

## MITTEELURUUMIDE ÜÜRILEPING (Vahtkonnamaja kohvik ja tornikohvik)

Kuressaares .....

**SA Saaremaa Muuseum**, mida esindab põhikirja alusel juhatuse liige Rita Valge (edaspidi *üürileandja* või *muuseum*), ja ....., mida esindab juhatuse liige ..... (edaspidi *üürnik*), edaspidi eraldi *pool* ja koos *pooled*, sõlmisid üürilepingu (edaspidi *leping*) alljärgnevas.

### 1. Üldsätted

- 1.1. Üürileandja annab ja üürnik võtab üürile järgmise üürileandja omandis oleva vara: Kuressaare linnas aadressil Lossihoov 1 asuva end. vahtkonnamaja kolm ruumi ning tornikohviku ühe ruumi – kinnistu registriosa number on 459634 ja hoone EHR kood 106004868 (edaspidi *ruumid*).
- 1.2. Üürile antavate ruumide kasutamise sihtotstarve on – **kohvikud**.
- 1.3. Kohvikud peavad olema avatud vähemalt muuseumi lahtiolekuaegadel perioodil 1. maist kuni 31. augustini. Seoses vahtkonnamaja kohviku remondiga on lubatud 2019.a. avada kohvik hiljemalt 17. mail 2019.
- 1.4. Leping kehtib kuni 15.09.2023. a alates lepingu sõlmimisest.

### 2. Üür ja kulud

- 2.1. Üürnik kohustub maksma üürileandjale üüri ..... eurot aastas. Esimese aasta üüri arvestatakse alates ruumide üleandmise-vastuvõtmise akti vormistamise päevast ning arvestatakse edaspidi iga kalendriaastal ühel korra, s.t. kokku viiel korral.
- 2.2. Üürnik maksab üüri üürileandja esitatud **arve alusel** 1. septembriks, kandes selle arvel näidatud tähtpäevaks üle üürileandja arvelduskontole.
- 2.3. Üürnik kohustub lisaks üürile tasuma vahtkonnamaja ruumi kasutamisega seotud otsesed **kulud** (sh tasu elektrienergia, vee, kanalisatsiooni, prügiveo eest) vastavalt paigaldatud mõõturite näitudele üks kord kuus hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 15. kuupäevaks. Tornikohviku otsesed kulud (elektrienergia, vesi, kanalisatsioon), väljaarvatud prügi, tasub üürileandja.
- 2.4. Arved kulude eest esitab üürileandja raamatupidamine vastavalt teenuste pakkujate poolt esitatud arvetele. Üürnik tasub kulusid üürileandja poolt esitatud arvete alusel üürileandja poolt näidatud arvelduskontole. Kulude eest tasumisel on üürnik kohustatud märkima maksekorraldusele, millise arve (kuupäev ja number) alusel tasumine toimub.

### 3. Üürileandja õigused ja kohustused

- 3.1. Üürileandja kohustub:
  - 3.1.1. võimaldama üürnikul kasutada ruume vastavalt kehtivale lepingule;
  - 3.1.2. andma vahtkonnamaja ruumid üürniku kasutusse ja tagama talle ööpäevaringse juurdepääsu ruumidesse;
  - 3.1.3. andma tornikohviku ruumi üürniku kasutusse ja tagama talle juurdepääsu ruumi muuseumi lahtiolekuaegadel;
  - 3.1.4. esitama pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt üürnikule esitada, viie tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.
- 3.2. Üürileandjal on õigus:
  - 3.2.1. kontrollida üürile antud ruumide sihipärasest kasutamist ja lepingu tingimuste täitmist üürniku poolt;
  - 3.2.2. teha ruumides remont- ja hooldustöid.

