

# ÜÜRILEPING nr

digitaallkirjastamise kpv

## I. ERITINGIMUSED

<b>1.1. ÜÜRILEANDJA ANDMED</b>		
<b>Tartu Ülikool</b>		REGISTRIKOOD 74001073
ESINDAJA EES- JA PEREKONNANIMI Kstina Vallimäe, kantsler		ESINDUSE ALUS käskkiri
ASUKOHT / POSTIAADRESS Ülikooli 18, TARTU 50090		ARVELDUSKONTO NUMBER EE281010102000234007
TELEFON 737 5137		E-POST kinnisvaraosakond@ut.ee
KONTAKTISIK Tiia Kreek	TEL 737 5689	E-POST tiia.kreek@ut.ee
HOONE HALDUR Toivo Salus	TEL 737 4401, 5695 3629	E-POST toivo.salus@ut.ee

## 1.2. ÜÜRNIKU ANDMED

<b>ÄRINIMI</b> <b>Eesti Geoloogiateenistus</b>		REGISTRIKOOD 77000387
ESINDAJA EES- JA PEREKONNANIMI Sirli Sipp Kulli		KONTAKTISIK Riho Lööper
ASUKOHT / POSTIAADRESS F. R. Kreutzwaldi 5, Rakvere 44314		ARVELDUSKONTO NUMBER EE221010220027690221 (Pangakonto omanik Rahandusministeerium)
TELEFON 5349 4904		E-POST Riho.Looper@egt.ee
ARVETE JA TEADETE E-POST info@egt.ee, arved e-arvena		

## 2 ÜÜRILEPINGU (edaspidi: Leping) TINGIMUSED

2.1. LEPINGU OBJEKT Tartus Ravila 14a õppe- ja teadushoone ruumid nr 2015, 2037 - 2043		2.2. LEPINGU OBJEKTI PINDALA 116 m <sup>2</sup>
2.3. LEPINGU OBJEKT moodustab 1,57 % HOONE KASULIKUST PINNAST		
2.4. LEPINGU KEHTIVUSE ALGUS 01.01.2022		2.5. LEPINGU KEHTIVUSE LÕPP tähtajatu
2.6. LEPINGU OBJEKTI ÜLEANDMISE TÄHTAEG Hiljemalt 01.01.2022		2.7. LEPINGU OBJEKTI SIHTOTSTARVE Tööruumid (labor, kabinetid)
2.8. ÜÜR (€/m <sup>2</sup> ) 2,65 €/m <sup>2</sup>	2.9. ÜÜRI KOGUSUMMA KUUS 307,40 €	2.10. MAKSETE TÄHTPÄEVAD vastavalt esitatavatele arvetele
2.11. TAGATISRAHA Mitte rakendada		

## 2.12. KÕRVALKULUDE EEST TASUMINE

Kõrvalkulusid hakatakse arvestama ja Üürnikul tekib kõrvalkulude tasumise kohustus alates Lepingu kehtima hakkamise kuupäevast.

Pooled rakendavad Lepingu üldtingimuste punkti 4.2. alljärgnevalt (näidatud kululiigi tasumise kohustus ja arvestuse alus):

KULUARVESTUSE ALUS	ARVE ESITAJA			
	Tartu Ülikool			teenuse osutaja
	arvesti näit	arvestuslik %	fikseeritud kuutasu (koos käibemaksuga), lähtuvalt arvestuslikust määra 7,35 €/m2 kohta või muu kokkulepe	otseleping
LEPINGU OBJEKTI				
elekter			518,50	
küte			146,20	
vesi-kanalisatsioon			22,00	
valve			68,40	
jäätmekäitlus (prügivedu)			3,50	
puhastus ja korrashoid (üüripinna igapäevane koristus, väikevahendid)			94,00	
puhastuse ja korrashoiuga seotud eritööd (põrandate vahatamine, akende pesu)			juhul kui selline kulu tekib, siis lepitakse kokku, kas eraldi arvestus vastavalt tegelikule kulule (kui tööd teostatud üksnes üüripinnal) või üüripinna arvestuslikule osakaalule hoone kasulikust pinnast (kui tööd teostatud hoones)	
kasutajaspetsiifilised keskkonnakaitsekulud			juhul kui selline kulu tekib, siis lepitakse kokku eraldi arvestus vastavalt tegelikule kulule (kulu tekkimine seotud üüripinna kasutamisega)	
andmeside (telefon, internet)				x

2.13. LISATINGIMUSED:

2.13.1. Pooled lepivad kokku, et ei rakenda üldtingimuste alalõike 5 „Tagatisraha“ ja 8 „Üürileandja pandiõigus“.

2.13.2. Pooled lepivad kokku, et rakendavad lepingu punkti 4.7. järgmiselt:

4.7. Alates Lepingu kehtimise teisest (2.) aastast võib Üürileandja tõsta üüri ja kõrvalkulude fikseeritud kuutasude arvestuse aluseks olevaid määrasid (€/m<sup>2</sup> kohta) üks (1) kord aastas vastavalt Statistikaameti poolt eelneva aasta kohta avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele, ilma täiendavat Poolte vahelist kirjalikku kokkulepet sõlmimata. Teavituse tegemiseks loetakse piisavaks, kui Üürileandja edastab Üürnikule üüri ja kõrvalkulude arved, millel on kajastatud uue üüri ja kõrvalkulude suurus ning on lisatud viide nende muutmisele tarbijahinnaindeksi muutuse võrra.

