hüvitama nende remondikulusid.

5.6. Hoone ja Ruumide tehnosüsteemide (kuni sisendini) avarii ja selle tagajärjed likvideerib omal kulul Üürileandja ning avarii tagajärjel Üürniku varale tekkinud kahju hüvitab Üürileandja, v.a juhul kui vastavad asjaolud on põhjustatud Üürniku tegevuse või tegevusetuse tagajärjel.

5.7. Lepingu pooled on kohustatud teineteisele viivitamatult teatama kõikidest riketest, avariidest ja muudest juhtudest, mis seavad ohtu Hoone või Ruumide otstarbekohase kasutamise või säilimise ning rakendama abinõusid nende kõrvaldamiseks. Rikete ja avariide ulatuse kindakstegemiseks ja likvideerimiseks on Üürnik kohustatud viivitamatult tagama Üürileandjale juurdepääsu Ruumidesse.

5.8. Üürnik on kohustatud andma Üürileandjale tema nõudmisel igasugust Ruumide kasutamise, korrashoiu ja remondiga seotud suulist teavet esimesel võimalusel või juhul kui Üürileandja vajab informatsiooni kirjalikul kujul, kümne tööpäeva jooksul, samuti viivitamata informeerima Üürileandjat igast Ruumides toimunud avariist, tulekahjust jne.

5.9. Kui Üürnikul ei ole võimalik Üürileandjat tekkinud rikkest või avariist teavitada, on Üürnikul õigus rike või avarii oma vahenditega kõrvaldada ja nõuda Üürileandjalt tehtud vajalike dokumentaalselt tõendatud mõistlike kulude hüvitamist.

5.10. Kui Üürileandjal on vaja alustada Ruumides paiknevate ehituskonstruktsioonide, nende osade või tehnosüsteemide remonti (v.a avariiline olukord), peab ta sellest Üürnikule kirjalikult vähemalt kolm kuud ette teatama. Teatises esitatakse eeldatav remondi liik, ulatus, algus ja kestus.

**6. ÜÜRNIKU MUUD KOHUSTUSED**

Üürnik kohustub:

6.1. Tasuma Üürileandjale tähtaegselt Üüri ning muid Lepingu alusel tasumisele kuuluvaid makseid.

6.2. Üürileandja ei vastuta Üürnikule kuuluva vara ja Ruumide sisustuse eest.

6.3. Võimaliku kahjujuhtumi korral kohustub Üürnik sellest teatama viivitamatult Üürileandjale ning tegema kõik võimaliku kahju suurenemise vältimiseks.

6.4. Mitte andma Ruume allüürile või mõnel muul alusel kasutamiseks kolmandatele isikutele ilma eelneva Üürileandja kirjaliku nõusolekuta.

6.5. Kasutama Ruume heaperemehelikult ning järgima Ruumides tuleohutuse- ja sanitaareeskirju.

6.6. Võimaldama Üürileandja nõudmisel Üürileandja volitatud esindajatele sissepääsu Ruumidesse Lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks eeldusel, et ei segataks Üürniku igapäevast majandustegevust.

6.7. Võimaldama Üürileandja volitatud esindajatele igal ajal Ruumidesse sisenemise avariide või õnnetuste ärahoidmiseks, nende peatamiseks või tagajärgede esmaseks likvideerimiseks juhul kui nimetatud sündmus võib ohustada Üürileandjat, kolmandaid isikuid või nende vara.

6.8. Teavitama kirjalikult Üürileandjat Üürnikku puudutavatest eelseisvatest muudatustest (reorganiseerimine, majandustegevuse lõpetamine jms), mis võivad mõjutada Lepingu täitmist, hiljemalt ühe kuu jooksul vastava otsuse vastu-võtmisest arvates.

6.9. Koheselt informeerima Üürileandjat kõigist asjaoludest, mis võivad takistada Lepingu nõuetekohast täitmist.

6.10. Vabastama ja tagastama Üürileandjale Ruumid Lepingu lõppemisel seisundis, milles Üürnik need sai, arvestades normaalset kulumist, kui eelnevalt ei ole kokku lepitud teisiti.

6.11. Hankima iseseisvalt ja omavahendite arvelt kõik kooskõlastused, load, litsentsid, jne, mis on vajalikud Üürniku tegevuseks Hoone Ruumides.

**7*.* ÜÜRILEANDJA MUUD KOHUSTUSED**

Üürileandja kohustub:

7.1. Informeerima Üürnikku kõigist asjaoludest, mis võivad takistada Lepingu nõuetekohast täitmist.

7.2. Mitte tegema Üürnikule takistusi Üürniku ainukasutuses olevate Ruumide ning Hoone üldkasutatavate ruumide kasutamisel.

7.3. Teavitama eelnevalt Üürnikku talle teatavaks saanud kavatsetavatest kommunaalteenuste katkestustest.

7.4. Informeerima Lepingu punktis 6.6. nimetatud sisenemise vajadusest.

7.5. Hoiduma tegevusest võitegevusetusest, mis võib takistada Üürniku majanduslikku tegevust Ruumide kasutamisel.

**8. SANKTSIOONID**

8.1. Käesoleva lepingu alusel ühe poole poolt teisele poolele tasumisele kuuluvate maksete tasumisega viivitamise korral kohustub viivitanud pool maksma teisele poolele viivist 0,1% (null koma üks protsenti) tasumata summalt iga maksmisega viivitatud päeva eest.

