# LINNAVARA ÜÜRILEPING nr XXXXXXXX

Narva kuupäev digiallkirjas

1. **LEPINGUPOOLED**

**Üürileandja:**

Nimi **Narva Linnavalitsuse Linnamajandusamet**

Registrikood 75039729

Asukoht Peetri plats 3, 20308 Narva

tel 359 9155

e-post [linnamajandus@narva.ee](mailto:linnamajandus@narva.ee)

Esindaja Jelena Skulatšova

Esindaja ametikoht direktor

Esinduse alus põhimäärus

**Üürnik:**

Nimi XXXXXXXXXXXXXX

Registrikood XXXXXXXX

Asukoht XXXXXX, XXXXXXX

tel XXXXXXXXX

e-post XXXXXXXXXX

Esindaja XXXXXXXXXXXXX

Esinduse alus omanik/juhatuse liige

edaspidi nimetatud ka eraldiseisvalt *Pool* või koos ja ühiselt nimetatud – *Pooled***,** sõlmisid lepingu (edaspidi nimetatud *Leping*) alljärgnevas:

1. **ÜLDSÄTTED JA LEPINGU EELDUSED**
   1. Lepingu alusel annab Üürileandja Üürnikule üle Narva linna omandis oleva lepingu eseme tähtajaliseks kasutamiseks Lepingus ettenähtud tingimustel ning Lepingu kehtivusaja jooksul.
   2. Lepingupooled kinnitavad, et:
      1. nende esindajatel on seaduslik või volikirjaga antud volitus sõlmida Leping;
      2. puuduvad asjaolud, mis takistaksid Pooltel omandamast tsiviilõigusi ja täitmast tsiviilkohustusi Lepingu kohaselt.
   3. Leping on sõlmitud Narva Linnavolikogu 17.03.2005. a määrusega nr 14 kinnitatud “Linnavara kasutusse andmise korra” 2. peatüki ja Narva Linnavalitsuse xx.xx.2021 korralduse nr [xxx-k](https://dokregister.narva.ee/index.php?page=lawsetlv&lawid=22376) „Narvas xxxxx asuva linnavara üürile andmiseks korraldatud avaliku kirjaliku enampakkumise tulemuste kinnitamine“ alusel.
   4. Lepingu sõlmimisel ja täitmisel juhinduvad Pooled eelkõige võlaõigusseadusest, tsiviilseadustiku üldosa seadusest, Narva Linnavolikogu 21.06.2005 määrusest nr 20 „Linnavara eeskiri”, Narva Linnavolikogu 17.03.2005 määrusest nr 14 „Linnavara kasutusse andmise kord ja muudest õigusaktidest.
   5. Üürnik kinnitab, et eelnevalt on Lepingu sätetega tutvunud ja tal oli võimalus mõjutada Lepingu sätete sisu.
2. **LEPINGU ESE JA SELLE ÜLEANDMISE KORD**
   1. Üürileandja annab tähtajaliselt Üürnikule tasu eest üürile **Narvas xxxxxxxx** asuva linnavara (linnavara nimetus) üldpindalaga **xx m2** (edaspidi nimetatud *Lepingu ese*).
   2. Lepingu eseme üleandmisel Üürnikule koostavad Pooled üleandmise-vastuvõtmise akti, mille allakirjutamisega loetakse, et Üürnik on Lepingu eseme vastu võtnud (edaspidi ka *üleandmise-vastuvõtmise akt*) ja mis saab olema Lepingu **Lisaks nr 1**.
   3. Üürnik tõendab oma allkirjaga Lepingul, et Lepingu ese on kõlblik kasutamiseks Poolte kokkulepitud otstarbel, Üürnik on teadlik Lepingu eseme seisukorrast ja võimalikest puudustest.
   4. Lepingu ülesütlemisel või lõpetamisel Üürnik on kohustatud tagastama Lepingu eseme. Lepingu eseme tagastamine vormistatakse üleandmise-vastuvõtmise aktiga. Akti allakirjutamisega Üürileandja poolt Lepingu ese loetakse Üürileandjale tagastatuks.
3. **LEPINGU DOKUMENDID** 
   1. Lepingu dokumendid koosnevad Lepingust, Lepingu lisadest ning Lepingu muudatustest, milles lepitakse kokku pärast Lepingule allakirjutamist.
   2. Lepingu sõlmimise hetkel on Lepingu koosseisus:
      1. Lisa nr 1. „Üleandmise-vastuvõtmise akt“;
      2. Lisa nr 2. „Üüritasu suuruse arvestus“.
4. **LEPINGU TÄHTAEG**

Leping jõustub **lepingu allkirjastamisel** ning kehtib kuni xx.xx.2026. a (sõltuvalt allkirjastamise kuupäevast).

