

MAAKLERLEPING nr 15-1/25/...

Viiratsi

digitaalse allkirjastamise kuupäev

Viljandi Vallavalitsus, registrikood 75038606, aadress Sakala tn 1, Viiratsi alevik, Viljandi vald, 70101 Viljandi maakond (edaspidi **Tellija**), keda esindab Viljandi valla põhimääruse alusel vallavanem Alar Karu ühelt poolt

ja

..., registrikood ..., aadress ... (edaspidi **Maakler**), keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige ... teiselt poolt, keda nimetatakse edaspidi käesolevas Lepingus ka Pool või koos Pooled, on sõlminud käesoleva maaklerlepingu (edaspidi **Leping**) alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

- 1.1. Maakler turundab aktiivselt väikehanke „Maaklerteenus 2025“ (edaspidi **Väikehange**) alusdokumentides märgitud vabu kinnisvaraobjekte (edaspidi **Objekt** või **Objektid**) ning müüb objektid kiireima võimaliku ajaga (sh otsib Tellija soovil Objektidele üürnikke), olles Tellija esindaja huvitatud isikutele Objektide kohta informatsiooni andmises (edaspidi nimetatud Maaklerteenus).
- 1.2. Maakler turundab kinnisvara müügi eesmärgil aktiivselt Tellija omandis olevaid kinnisvaraobjekte, sh ka neid, mis ei ole käesoleva lepingu sõlmimisel Tellija poolt määratletud, kuid mille müügi vajadus on Viljandi vallal Tellijana lepingu täitmise perioodi jooksul tekkinud.
- 1.3. Leping on sõlmitud Väikehanke tulemusena edukaks pakkujaks osutunud pakkujaga.

2. LEPINGU TÄITMISE PERIOOD

Lepingu täitmise periood on lepingu sõlmimisest kuni 31.05.2026.

3. MAAKLERI KOHUSTUSED JA ÕIGUSED

3.1. Maakler kohustub:

3.1.1. Osutama teenust Väikehanke alusdokumentides toodud tingimustel.

3.2. Maakleril on õigus:

3.2.1. teha Tellija eesmärgi saavutamiseks koostööd teiste maakleritega;

3.2.2. saada Tasu vastavalt Lepingus sätestatud tingimustele.

4. TELLIJAJA KOHUSTUSED JA ÕIGUSED

4.1. Tellija kohustub:

4.1.1. täitma Lepingut kooskõlas kehtivate õigusaktide ja valdkonna hea tavaga ning mitte kaasama Maaklerteenuse perioodil Lepinguga hõlmatud teenuse osutamiseks teisi Maaklerteenuse pakkujaid;

4.1.2. esitama Maaklerile Objekte iseloomustavad ning Objektide turundamiseks vajalikud andmed;

4.1.3. võimaldama Maaklerile ja Maakleri kaudu huvitatud isikutele Objektidega tutvumise;

4.1.4. informeerima Maaklerit Objektidega toimunud muutustest või muudest asjaoludest, mis võivad mõjutada Objektide müüki;

4.1.5. tasuma Maakleritasu Lepinguga ettenähtud korras;

4.2. Tellijal on õigus:

- 4.2.1. teostada jooksvat kontrolli Lepingu täitmise ja vastavuse üle;
- 4.2.2. keelduda ostu- või üüritehingu ettepanekust, kui pakutud maksumus ei vasta Tellija määratud alghinnale;
- 4.2.3. Lepingust taganeda, kui saab ilmsiks Maakleri suutmatus või tahtmatus tagada Lepingu eesmärgi täitmine ja saavutamine.