2.13.3. Lepingu punktides 2.8 ja 2.9 sätestatud üürimäär €/m<sup>2</sup> ja üüri kogusumma kuus ning punktis 2.12 sätestatud kõrvalkulude arvestuslik määr €/m<sup>2</sup> ja fikseeritud kuutasud kehtivad kuni 04.10.2023. Hiljemalt 01.09.2023 lepivad pooled kokku alates 05.10.2023 kehtima hakkava üürimäära €/m<sup>2</sup>, üüri kogusumma kuus ning kõrvalkulude tasumise arvestuse alustes.

ÜÜRILEANDJA

(allkirjastatud digitaalselt)

ÜÜRNIK

(allkirjastatud digitaalselt)

## II. ÜLDTINGIMUSED

### 3. Üldsätted

**3.1.** Pooled juhinduvad omavaheliste suhete reguleerimisel võlaõigusseadusest, teistest Eesti Vabariigi seadustest ja õigusaktidest ning Lepingust.

**3.2.** Lepinguga Üürileandja annab ja Üürnik võtab tasu eest kasutamiseks Lepingu objekti Lepingus toodud tingimustel ja tähtajaks. Lepingu objekti paiknemine on toodud Lepingu lisaks nr 1 oleval joonisel (edaspidi nimetatud "**Lepingu objekt**").

**3.3.** Üürnikul on õigus kasutada Lepingu objekti üksnes Lepingus toodud otstarbel. Üürnikul puudub ilma Üürileandja eelneva kirjaliku ning taasesitatavas vormis esitatud nõusolekuta õigus muuta Lepingu objekti sihtotstarvet või faktiliselt kasutada Lepingu objekti teisel sihtotstarbel, kui Lepingus sätestatud.

**3.4.** Lepingu objekt antakse Üürileandja poolt Üürnikule üle hiljemalt Lepingus toodud tähtajal. Lepingu objekt antakse üle seisukorras, milles see oli Lepingu objekti ülevaatuse teostamise hetkel, kui pooled ei ole kirjalikult kokku leppinud teisiti.

**3.5.** Lepingu objekti üleandmisel allkirjastavad pooled üleandmise-vastuvõtmise akti, mis on Lepingu lisaks. Kõik Lepingu objekti puudused peavad olema fikseeritud üleandmise-vastuvõtmise aktis. Juhul kui peale Lepingu objekti üleandmist üks pooltest ei kirjuta Lepingu objekti üleandmise-vastuvõtmise aktile alla, siis tõendab Lepingu objekti üleandmist ühe poole ja 2 tunnistaja allkirjadega Lepingu objekti üleandmise-vastuvõtmise akt.

**3.6.** Üürnik kinnitab, et on põhjalikult tutvunud Lepingu objekti, selle tehnilise, ehitusliku, õigusliku ja muu olukorraga ning ei oma selles suhtes Üürileandja suhtes mitte mingisuguseid pretensioone. Juhul kui Lepingu objektile eksisteerivad varjatud puudused, mida Üürnik ei saanud avastada Lepingu objekti üleandmisel, siis kohustub Üürnik nendest Üürileandjale teatama hiljemalt 2 (kahe) nädala jooksul peale Lepingu objekti üleandmist.

### 4. Üüri suurus ja maksetingimused

**4.1.** Üürnik kohustub tasuma Üürileandjale kokku üüri Lepingu eritingimustes toodud summas ühes kuus, ettemaksuna Lepingu eritingimustes toodud tähtajaks. Juhul kui vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele peab üürile lisama käibemaksu, siis loetakse, et käesolevas sättes nimetatud üürile lisandub käibemaks.

**4.2.** Lisaks üürile on Üürnik kohustatud tasuma esitatud arvete alusel Lepingu objektiga seotud kõrvalkulude (sh vesi, kanalisatsioon, elekter, valve, küte, siseruumide ja Hoone üldpindade ja välisterritooriumi koristus ja korrashoid, telefon, internet, prügivedu jne) kasutamise eest vastavalt tegelikult tekkinud kulutuste suurusele. Kui kõrvalkulu suurust ei ole võimalik täpselt määrata, arvestatakse kulu Üürniku kasutusse antud Lepingu objekti pindala suhtele Hoone üldpinnast või muu kokkuleppe alusel. Juhul kui Üürniku kasutusse antud Lepingu objekt ei hõlma ruume, mis on vajalikud

Lepingu objektile ligipääsuks ja seotud Lepingu objekti kasutamisega (juurdepääsuteed, tualettruumid), arvestatakse kulu vastavalt Lepingu objekti pindala suhtele Hoone kasulikust pinnast või muu kokkuleppe alusel. Kõrvalkulude eest tasumise suurus (arvestus) lepitakse kokku Lepingu sõlmimisel eritingimuste peatükis.

**4.3.** Kõrvalkulude ja muude teenuste eest tasumisele kuuluvate maksete suurus kuulub ümberarvestamisele teenuse osutajate poolt vastavate tariifide muutmisel, samuti Eesti Vabariigi seadustes ettenähtud maksude, muude maksete ja normide muutumise korral.

**4.4.** Üürnikul on õigus kolmandate isikute poolt pakutavate teenuste kasutamiseks sõlmida lepinguid otse vastava teenuse osutajaga eelneval kirjalikul nõusolekul Üürileandjaga. Sellisel juhul tasub Üürnik nimetatud teenuste eest otse teenuse osutajale.

**4.5.** Üürileandja esitab arve üüri ja kõrvalkulude tasumise kohta vähemalt viis (5) päeva enne maksetähtaega. Nimetatud arve saadetakse Üürniku näidatud e-maili aadressile. Üürniku poolt üüri ja kõrvalkulude tasumise kohta väljastatud arve mitteättesaamine ei vabasta Üürnikku vastavate kulutuste eest tasumise kohustusest.

