**ÜÜRILEPING**

Üürileping (edaspidi Leping) on sõlmitud Pärnu-Jaagupis, ….. . ………………… 2021 aastal

**aktsiaselts Mako**, registrikood 10296177, aadress Uus tn 53, 87201, Pärnu-Jaagupi alev,   
Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond, (edaspidi Üürileandja), mida esindab juhatuse liige Garri Suuk põhikirja alusel, ühelt poolt,

ja

/……………../, registrikood ……….. , aadress ................................, (edaspidi Üürnik), mida esindab … ………………….., …………….. alusel (esinduse õiguslik alus), teiselt poolt,

edaspidi eraldi ja koos nimetatud ka Pool ja Pooled, vahel alljärgnevas:

1. **LEPINGU ESE**
   1. Lepingu alusel annab Üürileandja tasu eest Üürniku valdusse ja kasutusse äriruumina garaažiruumid koos kõrval paiknevate ruumidega aadressil Uus tn 20, Pärnu-Jaagupi,   
      Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond, mille üldpind on kokku 275 m2 ja teenindusmaad 1700 m2 siseõue pinnast (edaspidi Lepingu ese).
   2. Lepingu eseme asukoht ning paiknemine on näidatud asendiplaanil (lisa 1).
   3. Lepingu eseme tegelik seisund on Üürnikule teada ning Üürnik kinnitab, et Lepingu eseme seisund vastab Lepingule ja selle sihtotstarbele. Üürnik kinnitab, et tal ei ole Lepingu eseme koosseisu ja seisundi osas täiendavaid nõudmisi ega vastuväiteid Üürileandja suhtes.
2. **LEPINGU ESEME ÜLEANDMINE**
   1. Pooled avaldavad ja kinnitavad, et Lepingu eseme üleandmine-vastuvõtmine toimub hiljemalt …… (kuupäev), mille kohta vormistatakse üleandmise-vastuvõtmise akt (edaspidi Akt).
   2. Täpne Lepingu eseme koosseis, kirjeldus ja seisund fikseeritakse Aktis, mis pärast allakirjutamist Üürileandja ja Üürniku poolt muutub Lepingu lahutamatuks osaks.
3. **ÜÜR JA KÕRVALKULUD**
   1. Üürnik tasub Üürileandjale Lepingu eseme valdamise ja kasutamise eest üüri igakuiselt koos käibemaksuga ….. eurot (edaspidi Üür).
   2. Üür ei sisalda tasu Üürniku poolt tarbitava elektrienergia eest, mille eest tasub Üürnik vastavalt   
      p-s 3.3 märgitule.
   3. Lisaks Üürile kuuluvad Üürniku poolt tasumisele järgnevad kõrvalkulud, mis lisatakse igakuiselt Üüritasu arvel eraldi reale (edaspidi Kõrvalkulud):
      1. Üürniku poolt kasutatud elektrienergia vastavalt kulutatud hulgale
   4. Üür ja Kõrvalkulud tuleb Üürnikul tasuda AS Mako arvelduskontole EE931010902014220003  
      14 päeva jooksul arve saamisest.
   5. Esimene üür tuleb Üürnikul tasuda Üürileandja poolt esitatud arve alusel 14 päeva jooksul Lepingu sõlmimisest arvates.
   6. Üüri ja kõrvalkulude maksega viivitamisel on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult tähtaegselt tasumata summalt kogu viivituse perioodil viivist null koma viisteist protsenti (0,15%) iga tasumisega viivitatud päeva eest;
   7. Pooltel on õigus muuta Üüri suurust omavahelisel kokkuleppel igal ajal, koostades selle kohta Lepingu lisa.
4. **ÜÜRILEANDJA ÕIGUSED**

Üürileandjal on õigus:

* 1. nõuda ja kontrollida Üürnikult Lepingu eseme lepingujärgset ja sihtotstarbele vastavat kasutamist, sealjuures keskkonna-, sanitaar-, töö- ja tuleohutuse ja muude õigusaktidest tulenevate nõuete järgimist;
  2. siseneda eelneva etteteatamiseta Lepingu esemele avariide või õnnetuste ärahoidmise eesmärgil ning valvesignalisatsioonihäire jms korral, kui need võivad kahjustada Lepingu eset, ümbrust või ümbruses viibivaid isikuid või kolmandate isikute vara ja/või tervist. Üürileandja on kohustatud sellest teavitama Üürnikku esimesel võimalusel;
  3. siseneda p-s 4.1 sätestatud eesmärgil Lepingu eseme üldkasutatavatesse ruumidesse igal ajal omal äranägemisel Üürniku esindaja juuresolekul, teatades sellest Üürnikule ette vähemalt 1 kalendripäev;
  4. teha Üürnikule ettekirjutusi seoses Lepingust või õigusaktidest tulenevate kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmisega;
  5. peatada Lepingu täitmine kohustuse rikkumise korral ettekirjutuse täitmiseni Üürniku poolt;
  6. peatada Lepingu eseme kasutamine Üürniku poolt, kui Lepingu eseme kasutamine kujutab endast ohtu inimeste elule või tervisele, keskkonnale või Üürileandja ja/või kolmandate isikute varale, s.o kuni oht kõrvaldatakse;
  7. nõuda Üürnikult Üüri ja Kõrvalkulude tasumist vastavalt Lepingus sätestatule;
  8. nõuda Üürnikult Üürileandjal tekkivate lisakulutuste hüvitamist, mis tekivad Üürnikust tulenevalt Lepingu kasutamise tagajärjel, kui need kulud ei ole tingitud Üürileandja poolsest hooletusest või kohustuse rikkumisest;
  9. nõuda Üürnikult kulude ja kahjude hüvitamist, kui Üürnik keeldub põhjendamatult Lepingu eseme vastuvõtmisest;
  10. tasaarvestada oma mistahes nõudeid Üürniku vastu Lepingu ja/või sellega seotud lepingute alusel Üürnikule maksmisele kuuluvate mistahes summadega;
  11. nõuda Üürnikult kõigi Lepingus sätestatud Üürniku kohustuste nõuetekohast täitmist;
  12. piirata või lõpetada Üürniku varustamine elektrienergiaga varustamine.
  13. nõuda pärast Lepingu lõpetamist Lepingu eseme tagastamist samas seisundis nagu see oli Lepingu sõlmimisel, arvestades loomulikku kulumist.

1. **ÜÜRILEANDJA KOHUSTUSED**

Üürileandja on kohustatud:

* 1. andma Lepingu eseme Akti alusel Üürniku valdusse ja kasutusse viie ( 5 ) päeva jooksul pärast Lepingu sõlmimist;
  2. hoiduma takistuste ja piirangute tegemisest Üürnikule Lepingu eseme valdamisel ja kasutamisel kooskõlas Lepinguga, välja arvatud juhul, kui takistamine või piiramine on vajalik Lepingu eseme kahjustamise või hävimise ärahoidmiseks või kui see tuleneb seadusest või Lepingust;
  3. rakendama oma parimaid jõupingutusi osutamaks võimalusel Üürnikule kaasabi Üürniku valduse rikkumise kõrvaldamiseks või Lepingu eseme kasutamise takistamisel kolmandate isikute poolt;
  4. tagama Lepingu eseme varustamise elektrienergia;
  5. teatama Üürnikule kirjalikult Üürileandja ümberkujundamisest, ühinemisest või jagunemisest või likvideerimismenetluse või pankrotimenetluse alustamisest Üürileandja suhtes;
  6. täitma muid kohustusi, mis tulenevad Lepingust või õigusaktidest;
  7. lepingu lõppemisel või lõpetamisel võtma Lepingu eseme Üürnikult vastu ning vormistama selle kohta üleandmise-vastuvõtmise akti;
  8. täitma muid kohustusi, mis tulenevad Lepingust, õigusaktidest või headest kommetest ja/või tavadest.

1. **ÜÜRNIKU ÕIGUSED**

Üürnikul on õigus:

* 1. nõuda Lepingu eseme Üürnikule üleandmist Akti alusel;
  2. kasutada ja vallata Lepingu eset vastavuses Lepinguga;
  3. omandada Lepingu eseme kasutamisel saadud viljad;
  4. teha Üürileandja kirjalikul loal omal kulul Lepingu esemel parendusi või ümberehitusi. Üürnikul tekib õigus hüvitise saamiseks Üürileandjalt üksnes Üürileandja eelneva vastavasisulise kirjaliku nõusoleku olemasolul;

1. **ÜÜRNIKU KOHUSTUSED**

Üürnik on kohustatud:

* 1. võtma Lepingu eseme Üürileandjalt Akti alusel vastu;
  2. valdama ja kasutama Lepingu eset Lepingus märgitud sihtotstarbe kohaselt ja heaperemehelikult ning hoiduma Lepingu eseme või kommunikatsioonide või Üürileandja muu vara mistahes kahjustamisest, võttes tarvitusele vajalikud abinõud;
  3. täitma Lepingust ja õigusaktidest tulenevaid kohustusi;
  4. tasuma igakuiselt Lepingu eseme kasutamise eest Üüri ja Kõrvakulusid vastavalt Lepingule;
  5. tagama Lepingu esemel heakorra ja puhtuse ning töö- ja tuleohutuse, sanitaar- ja keskkonnakaitse nõuete ning muude õigusaktidest ja headest kommetest tulenevate nõuete täpne täitmine;
  6. hoidma Lepingu eset oma kulul heas korras ning tegema Lepingu eseme tavaliseks korrashoiuks vajalikke toiminguid, sh tagama Lepingu eseme juurde kuuluva maa korrashoiu aastaringselt;
  7. lubama Üürileandjal kooskõlas seaduses ja Lepingus sätestatuga kontrollida Lepingu eseme seisukorda ja Lepingujärgset ja sihtotstarbelist kasutamist ning keskkonna-, sanitaarkaitse, töö- ja tuleohutuse ning muude õigusaktidest tulenevate nõuete järgimist;
  8. täitma Üürileandja poolt tehtud ettekirjutusi vastavalt käesolevas Lepingus sätestatule;
  9. viivitamata teavitama Üürileandjat asjaoludest, mis võivad põhjustada Lepingu eseme või muu Üürileandja vara või õiguste kahjustamist;
  10. teatama Üürileandjale viivitamatult kirjalikult Üürniku ümberkujundamisest, ühinemisest, jagunemisest või likvideerimis- või pankrotimenetluse alustamisest Üürniku suhtes;
  11. Lepingu lõpetamisel tagastama Üürileandjale Lepingu ese viivitamatult Üürileandjale samas seisundis ja korras nagu Lepingu eseme üleandmisel ning mis on fikseeritud Aktis, arvestades tavapärast kulumist;
  12. andma Lepingu lõppemisel Lepingu ese üle koos Lepingu esemele tehtud parendustega, mida ei ole võimalik eraldada Lepingu eset kahjustamata või mille eest on Üürileandja tasunud Üürnikule hüvitist ning avaldanud soovi need Lepingu esemele jätta;
  13. Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta mitte andma Lepingu eset ega Lepingust tulenevaid õigusi ja/või kohustusi kolmandatele isikutele ega koormama neid kolmandate isikute kasuks ega andma allüürile või muul alusel kasutusse.