5. OBJEKTIDE HINNAD JA MÜÜGITINGIMUSED

- 5.1. Lepingu punktis 1.2 kirjeldatud kinnisvara müügiga seonduvate täiendavate objektide loetelu koos alginna ja muu asjakohase infoga edastab Tellija Maaklerile jooksvalt Lepingu täitmise käigus.
- 5.2. Kinnisasjade alghindade määramiseks võib Tellija Maaklerilt tellida Hindamisteenust. Hindamisteenuse tasu ei sisaldu käesoleva lepingu mahus.
- 5.3. Maakler panustab omalt poolt maksimaalselt, et sõlmida kinnisvara müügileping võimalikult kõrge hinnaga.
- 5.4. Kui Maakler on veendunud ja asjaolud tõendavad, et Objektile kehtestatud alghind (minimaalne müügihind) on liiga kõrge ja Objekt ei ole seetõttu turul atraktiivne, teeb Maakler Tellijale motiveeritud ettepaneku alghinna langetamiseks. Ettepaneku rakendamise otsustab Tellija.

6. MAAKLERITASU

- 6.1. Tellija kohustub tasuma Maaklerteenuse osutamise eest maakleritasu järgmiselt:
 - 6.1.1. Maaklerteenuse osutamise maakleritasuks on ... % objekti müügihinnast või ühe kuu üüritasu, millele lisandub käibemaks seaduses sätestatud määras;
 - 6.1.2. Käesoleva Lepingu punktis 5.2 kirjeldatud hindamisteenuse puhul lepitakse tasus kokku Objektipõhiselt. Maakler esitab Tellijale vastavasisulise hinnapakumise.
- 6.2. Maakleril tekib Maaklertasule õigus:
 - 6.2.1. peale Objektile ostutehinguga ja/või üürilepinguga seonduva tehingu teostamist ja vastava notariaalse, üürilepingu puhul lihtkirjaliku, lepingu sõlmimist;
 - 6.2.2. peale Objekti kohta koostatud hindamisaruande esitamist.
- 6.3. kõik Maakleri kulutused Maaklerteenuse osutamiseks (reklaami-, transpordi-, personali-, büroo- jm kulud) sisalduvad maakleritasus.
- 6.4. Tellija ei tee ettemaksu.
- 6.5. Arve esitatakse Maakleri poolt Tellijale masinloetava e-arvena. Arve kuulub tasumisele 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates.

7. POOLTE VASTUTUS

- 7.1. Pooled vastutavad teineteise ees võimalike kahjude eest (sh mainekahju eest) vastavalt võlaõigusseadusele.
- 7.2. Tellijal on õigus nõuda Maaklerilt Lepingust tulenevate kohustuste rikkumise korral leppetrahvi 500,00 eurot iga konkreetse kohutuse rikkumise eest.
- 7.3. Kui Maakler loobub Lepingu täitmisest, on Tellijal õigus nõuda leppetrahvi 2000,00 (kaks tuhat) eurot 15 kalendripäeva jooksul arvates vastava õiguse tekkimisest.

- 7.4. Kui Tellija taganeb Lepingust punktis 7.8 nimetatud alusel, on Maakleril õigus nõuda leppetrahvi 2000,00 (kaks tuhat) eurot 15 kalendripäeva jooksul arvates vastava õiguse tekkimisest.
- 7.5. Teate leppetrahvi nõude esitamise kavatsusest peab Pool esitama teisele Lepingu Poolele hiljemalt 60 kalendripäeva jooksul, arvates leppetrahvi nõudmise õiguse tekkimisest.
- 7.6. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Maaklerit Lepingus sätestatud kohustuste täitmisest. Lisaks leppetrahvile on Tellijal õigus nõuda Maaklerilt täiendavalt ka Maakleri poolt Tellijale Lepingu mittenõuetekohasest täitmisest tekkinud kahjude hüvitamist. Kahjude hüvitamist võib nõuda osas, mida leppetrahv ei kata.
- 7.7. Juhul, kui Maakler rikub korduvalt Lepingus nimetatud kohustusi ja Maakleri tegevusetuse või tegevustes esinevate puuduste tõttu ei saavuta Tellija Lepingu sisulist eesmärki, on Tellijal õigus Leping ennetähtaegselt üles öelda.
- 7.8. Juhul, kui Tellija rikub korduvalt Lepingus nimetatud kohustusi ja jätab olulisel määral esitamata Maaklerteenuse osutamiseks vajalikku informatsiooni või Objektide kohta antav teave on suurte puudustega ega ole tõene, on Maakleril õigus Leping ennetähtaegselt üles öelda.
- 7.9. Maakleril on õigus nõuda Tellijalt arve mitteõigeaegse tasumise korral viivist 0,1% tähtjaks tasumata summalt iga tasumisega viivitatud päeva eest.