1. **ÜÜRITASU ja muude kulude suurus ja tasumise kord**
   1. Üürnik kohustub maksma Üürileandjale Lepingu eseme eest igakuiselt Üüritasu (edaspidi nimetatud *Üüritasu*). Üüritasu suurus ja tasumise kord on kindlaks määratud Lepingu **Lisas nr 2**.
   2. Üürnik on kohustatud maksma Üüritasu Üürileandja esitatud arvete alusel Üürileandja näidatud pangakontole **jooksva kuu eest selle viimaseks kuupäevaks**. Üürileandja kohustub esitama Üürnikule arve hiljemalt **kümme kalendripäeva** enne Üüritasu tasumise tähtaega.
   3. Üürileandjal on õigus ühepoolselt muuta üüri suurust mitte rohkem kui üks kord aastas juhul, kui Narva Linnavalitsuse määrusega muudetakse „Üüritasu arvestuse metoodilist juhendit linnavara kasutusse andmisel“. Üüri suurendamine fikseeritakse kirjalikult Lepingu lisana. Juhul, kui Pooled ei saavuta kokkulepet uue üüri suuruse osas, on Üürileandjal õigus Leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest kirjalikult Üürnikule 1 (üks) kuu ette.
   4. Juhul, kui lepingus on üüritasu kehtestatud enampakkumise või läbirääkimiste tulemusel ning see ületab uut arvestushinda, üüritasu ei muutu.
   5. Lisaks kohustub Üürnik Lepingu eseme eest maksma Lepingu eseme kasutamisega seotud kõrvalkulud. Kõrvalkuludeks on hoone hooldustasu ja kommunaalteenuste tarbimisega seotud kulud.
   6. Kõrvalkulud tasutakse Üürileandja esitatud arve alusel 10 (kümne) päeva jooksul arvates arve esitamise päevast.
   7. Üüritasu ja muud lepingujärgseid makseid hakatakse arvestama ja Üürnikul tekib Üüritasu tasumise kohustus üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamise päevast.
   8. Üüritasu ja muud Lepingujärgsed maksed loetakse tasutuks alates vastava makse laekumisest Üürileandja või muu maksesaaja arvelduskontole. Viivitatud makse sooritamisel loetakse tasutuks makse aluseks oleval arvel näidatud summad järgnevalt: esmalt loetakse tasutuks viivised, leppetrahvid, seejärel kõrvalkulud ning viimasena põhisumma (üüritasu).
   9. 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.
2. **Poolte ÕIGUSED JA kohustused**
   1. Üürileandja kohustub:
      1. andma Lepingu eseme Üürniku kasutusse ja üleandmise-vastuvõtmise aktis fikseeritud seisukorras;
      2. võtma Lepingu lõppemisel Üürnikult vastu Lepingu eseme üleandmise-vastuvõtu akti alusel.
   2. Üürileandjal on õigus:
      1. kontrollida igal ajal Lepingu eseme kasutamise vastavust Lepingu tingimustele, Lepingu eseme säilitamist ja korrashoidu, samuti muude lepingutingimuste täitmist Üürniku poolt ja sellealaste rikkumiste, mis halvendavad Lepingu eset, tuvastamisel teha Üürnikule ettekirjutusi rikkumiste kõrvaldamiseks;
      2. nõuda Üürnikult Lepingu esemele ja/või Üürileandjale Üürniku süü tõttu või Lepingust tulenevate kohustuste mittenõuetekohase täitmise ja/või sellest tulenevalt Lepingu ülesütlemise tagajärjel tekkinud varalise kahju ja sellega seonduvate kulude hüvitamist;
      3. esitada pretensioone, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürnikule esitada, ühe (1) kuu jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks;
      4. keelduda Üürnikule nõusoleku andmisest Lepingust tulenevate kohustuste täitmisel, sh Lepingu eseme allüürile või muul viisil allkasutusse andmiseks, kui selleks on mõjuv põhjus ja nõusoleku andmine kahjustab Lepingu eset;
      5. nõuda Üürnikult Lepingu eseme tagastamist juhul, kui Narva linnal tekib ettenägematul põhjusel vajadus Lepingu eseme järele ning sel põhjusel Lepingu ülesütlemises.
   3. Üürnik kohustub:
      1. võtma Üürileandjalt vastu Lepingu eseme valduse ja Lepingu eseme vastuvõtmisel alla kirjutama Lepingu eseme üleandmise-vastuvõtmise aktile;
      2. tasuma igakuiselt Üüritasu ja teised Lepingust tulenevad maksed Lepingus fikseeritud tingimustel;
      3. kasutama Lepingu eset sihipäraselt vastavalt Lepingu ja enampakkumise tingimustele, s. o**. xxxxxxxxxxxxxxx** ning mitte muutma Lepingu eseme sihtotstarvet ilma Üürileandja eelneva kirjaliku loata. VÕS § 1023 lg 3 kohaselt pole Üürnikul õigust nõuda Üürileandjalt kulutuste hüvitamist või tasu maksmist;
