

## ÜÜRILEPINGU ÜLDTINGIMUSED

### 1. MÕISTED

Käesolevates üldtingimustes kasutatakse järgmiseid mõisteid:

- 1.1. **avarii** – rike, mis ohustab kas inimeste või üürniku julgeolekut või on tekitanud või võib tekitada olulist kahju tervisele või varale, sealhulgas keskkonnale. Pooled võivad eritingimustes täpsustada, milliseid mittevastavusi loetakse avariiks lepingu tähenduses;
- 1.2. **hoone** – eritingimustes nimetatud aadressil asuv hoone, milles asub üüripind või mis ise tervikuna on üüripinnaks;
- 1.3. **isik** – iga lepingu pooleks mitteolev isik;
- 1.4. **kinnistu** – eritingimustes märgitud kinnistu(d);
- 1.5. **kõrvalteenused** – üüripinna kasutamisega ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenused, mida üürileandja osutab või vahendab üürnikule lepingu alusel lisaks üüriteenustele ning mille maksumus ei sisaldu üüris;
- 1.6. **kõrvalteenuste tasu** – üürileandjale kõrvalteenuste eest makstav tasu, millele lisandub käibemaks vastavalt õigusaktidele;
- 1.7. **leping** – poolte vahel sõlmitud üürileping ärruumi üürnikule kasutada andmiseks. Leping hõlmab kõiki lepingu dokumente.
- 1.8. **lepingu tähtaeg** – aeg lepingu jõustumisest kuni lepingu kehtivuse lõppemiseni;
- 1.9. **leppetrahv** – lepingust tulenev kõrvalkohustus, kui selle rakendamises ja selle määras on lepingus kokku lepitud. Leppetrahvi rakendamise eesmärk on eelkõige sundida üürnikku täitma lepinguga võetud kohustusi ning leppetrahv ei asenda kohustuse täitmist ega piira kahjude hüvitamist osas, mida leppetrahv ei katnud;
- 1.10. **parendustööd** – tegevused, mille peamine eesmärk on:
  - 1.10.1. üüripinna või selle osa sihtotstarbe ja suuruse muutmine;
  - 1.10.2. üüripinna või selle osa uuendamine, sealhulgas tehnosüsteemide või muude süsteemide uuendamine;
  - 1.10.3. üüripinna täiendava mugavuse, meeldivuse või ilu saavutamine;
  - 1.10.4. uute tehnoloogiate kasutuselevõtmine üüripinnal, kuigi üüripind oleks sihtotstarbeliselt kasutatav ka ilma nendeta;
- 1.11. **pool või pooled** – lepingu pooleks olev üürileandja või üürnik eraldi või koos nimetatuna;
- 1.12. **puudus** – üüripinna mittevastavus ettenähtud tingimustele, sealhulgas kokkulepetele või kohustustele, mis ei pruugi kaasa tuua süsteemi seiskumist ega rikke või avarii ega otsese kahju tekkimist. Pooled võivad eritingimustes täpsustada, milliseid mittevastavusi loetakse puuduseks lepingu tähenduses;
- 1.13. **remonttööd** – tegevused, millega taastatakse üüripinna ja selle osade, sealhulgas konstruktsioonide või teenindavate süsteemide eesmärgipärane toimimine vastavalt üürilepingu sõlmimisel kokku lepitud seisundile;
- 1.14. **rike** – puudus, mille tulemusel seade või süsteem seiskub või jätkab tööd nõuetele mittevastavalt või mitteusaldusväärselt või häiritud on normaalne töö- või elukorraldus üüripinnal, kuid sellega ei kaasne otsest ohtu inimestele või olulist varalist kahju. Pooled võivad eritingimustes täpsustada, milliseid mittevastavusi loetakse rikkeks lepingu tähenduses;
- 1.15. **viivis** – õiguskaitsevahend, mida rakendatakse rahaliste kohustuse täitmisega viivitamisel;
- 1.16. **vääramatu jõud** – asjaolu, mida pool ei saanud mõjutada, ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud oodata, et pool lepingu sõlmimise ajal sellise asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks. Selline asjaolu takistab lepingu täitmist, kuid ei pruugi põhjustada üüripinna kahjustumist. Vääramatuks jõuks ei ole asjaolu, mis on teisele poolele sisuliselt omistatav;
- 1.17. **üleandmis-vastuvõtmisakt** – dokument, mis allkirjastatakse üüripinna üleandmisel üürileandjalt üürnikule ning üüripinna tagastamisel üürnikult üürileandjale.

- 1.18. üür** – üürileandjale üüripinna kasutamise ja üüriteenuste eest makstav tasu, millele lisandub käibemaks vastavalt õigusaktidele. Üüri suurus tuuakse ära eritingimustes;
- 1.19. üüripind** – lepinguobjektiks olev, eritingimustes kirjeldatud üürniku kasutusse antav maa- ala ja/või hoone ja/või osa hoonest;
- 1.20. üüriteenused** – üüripinna kasutamisega ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenused, mida üürileandja osutab lepingu alusel üürnikule ning mille maksumus sisaldub üüris.