8. TEABEVAHETUS

- 8.1. Pool edastab Lepinguga seotud teated üldjuhul teisele Poolele Lepingu punktis 9 märgitud kontaktisikute kaudu. Kontaktandmete ja -isikute muutusest on Pool kohustatud kohe informeerima teist Poolt.
- 8.2. Teadete edastamine toimub telefoni või e-posti teel, v.a juhtudel, kui Lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Kirjalikud teated saadetakse teisele Poolele digitaalselt allkirjastatuna Poole Lepingus toodud e-posti aadressidele.
- 8.3. Teade Lepingu ülesütlemise kohta, samuti Poole iga nõue teisele Poolele, mis esitatakse tulenevalt Lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis ja digiallkirjastatud.

9. KONTAKTISIKUD

- 9.1. Tellija esindaja: majanduse peaspetsialist Rivo Aren, tel 515 6678, e-post rivo.aren@viljandivald.ee.
- 9.2. Maakleri esindaja müügi ja ostutehingutega seotud küsimustes: ..., tel ..., e-post ...;

10. VÄÄRAMATU JÕUD

- 10.1. Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta Lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks oli vääramatu jõud.
- 10.2. Vääramatu jõud on asjaolu, mida Pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise või lepinguvälise kohustuse tekkimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks.
- 10.3. Vääramatu jõu esinemisel kohustuvad Pooled rakendama kohaseid meetmeid, et ära hoida teisele Poolele kahju tekitamine ja tagavad võimaluste piires oma Lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmise.
- 10.4. Vääramatu jõud muudab Lepingus toodud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul Lepingu täitmine on mainitud tegurite võrra katkenud ning lisandub periood, mille jooksul taastatakse endine olukord.

11. LÕPPSÄTTED

- 11.1. Leping jõustub selle viimase digitaalse allkirja kuupäeval ja kehtib kuni Pooled on täitnud kõik Lepingust tulenevad vastastikused kohustused.
- 11.2. Lepingut võib muuta üksnes Lepingu poolte vahelisel kirjalikul kokkuleppel. Kirjaliku vormi järgimata jätmisel on Lepingu muudatused tühised.
- 11.3. Vaidlused, mis tekivad Poolte vahel käesoleva Lepingu täitmisel, lahendatakse Poolte vaheliste läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlus vastavalt Eesti Vabariigi õigusaktidele Tartu Maakohtu Viljandi kohtumajas.
- 11.4. Lepingus toodud mõisted ja pealkirjad on mõeldud Lepingu sisu edasiandmiseks. Vastuolu korral mõiste või pealkirja ja sisu vahel lähtutakse sisust. Lepingus viitavad ainsuses toodud sõnad ka mitmusele ja vastupidi, kui kontekstist ei tulene teisiti.
- 11.5. Lepinguga reguleerimata küsimustes juhinduvad pooled Eesti Vabariigi kehtivatest õigusaktidest.
- 11.6. Pooled kohustuvad edastama Lepingu täitmiseks vajaliku teabe telefoni teel või e-postiga viivitamatult.
- 11.7. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

12. POOLTE ANDMED

Tellijä

Viljandi Vallavalitsus
Registrikood 75038606
Sakala tn 1, Viiratsi alevik,
Viljandi vald, Viljandi maakond
viljandivald@viljandivald.ee
Telefon 5303 5482

Maakler

(allkirjastatud digitaalselt)

Alar Karu
vallavanem