### 4. Üürniku õigused ja kohustused

#### 4.1. Üürnik kohustub:

- 4.1.1. kohvikute ruumides kavandatavad ehitus- ja remonttööd kooskõlastama üürileandjaga ning arvestama, et tegu on muinsuskaitseliste piirangutega koormatud objektidega. Ehitus- ja hooldustöödega seotud kulusid ei arvestata maha üürist ega kuulu muul viisil üürnikule hüvitamisele;
- 4.1.2. arvestama muuseumi kavandatavate remonttöödega lossis ja vahtkonnamajas ning neid mitte takistama.
- 4.1.3. müüma kohvikutes lossiõlut „Hertsog Magnuse punane” nii pudelis kui vaadis;
- 4.1.4. hoidma ruumid korras ning kasutama neid vastavalt lepingus sätestatud sihtotstarbele;
- 4.1.5. võimaldama üürileandjal kasutada tornikohviku ruumi muuseumi näituste tarbeks;
- 4.1.6. täitma ruumides tuleohutuse, tervisekaitse ja heakorra nõudeid;
- 4.1.7. teatama üürileandjale viivitamatult igast ruumides toimunud avariist, tulekahjust jms ning võtma viivitamatult tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;
- 4.1.8. hüvitama üürileandjale kõik üürniku süü tõttu ruumides toimunud avarii, tulekahju vms tagajärjel tekkinud kahjud, mis ei kuulu hüvitamisele kindlustusorganisatsiooni poolt ja mille eest üürnik vastutab, nende tegelikus ulatuses (turuväärtuse hinnaga);
- 4.1.9. võimaldama üürileandja volitatud esindajatele koos üürniku esindajaga vaba pääsu ruumidesse, kontrollimaks lepingu täitmist, ruumides asuvate seadmete ning süsteemide seisukorda ja tegemaks muid vajalikke töid;
- 4.1.10. ühinemisel, ümberkujundamisel, jagunemisel teatama sellest kirjalikult üürileandjat vähemalt üks kuu ette, näidates ära õigusjärglase koos kõigi rekvisiitidega;
- 4.1.11. teatama viivitamatult üürileandjale, kui üürnik on muutunud maksejõuetuks või kui tema vastu on esitatud kohtusse avaldus pankroti väljakuulutamiseks;
- 4.1.12. teatama üürileandjale üürniku likvideerimismenetluse alustamises koheselt kirjalikult pärast likvideerimisotsuse vastuvõtmist;
- 4.1.13. 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;
- 4.1.14. tagastama üüritud ruumid lepingu lõppemisel heakorrastatult ja ettenähtud tähtaja jooksul.

#### 4.2. Üürnikul on õigus:

- 4.2.1. kasutada vahtkonnamaja hoone ees ja taga asuvat ala oma kohviku terrassina;
- 4.2.2. anda ruume allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse üksnes juhul, kui üürileandja on selleks eelnevalt andnud kirjaliku nõusoleku;
- 4.2.3. nõuda informatsiooni üürileandja poolt esitatud arvete kohta;
- 4.2.4. leping üles öelda enne tähtaega juhul, kui sellest on teist poolt kuus kuud varem kirjalikult teavitatud.

### 5. Vastutus

- 5.1. Pooled vastutavad lepingu rikkumise eest lepingus ja seaduses sätestatud korras.
- 5.2. Pooled ei vastuta lepingu rikkumise eest, kui see on tingitud vääramatust jõust võlaõigusseaduse tähenduses. Kui vääramatu jõu mõju on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandatav 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.
- 5.3. Lepingu ülesütlemine enne lepingu lõppemise tähtaega kohustub üürnik maksma leppetrahvi ½ aasta üüri ulatuses. Leppetrahvi ei rakendu, kui üürileandjat on kuus kuud varem lepingu ülesütlemisest kirjalikult teavitatud.
- 5.4. Lepingu lõppemise korral ruumide vabastamisega viivitamisest üüri maksmist üle lepingu tähtaja ei toimu ning üürnik kohustub maksma leppetrahvi alljärgnevalt:

- 5.4.1. ruumide vabastamisega viivitamise korral kuni kaks nädalat üle määratud tähtaja – 2/12 aasta üüri ulatuses;
- 5.4.2. ruumide vabastamisega viivitamise korral kaks nädalat kuni üks kuu üle määratud tähtaja – 3/12 üüri ulatuses.
- 5.4.3. ruumide vabastamisega viivitamise korral üle ühe kuu üle määratud tähtaja – aasta üüri ulatuses.
- 5.5. Lisaks lepingu punktis 5.4 märgitud leppetrahvi maksmisele hüvitab üürnik üürileandjale kõik kulutused ja kahjud, mida üürileandja on kandnud seoses üürniku poolt ruumide mitteõigeaegse vabastamisega, sealhulgas tasuma kulude ja muude teenuste eest vastavalt arvetele.
- 5.6. Üüri õigeaegselt maksmata jätmise korral maksab üürnik üürileandjale viivist 0,02% tasumata summast iga viivitatud päeva eest, kaasa arvatud ülekande sooritamise päev.
- 5.7. Pooled on kohustatud hüvitama teisele poolele lepingu täitmata jätmise või mittekohase täitmise tekitatud kahju.
- 5.8. Üürileandja ei vastuta ruumides asuvate üürniku asjade korrashoiu ning säilimise eest.