      4. kasutama Lepingu eset heaperemehelikult, tegema omal kulul õigeaegselt Lepingu eseme korrashoiuks ja sihtotstarbeliseks kasutamiseks nõutud seisukorra säilitamiseks vajalikke hooldus- ja remonditöid;
      5. tagama Üürileandja esindajatele Üürniku tööajal takistamatu juurdepääsu Lepingu esemele Lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks;
      6. tagama tuleohutus- ja sanitaareeskirja nõuete täitmise Lepingu esemes, samuti järgima Päästeameti ettekirjutusi ning vastutama tuleohutuse eest Lepingu esemes;
      7. teatama viivitamatult Üürileandjale, kui Üürnik on muutunud maksejõuetuks;
      8. tagastama Lepingu ülesütlemisel Lepingu eseme ja omal kulul kõrvaldama paigaldatud sildid, reklaami jne.
   4. Üürnikul on õigus:
      1. vallata ja kasutada Lepingu eset Lepingus toodud tingimustel ja korras;
      2. esitada pretensioone, 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.
3. **Lepingu muutmine** 
   1. Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui Lepingu tingimuste muutmise vajadus tuleneb Eesti Vabariigi või kohaliku omavalitsuse õigusaktidest.
   2. Ühe Poole esitatud kirjaliku taotluse lepingutingimuste muutmiseks vaatab teine Pool läbi 10 tööpäeva jooksul arvates taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele Poolele koos vastavasisulise põhjendusega samaks tähtajaks.
   3. Kõik Lepingu täitmiseks, muutmiseks või lõpetamiseks Poolte vahel tehtavad kokkulepped koostatakse kirjalikult ning allkirjastatakse. Nimetatud kokkulepped on Lepingu lisadeks, mis numereeritakse kronoloogilises järjekorras ja säilitatakse koos Lepingu tekstiga.
4. **Lepingu lõppemine ja ülesütlemine**
   1. Leping lõpeb Lepingu tähtaja möödumisel või Lepingu eseme kasutuskõlbmatuks muutumisel.
   2. Lepingu ennetähtaegne lõpetamine toimub Poolte kirjalikul kokkuleppel või lepingu p. 9.3. või p. 9.4. sätestatud alustel ühe Poole Lepingu ülesütlemisel.
   3. Üürileandjal on õigus Leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Üürnikule kirjalikult 1 (üks) kuu ette alljärgnevatel juhtudel:
      1. Üürnik kasutab Lepingu eset vastuolus Lepingus ettenähtud sihtotstarbega;
      2. Üürniku tegevus halvendab Lepingu eseme seisundit;
      3. Üürnik ei ole täies ulatuses tasunud Üüritasu või muid Lepingus nimetatud tasumisele kuuluvaid makseid või võlgnevusele lisanduvat viivist ühe (1) kuu jooksul tasumise tähtpäevast arvates;
      4. Narva linnal tekib ettenägematul põhjusel vajadus Lepingu eseme järele.
   4. Üürnikul on õigus Leping igal ajal olenemata põhjusest erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Üürileandjale kirjalikult ette vähemalt 1 (üks) kuu.
5. **Lepingu eseMe üleandmine ja vastuvõtmine Lepingu lõppemisel või Ülesütlemisel** 
   1. Üürnik on kohustatud Lepingu viimasel kehtivuspäeval Lepingu eseme Üürileandjale üle andma.
   2. Lepingu eseme vabastamise ja üleandmisega viivitamise korral on Üürnik kohustatud tasuma lisaks üüritasule ja muudele Lepingu järgi tasumisele kuuluvatele maksetele leppetrahvi 4 (neli) % ühe kuu üüritasu summast iga üleandmisega viivitatud päeva eest.
   3. Üürnikult Üürileandjale tagastatav Lepingu ese peab olema Lepingu eseme Üürnikule üleandmisel koostatud üleandmise-vastuvõtmise aktis fikseeritud seisundis, arvestades normaalset kulumist.
   4. Üürileandjal on õigus esitada Üürnikule punktis 10.2. nimetatud leppetrahvi nõue 3 (kolme) kuu jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist.
6. **Teadete edastamine**
   1. Üks Pool edastab Lepinguga seotud teated teisele Poolele Lepingus märgitud aadressil. Aadressi muutusest on Pool kohustatud koheselt informeerima teist Lepingupoolt.
   2. Teadete edastamine toimub telefoni 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 üleantuks, kui postitamisest on möödunud 3 (kolm) kalendripäeva.
   3. Poole iga nõue teisele Poolele, mis esitatakse tulenevalt Lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis.
7. **LEPINGULISE VASTUTUSE ALUSED**
   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.
   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.
   3. Pool ei vastuta Lepingulise kohustuse mittenõuetekohase täitmise eest, kui rikkumine on vabandatav vastavalt Lepingu p. 13.