## **2. LEPINGU DOKUMENDID. LEPINGU TÕLGENDAMINE**

- 2.1.** Lepingu dokumendid hõlmavad kõiki üüripinna üürimiseks vajalikke dokumente. Lepingu dokumendid täiendavad üksteist.
- 2.2.** Lepingu dokumentideks on järgmised dokumendid, mis on esitatud tähtsuse järjekorras, alustades kõige tähtsamast:
- 2.2.1.** lepingu muudatused, mis on allkirjastatud pärast lepingu sõlmimist;
  - 2.2.2.** lepingu eritingimused koos lisadega;
  - 2.2.3.** lepingu üldtingimused;
  - 2.2.4.** muud lepingu juurde kuuluvad dokumendid.
- 2.3.** Lepingu dokumentide vastuolude korral lähtutakse hilisemast dokumendist. Lepingu allkirjastamise hetkel olemasolevaid lepingu dokumente loetakse samaaegseteks.
- 2.4.** Lepingus on pealkirju kasutatud viitamise lihtsustamiseks ning need ei piira ega mõjuta lepingu sätete tähendust ega tõlgendamist. Lepingus ainsuses olevad sõnad tähendavad mitmust ja vastupidi, kui lepingu sättest või olemusest ei tulene teisiti.

## **3. ÜÜRIPINNA ÜLEANDMINE ÜÜRNIKULE**

- 3.1.** Üüripinna üleandmine on üüripinna faktilise valduse ja kasutusõiguse üleandmine üürileandjalt üürnikule koos selleks vajaliku üleandmis-vastuvõtmisakti vormistamise ja allkirjastamisega.
- 3.2.** Üürileandja on kohustatud üürnikule üüripinna üle andma lepingu jõustumise kuupäevaks, kui eritingimustes ei ole kokku lepitud teisiti. Kui üürnikul on kohustus tasuda üüri ettemaksu, ei pea üürileandja üüripinda üle andma enne ettemaksu laekumist.
- 3.3.** Pooled koostavad üüripinna valduse üleandmise kuupäevaks üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akti, mis pärast allkirjastamist saab lepingu lahutamatuks osaks ja lepingu lisaks. Vajaduse korral võivad pooled üüripinna tehnilise seisukorra fikseerimiseks koostada käesolevas punktis nimetatud akti asendavaid või täiendavaid dokumente ja sõlmida täiendavaid kokkuleppeid.

## **4. ÜÜR JA KÕRVALTEENUSTE TASU**

### **4.1. Üüri ja kõrvalteenuste tasu arvestus**

- 4.1.1.** Üürnik tasub üürileandjale üüri ja kõrvalteenuste eest tasu üürileandja esitatud arve alusel 10 (kümne) päeva jooksul alates arve esitamisest, kui eritingimustes ei ole kokku lepitud teisiti. Arvel peab olema eraldi näidatud üür ja tasu kõrvalteenuste eest vastavalt kokkulepitud teenuste loetelule.
- 4.1.2.** Kui pooled ei ole kokku leppinud eritingimustes kõrvalteenuste tasu fikseeritud suuruses või muudes arvestamise erisustes, arvestatakse kõrvalteenuste tasu suurused alljärgnevalt:
- 4.1.2.1.** tarbimismahtude mõõtmine toimub tarbimisteenuste (elektrienergia, soojusenergia, veevarustusteenuse jt) korral vastavalt üüripinna tarbimist mõõtvatele arvestitele, välja arvatud juhul, kui arvestid puuduvad;
  - 4.1.2.2.** tarbimismahtude proportsionaalne arvestamine toimub lepingus nimetatata kõrvalteenuste korral, samuti juhul, kui üüripinnal puudub tarbimismahu mõõtmise arvesti. Proportsionaalsel arvestamisel leitakse üürniku poolt tasumisele kuuluva kõrvalteenuse tasu suurus, arvestades üüripinna üldkasuliku pinna osakaalu kogu hoone kasulikust pinnast.
- 4.1.3.** Kõrvalteenuste tasude suurused arvestatakse vastavalt tegelikule tarbimisele ja teenuseosutajate poolt kehtestatud hindadele või riigihankemenetluse tulemusena teenuseosutajatega kokku lepitud hindadele.
- 4.1.4.** Remonttööde maksumus ei sisaldu üüris, kui pooled ei ole lepingus kokku leppinud teisiti.
- 4.1.5.** Juhul kui üürileandja teostab üüripinnal parendusi või muudatusi, millega kaasneb üüritasu tõus, siis teavitab üürileandja sellest üürnikku vähemalt kaks kuud ette.
- 4.1.6.** Üürnik tasub kõik üürileandjale tasumisele kuuluvate summade ülekandmisega seotud kulud.

