**MITTEELURUUMI ÜÜRILEPING NR. 01**

Tallinnas, 01.01.2025.a.

**Sinu Firma OÜ** (reg. kood: 12234567), asukohaga Nuustiku 7 Tallinn 11111, keda esindab volituse/põhikirja alusel juhatuse liige Lahe Mees (edaspidi Äriühing), ühelt poolt ja

**Manager OÜ** (reg. kood: 1234567), asukohaga Pilve 2 Tallinn 12345, keda esindab volituse/põhikirja alusel juhatuse liige Big Boss (edaspidi Üürnik), teiselt poolt sõlmisid käesoleva juhtimisteenuse osutamise lepingu (edaspidi nimetatud Leping) alljärgnevas:

1. **LEPINGU OBJEKT**
   1. Käesoleva lepinguga annab Üürileandja Üürnikule üürile äriruumid üldpinnaga 100 m2 aadressil Pilpa 4 Tallinn.
   2. Ruumid antakse Üürile kasutamiseks kontori/lao/teenindus/ruumidena.
   3. Üürileandja annab ruumid Üürnikule 01.02.2025. a. akti alusel, milles fikseeritakse ruumide seisukord ja ruumides olevad varad.
2. **ÜÜRITASU, KÕRVALKULUD JA TAGATIS**
   1. Üürnik tasub Üürileandjale üüri alates ruumide üleandmise päevast 10 EUR/m2 kuus, mis teeb kalendrikuu üürihinnaks 1000 EUR. Nimetatud üürisummale lisandub käibemaks ja ruumidega seotud kõrvalkulud (hooldusteenuste-, kütte-, side-, elektri- teiste kommunaalteenuste jms. kulud). Kõrvalkulude summa määramise aluseks on nimetatud kõrvalkulude arved.
   2. Üürnik tasub üürisumma Üürileandja poolt esitatud arve alusel üüriperioodi esimeseks tööpäevaks. Kõrvalkulude summa tasub Üürnik Üürileandja poolt esitatud arve alusel 10 kalendripäeva jooksul alates arve esitamisest.
   3. Üürnik tasub Üürileandja poolt esitatud arve alusel 10 kalendri päeva jooksul ettemaksuna 2 kalendrikuu summa, milleks on 2000 EURi. Lepingu lõpetamisel tasaarveldatakse ettemaks viimaste üüri- ja kõrvalkulude maksetega. Kui ettemaksu summa jääb peale tasaarveldamist kasutamata, kohustub Üürileandja ettemaksu summa Üürnikule üle kandma ühe tööpäeva jooksul peale Lepingu lõpetamist ja ruumide vastuvõtmist.
   4. Üürisummat korrigeeritakse üks kord aastas, peale 12 kuulise üüriperioodi möödumist. Korrigeeritud üürisumma peab vastama õiglasele turuhinnale.
   5. Üürnikul on õigus keelduda üürisumma läbi vaatamisest. Sellisel juhul on Üürileandjal õigus Leping lõpetada, teatades sellest Üürnikule üks kuu ette.
3. **POOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED**
   1. Üürnik on kohustatud:
      1. kasutama üüritud ruume heaperemehelikult ja vastavalt käesoleva Lepingu punktis 1.2. määratud sihtotstarbele;
      2. tasuma õigeaegselt Lepingus fikseeritud makseid;
      3. lubama Üürileandja esindajad üüripinnale ruumide ja kommunikatsioonide seisukorra kontrollimiseks, ruumide ülevaatuseks nende võõrandamise või kolmandatele isikutele üürimise eesmärgil tingimusel, et see ei takista Üürniku tavapärast majandustegevust;
      4. nõustuma häirimisega, mis on tingitud ruumidega seotud töödest ja teistest segavatest asjaoludest, kui need on vajalikud ruumide säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle kõrvaldamiseks;
      5. teostama ruumide seisukorra säilitamiseks vajalikku hooldus- ja jooksvat remonti omal kulul. Hooldus- ja jooksva remondi all mõistetakse siinkohal remonttöid, millega ei muudeta ruumide sisekujundust ja omadusi võrrelduna sellega, mis need olid Lepingu sõlmimise päeval. Sisekujunduse ja muude ruumide omaduste muutmist võib Üürnik teha ainult eelneva Üürileandja kirjaliku nõusoleku alusel;
      6. kõrvaldama või kompenseerima kõik tekitatud kahjud, mis olid põhjustatud Üürniku või temaga seotud isikute süül;
      7. varustama ruumid omal kulul tulekustutusvahenditega;
