
LEPINGU ÜLDTINGIMUSED

3. ÜLDSÄTTED

- 3.1. Käesoleva Lepingu täitmisel juhinduvad Pooled käesolevast Lepingust ja Lepingu lisadest, võlaõigusseadusest ja teistest Eesti Vabariigi kehtivatest õigusaktidest.
- 3.2. Lepingu dokumendid koosnevad käesolevast Lepingust, Lepingu lisadest ning Lepingu muudatustest ja kokkulepetest, milles lepatakse kokku pärast käesolevale Lepingule allakirjutamist ning mis vormistatakse Lepingu kirjalike lisadena ja allkirjastatakse Poolte poolt.

4. DEFINITSIOONID

- 4.1. Kui Lepingus ei ole sätestatud teisiti, kasutatakse Lepingus kasutatud hoonete näitajaid (sh. nende arvutamise eeskirjad), ehitismõisteid ning termineid tähenduses, nagu need on defineeritud Eesti Ehitusteabes, sh. ET-1 0208-0258, ET-1 0105-0009 ja ET-2 0101-0278;
- 4.2. **"F.F.E."** (Furniture, Fixtures and Equipment) – vara, mis ei ole püsivalt Üüripinnaga seotud, sh. kuid mitte ainult vaheseinasüsteemid ja klaasist vms. (dekoratiiv) kergvaheseinad, seinakattematerjalid, mööbel, sisustus, valgusseadmed, seadmed ja vahendid, mida tavapäraselt kasutatakse seoses Üürniku majandustegevusega Üüripinnal;
- 4.3. **"Tagatis"** Üürniku poolt Üürileandjale makstav rahaline tagatis, millega tagatakse Üürniku poolseid Lepingust tulenevate kohustuste täitmist. Tagatisega seonduv on reguleeritud Lepingu punktides 2.7 ja 9;
- 4.4. **"Hoone"** Lepingu punktis 2.2 nimetatud aadressil asuv ehitis;
- 4.5. **"Kõrvalkulu"** tasu Kõrvalteenuste eest;
- 4.6. **"Kõrvalteenused"** Üüripinnal kasutatavad Üürileandja või tema vahendusel kolmanda isiku poolt osutatavad teenused, nagu on toodud Lepingu punktis 8.6;
- 4.7. **"Leping"** käesolev mitteiluruumi üürileping koos kõikide olemasolevate ja tulevikus sõlmitavate kirjalike lisadega. Lisad on Lepingu lahutamatud osad;
- 4.8. **"Leppetrahv"** Lepingut rikkunud Poole kohustus maksta kahjustatud Poolele Lepingus määratud rahasumma;
- 4.9. **"Parendused"** Hoone, sh. Üüripinna parendamiseks ja kaasajastamiseks vajalikud Hoone muudatused, parendused ja lisatööd;
- 4.10. **"Pool"** Üürileandja või Üürnik;
- 4.11. **"Päev"** kalendripäev;
- 4.12. **"Reklaam"** Hoone seintele ja/või välisfassaadile selleks ettenähtud pindadele paigaldatud (väli)reklaam, plakatid, logod, firmasildid, sümbolika jms., mis on seotud Üürniku majandustegevusega Üüripinnal;
- 4.13. **"Tööpäev"** kõik päevad, välja arvatud laupäevad, pühapäevad ning riigipühad ja rahvuspüha vastavalt Eesti pühade ja tähtpäevade seadusele. Tööpäev algab kell 10:00 ja lõpeb kell 18:00, v.a Õigusaktides sätestatud lühendatud Tööpäeva korral;
- 4.14. **"Viivis"** Lepingust (või Õigusaktidest) tulenev hüvitus lepingupoole rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral, mida arvestatakse alates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohase täitmiseni. Lepingu kohaseks Viivise määraks on 0,1% Päevas;
- 4.15. **"Õigusaktid"** kõik kehtivad Eesti Vabariigi seadused, Eesti Vabariigi Valitsuse määrused, muud riigi või kohaliku omavalitsuse organite õigusaktid või muud õigusaktid, mis on Pooltele täitmiseks kohustuslikud;
- 4.16. **"Üldkasutatavad ruumid"** Hoones asuvad trepikojad, koridorid, evakuatsiooni- ja ühendusteel, fuajeed jms., mida Üürniku kõrval on õigus kasutada ka Hoone teistel kasutajatel;
- 4.17. **"Üür"** üüritasu, mida Üürnik tasub Üürileandjale Üüripinna kasutamise eest. Üüri suurus on fikseeritud Lepingu punktis 2.5;
- 4.18. **"Üüripind"** Hoones paiknevad äriruumid, mis antakse käesoleva Lepingu alusel Üürniku tähtajalisse kasutusse.

5. TÕLGENDAMINE

- 5.1. Lepingu osade ja punktide pealkirjade eesmärgiks on hõlbustada Lepingu lugemist ja nad ei mõjuta Lepingu ühegi sätte tõlgendamist.
- 5.2. Lepingus, kus kontekst seda nõuab, võivad ainsuses olevad sõnad tähendada mitmust ja vastupidi.
- 5.3. Kui esinevad vastuolud Lepingu ja Lepingu lisa vahel, lähtutakse tõlgendamisel Lepingu lisast.

- 5.4. Lepingu mõne sätte kehtetuks tunnistamine vastuolu tõttu seaduse imperatiivse normiga ei vabasta Pooli Lepingu teiste sätete täitmise kohustusest ja see ei mõjuta Lepingu ülejäänud tingimuste kehtivust. Pooled asendavad vastuulus oleva tingimuse uue Õigusaktiga kooskõlas oleva tingimusega jälgides, et Lepingu tingimuse eesmärk tulenevalt Lepingu kontekstist jääb samaks.

6. LEPINGU EESMÄRK

- 6.1. Lepingu eesmärgiks on määrata kindlaks Poolte õigused ja kohustused seoses Üürniku poolt Üüripinna üürimisega käesoleva Lepingu kehtivuse ajal.

