

MAAKLERLEPING nr 15-1/...

Viljandi

digitaalse allkirjastamise kuupäev

Viljandi Vallavalitsus, registrikood 75038606, aadress Kauba tn 9, Viljandi linn, 71020 Viljandimaa (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 Pool või koos Poolteks, on sõlminud käesoleva maaklerlepingu (edaspidi Leping) alljärgnevas:

1. LEPINGU ESE

- 1.1. Maakler turundab aktiivselt Viljandi Vallavolikogu 26.08.2020 otsusega nr 1-3/282 „Mäeltküla tööstuspargi kruntidele hoonestusõiguse seadmine“ punktis 1 loetletud kinnisvaraobjekte (edaspidi nimetatud Objekt või Objektid) otsuses kehtestatud tingimustel, eesmärgiga seada Objektidele tasuline hoonestusõigus, olles Tellija esindaja huvitatud isikutele Objektide kohta informatsiooni andmises (edaspidi nimetatud Maaklerteenus).
- 1.2. Lepinguga hõlmatud Objektid ja tasulise hoonestusõiguse tingimused on seatud Viljandi Vallavolikogu 26.08.2020 otsusega nr 2-3/282 „Mäeltküla tööstuspargi kruntidele hoonestusõiguse seadmine“.
- 1.3. Maakler turundab kinnisvara müügi eesmärgil aktiivselt Tellija omandis olevaid kinnisvaraobjekte, sh ka neid, mis ei ole käesoleva lepingu sõlmimisel Tellija poolt määratletud, kuid mis antakse Tellija poolt Maaklerile müügi eesmärgil üle jooksvalt Lepingu täitmise käigus. Lepinguga hõlmatud Objektid ja nende kogus ei ole käesoleva lepingu sõlmimisel määratletud.
- 1.4. Leping on sõlmitud väikehanke „Kinnisvara maaklerteenus“ tulemusena majanduslikult soodsaima pakkumuse teinud Pakkujaga.

2. LEPINGU TÄITMISE JA MAAKLERTEENUSE OSUTAMISE PERIOOD

- 2.1. Lepingu täitmise tähtaeg on **31.12.2021**.
- 2.2. Maakler osutab Maaklerteenust alates käesoleva lepingu jõustumisest ja teeb kõik endast olenevad turundusteenuse osutamisega seonduvad toimingud Tellija eesmärgi saavutamiseks hiljemalt 31.12.2021, et seada kõigile lepingu punktis 1.1 objektiks olevatele kinnisvaraobjektidele Lepingu täitmise tähtajaks tasulised hoonestusõigused ja teostada käesoleva lepingu punktis 1.3 kirjeldatud jooksvalt lisanduva kinnisvara müügiga seotud turundustegevused.
- 2.3. Alates punktis 2.1. nimetatud Lepingu täitmise tähtaja saabumisest pole Maakleril enam seadmata jäänud hoonestusõiguse ja müümata kinnisvaraobjektide suhtes Maaklerteenuse osutamise õigust ega kohustust.

3. MAAKLERI KOHUSTUSED JA ÕIGUSED

3.1. Maakler kohustub:

- 3.1.1. tutvuma Objektidega;
- 3.1.2. Objektide tehniliste näitajatega müügitekstide ja kogu müügiteabe koostamine, kujundamine ning avaldamine kinnisvaraportalides ning muudes infokanalites, sh rahvusvahelistes;
- 3.1.3. Objektidest fotode tegemine ja/või reklaamklippide valmistamine, nende avaldamine erinevates meediakanalites. Pikema müügiperioodi puhul tuleb fotosid uuendada vastavalt olemasolevale olukorrale ja aastaajale;
- 3.1.4. Objektide aktiivne müük, müügiteabe avaldamine erinevates meediakanalites, veebilehtedel ja avalikus ruumis nii üle-eestiliselt kui ka rahvusvaheliselt;
- 3.1.5. huvitatud isikutega suhtlemine, sh tutvustama huvitatud isikutele Objekte nende asukohas, selgitama kõiki Objektidega seotud tingimusi, sh detailplaneeringu ja ehitusõiguse asjaoludest huvitatud isikutele kõiki asjaolusid, mis tulenevad Tellija poolt seatud tingimustest (hoonestusõiguse tingimused, detailplaneeringuga seatud ehitise püstitamise nõuded);
- 3.1.6. Objekte iseloomustava teabe tõesuse tagamine. Maakler peab Tellijale edastama ostuhuviga isikute poolt tõstatatud küsimused, millele vastamiseks Maakleril puudub pädevus ja vajalik teave. Teabe täpsustamise järel edastab Maakler teabe ostuhuviga isikutele;
- 3.1.7. teostama Objektide müüki proaktiivsel meetodil, st Maakler peab klienti otsima, mitte ootama;
- 3.1.8. tegema müügiinfo avalikkusele kättesaadavaks vähemalt 14 päeva jooksul Objektide Maaklerile üleandmisest arvates;
- 3.1.9. osutama Maaklerteenust ja juhinduma töös seadusandlusest, [EVS-EN 15733 standardist](#) ja [Eesti Kinnisvaramaaklerite koja heade tavade koodeksist](#);
- 3.1.10. osutama Maaklerteenust mahus ja viisil, et saavutada Tellija eesmärk – seada tasulised hoonestusõigused ja müüma kinnisvaraobjektid kiireima võimaliku ajaga;
- 3.1.11. nõustama Tellijat ja Objektist huvitatud isikut tehingute ettevalmistamisel ja osalema tehingute sõlmimisel notaribüroos;
- 3.1.12. vastutama solidaarselt Tellijaga avalikkusele ja huvitatud isikutele Objektide kohta esitatud teabe õigsuse eest;
- 3.1.13. esitama Lepingu lisa 2 toodud vormi kohaselt iga kuu esimesel nädalal eelmise kuu tegevusaruande.