**4.6.** Üürnik maksab kõik Lepinguga seotud maksed Üürileandja pangaarvele. Kõik Lepinguga seotud maksed loetakse Üürniku poolt nõuetekohaselt makstuks nende täies ulatuses laekumisel Üürileandja pangaarvele.

**4.7.** Alates Lepingu kehtimise teisest (2.) aastast võib Üürileandja tõsta üüri üks (1) kord aastas 5% (viis protsenti) tulenevalt varasemalt kehtinud üürimäärast, ilma täiendavat Poolte vahelist kirjalikku kokkulepet sõlmimata.

**4.8.** Üüri hakatakse arvestama ja Üürnikul tekib üüri tasumise kohustus alates Lepingu kehtima hakkamise kuupäevast või Lepingu eritingimuste peatükis kokkulepitud tähtajast. Juhul, kui Lepingu objekt antakse Üürnikule üle pärast Lepingu kehtima hakkamise kuupäeva ja Lepingu punktis 2.13 puudub märge üüriarvestuse alguse kohta, hakatakse üüri arvestama ja Üürnikul tekib üüri tasumise kohustus objekti üleandmise-vastuvõtmise akti alusel Üürnikule üleandmise kuupäevast või ajast, millal Üürnikule läks muul moel üle Lepingu objekti valdus, lähtudes sellest, milline eelpoolmainitud juhtumitest saabub esimesena.

### 5. Tagatisraha

**5.1.** Pooled on kokku leppinud, et Üürnik kohustub tasuma Üürileandjale tagatisrahana Lepingu eritingimustes toodud summas, hiljemalt 1 (ühe) nädala jooksul arvates Lepingu sõlmimisest.

**5.2.** Ettemakstud summa jääb Üürileandja kätte hoiule tagatisrahana kogu Lepingu kehtivuse ajaks ning see tagastatakse Üürnikule Lepingu lõpetamisel või poolte suulisel kokkuleppel tasaarvestatakse Lepingu järgsete viimaste üürimaksetega.

**5.3.** Üürileandja käes hoiul olev tagatisraha ei anna Üürnikule õigust viivitada kokkulepitud maksete tasumisega või muul moel rikkuda Lepingut. Üürileandjal ei ole kohustust hoida tagatisraha oma muust varast eraldi ega maksta tagatisrahalt intressi.

**5.4.** Üürileandja võib Üürniku poolt Lepingu tingimuste rikkumise korral rahuldada oma rahalisi nõudeid tagatisraha arvel. Üürnik on kohustatud hiljemalt 1 (ühe) nädala jooksul arvates Üürileandja poolt vastavasisulise nõude esitamisest taastama tagatisraha Lepingus sätestatud mahus.

## **6. Poolte kohustused:**

### **6.1. Üürileandja kohustub:**

**6.1.1.** Lepingu tähtaja vältel võimaldama Üürnikul kasutada Lepingu objekti ning sellega funktsionaalses seoses olevaid juurdepääse, tehnovõrke, sidesüsteeme;

**6.1.2.** mitte takistama Üürniku poolt Lepingu objekti ja selle teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide kasutamist ja Üürniku tööd Lepingu objektil väljaspool tööaega ning puhkepäevadel;

**6.1.3.** kindlustama Üürniku Lepingu objekti kasutamiseks vajalike teenuste kasutamise võimalusega; Üürileandja ei vastuta käesolevas punktis nimetatud kohustuste mittetäitmise eest, kui Üürniku teenustega varustamise katkemine või ebapiisav varustamine oli tingitud Üürileandjast mittesõltuvatel põhjustel või vääramatu jõu tõttu;

**6.1.4.** teatama õigeaegselt Üürnikule oma pangaasutuse või selles asuva pangarve rekvisiitide muutumisest;

**6.1.5.** teatama hiljemalt 2 (kaks) nädalat enne Lepingu objektile ümberehituste ja parenduste tegemise alustamist Üürnikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ümberehituste ja parenduste tegemiseks kavandatavate abinõude liigist, ulatusest, algusest ja eeldatavast kestusest, samuti nendest tuleneda võivast üüri suurenemisest;

**6.1.6.** tegema Üürnikuga koostööd Lepingu objekti väljanõudmisel mis tahes kolmanda isiku ebaseaduslikust valdusest ja nõudma kolmandatelt isikutelt Lepingu objekti valdamisele ja kasutamisele tehtavate takistuste kõrvaldamist;

### **6.2. Üürnik kohustub:**

**6.2.1.** kasutama Lepingu objekti hoolikalt, heaperemehelikult, vastavuses Lepingus fikseeritud Lepingu objekti kasutamise otstarbega ning arvestama Lepingu objekti kasutamisel Üürileandja, teiste hoones asuvate ruumide kasutajate, nende töötajate, külaliste või klientide huvidega;

**6.2.2.** kooskõlastama kirjalikult ning taasesitatavas vormis Üürileandjaga eelnevalt kõik Lepingu objektile tehtavad ümberehitused ja parendused;

**6.2.3.** tagama ümberehituste ja parenduste teostamiseks ehitusprojekti, projekteerimis- ja ehitusloa olemasolu ning teostatud ümberehituste ja parenduste vastavuse Eesti Vabariigi seadusandlusele, kehtestatud ehituseeskirjadele, -standarditele ja kvaliteedinõuetele;