1. **KAHJU HÜVITAMINE**
   1. Pooled on kohustatud täielikult hüvitama teineteisele oma kohustuse rikkumisega tekitatud kahju, välja arvatud juhul, kui kahju tekitanud Pool ei vastuta kahju tekkimise eest vastavalt Lepingu p-s 9 sätestatule.
   2. Pool vastutab oma esindaja (juhatuse või seda asendava organi liikme või muu teda esindava isiku) ja isikute, keda ta oma kohustuse täitmiseks kasutab, sealhulgas töötajate või käsundisaajate tegevusega põhjustatud kahju eest samamoodi nagu oma tegevusega põhjustatud kahju eest.
   3. Punktis 8.1 sätestatud kahju hüvitamise kohustuse täitmisega viivitamise korral kohustub kahju tekitanud Pool maksma teisele Poolele alates kahju tekitamise hetkest viivist null koma viisteist protsenti (0,15 %) kahjusummalt iga kahju hüvitamisega viivitatud päeva eest.
   4. Ühegi Lepingus või seaduses ettenähtud õiguskaitsevahendi (nt kohustuste täitmise nõue, leppetrahvi nõue, viivise või intressi nõue, lepingu lõpetamine, omapoolsete kohustuste täitmise peatamine jms) kasutamine ei võta kahju kannatanud Poolelt õigust nõuda teiselt Poolelt täiendavalt kogu temale tekitatud kahju hüvitamist.
   5. Pool loetakse mistahes asjaolust teadlikuks või seda ette näinuks või olukorras olevaks, kus ta pidi seda teadma või ette nägema, kui asjaolust teadis või nägi seda ette või pidi sellest teadma või seda ette nägema mistahes punktis 9.3 nimetatud isik, kelle eest pool vastavalt punktile 9.3 vastutab.
2. **VÄÄRAMATU JÕUD**
   1. Pool ei vastuta oma kohustuse rikkumise eest üksnes juhul, kui ta tõendab, et rikkus kohustust takistava asjaolu tõttu, mida ta ei saanud mõjutada, ja kui sellise takistava asjaolu arvesse võtmist Lepingu sõlmimise ajal või selle vältimist või takistavast asjaolust või selle tagajärgedest ülesaamist ei saanud temalt mõistlikkuse põhimõttest lähtudes oodata.
   2. Kui punktis 9.1 nimetatud takistav asjaolu on ainult ajutine, ei vastuta Pool kohustuse rikkumise eest üksnes aja vältel, mil takistav asjaolu mõjutas kohustuse täitmist.
   3. Pool loetakse vastutavaks kohustuse rikkumise eest, kui kohustuse rikkumise eest vastutab tema esindaja (juhatuse või seda asendava organi liige või muu Poolt esindav isik), isik, keda ta oma kohustuste täitmiseks kasutab, sealhulgas töötaja, käsundatu või muu isik, kellele Pool usaldas Lepingu või selle osa täitmise.
   4. Kui Pool ei vastuta kohustuse rikkumise eest vastavalt punktile 9.1, võib teine Pool seaduses ettenähtud juhtudel ja korras kasutada õiguskaitsevahendeid kohustust rikkunud Poole suhtes.
   5. Pool, kes rikub kohustust punktis 9.1 nimetatud takistava asjaolu tõttu, peab teavitama sellest asjaolust ja selle mõjust tema võimele kohustust täita viivitamata pärast seda, kui ta sai takistavast asjaolust teada või pidi sellest teada saama. Teatamata jätmise korral vastutab ta sellega teisele Poolele tekitatud kahju eest.
   6. Pool ei või tugineda kohustuse rikkumisele teise Poole poolt ega kasutada sellest tulenevalt ühtki õiguskaitsevahendit, kui kohustuse rikkumise põhjustas tema enda käitumine.
   7. Punktis 9.1 nimetatud takistava asjaolu esinemine ei vabasta Pooli kohustusest võtta tarvitusele kõik võimalikud abinõud kohustuse rikkumisest tuleneva kahju vältimiseks või vähendamiseks.
3. **KOHALDATAV SEADUS JA TÕLGENDAMINE**
   1. Lepingu sõlmimisel, täitmisel ja lõpetamisel ning Lepingu tõlgendamisel ja Lepingust tulenevate vaidluste lahendamisel kohaldatakse Lepingus ja selle lisades sätestatut, Lepingus vastavate sätete puudumisel aga Eesti õigusaktides sätestatut.
   2. Vastuolude esinemisel Lepingu ja selle juurde sõlmitavate lisade tingimuste vahel, lähtutakse tõlgendamisel Lepingu lisadest.
   3. Lepingu üksikute sätete kehtetus selle vastuolu tõttu õigusaktidega ei too kaasa kogu Lepingu või Lepingu teiste sätete kehtetust, sellise sätte ilmnemisel teevad Pooled oma parimad jõupingutused sätte asendamiseks õigusaktiga kooskõlas oleva sättega.
4. **LEPINGU MUUTMINE JA LÕPPEMINE**
   1. Lepingut võib muuta üksnes Pooltevahelise kirjaliku kokkuleppega, kui Lepingust ei tulene teisiti.