## **4.2. Ettemaks**

**4.2.1.** Üürnik on kohustatud tasuma üürileandjale ettemaksu, kui eritingimustes on nii kokku lepitud. Ettemaksu suurus määratakse kindlaks eritingimustes. Üürileandja võib ettemaksu omal äranägemisel üürniku tähtaegselt täitmata rahaliste kohustuste katteks tasaarvestada. Üürnik võib ettemaksu tasaarvestada lepingu alusel tasumisele kuuluvate maksetega üksnes lepingu punktis 4.2.2 sätestatud juhtudel ja ulatuses.

**4.2.2.** Üürnik võib tähtajalise või korraliselt ülesöeldud tähtajatu lepingu lõppemise korral ettemaksu tasaarvestada üüriga, mis kuulub tasumisele lepingu lõppemisele vahetult eelneval kuul või eelnevatel kuudel, vastavalt sellele mitme kuu üüri ulatuses on ettemaksu tasutud.

**4.2.3.** Lepingu lõppemisel tagastab üürileandja ettemaksu üürnikule ulatuses, milles seda ei ole kasutatud üürniku rahaliste kohustuste tasaarvestamiseks, hiljemalt 30 (kolmekümne) päeva jooksul alates üürniku poolt kõigi lepingust tulenevate kohustuste täitmisest.

## **4.3. Üürniku poolt kõrvalteenuste lepingute sõlmimine**

**4.3.1.** Poolte kokkuleppel on üürnikul õigus sõlmida enda nimel lepinguid kõrvalteenuste saamiseks vastavate teenuste osutajatega.

## **4.4. Üüri tasu muutmine**

**4.4.1.** Üüritasu tõuseb üks kord kalendriaastas alates 1. jaanuarist 2% võrreldes eelneval aastal kehtinud üüritasuga.

**4.4.2.** Üüri suuruse muutumise kohta pooled lepingu muudatust ei vormista. Üüri suuruse muutmise kajastab üürileandja üüriarvel.

**4.4.3.** Pikema tähtajaga kui viis aastat sõlmitud üürilepingus vaadatakse üüritasu suurus üle vähemalt iga viie aasta järel.

## **5. ÜÜRIPINNA KASUTAMINE JA VALDAMINE**

**5.1.** Üürileandja võimaldab üürnikul üüripinda kasutada ja vallata vastavalt lepingule, sealhulgas tagab mõistliku aja jooksul üürileandjast põhjustatud takistuste kõrvaldamise ning hoidub tegevusest või tegevusetusest, mis võib mis tahes viisil ohustada või häirida üürniku poolt üüripinna kasutamist lepingus toodud tingimustel või üürniku poolt lepingus või seadustest tulenevate kohustuste täitmist.

**5.2.** Kui üürileandjal on vaja kasutada üüripinda lepingust mittetulenevatel põhjustel, sealhulgas seoses üüripinna isikule võõrandamise või üürimise ettevalmistamisega, on ta kohustatud eelnevalt üürnikuga kooskõlastama selleks vajaliku juurdepääsu koha, ulatuse ja aja.

**5.3.** Üürnik kohustub kasutama üüripinda heaperemehelikult ning täitma tuleohutust ja tervishoidu reguleerivaid õigusakte.

**5.4.** Üürnik kohustub mitte paigaldama üüripinnale seadmeid, mille koormus ületab teenuse, süsteemi või seadme võimsuse. Juhul kui üürniku installeeritav seade nõuab lisasüsteeme, paigaldatakse sellised süsteemid võimaluse korral ning üürniku kulul ja vastavalt üürileandjaga kooskõlastatud plaanidele ja spetsifikatsioonidele.

**5.5.** Üürnikul on õigus paigaldada üürileandja eelneval kirjalikul kooskõlastusel üüripinnale, sealhulgas hoone, milles paikneb üüripind, välisseintele, oma kulul enda soovitud ulatuses ja viisil reklaame, lippe, plakateid, logosid, sümboolikat ning muid visuaalseid tähiseid ja viitasid tingimusel, et need vastavad õigusaktides kehtestatud nõuetele. Üürniku paigaldatud reklaami vastavuse eest kohaliku omavalitsuse kehtestatud nõuetele vastutab ning reklaamimaksu maksab üürnik. Nimetatud kohustuse rikkumise korral on üürnik kohustatud üürileandjale hüvitama tekitatud kahju.

**5.6.** Üürnikul on õigus kasutada üüripinda lepingus sätestamata sihtotstarbel üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Üürileandjal on koos nõusoleku andmisega õigus kehtestada üüripinna kasutamise suhtes piiranguid või muid tingimusi. Üürileandjal on õigus keelduda nõusoleku andmisest juhul, kui:

**5.6.1.** üürniku soovitud üüripinna uus sihtotstarve võib kahjustada või kahjustab üüripinda või muul viisil vähendab selle väärtust;

**5.6.2.** üürniku soovitud üüripinna uus sihtotstarve võib suurendada või suurendab üürileandja kulutusi üüripinnale või hoones, milles paikneb üüripind;

**5.6.3.** üürniku soovitud üüripinna uus sihtotstarve on vastuolus heade kommetega;

**5.6.4.** üürnik ei ole nõus üüripinna sihtotstarbe muutmisest tingitud, üürileandja pakutud uue üüri või kõrvalteenuste tasudega või üürileandja pakutud üüripinna kasutamise piirangute või muude tingimustega.