**6.2.4.** teatama viivitamatult Üürileandjale Lepingu objektile toimunud igast avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud nende tagajärgede likvideerimiseks;

**6.2.5.** kasutama Lepingu objektiga seotud territooriumi vastavalt Üürileandja kehtestatud territooriumi

kasutamise korrale ning nimetatud korras toodud ulatuses;

**6.2.6.** kasutama Lepingu objektiga seotud territooriumi üksnes mahus, mis on vajalik Lepingu objekti sihipäraseks kasutamiseks; Lepingu objektiga seotud territooriumil on ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta keelatud kaupade ladustamine, mootorsõidukite öine parkimine, raskete mootorsõidukite liikumine, peatumine ja parkimine;

**6.2.7.** Üürileandja esimesel nõudmisel viivitamatult vabastama Lepingu objektiga seotud territooriumi sinna ladustatud kaupadest, materjalist, prahist ning teisaldama Lepingu objektiga seotud territooriumile pargitud mootorsõidukid;

**6.2.8.** ilma Üürileandja eelneva nõusolekuta mitte tegelema tegevusega, millest tekib üleliigne prügi või reostus, mitte ladustama ega hoidma oma tegevuses tekkivat prügi Lepingu objektiga seotud territooriumil;

**6.2.9.** mitte tekitama erikäitlemist nõudvat prügi või reostust, mitte laskma kanalisatsiooni reovett, mille reoainete kontsentratsioonid ületavad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjaga kehtestatud piirväärtusi, mis kahjustavad ühisveevärki ja -kanalisatsiooni või mis põhjustavad puhastusprotsessi häireid, ning tasuma kõik sellise prügi või reoveega seoses tasumisele kuuluvad maksed;

**6.2.10.** tagama, et Lepingu objektile paigaldatud seadmed, mööbel, valvesignalisatsiooni-, televisiooni-, telefoni- ja arvutisüsteemid vastavad Eesti Vabariigi seadusandlusele, kõikidele kehtestatud eeskirjadele, standarditele ja kvaliteedinõuetele, ei häiri teisi hoone kasutajaid ega kahjusta hoonet;

**6.2.11.** taluma lisatasuta Üürileandja poolt Lepingu objekti, kogu hoone ning territooriumi suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Lepingu objekti, hoone, muude ruumide või territooriumi säilitamiseks, ümberehituseks või parendamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;

**6.2.12.** vastutama varaliselt Üürniku, Üürniku töötajate, külaliste või klientide tegevusega Lepingu objektile ja Lepingu objektiga seotud territooriumile Lepingu kehtivusajal tekitatud kahjude eest;

**6.2.13.** hoidma Lepingu objektile ning Lepingu objektiga seotud territooriumil puhtust ja korda ning mitte rikkuma Lepingu objekti, Lepingu objekti olulisi osasid, pärldisi, Lepingu objekti seadmeid, kommunikatsioone ja Lepingu objektiga seotud territooriumi, selle katet ning rajatisi;

**6.2.14.** mitte andma Lepingu objekti allüürile või muul viisil faktiliselt kasutusse teistele juriidilistele või füüsilistele isikutele ilma eelneva Üürileandja kirjaliku ning taasesitatavas vormis esitatud nõusolekuta;

**6.2.15.** tegema omal kulul Lepingu objektile jooksvat hooldusremonti ning likvideerima omal kulul Üürniku tegevusest või tegevusetusest tekkinud kahjud;

**6.2.16.** tegema omal kulul Lepingu objektile kapitaalremonti, ümberehitusi ja parendusi, kui nende

tekkimise vajadus tekkis Üürniku, Üürniku töötajate, külaliste või klientide tegevuse või tegevusetuse läbi;

**6.2.17.** kindlustama vajadusel Lepingu objekti ning sõlmima Lepingu objekti suhtes valvelepingu valveteenust osutava äriühinguga;

**6.2.18.** täitma Lepingu objekti kasutamisel ja oma majandustegevuse teostamisel tuleohutuse, töökaitse, tervisekaitse, ehitusjärelvalve, hoone ekspluateerimise ja teisi Eesti Vabariigis kehtestatud eeskirjasid, nõudeid ja standardeid; järgima Tartu Ülikooli tuleohutuseeskirja ning koostöös ülikooliga koostama enesekontrolli tuleohutusuaruannet, korraldama evakuatsiooniõppuseid ja täitma teisi tuleohutusnõudeid;

**6.2.19.** täitma Üürileandja poolt Lepingust tuleneva mistahes kohustuse täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise korral tehtud kohustuslikke ettekirjutusi Lepingust tulenevate nõuete järgimiseks ja/või kohustuse rikkumise kõrvaldamiseks;

**6.2.20.** paigaldama Lepingu objektile ja hoonele, kus Lepingu objekt asub, kaubamärke, reklaami, silte, sümboolikat vms. ainult eelneval kokkuleppel Üürileandjaga. Reklaami paigaldamisel on Üürnik kohustatud tasuma kõik reklaamiga seotud maksud, reklaami valmistamise, paigaldamise ja mahavõtmise kulud;

**6.2.21.** tagama paigaldatud kaubamärkide, reklaami, siltide, sümboolika vms. vastavuse Eesti Vabariigis seadusandlusele, headele kommetele ning hoone üldkujundusele, ümber paigutama või kõrvaldama Üürileandja põhjendatud nõudel paigaldatud kaubamärgid, reklaami, sildid, sümboolika vms.;