7. ÜÜRIPINNA ÜLEANDMINE

- 7.1. Üürileandja kohustub andma Üüripinna Lepingu punktis 2.3 kokkulepitud ajal Üürniku valdusesse ja tähtajalisse kasutusse (üürile), tingimusel, et punktis 9. nimetatud Tagatis on Üürileandjale tasutud ning Üürnik kohustub Üüripinna valduse üle võtma ja kasutama seda kogu üüriperioodi jooksul kooskõlas Lepingu tingimustega.
- 7.2. Üüripinna üleandmisel Üürnikule koostavad Pooled valduse üleandmise ja vastuvõtmise akti käesolevale Lepingule lisatud vormis. Valduse üleandmise ja vastuvõtmise aktis märgitakse Üüripinna valduse ülemineku kuupäev, Üüripinna vastavus Lepingu tingimustele, Üüripinnale paigaldatud sisseseade, Üüripinna suurus ja asend, seisund, mõõdikute näidud ning vajadusel ka muud Üüripinnaga seotud asjaolud. Pärast valduse üleandmise ja vastuvõtmise akti sõlmimist moodustab see allkirjutatud akt käesoleva Lepingu lisa valduse üleandmise ja vastuvõtmise akti vormi asemel.
- 7.3. Üürileandja kinnitab ja tagab, et:
- 7.3.1. tal on seaduslik õigus Üüripinna andmiseks Üürniku kasutusse;
- 7.3.2. Üüripinna ega selle kasutamise osas ei ole kolmandate isikutega sõlmitud mistahes kokkuleppeid, millega kolmandatel isikutel tekiks või võiks tekkida kasutusõigusi Üüripinna või selle osa suhtes;
- 7.3.3. ta kohustub Lepingu kehtivuse ajal mitte sõlmima kolmandate isikutega mistahes kokkuleppeid Üüripinna ega selle kasutamise osas, millega kolmandatel isikutel tekiks või võiks tekkida kasutusõigusi Üüripinna või selle osa suhtes käesoleva Lepingu kehtivuse ajal.

8. ÜÜR JA KÕRVALTEENUSED NING ARVELDAMISE KORD

- 8.1. Üürnik tasub Üüripinna kasutamise eest Üürileandjale Üüri alates Päevast, mil Üürileandja annab Üüripinna Üürniku valdusesse ja kasutusse.
- 8.2. Üürnik kohustub maksma Üüripinna kasutamise eest Üürileandjale Üüri Lepingu punktis 2.5 sätestatud määras. Üür suureneb automaatselt, ilma Poolte kirjaliku kokkuleppeta, iga-aastaselt, arvates 12 (kaheteistkümne) kalendrikuu möödumisest Lepingu punktis 2.3 nimetatud tähtpäevast, EV Riikliku Statistikaameti poolt avaldatud THI näitaja aastase muutumise protsendi võrra eelmisel perioodil kehtinud Üüri määrast. Pooled lepivad kokku, et Üüri muutmisel võetakse aluseks THI tõus ühe aasta jooksul, s.o Üüri tõstmisele eelneva kuu THI võrreldes eelmise aasta sama kuu THI-ga. Välja arvatud Õigusaktides ja käesolevas Lepingus sätestatud juhtudel ei ole Kummalgi Poolel õigust Üüri suurust ühepoolset muuta.
- 8.3. Üürileandja edastab Üürnikule kõik arved elektroonilise- ja/või postiga.
- 8.4. Üürnik on kohustatud tasuma Üüri jooksva kalendrikuu eest sama kuu 10. (kümnendaks) kuupäevaks Üürileandja poolt esitatud kirjalikult või nõuetekohaselt vormistatud digitaalsels arves osutatud arvelduskontole.
- 8.5. Juhul, kui Üürnik ei ole arvet saanud, kohustub Üürnik hiljemalt kolm (3) Päeva enne eelnevas punktis 8.4 nimetatud Üüri tasumise tähtaega Üürileandjat arve mittesaamisest teavitama. Arve mittesaamist ei arvestata arve mittetähtaegse maksmise põhjusena, kui Üürnik eelnimetatud tähtaja jooksul Üürileandjaga ei ole kontakteerunud.
- 8.6. Lisaks Üürile kannab Üürnik igakuiselt Üüripinna kasutamise seotud Kõrvalkulu kõikide Üürileandja või kolmanda isiku osutatud Kõrvateenuste eest.
- 8.7. Üürnik tasub Kõrvalteenuste eest vastavalt Üürilepingu lisa toodud Kõrvalkulude tasumise korrale.
- 8.8. Üürnik tasub Kõrvalteenuste eest igakuiselt Üürileandja poolt esitatud arves osutatud arvelduskontole 7 (seitsme) Päeva jooksul arvates vastava eelmisel perioodil osutatud Kõrvalteenuste eest saadetud arve kuupäevast. Üürileandja edastab vastava arve hiljemalt Kõrvalteenuste osutamise kuule järgneva kuu 15. kuupäevaks.
- 8.9. Üürnikul on õigus osta/tellida Kõrvalteenuseid või mistahes osa neist otse kolmandatelt isikutelt, siiski teeb Üürileandja oma parimad jõupingutused, et Üürnikule osutataks Üürniku põhjendatud nõudmisel lisaks Kõrvalteenustele ka muid teenuseid (sh Üüripinna sisene valveteenus, koristamine jms) Üürileandja kaudu või kolmanda isiku poolt. Juhul, kui Üürnik asub täiendavalt kasutama mõnda Üürileandja poolt pakutavat teenust, mis ei ole Lepinguga reguleeritud, sõlmivad Pooled selle kohta eraldi kirjaliku kokkuleppe Lepingu lisana.

9. TAGATIS

- 9.1. Lepingu sõlmimise päeval maksab Üürnik Tagatisena Üürileandja pangakontole oma Lepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks Lepingu punktis 2.7 nimetatud summa. Tagatise arvelt on Üürileandjal õigus teha vastavas ulatuses mahaarvamisi juhul, kui Üürnik ei täida kohaselt oma Lepingust tulenevaid kohustusi ning vastutab nimetatud kohustuste täitmise eest. Üürileandja edastab Üürnikule Tagatise kasutamise kohta kirjaliku

teate. Tagatise õiguspärasel kasutamisel ning Üüri suurenemisel kohustub Üürnik taastama Tagatise kokku lepitud suuruse Tagatise muutumisele järgneva kuu 10. (kümnendaks) kuupäevaks.