- 5.7. Üürnik teavitab üürileandjat viivitamata igast üüripinnal juhtunud avariist või muust ohust üüripinnale ning võtab tarvitusele mõistlikud abinõud selliste sündmustega seotud asjaolude ja tagajärgede likvideerimiseks.
- 5.8. Üürileandjal on õigus siseneda üüripinnale lepingus sätestatud üürileandja kohustuste täitmiseks, samuti avariide ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks, kui nimetatud avariid või reaalne oht nende tekkimiseks võivad ohustada hoones viibivaid isikuid või vara.
- 5.9. Üürnikul on keelatud üürileandja nõusolekuta siseneda üüripinna osaks mitteolevatesse hoone tehnilistesse ruumidesse ja reguleerida või seadistada hoone tehnosüsteeme, mis ei ole otseselt ette nähtud reguleerimiseks või seadistamiseks üürnikule või tema töötajale, ega teha muid toiminguid, mis mõjutavad või võivad ebamõistlikult mõjutada üüripinna energiakulu suurenemist või tehnosüsteemide korrasolekut. Eelnimetatud keeldu ei kohaldata juhul, kui:
  - 5.9.1. üürniku tehnilistesse ruumidesse sisenemise vajadus on tingitud avariist;
  - 5.9.2. üürniku tehnilistesse ruumidesse sisenemise õigus ja tingimused on eraldi kokku lepitud lepingus;
  - 5.9.3. üürniku tehnilistesse ruumidesse sisenemiseks esineb muu põhjendatud vajadus, mis on seotud üürniku põhitegevuse või üürniku organisatsiooni riskijuhtimisest tulenevate vajadustega. Põhjendatud vajaduseks ei loeta üürniku soovi iseseisvalt reguleerida või seadistada hoone tehnosüsteeme.
- 5.10. Üürnikul ei ole õigust ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta anda üüripinda või osa sellest isikute kasutusse, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti. Kui üürnik annab üüripinna allkasutusse, vastutab ta allkasutaja tegevuse eest nagu enda tegevuse eest. Allkasutaja ei või kasutada üüripinda pärast lepingu lõppemist ega teisiti, kui see on lubatud üürnikule.
- 5.11. Kui üüripinna tehnosüsteemide reguleerimisvajadus tekib väljaspool avariid, pöördub üürnik üürileandja poole, kes reageerib üürniku ettepanekule esimesel võimalusel, kuid hiljemalt 48 tunni jooksul, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.
- 5.12. Lepinguga sätestamata poolte kohustused üüripinna valdamisel ja kasutamisel on sätestatud hoone suhtes kehtivates õigusaktides ja muudes dokumentides.

## **6. ÜÜRIPINNA KORRASHOID**

### **6.1. Korrashoid**

- 6.1.1. Kui eritingimustes ei ole kokku lepitud teisiti, tagab üürnik üüripinna hoidmise eritingimuste sätestatud sihtotstarbel kasutamiseks sobivas seisundis, arvestades lepingust tulenevaid poolte kohustusi ja vastutust.
- 6.1.2. Üürileandja ja üürniku kohustused seoses üüripinna korrashoiu teenustega on kirjeldatud eritingimustes.
- 6.1.3. Üürileandja osutab üürnikule üüri- ja kõrvalteenuseid vastavalt kinnisvara korrashoiu üldtunnustatud põhimõtetele eritingimustes sätestatud ulatuses.

### **6.2. Puuduste, rikete ja avariide kõrvaldamine**

- 6.2.1. Üürileandja on kohustatud tagama, et üüripind oleks eritingimustes sätestatud sihtotstarbel kasutatav ja kõrvaldama puudused mõistliku aja jooksul puudusest teada saamisest arvates.
- 6.2.2. Üürileandja on kohustatud kõrvaldama rikked esimesel võimalusel, kuid hiljemalt 48 tunni jooksul rikkest teada saamisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.
- 6.2.3. Üürileandja on kohustatud avarii lokaliseerima esimesel võimalusel, kuid hiljemalt kahe tunni jooksul avariist teada saamisest arvates, ning tegema avariijärgse remondi esimesel võimalusel, kuid hiljemalt 72 tunni jooksul avarii lokaliseerimisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.
- 6.2.4. Kui üürileandjal ei ole objektiivsetel põhjustel, sealhulgas riigihangete seadusest tulenevate hankemenetluse tähtaegade ja vastavate tööde tegemiseks vajalike materjalide ettetellimistähtaegade tõttu võimalik kinni pidada lepingus nimetatud tähtaegadest, on üürileandja kohustatud sama tähtaja jooksul esitama üürnikule edasise tegevusplaani. Juhul kui üürnikule ei ole põhjendatult vastuvõetav üürileandja esitatud tegevusplaan, on tal õigus kõrvaldada puudus, rike või avarii ise või lasta see kõrvaldada isikul ja nõuda üürileandjalt selleks tehtud vajalike kulutuste hüvitamist, teavitades sellest üürileandjat kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis esimesel võimalusel enne puuduse, rikke või avarii kõrvaldamist.