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

- 6.1. Leping jõustub, kui pooled on sellele alla kirjutanud.
- 6.2. Lepingut võib muuta poolte kirjaliku kokkuleppega.
- 6.3. Ühe poole kirjalikult esitatud lepingu tingimuste muutmise taotluse vaatab teine pool läbi 2 nädala jooksul taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse teisele poolele sellest kirjalikult.
- 6.4. Leping lõpeb tähtaja möödumisel, ülesütlemisel või muul seadusest tuleneval alusel.
- 6.5. Mõlemal poolel on õigus leping igal ajal mõjuva põhjuse korral üles öelda, teatades sellest teisele poolele kirjalikult vähemalt 6 kuud ette. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Muu hulgas on mõjuvaks põhjuseks juhtumid, mil:
  - 6.5.1. üürnik ei kasuta ruume lepingus ettenähtud sihtotstarbel;
  - 6.5.2. üürniku tegevus halvendab hoonete või ruumide seisundit;
  - 6.5.3. üürnik ei arvesta hoonete kasutajate huvide või õigustega;
  - 6.5.4. üürnik ei ole täies ulatuses tasunud üüri või muid lepingus nimetatud tasumisele kuuluvaid makseid või võlgnevusele lisanduvat viivist ühe kuu jooksul tasumise tähtaja möödumise päevast arvates;
  - 6.5.5. üürnik teeb ruumides ümberehitusi, parendusi või muudatusi ilma üürileandja loata;
  - 6.5.6. üürnik on andnud ruume ilma üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta allkasutusse;
  - 6.5.7. üürniku suhtes on välja kuulutatud pankrot, vastu võetud likvideerimisotsus või toimub muu äriühingu tegevuse lõppemisele suunatud tegevus;
  - 6.5.8. üürnikul ei ole üürileandjast tuleneval põhjusel võimalik üüritud ruume kasutada ja ta on üürileandjale andnud eelnevalt mõistliku tähtaja ruume kasutamise võimaldamiseks ning üürileandja ei ole selle tähtaja jooksul võimaldanud üürnikul ruume kasutada;
  - 6.5.9. üürnik või üürileandja on muul, lepingus sätestamata viisil oluliselt rikkunud lepinguga kokkulepitut tingimusi.
- 6.6. Üürnik kohustub lepingu kehtivuse viimasel päeval üürileandjale üle andma ruumid ja kõik selle võtmed. Ruumid peavad üürileandjale üleandmisel olema vabastatud üürniku varast kui ei ole kokku lepitud teisiti.
- 6.7. Ruumide üleandmisel üürnikule lepingu sõlmimisel ja ruumide tagasi andmisel üürileandjale lepingu lõppemisel koostatakse vastavad üleandmise-vastuvõtmise aktid, milles märgitakse üleantavate ruumide ja selle seisundit iseloomustavad olulised näitajad ning mis vormistatakse lepingu lisadena. Üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamisega loevad pooled ruumid vastuvõetuks.

## **7. Teadete edastamine**

- 7.1. Pool edastab lepinguga seotud teated teise poole lepingus märgitud kontaktandmetele. Kontaktandmete muutusest on kumbki pool kohustatud kohe teist poolt informeerima.

- 7.2. Teadete edastamine toimub telefoni, e-posti teel, va juhtudel, kui lepingus on ette nähtud kirjalik vorm. Kirjalikud teated saadetakse teisele poolele digiallkirjaga e-posti teel, posti teel tähitud kirjaga või antakse teisele poolele üle allkirja vastu. Kirjalik teade loetakse teisele poolele üle antuks, kui postitamisest on möödunud kolm kalendripäeva.
- 7.3. Poolte iga nõue teisele poolele, mis esitatakse tulenevalt lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis.

## 8. Lõppsätted

- 8.1. Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendab vaidluse kohus.

## 9. Poolte kontaktandmed

- 9.1. SA Saaremaa Muuseum kontaktisik on: Susan Reinholm +372 5291219, e-post: susan.reinholm@saaremaamuuseum.ee;
- 9.2. ....

### Üürileandja:

SA Saaremaa Muuseum  
Registrikood: 90013957  
Aadress: Lossihoov 1  
93810 Kuressaare

### Üürnik:

.....

---

Rita Valge  
Juhatuse liige

---

.....