      8. mitte kasutama seadmeid ega tehnoloogiat, mis tekitavad üldkehtivatest normidest suuremat vibratsiooni, müra, sidehäireid, ümbrust ja keskkonda kahjustavat tolmu, mürgiseid gaas, kahjulikku kiirgust, kanalisatsioonikahjustusi või elektrivõrgu ülekoormust;
      9. informeerima koheselt Üürileandjat igasugusest ruume ähvardavast ohust ja võimalusel võtma tarvitusele abinõud ohu kõrvaldamiseks;
      10. tagama kehtivate õigusaktidega määratud avaliku korra ja vastutama selles osas oma klientide, külaliste või kolmandate isikute eest, kes pääsesid Üürnikule üüritud ruumidesse Üürniku abil;
      11. informeerima Üürileandjat hiljemalt ühe kalendrikuu jooksul Üürniku ühinemisest, jagunemisest või ümberkujundamisest, kui sellega kaasneb lepingupoole muutus. Pankrotimenetluse algatamisest Üürniku vastu, kohustub Üürnik informeerima Üürileandjat koheselt;
      12. mitte andma üüritud ruume allüürile ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta;
      13. tagastama Lepingu lõppemisel ruumid seisundis, mis vastab ruumide lepingujärgsele kasutamisele;
      14. hüvitama täies ulatuses ruumide kahjustumisest või hävimisest tuleneva kahju, mis tekkis ajal, mil ruumid olid Üürniku valduses välja arvatud juhul, kui Üürnik tõendab, et kahju tekkis temast mitte tulenevatel asjaoludel. Üürnik ei vastuta ruumide tavapärase kulumise ja seisukorra halvenemise eest, mis kaasnevad ruumide lepingujärgse kasutamisega.
   2. Üürileandja on kohustatud:
      1. andma ruumid koos päraldistega lepingujärgseks kasutamiseks, kokku lepitud seisundis Üürnikule üle hiljemalt 01.02.2025. a.;
      2. võimaldama Üürnikul ruumide kasutamist vastavalt käesoleva Lepingu tingimustele;
      3. mitte sekkuma Üürniku majandustegevusesse;
      4. teatama Üürnikule teadaolevatest elektri-, vee-, side- või muu varustuse katkestustest või häiretest;
      5. mitte keelduma nõusolekust Üürniku poolt tehtavateks parendusteks ja muudatusteks, kui nende tegemine on vajalik ruumide kasutamiseks või ruumide mõistlikuks majandamiseks;
   3. Üürnikul on õigus:
      1. kasutada takistamatult ruume ja nendes olevaid kommunikatsiooni, sealhulgas vett, kanalisatsiooni ja elektrit vastavalt Üürniku vajadustele ning ruumide kasutamise sihtotstarbele;
      2. teha ruumides parendusi ja muudatusi Üürileandja kirjalikult antud nõusoleku alusel;
      3. anda lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle oma õigusjärglasele või kolmandale isikule, keda on võimalik määratleda Üürniku õigusjärglasena;
      4. võtta Lepingu lõppemisel ära ruumides tehtud parendused või muudatused, kui see ei kahjusta ruumi. Üürnikul ei ole õigust parendust või muudatust ära võtta, kui Üürileandja tasub selle eest mõistliku hüvitise välja arvatud juhul, kui Üürnikul on parenduse või muudatuse ära võtmiseks õigustatud huvi.
   4. Üürileandjal on õigus:
      1. üürile ja muudele käesolevas lepingus sätestatud maksetele;
      2. kontrollida ruumide lepingujärgset kasutamist, hooldamist ja säilitamist ning vajadusel teha Üürnikule ettekirjutusi ruumide tehnilise seisundi halvenemise ärahoidmiseks, mis tuleneb Üürniku kohustuste mittetäitmisest
4. **LEPINGU KEHTIVUS JA LÕPPEMINE**
   1. Käesolev Leping jõustub selle allkirjastamisel ning kehtib tähtajatult.
   2. Üks pool võib lepingu ennetähtaegselt üles öelda Lepingus toodud tingimustel.
   3. Üürileandjal on õigus Leping ennetähtaegselt üles öelda, teatades sellest kirjalikult Üürnikule üks nädal ette, kui:
      1. Üürnik kasutab ruume vastuolus lepingus määratud sihtotstarbega;
      2. Üürniku tegevus halvendab ruumide seisundit;
      3. Üürniku tegevus häirib hoone teiste Üürnike tegevust või huve;
      4. Üürnik takistab oma tegevusega hoone normaalset ekspluateerimist või Üürniku kohustuste täitmist teiste Üürnike ees;
      5. Üürnik teeb ruumides ümberehitusi, parendusi või muudatusi ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta;
      6. Üürnik ei tee vaatamata Üürileandja eelnevast hoiatusest ruumides remonti juhul, kui see kuulub Lepingu järgi tema kohustuste hulka;
      7. Üürnik on ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta andnud ruumid osaliselt või täielikult allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse;
      8. Üürnik on muul, Lepingus sätestamata viisil oluliselt rikkunud Lepinguga kokkulepitud tingimusi;
      9. Üürnik ei ole täies ulatuses tasunud lepingujärgseid makseid või viivitamisest tulenevaid viiviseid 14 kalendripäeva jooksul peale maksetähtaja möödumist.
   4. Üürnikul on õigus Leping ennetähtaegselt üles öelda, teatades sellest kirjalikult Üürnikule üks nädal ette, kui:
      1. Üürileandja on viivitanud ruumide üürile andmisega rohkem, kui 14 kalendripäeva;
      2. Üürileandja ei ole vaatamata meeldetuletustele täitnud oma kohustusi ruumide või hoone remondil, hooldamisel või kahjude kõrvaldamisel.
   5. Pooltel on õigus Leping põhjusest sõltumata lõpetada informeerides sellest teist Poolt kirjalikult üks kuu ette.
5. **RUUMIDE ÜLEANDMINE LEPINGU LÕPETAMISEL**
   1. Üürnik kohustub ruumid Üürileandjale üle andma Lepingu kehtivuse viimasel päeval. Ruumide üle andmise kohta koostatakse vastav akt, mis allkirjastatakse mõlema Poole poolt.
   2. Ruumide vabastamise ja/või üle andmisega viivitamisel on Üürnik kohustatud tasuma Üürileandjale leppetrahvi 10% ühe kalendrikuu üürisummast iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest.
   3. Üürniku poolt Üürileandjale tagastatavad ruumid peavad olema ruumide saamisel koostatud aktis fikseeritud seisundis, arvestades sihipärase kasutamisega kaasnevat normaalset kulumist;
   4. Üürnikul ei ole ruumide üle andmisel õigus nõuda hüvitist tema poolt Lepingu kehtivuse ajal tehtud ruumide muudatuste või parenduste eest.
   5. Ruumide mittevastamisele punktis 5.3 toodud tingimustele on Üürileandjal õigus Üürnikult nõuda leppetrahvi ühe kuu üürisumma ulatuses ja ruumide nõutud seisundisse viimisega seotud kulude hüvitamist.
   6. Üürileandjal on õigus esitada punktides 5.2 ja 5.5 toodud nõuded kahe kalendrikuu jooksul arvates ruumide Üürnikult vastuvõtmise päevast.
6. **LÕPPSÄTTED**
   1. Pooled edastavad Lepinguga seotud teateid teise poole lepingus märgitud aadressil. Aadressi muutusest on pool kohustatud teist poolt koheselt informeerima.
   2. Kirjalik teade loetakse teisele poolele kätte antuks, kui selle postitamisest on möödas 5 tööpäeva.
   3. Lepingust tulenevad erimeelsused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel, lahendatakse vaidlus Harju Maakohtus.
   4. Leping on koostatud kahes võrdset juriidilist jõudu omavas identses eksemplaris, millest Üürileandja saab ühe ja Üürnik teise eksemplari.

Poolte andmed:

**Äriühing: Üürnik:**

Sinu Firma OÜ Manager OÜ

Registrikood: 1233456 Registrikood: 12346778

Aadress: Nuustiku 7 Tallinn 11111 Aadress: Pilve 8 Tallinn 23456

Tel. 234566 Tel. 23456

epost: epost:

Poolte allkirjad:

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

Äriühing Üürnik