- 9.2. Pooled on kokku leppinud, et Üürileandja ei ole kohustatud Tagatist oma rahalistest vahenditest eraldi hoiustama ja tagatissummalt intressi Üürniku kasuks ei arvestata.
- 9.3. Juhul, kui Üürnikul on Lepingu lõppedes Üürileandja ees täitmata või veel tõusetumas Lepingust tulenevaid rahalisi kohustusi, on Üürileandjal õigus need tasaarvestada Lepingu punktis 9.1 sätestatud Tagatise arvelt. Muus osas tagastab Üürileandja Tagatise Üürnikule ühe nädala jooksul pärast viimase üüritava perioodi eest Üürniku poolt tasumisele kuuluva Kõrvalkulude arve laekumist.

10. KORRASHOID, HOOLDUSREMONT JA REMONT

10.1. Hoone, sh. Üüripinna korrashoid, hooldusremont ja remont:

- 10.1.1. Hoonet, sh Üüripinda, hooldatakse ja remonditakse kogu käesoleva Lepingu kehtivuse jooksul selliselt, et oleks välistatud Hoone, sh. Üüripinna, taseme halvenemine võrreldes selle esialgse tasemega, arvestades siiski normaalset kulumist.
- 10.1.2. Hoone ehituskonstruksioonide ja -tarindite (sh. kande-, välis- ja siseseinad, põrandad, vahelaed, katusekonstruktsioonid, katusekatted, -räästad, avatäited), tehnoseadmete ja -võrkude (sh. Hoones olme- ja töötõingimusi loovad gaasi- ja veevarustus, kanalisatsiooni-, kütte-, kliima-, ventilatsiooni-, teisaldus- ja elektriseadmed, ohuteate-, häire- ja sideseadmed), tulekustutusüsteemide, torustike ja kaabelliinide kogumi, Hoone konstruktiivsete ehitusosade ning Üldkasutavate ruumide korrashoiu, hooldusremondi ja remondi eest vastutab Üürileandja (siiski kohustub Üürnik tingimusteta hüvitama sellise korrashoiu, hooldusremondi ja/või remondiga seotud kulud, mis on tingitud Üürniku süülisest tegevusest ja/või tegevusetusest);
- 10.1.3. Üüripinna korrashoiu ja hooldusremondi eest vastutab Üürnik. Piiramata ülaltoodu üldisust, on Üürnik omal kulul kohustatud Üüripinnal koristama, hooldama ja hoidma heas remonditud seisukorras põrandaid, värvitud pindu, siselagesid, sise- ja vaheseinu, sise- ja välisuksi ning sanitaartechnikat, arvestades siiski, et normaalne kulumine on lubatud ja ei too kaasa Üürniku mistahes remondikohustust;
- 10.1.4. Juhul, kui Üürnik ei teosta vajalikku korrashoidu, hooldusremonti ja/või remonti vastavalt Lepingu punktile 10.1.3, on Üürileandjal õigus teha vastavad tööd Üürniku kulul, tingimusel, et nimetatud tööd on vajalikud ning et tööde hind on mõistlik ja konkurentsivõimeline.

10.2. Muudatused ja parendused:

- 10.2.1. Üürnik võib, vastavalt vajadusele, teha Üürileandjale ettepanekuid Parenduste osas. Nimetatud ettepanekud esitatakse Üürileandjale kirjalikult ning nendes märgitakse ära vastavate tööde vajalikkus ning põhjused ning vastavate tööde eeldatavad maksumused. Üürileandja ei tohi põhjusega keelduda oma nõusoleku andmisest Parenduste tegemiseks. Parendusi rahastatakse vastavalt Poolte vahelisele kokkuleppele;
- 10.2.2. Juhul, kui see on Üürniku majandustegevusele vajalik, võib Üürnik omal kulul Üürileandja poolse hüvitamise kohustusega ning Üürileandja nõusolekuta teostada Üüripinnal väiksemahulisi struktuurilisi muudatusi. Suuremahulisemaid töid tohib alustada üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Juhul, kui esineb kahtlusi, kas Üürileandja nõusolek on tööde teostamiseks vajalik või mitte, tuleb vastav nõusolek enne tööde alustamist saada;
- 10.2.3. Kui Üürnik teeb Üüripinnal Üürileandjaga kooskõlastamata suuremahulisi parendusi ja/või muudatusi, kohustub ta 20 (kahekümne) Päeva jooksul, juhul, kui Üürileandja seda nõuab, taastama Üüripinna endise olukorra omal kulul või hüvitama Üürileandjale Üüripinna endise olukorra taastamisega seotud kulud.
- 10.2.4. Mistahes Parendused peavad olema vastavuses kehtivatest standarditest, ehitusnormidest ja Õigusaktidest tulenevate nõuetega ning need ei tohi mistahes viisil kahjustada Hoone terviklikkust või turvalisust.

10.3. Minimaalne takistamine:

- 10.3.1. Kõik Pool(t)e poolt tehtavad remondi- ja asendustööd, mille tegemine võib häirida Hoone teisi kasutajaid, arutatakse Poolte poolt läbi ja kooskõlastatakse mõistliku aja jooksul enne vastavate tööde alustamist ning nimetatud töid tehakse ajal, kui Üürniku ja/või Hoone teiste kasutajate häirimine ja/või tegevuse takistamine tööde tõttu on minimaalne, välja arvatud juhul, kui hädalukorra tõttu tuleb sellised tööd koheselt teha.

11. POOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

11.1. Lisaks käesoleva Lepingu teistes punktides sätestatud Üürniku õigustele on Üürnikul õigus:

- 11.1.1. vallata ja kasutada Üüripinda ning selles olevaid kommunikatsioone käesolevas Lepingus sätestatud tingimustel;
- 11.1.2. valida Üüripinnal tegutsevale/avatavale asutusele nimi ja kasutada seda takistamatult oma tegevuses (ilma, et Üürileandjale tekiks mistahes alustel mistahes õigust nimetatud nimele või selle osadele) ning paigaldada Üüripinnale (sh. Hoone välisfassaadile selleks ettenähtud pindadele) sisult ja vormilt

Õigusaktide nõuete ja heade kommetega kooskõlas olevat Reklaami, mis on seotud Üürniku majandustegevusega, kooskõlastades vastava(te) Reklaami(de) suuruse ning asukoha eelnevalt Üürileandjaga (kusjuures Üürileandja ei tohi vastava nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda), jäädes Reklaami eest ise vastutavaks. Kõik kulud seoses Reklaami valmistamise ning paigaldamisega, sealhulgas Õigusaktidega ettenähtud maksud, kannab Üürnik täies ulatuses;

11.1.3. anda Üüripinda allüürile või muul alusel kolmandate isikute kasutusse ainult Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul, kusjuures Üürileandja ei tohi vastava nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda.