**6.2.22.** takistamatult lubama eelneva Üürileandja poolse 1 (ühe) päevase etteteatamisega Üürileandja esindajatel kontrollida Lepingu objekti seisukorda ja Lepingu täitmist; avarii või muu sellise olukorra korral võimaldama Üürileandja esindajatel Lepingu objektile siseneda viivitamatult esimesel võimalusel;

**6.2.23.** hankima kõik oma majandustegevuseks vajalikud load, kooskõlastused ja nõusolekud ning esitama Üürileandjale vajadusel kehtivate tegutsemis- ja kauplemlubade vms. ärakirjad;

**6.2.24.** mitte kasutama seadmeid ja tehnoloogiat, mis tekitavad üldkehtivatest normidest suuremat vibratsiooni ja müra, raadio- ja TV häireid, ümbrust ja keskkonda kahjustavat tolmu, gaase, kiirgust, vahelagede ülekoormust, vee-, ventilatsiooni- ja kanalisatsioonivõrgu kahjustusi, elektrivõrgu ülekoormust;

**6.2.25.** mitte üle andma Lepingu objekti ega Lepingust tulenevaid õigusi ja/või kohustusi tervikuna kolmandatele isikutele ega koormama neid kolmandate isikute kasuks ilma Üürileandja eelneva kirjaliku ning taasesitatavas vormis esitatud nõusolekuta;

**6.2.26.** hoidma vastavuses õigusaktidega Lepingu objektil avalikku korda ning tagama, et Üürniku külalised ja kliendid hoiavad Lepingu objektil avalikku korda;

**6.2.27.** tasuma hoonesse ja/või Lepingu objektiks olevatesse ruumidesse ligipääsuks läbipääsukaartide

väljastamise eest üürileandjale vastavalt üürileandja poolt kehtestatud hinnakirja alusel esitatud arvele juhul, kui hoones, kus Lepingu objekt asub, on läbipääsusüsteem ning üürnikul on läbipääsukaart vajalik juurdepääsuks Lepingu objektile või selle kasutamiseks;

**6.2.28.** esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürileandjale esitada, hiljemalt 5 (viie) päeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks;

**6.2.29.** järgima oma majandustegevuses head äritava, keskkonna- ja looduskaitse nõudeid;

**6.2.30.** äriühingu ühinemisel, ümberkujundamisel, jagunemisel teatama sellest kirjalikult Üürileandjale vähemalt üks kuu ette, näidates ära õigusjärglase koos kõigi selle rekvisiitidega;

**6.2.31.** mitte kasutama üüripinda ega teisi Üürileandja hoonetes asuvaid ruume üritusteks või tegevusteks, mis oma olemuselt ei sobi ruumi või hoonesse, samuti poliitilise ja usulise propaganda tegemiseks, millel võib olla kahjulik mõju üürileandja mainele (alus: Tartu Ülikooli hoonete ja ruumide kasutamise eeskiri);

**6.2.32.** Lepingu lõppemisel või ülesütlemisel vabastama Lepingu objekti oma asjadest ja seadmetest ning andma Lepingu objekti otsese valduse üle Üürileandjale Lepingu lõppemise või ülesütlemise päeval.

## 7. Poolte vastutus

**7.1.** Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest kannavad pooled Eesti Vabariigi seadustes ettenähtud vastutust.

**7.2.** Lepingus sätestatud maksekohustustega viivitamise korral kohustub vastav pool tasuma teisele poolele viivist 0.05% (null koma null viis) tasumata summast päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

**7.3.** Üürniku poolt Lepingu objekti tähtaegselt vabastamisega viivitamise korral tasub Üürnik lisaks üürile ja kõrvalkuludele, Üürileandjale leppetrahvi 10% (kümme protsenti) kuu üürisummast iga viivitatud päeva eest.

**7.4.** Üürniku poolt Lepingu objekti kasutamisel vastuolus Lepingus ettenähtud kasutusotstarbega või Lepinguga (sh Lepingu objekti osalisel või tervikuna allüürile andmisel või faktilisel kasutada andmisel kolmandale isikule) on Üürnik esmakordselt selle fakti tuvastamisel kohustatud tasuma Üürileandjale leppetrahvi 1 (ühe) kuu üürisummas, teistkordsel rikkumise, samuti rikkumise mittelõpetamisel 10 (kümne) päeva jooksul aga 3 (kolme) kuu üürisummas.

**7.5.** Muude Lepingus sätestatud kohustuste, sh maksekohustuse mittetäitmise, mittetähtaegse või mittenõuetekohase täitmise korral on Üürileandjal õigus nõuda ja Üürnikul kohustus tasuda Üürileandjale leppetrahvi 64 (kuuskümmend neli) eurot iga nimetatud Lepingu rikkumise eest.

**7.6.** Lepingu objekti juhusliku hävimise risk on Lepingu kehtivuse ajal ja ajal, millal Lepingu objekt on peale

Lepingu lõppemist või ülesütlemist Üürniku valduses, Üürnikul.

**7.7.** Kui Üürileandjast sõltumatutel põhjustel katkeb elektri-, gaasi- või veevarustus või ei tööta kanalisatsioon või kui tekivad üleujutused või muud avariid ja õnnetused, ei ole Üürnikul õigust nõuda üüri vähendamist ega mingeid hüvitusnõudeid Üürileandja vastu. Energiavarustuse, eelkõige voolupinge muutumisel ei teki Üürnikul samuti Üürileandja vastu hüvitusnõudeid.