### VÄÄRAMATU JÕUD

* 1. Lepingu Pooled ei vastuta Lepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest, kui rikkumine on vabandatav ehk kui Pool rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu.
  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.
  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.
  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 jõudmuudab Lepingus toodud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul Lepingu täitmine on mainitud tegurite tõttu katkenud.

###### ÕIGUSJÄRGLUS

###### Lepingu eseme omandiõiguse ülekandmisel või kinnistu koormamisel piiratud asjaõigusega jääb Leping kehtima uue kinnistu omaniku suhtes või isiku suhtes, kelle kasuks on kinnistu piiratud asjaõigusega koormatud. Kinnistu uus omanik või isik, kelle kasuks on kinnistu koormatud piiratud asjaõigusega, kohustub lubama Üürnikul Lepingu eseme kasutamist vastavalt Lepingule. Üürileandja kohustub teavitama uut kinnistu omanikku või isikut, kelle kasuks on kinnistu koormatud piiratud asjaõigusega, sellest asjaolust.

###### VAIDLUSTE LAHENDAMINE

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

1. **Lõppsätted**
   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.
   2. Lepingus defineeritud mõistetel on samasugune tähendus ka kõigis Lepingu lisades, kui konkreetsest Lepingu lisast ei tulene otseselt teisti.
   3. Pooled nimetavad jooksvate küsimuste lahendamiseks Lepingu täitmisel oma esindajad:
      1. Üürileandja
      2. Üürnik
   4. Leping on koostatud eesti keeles põhitekstiga kuuel lehel ja Lepinguga lahutamatult seotud lisadega 1-2.
2. **Poolte ALLKIRJAD**

**Üürileandja Üürnik**

(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)

Jelena Skulatšova XXXXXXXXXXXXXX

direktor xxxxxxxxxxx

**Lisa nr 1**

Linnavara üürilepingu

nr xxxxxx juurde

Üüritasuga antava maa-ala osa

üleandmise-vastuvõtmise

A K T

**Üürnik – xxxxxxxxxx**

Üürileandja annab üle ja Üürnik võtab vastu „Linnavara üürilepingu nr xxxx“ tingimustel ajutiseks kasutamiseks järgmise **Narvas xxxxxxxxx** asuva Lepingu eseme:

* Xxxxxxxxxx üldpindalaga **xx m2**

Üürile antav Lepingu ese on normaalses kasutuskõlblikus seisundis ning sobilik Lepingu tingimustel kasutamiseks.

Akt on linnavara üürilepingu nr xxxxxx lahutamatu osa.

Üürileandja Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)

Jelena Skulatšova XXXXXXXXXXXXXXXX

direktor xxxxxxxxxxxx

###### Lisa nr 2

Linnavara üürilepingu

nr xxxxxx juurde

**ÜÜRITASU SUURUSE ARVESTUS**

Üüritud maa-ala osa asukoht:

xxxxxxxx, Narva

**Üürnik – xxxxxxxx**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Lepingu eseme üldpind, m2 | xxx |
| 2 | 1 m2 maksumus, euro |  |
| 3 | Linna territooriumi tsooni koefitsient |  |
| 4 | Kommunikatsioonidega varustatuse koefitsient |  |
| 5 | Kasutamissfääri koefitsient |  |
| 6 | ÜÜRITASU SUURUS, euro | Vastavalt pakkumusele |

*Märkused:*

1. Kõrvalkulude maksed tasutakse Narva Linnavalitsuse Linnamajandusameti arvelduskontole nr EE241010220258552222 AS SEB Pank Narva kontor (kood 401).
2. Arvestus on „Linnavara üürilepingu nr xxxxxx“ lahutamatu osa.

Üürileandja Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)

Jelena Skulatšova XXXXXXXXXXXXXXXX

direktor xxxxxxxxxxxx