11.2. Lisaks käesoleva Lepingu teistes punktides sätestatud Üürniku kohustustele, on Üürnik kohustatud:

11.2.1. tasuma nõuetekohaselt nii Üüri kui ka Kõrvalkulu Lepingus kokkulepitud määras ja korras, samuti mistahes muid käesoleva Lepingu alusel Üürniku poolt tasumisele kuuluvaid summasid;

11.2.2. tagama hiljemalt Üüripinnal tegevuse alustamise Päevaks kõikide Üürniku spetsiifiliseks äritegevuseks vajalike litsentside, nõusolekute, kooskõlastuste ja/või lubade olemasolu, mis on vajalikud Üüripinna sihtotstarbeliseks kasutamiseks kooskõlas käesoleva Lepinguga;

11.2.3. tagama, et tema maine ning Üüripinnal osutatav teenus on vähemalt heal tasemel ning vastavuses Õigusaktide, üldtunnustatud moraali- ja eetikanormide ning äripõhimõtetega;

11.2.4. kasutama Üüripinda hoolikalt ja üksnes Lepingu põhitingimuste punktis 2.4 fikseeritud sihtotstarbel ja arvestama Hoone teiste kasutajate ja naabrite põhjendatud huvidega;

11.2.5. tagama vastavuses Õigusaktidega Üüripinnal avaliku korra; Üürniku, tema personali, klientide või külastajate tegevusega ja/või tegevusetusega seotud vara kahjustamise korral vabaneb Üürnik vastutusest üksnes juhul, kui ta võttis tarvitusele kõik tema käsutuses olevad mõistlikud meetmed sellise kahju ärahoidmiseks või vähendamiseks, sh. omaabi, korrakaitse organisatsioonide abi rakendamine;

11.2.6. tagama, et Üürniku mistahes tegevuse ja/või tegevusetuse tulemusena ei oleks Hoone või selle osade kasutamine takistatud Hoone teistele kasutajatele, v.a Üürpind, mis on Üürniku ainukasutuses;

11.2.7. tagama omal kulul Üüripinna korrektse väljanägemise, sh. koristama, puhastama, hooldama ja vajadusel (st kui on ületatud normaalset kulumist) remontima Üüripinda ning sellel asuvat F.F.E., järgides muuhulgas ka Üürileandja vastavasisulisi mõistlikult põhjendatud asjakohaseid juhiseid;

11.2.8. omal kulul ladustama ja ära viima oma majandustegevusega seonduvalt tekkinud prügi Hoone tsentraalsesse jäätme(käitlus)üksusesse kooskõlas kehtivate eeskirjadega;

11.2.9. omal kulul varustama Üüripinna käsitlekustutust vahenditega;

11.2.10. järgima riigi, valitsuse või kohaliku omavalitsuse asutuse, ameti või üksuse poolseid käesoleva Lepingu kehtivuse jooksul antud õiguspäraseid korraldusi, otsuseid, ettekirjutusi, kohustusi või määrusi seoses Üüripinnal paiknevate seadmetega;

11.2.11. mitte kasutama Hoones seadmeid ja tehnoloogiat, mis tekitavad üldkehtivatest normidest suuremat vibratsiooni ja/või müra, raadio- ja TV häireid, ümbrust ja keskkonda kahjustavat tolmu, mürgiseid gaase, kahjulikku kiirgust, kanalisatsioonikahjustusi ja elektrivõrgu ülekoormust, samuti muud eelpool nimetatud kahjulikku mõju, pidama kinni sanitaar-, tuleohutuse ja Hoone ekspluateerimise eeskirjadest;

11.2.12. täitma kõiki Üürileandja õigustatud ja seaduslikke ettekirjutusi ja korraldusi, mis puudutavad Üüripinna tuleohutust, Lepingu tingimuste täitmist, Hoone üldisi kasutamise eeskirju ja Üüripinna korrashoidu;

11.2.13. taluma mõistlikus ulatuses Üürileandja ja tema poolt kirjalikult teavitatud isikute poolt Hoones, sh. Üüripinnal tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Hoone, sh. Üüripinna säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks ja selle tagajärgede kõrvaldamiseks. Juhul, kui eelnimetatud põhjustel on Üüripinna normaalne kasutus oluliselt takistatud, on Üürnikul õigus nõuda kahju hüvitamist ja/või Üüri alandamist;

11.2.14. kirjalikult kooskõlastama Reklaami ja selle paigaldamise eelnevalt Üürileandjaga ja, kui see on vastavalt kehtivatele Õigusaktidele vajalik, kohaliku omavalitsuse üksusega ning tasuma täies ulatuses Reklaamiga seonduvad kulud, sh. Õigusaktides ettenähtud maksud;

11.2.15. hüvitama Üürileandjale Üürniku süülise tegevuse ja/või tegevusetuse tõttu Üüripinna või Hoone või selle tehnoseadmete ja -võrkude jm. paigaldiste rikkumisest tekitatud kahju;

11.2.16. tegema oma parimad jõupingutused, et Üürniku personal, tema kliendid ja/või külastajad ei suitsetaks mistahes Hoone ruumides, st. Hoones, kui tervikus, on suitsetamine rangelt keelatud;

11.2.17. takistamatult lubama Üürileandja esindajaid Tööpäevadel kella 10.00 – 18.00 Üüripinnale, etteteatamisega vähemalt 24 tundi, Lepingu tingimuste täitmise, sh. Üüripinna ja sellel paiknevate paigaldiste seisukorra kontrollimiseks tingimusel, et see ei takista Üürniku normaalset majandustegevust, võttes sealjuures osa Üüripinna seisukorra kontrollaktide koostamisest ja allakirjutamisest;