**7.8.** Üürileandja ei kanna vastutust materiaalsete väärtuste, mida Üürnik hoiab Lepingu objektil või hoones, kus Lepingu objekt asub, kaotsimineku, puudujäägi või rikkumise eest, välja arvatud juhul, kui see on toimunud Üürileandja kohustuste süülise rikkumise tagajärjel.

**7.9.** Leppetrahvi või viivise tasumine ei vabasta poolt Lepingus sätestatud kohustuste täitmisest. Lisaks leppetrahvile või viivisele on poolel õigus nõuda kohustust rikkunud poolelt täiendavalt ka kahjude hüvitamist.

**7.10.** Üürniku poolt võlgnevuste tasumisel loetakse tasutud summade arvelt esmajärjekorras tasutuks tagatisraha, viivised, leppetrahvid ja kahju hüvitamise nõuded ning alles seejärel põhivõlgnevus.

**7.11.** Pool loetakse vastutavaks Lepingu rikkumise eest, kui Lepingu rikkumise eest vastutab poole esindaja (juhatuse või seda asendava organi liige või muu tema poolt esindatav isik) ning muu isik, keda pool kasutas oma kohustuste täitmiseks, sealhulgas töötaja, teenistuja, klient, käsundatu või muu isik, kellele pool usaldas Lepingu või selle osa täitmise.

**7.12.** Pool loetakse mistahes asjaolust teadlikuks või seda ette näinuks või olukorras olevaks, kus ta pidi seda teadma või ette nägema, kui asjaolust teadis või seda nägi ette või pidi sellest teadma või seda ette nägema mistahes Lepingus nimetatud isik, kelle eest pool vastutab.

**7.13.** Lepingus sätestatud kohustused täidetakse Lepingus sätestatud tähtaja jooksul, juhul kui Lepingus sellist tähtaega sätestatud ei ole, siis hiljemalt 7 (seitsme) päeva jooksul arvates teise lepingupoole poolt vastavasisulise nõude esitamisest.

**7.14.** Pool ei kanna vastutust Lepingu rikkumise eest juhul, kui kohustuste täitmine on põhjustatud ettenägematutest või poole tegevusest mitteolenevatest asjaoludest, st vääramatust jõust. Vääramatu jõuga on tegemist juhul, kui nimetatud asjaolu ei saanud pool 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.

## **8. Üürileandja pandiõigus**

**8.1.** Üürileandjal on Lepingust tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus Lepingu objektil asuvatele ja Lepingu objekti üürimisel selle sisustusse või kasutamise juurde kuuluvatele vallasasjadele. Üürileandja

pandiõigusele kohaldatakse asjaõigusseaduse ja võlaõigusseaduse sätteid.

**8.2.** Üürnik kohustub Üürileandjat kirjalikult ja taasesitatavas vormis informeerima sellest, et teatud Üürniku poolt Lepingu objektile toodud asjad ei kuulu Üürnikule. Nimetatud teate kohustub Üürnik esitama enne Lepingust tulenevate nõuete sissenõutavaks muutumist. Juhul kui Üürnik jätab nimetatud kohustuse täitmata, siis laieneb Üürileandja pandiõigus ka nendele Lepingu objektil asuvatele ja Lepingu objekti üürimisel selle sisustusse või kasutamise juurde kuuluvatele vallasasjadele, mis on kolmanda isiku omandis.

**8.3.** Kui Üürnik tahab Lepingu objektilt ära kolida või Lepingu objektile leiduvaid asju ära viia, võib Üürileandja asju kinni pidada ulatuses, mis on vajalik tema nõuete täitmise tagamiseks. Üürileandja võib oma pandiõiguse teostamiseks kasutada omaabi. Kui asjad eemaldatakse Lepingu objektilt Üürileandja teadmata või hoolimata sellest, et Üürileandja vaidles sellele eelnevalt vastu, võib Üürileandja nõuda asjade väljaandmist Lepingu objektile tagasi toimetamiseks.

**8.4.** Kui Üürnikul on tekkinud võlgnevus rohkem kui 2 (kahe) kuu üüri ja/või kõrvalkulude summa ulatuses või kui Üürnik on korduvalt, s.o. vähemalt 3 (kolmel) korral kalendriaasta jooksul hilinevad üüri ja/või kõrvalkulude eest tasumisega, siis on Üürileandjal õigus siseneda Lepingu objektile, võtta Lepingu objektile asuvad vallasasjad oma otsesse valdusse ning need võõrandada vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele. Kõik sellise Lepingu objektile asuvate vallasasjade oma otsesse valdusse võtmise, vallasasjade hoidmise ja võõrandamisega seotud kulud ja kahjud kannab Üürnik.

**8.5.** Vastavalt AÕS § 294 lg 4 lepivad Üürnik ja Üürileandja kokku et juhul kui Üürileandja teostab oma pandiõigust vastavalt käesoleva lepingu punktile 8 siis on Üürileandjal õigus müüa pandivara avalikul enampakkumisel või omal äranägemisel ka eelläbirääkimistega avalikul enampakkumisel seades lisatingimuseks ka käesoleva üürilepingu ülevõtmise.

## **9. Lepingu muutmine ja lõppemine**

**9.1.** Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Poolte kirjaliku kokkuleppe alusel, välja arvatud Lepingus sätestatud juhtudel või juhul, kui Lepingu tingimuste muutus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest.

**9.2.** Lepingu ühe poole esitatud taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine pool läbi 15 (viieteistkümne) päeva jooksul taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele Poolele kirjalikult koos vastavasisuliste põhjendustega. Taotlusele vastamata jätmise korral loetakse muudatus vastuvõetuks.