   2. Pool, kes soovib Lepingut muuta, esitab sellise ettepaneku kirjalikult teisele Poolele. Teine Pool on kohustatud vastama Lepingu muutmise ettepanekule kolmekümne (30) päeva jooksul, arvates sellise ettepaneku saamisest.
   3. Leping lõpeb:
      1. Lepingu tähtaja möödumisel, v.a kui Pooled on kokku leppinud teisiti;
      2. Lepingu lõpetamisel ühe Poole poolt Lepingus sätestatud alustel;
      3. Lepingu tervikuna kehtetuks tunnistamisel seaduses sätestatud juhtudel,
      4. Lepingu eseme hävimisel või kasutuskõlbmatuks muutumisel;
      5. Lepingu lõpetamisel Poolte kokkuleppel;
   4. Üürileandja võib Lepingu erakorraliselt üles öelda seaduses nimetatud põhjustel ning alljärgnevate kohustuste rikkumise korral Üürniku poolt:
      1. Üürnik ei täida Lepingus nimetatud tingimusi Lepingu eseme valdamisel ja kasutamisel, sh kasutab Lepingu eset vastuolus Lepingus ettenähtud sihtotstarbega või teeb parendusi või ümberehitusi ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta;
      2. Üürnik kahjustab Lepingu eset oma tegevuse või tegevusetusega;
      3. kui Üürniku poolt Üürileandjale Lepinguga ettenähtud tasude võlgnetav summa viivistega ületab 1 kuu üüri suuruse;
      4. Üürnik ei täida talle kehtestatud kohustusi Lepingu eseme suhtes;
      5. muudel Lepingus ettenähtud juhtudel.
   5. Üürnik võib Lepingu erakorraliselt üles öelda:
      1. kui Lepingu eseme kasutamine vastavalt Lepingule või Lepingu eseme sihtotstarbele ei ole võimalik pikaajalise mõjuga asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta vastavalt Lepingu punktile 9;
      2. muudel Lepingus ettenähtud juhtudel.
   6. Lepingu lõpetamine ühe Poole poolt Lepingus sätestatud alustel toimub vastavalt kirjaliku teatega teisele poolele.
   7. Lepingu lõppemisel mistahes põhjusel, kaasa arvatud Lepingu kehtetus, kohaldatakse ka pärast Lepingu lõppemist neid Lepingu sätteid, mis oma olemuse tõttu sätestavad Poolte õigusi ja kohustusi pärast Lepingu lõppemist.
   8. Lepingu lõppemisel kohustub Üürnik Lepingu Eseme tagastama Üürileandjale viie ( 5 ) päeva jooksul.
   9. Lepingu eseme vabastamise ja /või üleandmisega viivitamise korral on Üürnik kohustatud tasuma lisaks Üürile ja muudele Lepingu järgi maksmisele kuuluvatele tasudele leppetrahvi kümme protsenti (10%) ühe kuu üüri summast iga üleandmisega viivitatud päeva eest.
5. **LEPINGU TÄHTAEG JA JÕUSTUMINE**
   1. Leping on sõlmitud tähtajaga viis (5) aastat.
   2. Leping loetakse sõlmituks ja kõik sellest tulenevad õigused ja kohustused tekivad Lepingu allakirjutamisest, kui Lepinguga ei ole ette nähtud teisiti.
6. **VAIDLUSTE LAHENDAMINE**
   1. Lepingust tulenevad vaidlused püüavad Pooled lahendada läbirääkimiste teel.
   2. Kui Pooltel ei õnnestu Lepingust tulenevaid vaidlusi läbirääkimiste teel lahendada, siis võib kumbki Pool pöörduda vaidluse lahendamiseks Pärnu Maakohtusse.
7. **TAHTEAVALDUSED**
   1. Kõik Lepingu täitmise või Lepingust tulenevate vaidlustega seotud teated, nõusolekud, kooskõlastused ja muud tahteavaldused, millega ei kalduta kõrvale Lepingu tingimustest, tuleb esitada teisele Poolele kirjaliku vormi nõude korral kirja või   
      e-posti teel, mis on allkirjastatud esindusõigust omava isiku poolt alljärgnevatel aadressidel alljärgnevatele isikutele:

**Üürileandja Üürnik**

aktsiaselts Mako ……….

Uus tn 53, 87201, Pärnu-Jaagupi alev, ………..

Põhja-Pärnumaa vald, Pärnu maakond ………..

e-post: mako@pparnumaa.ee e-post: ………….

* 1. Teated, millel ei ole Lepingus sätestatud kirjaliku vormi nõuet võivad Pooled edastada telefoni teel või muul valitud viisil.
  2. Üürileandja kontaktisikuks Lepinguga seotud küsimustes on juhatuse liige Garri Suuk , tel 5275028, e-post : [mako@pparnumaa.ee](mailto:mako@pparnumaa.ee)
  3. Üürniku kontaktisikuks Lepinguga seotud küsimustes on……………….., tel…………………..,

e-post……………………….

1. **MUUD SÄTTED**
   1. Üürileandja võib töödelda Lepingu alusel saadud isikuandmeid Lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks ning samal eesmärgil edastada Üürniku isikuandmeid kolmandatele isikutele.

Üürileandja Üürnik

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