11.2.18. teatama viivitamatult Üürileandja esindajale või töövälisel ajal Hoones üldvalvet teostavale turvafirma töötajale kõigist Üüripinnal toimunud avaridest, tulekahjustest jms. õnnetusest ning võtma viivitamatult tarvitusele kõik vajalikud mõistlikud abinõud õnnetusest tulenevate võimalike kahjude vältimiseks ja vähendamiseks ning juhul, kui Üürnik vastutab õnnetuse eest, siis ka õnnetuse tagajärgede likvideerimiseks;

-
- 11.2.19. teavitama mõistliku aja jooksul Üürileandjat kirjalikult plaanilisest remondi- ja asendustöödest, tööde liigist, ulatusest, algusest ja eeldatavast kestusest Üüripinnal enne vastavate tööde alustamist;
- 11.2.20. andma Üürileandjale tema nõudmisel infot Üüripinna kasutamise, remontimise ja korrashoiu kohta kirjalikult 7 (seitsme) Tööpäeva jooksul Üürileandja vastavasisulise nõude saamisest arvates;
- 11.2.21. saatma Üürniku, kui juriidilise isiku ühinemise, jagunemise või ümberkujundamise korral, kui sellega kaasneb käesoleva Lepingu Poole muutumine või likvideerimine, Üürileandjale kahekümne (20) Päeva jooksul alates vastavasisulise otsuse vastuvõtmisest nõuetekohases kirjalikus vormis teate, kus on märgitud õigusjärglase nimi ja aadress. Pankrotimenetluse algatamisest ning kontaktisiku muutumisest kohustub Üürnik koheselt kirjalikult teatama. Kui Üürnik ei täida kohaselt käesolevas punktis 11.2.21 toodud teatamise kohustust, vastutab ta oma kohustuse täitmata jätmise tulemusel volitusteta esindaja tegevusest Lepingu täitmisel Üürileandjale tekitatud kahju eest solidaarselt kahju tekitanud kolmanda isikuga;
- 11.2.22. tagastama Lepingu lõppemisel Üüripinna Üürileandjale seisundis, mis vastab asja Lepingujärgsele kasutamisele, arvestades normaalset kulumist ning omal kulul ära vedama tema poolt paigaldatud F.F.E., v.a. juhul, kui F.F.E.-d ei ole võimalik eemaldada Üüripinda kahjustamata, millisel juhul lähevad need mistahes hüvitamise kohustuseta Üürileandja omandisse. Samuti kohustub Üürnik Lepingu lõppemisel omal kulul demonteerima ja/või eemaldama Hoone välisfassaadilt ja/või Üldkasutatavatest ruumidest kõik Üüripinna kasutamisega seotud Reklaami(d), sulgedes Reklaami demonteerimise tulemusel tekkinud avaused Hoone seinas (seintes) ja taastades seinu (seinte) esialgse olukorra.
- 11.3. Lisaks käesoleva Lepingu teistes punktides sätestatud Üürileandja õigustele on Üürileandjal õigus:
- 11.3.1. saada Üüri, Kõrvalkulusid või mistahes muid käesoleva Lepingu alusel Üürniku poolt tasumisele kuuluvaid summasid;
- 11.3.2. kontrollida punkti 11.2.17 kohaselt Lepingu tingimuste täitmist Üürniku poolt ja teha vajadusel Üürnikule täitmiseks kohustuslikke ettekirjutusi seoses Lepingu tingimuste täitmata jätmise või mittekohase täimisega ja/või Üüripinna seisundi halvenemise ärahoidmiseks;
- 11.3.3. siseneda igal ajal Üüripinnale avariide või õnnetuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks, kui nimetatud õnnetused või avariid või reaalne oht nende tekkimiseks võivad ohustada Hoones viibivaid isikuid või Hoone teiste kasutajate vara. Üürileandja on kohustatud esimesel võimalusel sellest informeerima Üürnikku ning viivitamatult tarvitusele võtma kõik vajalikud meetmed õnnetuste, avariide ja kahjustuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks ja Üürnikule kuuluva Üüripinnal asuva vara säilimiseks;
- 11.3.4. nõuda Reklaami(de) ümberpaigutamist, kui seda ei ole eelnevalt kirjalikult kooskõlastatud Üürileandjaga ja/või Õigusaktidega ette nähtud ametiisikuga;
- 11.3.5. peatada Üürnikule Kõrvalteenuste osutamine juhul, kui Üürnik on Üüri või Kõrvalkulude maksmisega viivituses olnud rohkem kui 30 (kolmkümmend) Päeva ja ei ole likvideerinud võlgnevust 5 (viie) Päeva jooksul arvates Üürileandjalt sellekohase kirjaliku teate kättesaamisest. Käesolevas punktis 11.3.5 toodud õiguse kasutamisel ei ole Üürnikul õigust nõuda Kõrvalteenuste osutamise peatamisega tekitatud kahju hüvitamist;
- 11.3.6. juhul, kui Üürnik ei ilmu Üüripinna tagastamise akti allakirjutamisele hiljemalt Lepingu lõppemise või lõpetamise tähtajal, on Üürileandjal õigus lugeda Üüripinna tagastamine toimunuks Üürileandja esindaja koostatud aktiga, millele võetakse kahe tunnistaja allkirjad Üürniku mitteilmumise kinnitamiseks ja Üüripinna seisundi, sh võimalike puuduste, fikseerimiseks. Sellisel juhul on Üürileandjal õigus siseneda Üüripinnale ning eemaldada ja ladustada (sh utiliseerida) Üüripinnal asuva Üürnikule kuuluva F.F.E. viimase kulul.
- 11.3.7. juhul, kui Üürnik ei demonteerii või eemalda Lepingu lõppemisel Hoone välisfassaadilt ja/või Üldkasutatavatest ruumidest kõiki Üüripinna kasutamise seotud Reklaame, on Üürileandjal õigus Üürnikult nõuda demonteerimiseks tehtud kulutuste hüvitamist.
- 11.4. Lisaks käesoleva Lepingu teistes punktides sätestatud Üürileandja kohustustele on Üürileandja kohustatud:
- 11.4.1. andma Üüripinna Üürniku valdusesse ja kasutusse ning võimaldama takistamatult kasutada Üüripinda, tagades Üürnikule, tema personalile, klientidele ja külalistele takistamatu juurdepääsu Üüripinnale. Mitte sekkuma Üürniku majandustegevusse;
- 11.4.2. tegema endast oleneva võimaldamaks Üürnikule Kõrvalteenuste kättesaadavuse vastavuses Üürniku põhjendatud vajadustega. Üürileandja ei vastuta nimetatud kohustuse täitmata jätmise eest, kui Kõrvalteenuste mitteosutamine (st. leidsid aset teenuse katkestused, sh. Üürileandja ei ole kohustatud hüvitama väljaspool Üürileandjale kuuluvat territooriumi toimunud vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sidevariideest tingitud Üürniku kahjusid) ei sõltunud Üürileandjast. Kui Kõrvalteenuste mitteosutamise tõttu oli Üüripinna eesmärgipärane kasutamine oluliselt takistatud, on Üürnikul õigus nõuda sellise perioodi eest tasumisele kuuluva Üüri vastavas ulatuses alandamist. Üürnikul ei ole eelnimetatud õigust, kui Kõrvalteenuste mitteosutamine oli tingitud Üürniku tegevusest ja/või tegevusetusest;
- 11.4.3. esitama Üürnikule Üüri, Kõrvalkulu ja/või muude Lepingu alusel Üürniku poolt tasumisele kuuluvate summade eest arved vähemalt seitse (7) Päeva enne maksetähtaega;