**9.3.** Eesti Vabariigi seadusandluse või muude õigusaktide muutmise tulenev vastuolu mõne Lepingu sättega ei mõjuta ülejäänud Lepingu kehtivust. Lepingupooled kohustuvad vastastikusel kokkuleppel asendama kehtetu sätte uue seadusliku sättega.

**9.4.** Lepingu lõppemisel või ülesütlemisel ei hüvitata Üürnikule teostatud ümberehitusi ja parendusi, välja

arvatud juhul, kui Lepingu lõppemisel ilmneb, et Lepingu objekti väärtus on Üürileandja nõusolekul tehtud kapitaalse iseloomuga tehtud ümberehituste ja parenduste tõttu kestvalt oluliselt suurenenud, millisel juhul on Üürnikul õigus nõuda selle eest mõistlikku hüvitist. Hüvitamise aluseks võetakse ümberehituste ja parenduste tegelik jääkväärtus Lepingu objekti otsese valduse Üürileandjale tagastamise hetkel. Üürnikul ei ole õigust nõuda hüvitist Üürileandja nõusolekuta tehtud ümberehituste ja parenduste eest, samuti juhul, kui pooled on ümberehituste ja parenduste tegemiseks loa andmisel kokku leppinud teisiti või kui ümberehitused ja parendused on Üürnikule hüvitatud keskmisest kohalikust turuhinnast väiksema üüri võtmisega..

## **10. Lepingu ülesütlemine**

**10.1.** Üürileandja võib alljärgnevate Lepingu rikkumise asjaolude ilmnemisel Lepingu üles öelda ning nõuda Lepingu objekti viivitamatut tagastamist:

**10.1.1.** Üürnik kasutab Lepingu objekti vastuolus Lepingus nimetatud otstarbega ja ei ole rikkumist lõpetanud kolme (3) päeva jooksul peale Üürileandja poolse hoiatuse saamist;

**10.1.2.** Üürnik tahtlikult või ettevaatamatuse tõttu halvendab Lepingu objekti seisundit, sh ehitab Lepingu objekti ümber Üürileandja loata ja ei ole olukorda heastanud kolme (3) päeva jooksul peale vastavasisulise hoiatuse saamist;

**10.1.3.** Üürnikul on tekkinud võlgnevus Üürileandja ees enam kui 2 (kahe) kuu üüri ja/või kõrvalkulude summa ulatuses, samuti juhtudel, kui ta on korduvalt, s.o. vähemalt 3 (kolmel) korral kalendriaasta jooksul hilinenud üüri ja/või kõrvalkulude tasumisega üle kümne (10) päeva;

**10.1.4.** Üürnik ei taasta Lepingus kokkulepitud tagatisraha suurust kokkulepitud ajal ega ei ole seda teinud seitsme (7) päeva jooksul peale Üürileandja poolse hoiatuse saamist;

**10.1.5.** Üürnik annab üüritud vara allüürile või mõnel muul alusel kasutusse teisele juriidilisele või füüsilisele isikule ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta;

**10.1.6.** Üürniku pankroti väljakuulutamisel, kui Üürileandjale ei anta aktsepteeritavat tagatist üüri ja kõrvalkulude eest tasumise kindlustamiseks;

**10.1.7.** tühistatakse, tunnistatakse kehtetuks või muul viisil kaotab kehtivuse Üürnikule väljastatud kauplemisluba, tegevusluba vms. luba, mis on vajalik Lepingu objekti sihtotstarbeliseks kasutamiseks;

**10.1.8.** Üürnik ei täida teisi Lepingust tulenevaid kohustusi ega kõrvalda rikkumist Üürileandja nõudmisel mõistliku tähtaja jooksul, mis ei või olla lühem kui 3 (kolm) päeva.

**10.2.** Üürnik võib alljärgnevate Lepingu rikkumise asjaolude ilmnemisel Lepingu üles öelda ning tagastada Lepingu objekti viivitamatult Üürileandjale:

**10.2.1.** kui Lepingu objekt osutub kasutamiskõlbmatuks asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta ning Üürileandja ei kõrvalda puudusi mõistliku aja jooksul;

**10.2.2.** kui ilmnevad muud asjaolud, mis teevad Üürnikust mittesõltuvatel asjaoludel võimatuks Lepingu objekti sihipärase kasutuse ning Üürileandja ei kõrvalda või ei ole suuteline kõrvaldama selliseid asjaolusid kolme (3) päeva jooksul peale vastavasisulise hoiatuse saamist.

**10.3** Täiendavalt ülaltoodule on mõlemal poolel igal ajal õigus Leping üles öelda, teatades Lepingu ülesütlemisest kirjalikult teisele poolele ette vähemalt 3 (kolm) kuud.

## **11. Vaidluste lahendamine**

**11.1.** Kõik Lepingu täitmisest, muutmisest, lõpetamisest või vastutuse kohaldamisest tulenevad vaidlusküsimused lahendatakse poolte vaheliste läbirääkimiste teel.

**11.2.** Juhul kui läbirääkimiste teel ei õnnestu kokkulepet saavutada, siis lahendatakse vaidlus Eesti Vabariigi seadusandlusega ettenähtud korras. Lepingu sisule kohaldatakse Eesti Vabariigi seadusandlust.

**11.3.** Lepingu tõlgendamisel tuleb lähtuda poolte ühisest tegelikust tahtest, isegi kui see erineb sõnade tavapärasest tähendusest. Lepingu tõlgendamise aluseks ei või olla ebaõige tähistus ega väljendusviis, mida pooled kasutasid eksimuse tõttu. Juhul kui poolte ühist tegelikku tahet ei õnnestu kindlaks teha, tuleb lepingut tõlgendada nii, nagu teise poolega samasugune mõistlik isik pidi lepingut samadel asjaoludel mõistma.