### **6.3. Remonttööde ja parendustööde tegemine**

- 6.3.1.** Üürileandja teeb remonttöid üüripinnal üksnes lepingus kokku lepitud viisil, ulatuses ja ajal, lähtudes üürniku kui üüripinna kasutaja huvidest.
- 6.3.2.** Üürileandja teeb kokkulepitud remonttöid üürniku igapäevast tegevust võimalikult vähe mõjutaval viisil.
- 6.3.3.** Pooled võivad lepingu tähtaja jooksul kokku leppida parendustööde tegemises üürileandja poolt. Sellisel juhul lepivad pooled eelnevalt kirjalikult kokku parendustööde mahu ja tähtajad. Üürnik on kohustatud parendustöödega kaasnevad kulutused sellisel juhul hüvitama ning pooled lepivad enne parendustööde teostamist kokku kaasnevate kulutuste suuruse ning nende hüvitamise tingimused ja korra.
- 6.3.4.** Üürnik võib ise teha üüripinnal muudatusi – remonttöid ja parendustöid – poolte eelneval kirjalikul kokkuleppel, milles sätestatakse muu hulgas selliste tööde tegemise maht ja tingimused, samuti üürileandja poolt lepingu lõppemisel üüripinna remontide ja parenduste hüvitamise maht ja tingimused.
- 6.3.5.** Üürnik võib lepingu lõppemisel ära võtta üüripinnale tehtud muudatused, kui see on võimalik üüripinda kahjustamata. Üürnikul ei ole õigust muudatusi ära võtta, kui üürileandja tasub üürnikule selle eest mõistlikku hüvitist.

### **7. LOAD**

- 7.1.** Üürileandja on kohustatud väljastama üürnikule tema tegevuseks või üüriteenuste või kõrvalteenuste saamiseks vajalikud volikirjad, load, nõusolekud ja kooskõlastused, arvestades lepingus üüriteenuste või kõrvalteenuste lepingute sõlmimise suhtes poolte vahel kokku lepitud tingimustega, või osutama võimaluse korral abi vajalike litsentside, nõusolekute, kooskõlastuste või lubade saamisel mis tahes isikult, kui üürileandja kui üüripinna omaniku abi on selleks vajalik.
- 7.2.** Üürnik on kohustatud väljastama üürileandjale ja tema alltöövõtjatele lepingus tulenevate üürileandja kohustuste täitmiseks vajalikud volikirjad, load, nõusolekud ja kooskõlastused (sealhulgas sissepääsuload, kui need on vajalikud). Samuti osutab üürnik võimaluse korral abi vajalike litsentside, nõusolekute, kooskõlastuste või lubade saamisel mis tahes isikult, kui üürniku kui üüripinna otsese valdaja abi on selleks vajalik või takistused on tekkinud üürnikust tulenevate asjaolude tõttu.

### **8. VASTUTUS JA ÕIGUSKAITSEVAHENDID**

#### **8.1. Vastutuse alused**

- 8.1.1.** Pooled on kohustatud rakendama kõiki abinõusid, et vältida teisele poolele kahju tekitamist, vähendada tekkinud kahjusid ja tagada võimalikult suures ulatuses lepingu täitmine.
- 8.1.2.** Poolel ei ole õigust taotleda lepingu muutmist põhjustel, mis on tingitud poole omapoolsest lepingu rikkumisest.
- 8.1.3.** Pool on kohustatud hüvitama teisele poolele lepingu rikkumisega põhjustatud kahju. Üürnik on kohustatud üürileandjale hüvitama ka sellise kahju, mis on põhjustatud üürniku, üürniku allüürniku või nende poolt üüripinnale lubatud isikute tegevusest, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti. Üürnikul ei ole kahju hüvitamise kohustust, kui üürniku poolt üüripinnale lubatud isikuks on üürileandja või üürileandja korraldusel üüripinnal tegutsev isik.
- 8.1.4.** Seaduses sätestatud õiguskaitsevahendite kasutamine ei ole piiratud, välja arvatud, kui pooled on lepingus eraldi kokku leppinud poole vastutuse või õiguskaitsevahendite kohaldamise piiramises või välistamises. Ühe õiguskaitsevahendi kohaldamine ei välista teiste seaduses või lepingus sätestatud õiguskaitsevahendite kohaldamist, ennekõike õigust nõuda kahjude hüvitamist, kui lepingust ei tulene teisiti.
- 8.1.5.** Pooled vabanevad lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmisest osaliselt või täielikult, kui seda takistab vääramatu jõud. Vääramatu jõu esinemisest tuleb teist poolt viivitamata kirjalikult teavitada. Vääramatu jõu esinemist peab tõendama see pool, kes soovib viidata nimetatud asjaolule, vabaneda õigusaktidest või lepingust tulenevate kohustuste täitmisest või vastutusest endale võetud kohustuste rikkumise eest.
- 8.1.6.** Kui üüripinnal tekib lepingu kehtivuse ajal puudus või takistus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea omal kulul kõrvaldama, ning seetõttu ei saa üürnik üüripinda sihtotstarbeliselt kasutada, on üürnikul õigus nõuda üürileandjalt puuduse kõrvaldamist.
- 8.1.7.** Kui üürnikust tulenevalt ei ole üürileandjal või tema esindajal võimalik viivitamata siseneda üüripinnale ja selle tulemusena tekib üürnikul kahju või üüripinna kasutamine muutub