-
- 11.4.4. osutama Üürnikule abi Üürniku spetsiifiliseks äritegevuseks vajalike litsentside, nõusolekute, kooskõlastuste või lubade hankimisel valitsuse või kohaliku omavalitsuse asutuselt või mistahes organilt, kui Üürileandja abi on selleks vajalik. Juhul, kui sellise abi osutamine toob Üürileandjale kaasa kulutusi, siis on Üürnik kohustatud vastavad kulutused täies ulatuses hüvitama;
- 11.4.5. teavitama Üürnikku mõistliku aja jooksul oma rekvisiitide muutumisest, sh. pangaasutuse või selles asuva pangakonto rekvisiitide muutumisest;
- 11.4.6. teatama Üürnikule kirjalikult Üürileandja ümberkujundamisest, kui sellega kaasneb Lepingu Poole muutus, või likvideerimisest ühe (1) kalendrikuu jooksul alates vastavasisulise otsuse vastuvõtmisest. Pankrotimenetluse algatamisest ning kontaktisiku muutumisest kohustub Üürileandja kirjalikult kohe teatama;
- 11.4.7. tegema parimad jõupingutused Üürniku ja/või Hoone teiste kasutajate vahel tekkida võivate võimalike lahkkelide lahendamiseks;
- 11.4.8. teatama Üürnikule viivitamatult Üürileandjale teatavaks saanud plaanilistest elektri- ja veekatkestustest.
- 11.5. Üüripinna allüürile andmise korral (ka juhul, kui tegemist on allüürile andmisega Üürileandja nõusolekuta) loetakse kõik Üürniku nõuded allüürniku vastu allüürisuhte algusest peale täies ulatuses Üürileandjale loovutatuks ning Üürnik kohustub allüürnikku sellest asjaolust teavitama.

12. KINDLUSTUS

- 12.1. Üürnik on kohustatud kogu käesoleva Lepingu kehtivuse ajal hoidma kehtivana kindlustuslepingu Üürileandja poolt aktsepteeritud kindlustusfirmaga, milline kindlustusleping peab katma:
- 12.1.1. varalise kahju koguriskikindlustuse, mis katab kogu Üürnikule kuuluva vara, nagu F.F.E. asendusmaksumuse;
- 12.1.2. vastutuskindlustuse, mis katab mistahes Üüripinna valdamise ning kasutamise tekinud kahju, sh. kolmandatele isikutele tekitatud kahju;
- 12.1.3. majandustegevuse katkemise kindlustuse mistahes Üürniku tegevuse katkemise korral Üüripinnal tulekahju, plahvatus, elektrikahjustuse, veekahjustuse, ilmast tingitud kahjustuse, maavärina või muu sarnase kahju tagajärje ning mistahes muu kindlustuspoliisi, mis annab katte summas ja selliste riskide vastu, mis on omased Lepingu punktis 2.4 nimetatud tegevusalal tegutsevatele ettevõtjatele.
- 12.2. Üürileandja on kohustatud kogu käesoleva Lepingu kehtivuse ajal hoidma kehtivana kindlustuslepingu tunnustatud kindlustusfirmaga, milline kindlustusleping peab katma:
- 12.2.1. varalise kahju koguriskikindlustuse, mis katab kogu Hoone asendusmaksumuse;
- 12.2.2. vastutuskindlustuse, mis katab mistahes Hoonest kui sellisest või mistahes ehituslikest vigadest tuleneva kahju.

13. TEATED

- 13.1. Poolte volitatud isikud, kellel on piisavad volitused Lepingu täitmisega seonduvate küsimuste lahendamiseks ja võimalused sidepidamiseks määratud isikutega, on toodud Lepingu päises. Pooled teatavad teineteisele õigeaegselt mistahes muudatustest ametlike kontaktisikute andmetes. Uue kontaktisiku nimi lisatakse käesolevale Lepingule uue lisana. Ühe Poole poolt käesoleva sätte rikkumisel käsitletakse teise Poole saadetud teadet varasemalt teatatud aadressile kohasel viisil saadetud teatena.
- 13.2. Kõik teated ja informatsioon, taotlused läbirääkimiste pidamiseks ja nõuded seoses käesoleva Lepingu täitmisega esitatakse kirjalikult Poole lisas nimetatud ametlikule kontaktisikule või vastavale uuele lisale, kui ametliku kontaktisiku andmed on muutunud. Kirjalikud teated loetakse kättesaaduks:
- 13.2.1. kui teade saadetakse tähtitud kirjaga – 5 (viis) Päeva peale postitamist või kätteandmise Päeval (kui saadetud väljastustega);
- 13.2.2. kui teade saadetakse faksi teel või e-posti teel – edastamise Päeval või kui see ei ole Tööpäev või kui teade saadeti pärast kella 17.00., siis järgmisel Tööpäeval;
- 13.2.3. kui teade saadetakse käsipostiga – Päeval, kui teade on üle antud allkirja vastu.