**11.4.** Lepingu tingimust tuleb tõlgendada koos teiste Lepingu tingimustega, andes igapähele neist tähenduse, mis lähtub Lepingu kui terviku tähendusest. Lepingu tingimuste tõlgendamisel eelistatakse tõlgendust, mis muudab lepingu tingimuse seaduslikuks või kehtivaks. Kahtluse korral tuleb väljendeid, millel võib olla rohkem kui üks tähendus, mõista viisil, mis sobib kõige rohkem Lepingu olemuse ja eesmärgiga.

## **12. Informatsioon**

**12.1.** Lepingupool kohustub teist poolt informeerima kõikidest olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada või takistada Lepingus sätestatud kohustuste täitmist või õiguste realiseerimist.

**12.2.** Kõik Lepingu täitmisega või Lepingust tulenevate vaidlustega seotud teated ja informatsioon loetakse ametlikult ja kooskõlas Lepinguga esitatuks, kui need teated on poolele edastatud e-maili teel, kirja teel või antud teisele poolele üle allkirja vastu lepingus toodud või poole poolt pärast Lepingu sõlmimist kirjalikult teatatud aadressil.

**12.3.** Kirjalik teade loetakse kätteantuks, kui teade on üle antud allkirja vastu või teade on saadetud postiasutuse poolt tähtitud kirjaga ja postitamisest on möödunud 5 (viis) kalendripäeva.

**12.4.** Kõik muudatused Lepingus nimetatud andmetes peavad olema teisele poolele teatatud ette vähemalt 2 (kahe) tööpäeva jooksul nende muudatuste tegemisest arvates. Ühe poole poolt käesoleva sätte rikkumisel käsitletakse teise poole saadetud teadet Lepingus fikseeritud aadressile kohasel viisil saadetud teatena.



### **13. Konfidentsiaalsus**

**13.1.** Lepingut, selle sisu ja täitmist puudutav informatsioon on konfidentsiaalne ega kuulu poolte poolt avaldamisele kolmandatele isikutele (sh ajakirjandusele). Nimetatud andmeid võib avaldada vaid teise poole eelneval kirjalikul nõusolekul või otseselt Eesti Vabariigi seadusandlusest tulenevatel juhtudel.

**13.2.** Samuti kohustuvad pooled hoidma konfidentsiaalsena teiselt poolelt Lepingu alusel saadud informatsiooni ning mitte seda avaldama kolmandatele isikutele (sh ajakirjandusele).

**13.3.** Pooled kohustuvad mitte kasutama teiselt poolelt Lepingu alusel saadud informatsiooni pahauskselt enda huvides. Muuhulgas käsitletakse sellise konfidentsiaalse informatsioonina klientide nimekirjasid, kõiki klientidega seotud andmeid, dokumente, lepinguid, raamatupidamisandmeid, majandusnäitajaid, arveid, elektroonilisi dokumente ja andmeid, töötajaid, tehinguid, tehingute tingimusi, sealhulgas ettevalmistatavaid ja kavandatavaid tehinguid ja projekte puudutav informatsioon.

**13.4.** Informatsiooni avaldamisel otseselt Eesti Vabariigi seadusandlusest tulenevatel juhtudel on pool kohustatud sellest eelnevalt teist poolt informeerima. Konfidentsiaalsuse nõue kehtib tähtajatult ning ei ole seatud sõltuvusse Lepingu kehtivusest.

**13.5.** Lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse nõue ei laiene informatsiooni avaldamisele poolte audiitoritele, advokaatidele ja krediidi- ning finantseerimisasutustele tingimusel, et ka nemad täidavad konfidentsiaalsuskohustust.

### **14. Lepingu lõppsätted**

**14.1.** Lepingu sõlmimise eelsete läbirääkimiste raames toimunud suulised diskussioonid ei ole tõlgendatavad Lepingu tingimustena. Lepingu tingimustes tehtud muudatused, täiendused ja lisad ei kehti, kui need pole kirjalikult vormistatud ja mõlema Poole poolt allkirjaga kinnitatud.

**14.2.** Pooled kinnitavad, et Lepingu tekst on koostatud pooltevaheliste läbirääkimiste tulemusel ning et Leping vastab poolte tegelikule tahtele. Pooled kinnitavad, et on Lepingu hoolikalt läbi lugenud, et kõik Lepingu sätted ja tingimused on üheselt arusaadavad ja mõistetavad ning et Pooled ei käsitle Lepingu üldtingimusi tüüptingimusena võlaõigusseaduse tähenduses.

**14.3.** Pooled kinnitavad, et on lepingueelsete läbirääkimiste käigus teisele poole teatanud kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on või võib olla arvestades Lepingu eesmärki äratuntav oluline huvi, et läbirääkimiste käigus on mõistlikult arvestatud teise poole huvide ja õigustega ning et teisele poolele on esitatud tõeseid andmeid.

**14.4.** Pooled kinnitavad, et neil on kõik seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad volitused, nõusolekud ja heakskiidud Lepingu sõlmimiseks ja lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks.

**14.5.** Pooled kinnitavad, et lepingu sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühtegi enda suhtes kehtiva seaduse,

õigusakti või põhikirja sätet ega ühtki varem sõlmitud lepingust või kokkuleppest tulenevat kohustust.

**14.6.** Leping allkirjastatakse digitaalselt.