3.2. Maakleril on õigus:

- 3.2.1. teha Tellija eesmärgi saavutamiseks koostööd ja kasutada alltöövõttu;
- 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. Lepingust taganeda, kui saab ilmsiks Maakleri suutmatus või tahtmatus tagada Lepingu eesmärgi täitmine ja saavutamine.

5. OBJEKTIDE HINNAD JA MÜÜGITINGIMUSED

5.1. Lepinguga määratletud Maaklerteenuse osutamisega seotud tasulise hoonestusõiguse seadmisega seotud objektid ja tasulise hoonestusõiguse võõrandamise tingimused, sh alghind on määratud Viljandi Vallavolikogu 26.08.2020 otsusega nr 1-3/282 „Mäeltküla tööstuspargi kruntidele hoonestusõiguse seadmine“, mis on toodud käesoleva Lepingu lisas 1.

5.2. Lepingu punktis 1.3 kirjeldatud kinnisvara müügiga seonduvad objektide loetelu koos kinnistute alginna ja muu asjakohase infoga edastab Tellija Maaklerile jooksvalt Lepingu täitmise käigus.

5.3. Kinnisasjade alghindade määramiseks võib Tellija Maaklerilt tellida Hindamisteenust.

5.4. Maakler panustab omalt poolt maksimaalselt, et sõlmida kinnisvara müügileping võimalikult kõrge hinnaga.

5.5. 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 käesoleva lepingu punktis 3.1.13 nimetatud tegevusaruande koosseisus 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 hoonestusõiguse omandamise maksumusest, millele lisandub käibemaks;

6.1.2. Käesoleva Lepingu punktis 5.3 kirjeldatud hindamisteenuse puhul lepitakse tasus kokku Objektipõhiselt. Maakler esitab Tellijale vastavasisulise hinnapakumise.

6.2. Maakleril tekib Maaklertasule õigus peale Tellija eesmärgi saavutamist:

6.2.1. peale Objektile hoonestusõiguse omandamisega seonduva tehingu teostamist ja vastava notariaalse lepingu sõlmimist;

6.2.2. peale Objekti müügitehingu sõlmimist;

6.2.3. 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. Maakleritasu arvestuse alusdokumendiks on Tellija kinnitatud Maakleri poolt igakuiselt koostatud ja Tellijale esitatud tegevusaruanne.

6.6. Maakleritasu väljamaksmiseks esitab Maakler Tellijale tegevusaruande põhise arve.

6.7. 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 (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 (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% tähtajaks 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. Maakleri esindaja: ... , tel ... , e-post
- 9.2. Tellija esindaja: ... , 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. LEPINGU LISAD

Lepingul on Lepingu sõlmimisel järgmised lisad:

Lisa 1. Viljandi Vallavolikogu 26.08.2020 otsusega nr 1-3/282 „Mäeltküla tööstuspargi kruntidele hoonestusõiguse seadmine“.

Lisa 2. Tegevusaruande vorm.

13. POOLTE ANDMED

Tellija

Maakler

Viljandi Vallavalitsus
Registrikood 75038606
Kauba tn 9, 71020 Viljandi
viljandivald@viljandivald.ee

/allkirjastatud digitaalselt/
Alar Karu
vallavanem