14. KONFIDENTSIAALSUS

- 14.1. Käesolev Leping, Lepingu sätete sisu ja mistahes muu avalikkusele teadmata ja Poolte vahel käesoleva Lepingu sõlmimise ja täitmise eesmärkidel avaldatud informatsioon on konfidentsiaalne ja seda ei ole lubatud avaldada ei käesoleva Lepingu kehtivuse ajal ega 2. (kahe) aasta jooksul peale Lepingu lõppemist ühelegi kolmandale isikule (v.a. Poolte juriidilistele- ja finantsnõustajatele ning pangale) ilma teise Poole eelneva kirjaliku nõusolekuta, välja arvatud juhul, kui see on kohustuslik vastavalt käesolevale Lepingule või Õigusaktidele.

15. LEPINGU MUUTMINE

- 15.1. Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Poolte kirjalikul kokkuleppel. Lepingu tingimuste muutmise soovist on Pool kohustatud teisele Poolele kirjalikult ette teatama vähemalt üks (1) kuu.

- 15.2. Teiselt Poolelt Lepingu muutmiseks kirjaliku ettepaneku saanud Pool on kohustatud vastama kirjalikult hiljemalt 20 (kahekümne) Päeva jooksul arvates Lepingu muutmise ettepaneku saamisest. Kui nimetatud tähtaja jooksul muudatusettepaneku saanud Poolelt kirjalikku vastust ei saabu, siis loetakse, et muudatusettepanek on tagasi lükatud.

16. VASTUTUS

- 16.1. Kumbki Pool kannab täielikku varalist vastutust teisele Poolele või kolmandale isikule käesolevast Lepingust, sellele lisatud lepingutest, selle alusel sõlmitavatest lepingutest ja sellega seotud lepingutest, õigusaktidest, headest kommetest või teise Poole õigustest tuleneva kohustuse täitmata jätmisega või mittenõuetekohase täimisega süüliselt tekitatud kahju eest juhul, kui kahju on tekitatud Poole, tema personali, klientide või külastajate tegevuse ja/või tegevusetuse tõttu Üüripinnal (sh. Üüripinnal tekitatud kahju eest, mis tõi kaasa teisele Poolele või kolmandale isikule kahju, k.a Üldkasutatavate ruumide vigastamise, rikkumise või hävitamisega).
- 16.2. Kumbki Pool vastutab oma esindajate, oma kohustuste täitmiseks kasutatavate muude isikute, sealhulgas personali, konsultantide ja käsundisajate süülise tegevuse ja/või tegevusetusega põhjustatud kahju eest, kui seadusega ei ole ette nähtud teisiti.
- 16.3. Lepingut rikkunud Pool kohustub vabastama kahjustatud Poole igasugusest vastutusest ja hüvitama talle kogu kahju, mis tuleneb mistahes põhjendatud ja mõistlikest nõuetest, sh. hagidest, hindamistest, kahjustest, kohustustest, kuludest, intressidest, Leppetrahvidest, õigusabikuludest jms., mida kahjustatud Pool on kohustatud kandma või kandnud mistahes käesolevas Lepingus sisalduva Lepingut rikkunud Poole kinnituse, tagatise või avalduse rikkumise või ebatäpsuse või mistahes muu käesolevas Lepingus sisalduva tingimuse või kokkuleppe rikkumise või täitmatajätmise tagajärjel.
- 16.4. Käesolevast Lepingust tuleneva mistahes rahalise kohustuse õigeaegse täimisega viivitamisel maksab kohustatud Pool Viivist 0,1% (null koma ühe protsenti) võlgnevalt summalt Päevas kuni kohustuse kohase täitmiseni. Viivisevõlgnevuse kohta esitab õigustatud Pool arve.
- 16.5. Käesolevast Lepingust tuleneva mistahes rahalise kohustuse täitmisel loetakse esmajärjekorras tasutuks Viivised, Leppetrahvid ja seejärel maksmata Kõrvalkulude ja Üüri summad vastavalt nende ajalisele järjekorrale alates varasematest võlgnevustest. Kõik käesoleva Lepingu järgsed maksed loetakse tasutuks rahasumma saamiseks õigustatud Poole konto krediteerimisest tasumisele kuuluva summa ulatuses.
- 16.6. Käesolevas Lepingus, sellele lisatud lepingutes, selle alusel sõlmitud lepingutes ja sellega seotud lepingutes ette nähtud Leppetrahvid, Viivised ja muud sanktsioonid on lisaks kahju hüvitamise kohustusele, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
- 16.7. Juhul, kui Üürnik ei vabasta Üüripinda nõuetekohaselt, kohustub ta tasuma Üürileandjale lisaks Üürile ja Kõrvalkulule, leppetrahvi 1.50 eurot Lepingu Üüripinna 1m² (ühe ruutmeetri) kohta iga Päeva eest, mil Üüripinna valduse tagastamine Üürileandjale viibib Üürileandjast mittetulenevate asjaolude tõttu.

17. VÄÄRAMATU JÕUD

- 17.1. Lepingu Pooled ei vastuta Lepingust tulenevate kohustuste rikkumise eest, kui rikkumine on vabandata ehk kui Pool rikkus kohustust vääramatute jõu tõttu.
- 17.2. Vääramatute jõud on asjaolu, mida Pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks, sealhulgas plahvatus, loodusõnnetus, sõjategevus, muudatus Õigusaktides, riigi- ja valitsemisorganite, kohaliku omavalitsuse tegevus jms.
- 17.3. Vääramatute jõu esinemine ei vabasta Pooli kohustusest rakendada kõiki jõupingutusi Lepingu eesmärgi saavutamiseks, vääramatute jõu asjaolude ja tagajärgede kõrvaldamiseks ja Lepingu täitmisele asumisest niipea, kui takistused on kõrvaldatud.
- 17.4. Kui vääramatute jõud on ajutine, siis on Pool kohustuste rikkumisest vabastatud üksnes aja vältel, mil vääramatute jõud kohustuse täitmist takistas ning Pooled kohustuvad oma lepinguliste kohustuste täitmist jätkama niipea, kui sellised takistused on kõrvaldatud.
- 17.5. Vääramatute jõud muudab Lepinguga sätestatud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul Lepingu täitmine oli tingituna vääramatust jõust katkestatud.