osaliselt või tervikuna võimatuks või pikeneb üüripinna osalise või tervikuna kasutamise võimatus, siis üürileandja ei vastuta selliste tagajärgede eest, sealhulgas ei ole üürnikul õigust keelduda üüripinna kasutamise takistuse tõttu vastavas ulatuses üüri tasumisest ning üürileandja ei ole kohustatud hüvitama selliselt tekkinud kahju.

## **8.2. Viivised ja leppetrahv**

- 8.2.1.** Lepingust või seadusest tuleneva rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel on viivitanud pool kohustatud tasuma teisele poolele viivist 0,2% tasumata summast kohustuse täitmisega viivitatud iga päeva eest.
- 8.2.2.** Lepingu sellise rikkumise korral, millega ei kaasne lepingu ülesütlemist teise poole poolt, on lepingut rikkunud pool kohustatud hüvitama kahjustatud poolele lepingu rikkumisega kantud kahjud 30 päeva jooksul poole sellekohase nõude saamisest arvates.
- 8.2.3.** Kui esineb mõni lepingus nimetatud ülesütlemist võimaldav rikkumine, kuid üürileandja ei soovi kasutada oma õigust leping üles öelda, on üürileandjal õigus nõuda üürnikult kohustuse rikkumise viivitamatut lõpetamist ning leppetrahvi lepingu rikkumise ajal kehtiva ühe kuu üüri ulatuses. Käesoleva punkti alusel leppetrahvi nõudmine ega selle tasumine ei välista lepingu ülesütlemist ja leppetrahvi nõudmist juhul, kui üürnik vaatamata üürileandja nõudmisele ei lõpetanud kohustuse rikkumist.
- 8.2.4.** Üürnik kohustub maksma üürileandjale leppetrahvi üüripinna kasutamisel muul kui eritingimustes sätestatud sihtotstarbel, kui üürnik ei ole rikkumist kõrvaldanud ühe kuu jooksul üürileandjalt vastavasisulise nõude saamisest, lepingu rikkumise ajal kehtiva kahe kuu üüri ulatuses.
- 8.2.5.** Lepingut rikkunud pool on kohustatud hüvitama kahjustatud poolele rikkumise tõttu lepingu ülesütlemisest tekkiva kahju 30 päeva jooksul poole sellekohase nõude saamisest arvates.
- 8.2.6.** Lepingu erakorralisel ülesütlemisel on üürileandjal õigus nõuda üürnikult leppetrahvi lepingu rikkumise ajal kehtiva kolme kuu üüri ulatuses.
- 8.2.7.** Lepingu lõppemise järel üüripinna mitteõigeaegse vabastamise korral on üürileandjal õigus nõuda üürnikult kõrvalteenuste tasude hüvitamist ning leppetrahvi lepingu lõppemise ajal kehtiva ühe päeva üüri kahekordses ulatuses iga päeva eest kuni üüripinna vabastamiseni.

## **8.3. Lepingu lõppemine ja ülesütlemine**

- 8.3.1.** Poolel on õigus leping enne tähtaega üles öelda üksnes lepingus sätestatud juhtudel.
- 8.3.2.** Leping lõpeb järgmistel juhtudel:
  - 8.3.2.1.** juhul kui leping on tähtajaline, lepingus nimetatud tähtaja möödumisel;
  - 8.3.2.2.** poolte kirjaliku kokkuleppe alusel selles kokkuleppes toodud tähtpäeval;
  - 8.3.2.3.** lepingu erakorralisel ülesütlemisel üürileandja poolt;
  - 8.3.2.4.** lepingu erakorralisel ülesütlemisel üürniku poolt;
  - 8.3.2.5.** seaduses või lepingus sätestatud muul alusel.
- 8.3.3.** Üürileandjal on õigus leping erakorraliselt, ilma ette teatamata üles öelda, kui üürnik ei ole üüripinna üleandmise ajaks tasunud eritingimustes kokkulepitud ettemaksu.
- 8.3.4.** Üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest vähemalt 30 päeva ette, järgnevatel juhtudel:
  - 8.3.4.1.** üürnik ei ole tasunud üüri või kõrvalteenuste tasusid vähemalt kaks kuud järjest või lepingu alusel tasumisele kuuluvate summade võlgnevus ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalteenuste tasude summa;
  - 8.3.4.2.** üürnik tahtlikult ja õigustamatult kahjustab üüripinda või teeb üüripinnal ümberehitusi või muudatusi ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta ja selle tõttu saab üüripind oluliselt kahjustada ning üürnik ei ole tekitatud kahjustust kõrvaldanud ühe kuu jooksul üürileandjalt sellesisulise kirjaliku nõude saamisest arvates. Üürnikul on õigus eelnimetatud tähtaega pikendada, teavitades sellest viivitamata üürileandjat, kui kahjustuste kõrvaldamine eelnimetatud tähtaja jooksul ei ole võimalik objektiivsetel põhjustel;
  - 8.3.4.3.** üürnik annab üüripinna ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta allkasutusse ning üürnik ei ole rikkumist kõrvaldanud ühe kuu jooksul üürileandja vastavasisulise kirjaliku nõude saamisest arvates;
  - 8.3.4.4.** muul mõjuval põhjusel, kui selle esinemisel ei saa üürileandjalt kõiki asjaolusid arvestades ja poolte huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.
- 8.3.5.** Üürnikul on õigus leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest vähemalt 30 päeva ette, järgnevatel juhtudel:

- 8.3.5.1.** üürnikul ei ole võimalik kasutada üüripinda eritingimustes sätestatud sihtotstarbel või kui üüripinna lepingujärgne kasutamine on takistatud või häiritud asjaolu tõttu, mille eest üürnik ei vastuta;
- 8.3.5.2.** üürileandja rikub oluliselt lepingust tulenevat kohustust ega ole rikkumist kõrvaldanud ka üürniku antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul. Tähtaja määramisel arvestavad pooled muu hulgas õigusaktides sätestatud kohustustest tulenevaid nõudeid, nt riigihangete menetlustähtaegu jm;
- 8.3.5.3.** üürnikult ei saa kõiki asjaolusid arvestades ja poolte huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.
- 8.3.6.** Lepingu lõppemisel on üürnik kohustatud lõpetama tema nimel üüripinna kohta isikutega sõlmitud lepingud ning tasuma nimetatud lepingutest tulenevad maksed hiljemalt lepingu lõppemise päevaks. Juhul kui kõiki lepingust tulenevaid makseid ei ole võimalik üürnikust mittetulenevatel põhjustel lepingu lõppemise päevaks tasuda on üürnik kohustatud vastavad maksed tasuma 30 päeva jooksul lepingu lõppemisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud teistsuguses tähtajas.
- 8.3.7.** Lepingu lõppemine ei vabasta pooli selliste lepingust tulenevate kohustuste täitmisest, mille täitmine peab tulenevalt lepingu olemusest või teise poole huvist jätkuma ka pärast lepingu lõppemist.

## **9. ÜÜRIPINNA TAGASTAMINE ÜÜRILEANDJALE**

- 9.1.** Üürnik tagastab üüripinna üürileandjale lepingu tähtaja möödumise viimasel päevalt või lepingu ennetähtaegset ülesütlemist lepingu kehtivuse viimasel päeval, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.
- 9.2.** Üürnik tagastab üüripinna seisundis, mis vastab selle lepingujärgsele kasutamisele, arvestades lepingust tulenevaid poolte kohustusi ja vastutust ning üüripinna harilikku füüsilist kulumist ning poolte kokkuleppel üüripinnale jäetavaid ümberehitusi ja muudatusi. Üürnik peab üüripinna enne tagastamist heakorrastama ning vabastama talle ja kolmandatele isikutele kuuluvast varast.
- 9.3.** Pooled koostavad üüripinna valduse üürileandjale tagastamise tähtpäevaks üüripinna üleandmis-vastuvõtmisakti. Üüripinna üleandmis-vastuvõtmisakt moodustab lepingu lahutamatu lisa.
- 9.4.** Kui üüripinna seisund üürileandjale tagastamisel ei vasta üldtingimuste punktis 9.2 sätestatule, fikseeritakse tuvastatud puudused üldtingimuste punktis 9.3 nimetatud aktis ning juhul kui üürnik vastutab puuduse eest, on üürileandjal õigus nõuda üürnikult üüripinna seisundi lepinguga vastavusse viimiseks ja üüripinna kahjustuste likvideerimiseks vajalike mõistlike kulutuste hüvitamist.
- 9.5.** Kui poolte vahel tekib puuduste esinemise, tekkepõhjuste või nende eest vastutuse üle vaidlus, on ükskõik kummal poolel õigus tellida ekspertiis. Ekspertiisi kulud kannab pool, kes vastutab puuduste esinemise ja tekkepõhjuste eest. Kui ekspertiisist ilmneb, et puuduste esinemise ja tekkepõhjuste eest vastutavad mõlemad pooled, kannavad pooled ekspertiisiga kaasnevad kulud võrdsetes osades, välja arvatud juhul, kui ekspert määrab proportsioonid, millises ulatuses kumbki pool vastutab. Sellisel juhul kannavad pooled ekspertiisikulud vastavates proportsioonides. Pooled võivad igal konkreetsel juhul ekspertiisikulude kandmise kohta ka teistsuguse kokkuleppe sõlmida.