8.2. Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel Üürileandjale punktis 6.10. sätestatud seisundis Ruumide tagastamisega viivitamise korral kohustub Üürnik tasuma Üürileandjale leppetrahvi 5 % (viis protsenti) Üüri summast iga viivitatud päeva eest.

8.3. Juhul kui Üürileandjal Üürniku väljakolimisega viivitamisest tekkinud kahju ületab punktis 8.2 nimetatud leppetrahvi suuruse, kuulub lisaks leppetrahvile hüvitamisele tegeliku kahju täissumma ja leppetrahvi vahe.

8.4. Lepingu pooled kannavad täielikku varalist vastutust käesoleva lepingu tingimuste täitmata jätmise või mittekohase täitmisega teisele lepingupoolele tekitatud kahju eest selle kahju tegelikus ulatuses.

8.5. Lepingu mittetäitmine põhjustel, mille on tinginud *force majeure,* loetakse vabandavaks tingimusel, et Lepingu pooled rakendavad jõupingutusi sellise olukorra vältimiseks ning tingimusel, et võetakse tarvitusele meetmed käesoleva lepingu täitmiseks. Käesolev säte ei vabasta Lepingu pooli jõupingutuste rakendamisest *force majeure*`ipõhjuste kõrvaldamiseks ning Lepingu pooled peavad lepinguliste kohustuste täitmist jätkama koheselt peale takistuste kõrvaldamist.

**9. LEPINGU MUUTMINE, LÕPPEMINE JA LÕPETAMINE**

9.1. Lepingu tingimusi võib muuta mõlema Lepingu poole kirjalikul kokkuleppel või Lepingus sätestatud juhtudel.

9.2. Lepingu võib ennetähtaegselt lõpetada Lepingu poolte kokkuleppel, seaduses või Lepingus ettenähtud alustel.

9.3. Üürnikul on õigus lõpetada leping ennetähtaegselt ühekuulise etteteatamisega, kui:

9.3.1. Üürileandja ei täida tema kohustuseks olevat Hoone remondi kohustust ning nimetatud kohustuse täitmata jätmine on kestnud ruumide sihtotstarbelist kasutamist välistava avarii ja selle tagajärgede likvideerimisega viivitamise korral üle kümne päeva või Ruumide sihtotstarbelist kasutamist mittevälistava, kuid igapäevast normaalselt töökeskkonda ja majandustegevust takistava rikke korral üle komekümne päeva.

9.4. Üürileandjal on õigus lõpetada Leping ennetähtaegselt ühekuulise etteteatamisega, kui:

9.4.1. Üürnik ei ole tasunud Üüri või muid tasumisele kuuluvaid summasid mõjuvate põhjusteta neljakümne viie päeva jooksul alates tasumise tähtajast;

9.4.2. Üürnik halvendab süüliselt Ruumide seisundit;

9.4.3. Kohus on kuulutanud välja Üürniku pankroti;

9.4.4. Üürnik annab Ruumid allüürile või muul alusel kasutamiseks kolmandatele isikutele ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta.

9.5. Kahtluse korral, kui ei ole üheselt selge, kas Lepingu lõpetamise alused esinevad või mitte, loetakse, et Lepingu lõpetamise aluseid ei esine.

**10. MUUD SÄTTED**

10.1. Lepingu objektiks olevate Ruumide omandiõiguse üleminekul Üürileandjalt kolmandale isikule, jääb Leping jõusse ka uue omaniku suhtes.

10.2. Kõik Lepingus ettenähtud maksed teostatakse kehtivas Eesti Vabariigi valuutas.

10.3. Pooltevahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on sellise iseloomuga, mille edastamisel teisele Poolele ei ole õiguslikke tagajärgi.

10.4. Teade loetakse kätteantuks, kui teade on üle antud allkirja vastu allkirja andmise momendist arvates või teade on saadetud postiasutuse kaudu tähitud kirjaga, väljastusteatel näidatud kättesaamise kuupäevast arvates.

10.5. Teadet, millega ei kaasne õiguslikke tagajärgi, võib edastada telefoni, telefaksi, e-posti jne. kaudu.

10.6. Kõik Lepingu täitmisest tulenevad vaidlused ja lahkarvamused püütakse lahendada Lepingu poolte läbirääkimiste teel, kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlus Tartu Maakohtus vastavalt Eesti Vabariigi õigusaktidele.

10.7. Leping on koostatud kahes eksemplaris, millest üks jääb Üürnikule ja teine Üürileandjale.

10.8. Kõik Lepinguga seotud teated peavad olema allkirjastatud Lepingu poolte volitatud esindajate poolt.

**Üürileandja: Üürnik:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Anita Hoole .......

Neveri OÜ .............. OÜ

*Allkirjastatud digitaalselt*