18. LEPINGU JÕUSTUMINE, TÄHTAEG, PIKENDAMINE JA ÜLESÜTLEMINE

- 18.1. Käesolev Leping jõustub selle allakirjutamise hetkest ning kehtib Lepingu punktis 2.6 kokkulepitud tähtaja saabumiseni arvates Üüripinna valduse üleandmise ja vastuvõtmise akti sõlmimise Päevast.
- 18.2. Käesolevat Lepingut saab lõpetada Poolte kokkuleppel.
- 18.3. Üürileandjal on õigus käesolev Leping erakorraliselt üles öelda, teatades selles Üürnikule ette 10 (kümme) Päeva:
- 18.3.1. kui Üürnik kasutab Üüripinda Lepingu põhitingimuste punktis 2.4 nimetatud sihtotstarbe vastaselt ning ei ole rikkumist kõrvaldanud hiljemalt 30 (kolmekümne) Päeva jooksul arvates Üürileandja kirjaliku teate saamisest;
- 18.3.2. kui Üürnik tekitab Hoonele, sh. Üüripinnale oma süülise tegevuse ja/või tegevusetusega kahju ning ei ole rikkumist kõrvaldanud hiljemalt 30 (kolmekümne) Päeva jooksul arvates Üürileandja kirjaliku teate saamisest;

- 18.3.3. kui Üürnik ei ole täielikult tasunud Üüri või Kõrvalkulu enam kui 30 (kolmekümne) Päeva jooksul arvates tasumise tähtajast ning võlgnetav summa ületab 2 (kahe) kalendrikuu Üüri või Kõrvalkulu summa;
- 18.3.4. kui Üürnik rikub oluliselt Lepingut (VÕS § 116 viidatud tähenduses) ning ei ole rikkumist kõrvaldanud hiljemalt 30 (kolmekümne) Päeva jooksul arvates Üürileandja kirjaliku teate saamisest.
- 18.4. Leping lõpeb automaatselt kui Üürniku suhtes on esitatud saneerimisavaldus. Üürnik kohustub viivitamatult Üürileandjat teavitama saneerimisavalduse esitamisest.
- 18.5. Üürnikul on õigus käesolev Leping erakorraliselt üles öelda:
- 18.5.1. kui Üürileandja ei taga Üürnikule Kõrvalteenuseid vastavalt käesolevale Lepingule ning see takistab oluliselt Üürniku tavapärast majandustegevust Üüripinnal ning ei ole rikkumist kõrvaldanud hiljemalt 30 (kolmekümne) Päeva jooksul arvates Üürniku kirjaliku teate saamisest;
- 18.5.2. kui Üürileandja rikub oluliselt (VÕS § 116 viidatud tähenduses) Lepingut ning ei ole rikkumist kõrvaldanud hiljemalt 30 (kolmekümne) Päeva jooksul arvates Üürniku kirjaliku teate saamisest.
- 18.6. Juhul, kui Pool ütleb Lepingut erakorraliselt üles teise Poole Lepingut tingimuste rikkumise tõttu, on kahjustatud Poole õigus nõuda ja Lepingut rikkunud Poolele kohustus hüvitada kahjustatud Poolele kõik Lepingut lõpetamisega kaasnevad kahjud.
- 18.7. Käesoleva Lepingut tähtaja möödumisel või erakorralisel ülesütlemisel on Üürnik kohustatud Üüripinna vabastama ja valduse Üürileandjale tagastama hiljemalt Lepingut lõppemise Päevaks. Pooled koostavad Lepingut lõppemisel üleandmise-vastuvõtmise akti Üüripinna Üürileandjale tagastamise kohta. Üürnikule kuuluv F.F.E. eemaldatakse Üürniku kulul, kui Pooled ei ole teisiti kokku leppinud.
- 18.8. Üürniku kulul ja Üürileandja kirjalikul loal ja/või loata tehtud parendused ja/või muudatused, mida ei ole võimalik eraldada Üüripinda kahjustamata, kuuluvad Üürileandjale ning ei kuulu Lepingut lõppemisel Üürnikule hüvitamisele.
- 18.9. Juhul, kui Hoone (või kinnistu) omandiõigus läheb üle kolmanda(te)le isiku(te)le, jääb käesolev Leping kehtima. Üürileandja tagab Hoone omandiõiguse üleminekul kolmanda(te)le isiku(te)le kõigi käesolevast Lepingust tulenevate Üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku Hoone omandaja(te)le.

19. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

- 19.1. Pooled teevad kõik võimaliku mistahes arusaamatuste, pretensioonide või vaidluste, mis tekivad seoses käesoleva Lepingut täitmise või tõlgendamisega, lahendamiseks läbirääkimiste teel ja vastastikusel kokkuleppel.
- 19.2. Lepingust tulenevad Poolte vahelised vaidlused, mille osas ei saavutata kokkulepet Poolte läbirääkimistel, lahendatakse Eesti Vabariigi seadusandlusega kehtestatud korras Harju Maakohtus.

20. LÕPPSÄTTED

- 20.1. Lepingut allkirjutamisega muutuvad kehtetuks kõik varem Poolte vahel Üüripinna suhtes sõlmitud suulised ja/või kirjalikud kokkulepped.
- 20.2. Lepingut allkirjastamisega kinnitavad Pooled, et Lepingut sõlmimisega ei ületa nad oma volitusi ning Lepingut sõlmimine ei ole vastuolus ühegi varem sõlmitud kokkuleppega.
- 20.3. Kõik Lepingut täitmiseks, muutmiseks või lõpetamiseks Poolte poolt tehtavad kokkulepped koostatakse kirjalikult ning allkirjastatakse Poolte poolt. Nimetatud kokkulepped on Lepingut Lisadeks, mis nummerdatakse kronoloogilises järjekorras ja säilitatakse koos Lepingut tekstiga.

21. POOLTE ESINDAJAD

Üürileandja:

Üürnik:

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/