## **10. TEABEVAHETUS JA KOOSTÖÖ**

### **10.1. Poolte esindajad ja nende volitused lepingu täitmisel**

- 10.1.1.** Üürileandja ja üürniku esindajate nimed ja kontaktisikud nimetatakse eritingimustes.
- 10.1.2.** Kui lepingus ei ole poole esindaja volituste ulatust eraldi kindlaks määratud, eeldatakse, et poole esindajal on kõik poole õigused ja kohustused, välja arvatud õigus muuta ja lõpetada lepingut, kuna see õigus peab sõnaselgelt tulenema õigusaktist, lepingust või volikirjast.
- 10.1.3.** Lepingus sätestatud kontaktisikute muutumisest teavitab pool teist poolt viivitamata kirjalikult.

### **10.2. Teadete edastamine**

- 10.2.1.** Teated ja muu teave peab olema esitatud eesti keeles.
- 10.2.2.** Kõikidel juhtudel, kui lepingus on sätestatud kirjaliku vormi nõue, tähendab see ka kirjaliku vormiga võrdselt elektroonilist (digitaallkirjastatud) vormi. Teade loetakse teisele poolele

edastatuks, kui see on lepingus märgitud aadressil käest-kätte (tõendi vastu) üle antud, saadetud tähtkirja või kulleriga või e-posti teel digiallkirjastatuna edastatud.

**10.2.3.** Teated, mis lepingu kohaselt ei pea olema kirjalikus vormis, peavad olema koostatud vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis (nt e-kirjana vm). Igal sellisel dokumendil peab olema märgitud dokumendi koostaja ja allkirjastaja nimi ning ametikoht, dokumendi koostamise kuupäev ja vajaduse korral kellaaeg.

**10.2.4.** Avariidest ja õnnetustest teavitamine peab toimuma sellise sidevahendi teel, mis võimaldab teabe jõudmist üürileandjani minimaalse viivitusega. Üürnik peab esimesel võimalusel esitama üürileandjale lisateate nimetatud asjaolude või sündmuste kohta ka kirjalikult.

### **10.3. Teabe konfidentsiaalsus**

**10.3.1.** Leping on konfidentsiaalne. Konfidentsiaalsuskohustus kehtib nii lepinguperioodil kui ka tähtajatult pärast lepingu lõppemist.

**10.3.2.** Poolel ei ole õigust anda kolmandatele isikutele teavet lepingu sisu, teise poole finantsseisundi, finantseerimisallikate, juhtimissüsteemi ega majandusliku tegevuse kohta, välja arvatud järgmistel juhtudel:

**10.3.2.1.** teabe avaldamise kohustus on ette nähtud seaduses;

**10.3.2.2.** pool annab teabe avaldamiseks kirjaliku nõusoleku;

**10.3.2.3.** pool annab teavet advokaatidele, õigusnõustajatele, audiitoritele, finantsnõustajatele ja krediitiasutustele, kui see on lepingu täitmise korraldamise eeldus ning tingimusel, et nimetatud isikud hoiavad saadud teavet konfidentsiaalsena.

## **11. VAIDLUSTE LAHENDAMINE**

**11.1.** Pooled kohustuvad rakendama kõiki asjakohaseid abinõusid, et lahendada lepingust tulenevad vaidlusküsimused läbirääkimiste teel, lähtudes heast äritavast ja mitte kahjustades seejuures teise poole lepingust ja õigusaktidest tulenevaid seaduslikke õigusi ja huve.

**11.2.** Läbirääkimiste teel kokkuleppele mittejõudmisel lahendatakse kõik lepingust tulenevad vaidlusküsimused õigusaktidega ettenähtud korras. Sellisel juhul kohaldatakse vaidluse lahendamisele Eesti Vabariigi materiaal- ja protsessiõigust ning vaidlused lahendatakse Harju Maakohtus.

## **12. LÕPPSÄTTED**

**12.1.** Üürnikul on õigus loovutada lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi osaliselt või tervikuna üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul.

**12.2.** Pooled avaldavad ja kinnitavad, et lepingu sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühtki kohustust, mis tuleneb õigusaktidest, poole põhikirjast, põhimäärusest või muust poole jaoks kohustuslikust dokumendist või nõudest ning lepingu sõlmimine ei ole vastuolus poole varem sõlmitud lepingutega.

**12.3.** Lepingut on lubatud muuta ainult pooltevahelise kirjaliku kokkuleppega.

**12.4.** Leping jõustub pärast selle allkirjastamist poolte poolt ning kehtib kuni lepingu lõppemiseni lepingus sätestatud juhtudel.

**12.5.** Kui leping allkirjastatakse digitaalselt, siis loetakse see võrdseks lepingu kirjaliku vormiga. Lepingu sõlmimise kuupäevaks on sellisel juhul hilisema allkirja andmise kuupäev.

**12.6.** Digitaalsel allkirjastamisel tuleb leping allkirjastada ja teisele poolele tagasi saata 5 (viie) tööpäeva jooksul alates lepingu kättesaamisest. Juhul, kui lepingut nimetatud tähtaja jooksul tagasi ei saadeta, loetakse, et leping ei ole jõustunud.