

TALLINNA LINNALE KUULUVA EHITISE PINNA REKLAAMI VÕI TEABE EKSPONEERIMISEKS KASUTUSSE ANDMISE ÜÜRILEPING

Tallinnas, kuupäev digitaalalkirjas

nr 3-25-13465/10

Tallinna linn Tallinna Kesklinna Valitsuse kaudu, registrikood 75014221, asukoht Nunne tn 18, Tallinn (edaspidi nimetatud *üürileandja*), mida esindab Tallinna Kesklinna Valitsuse haldussekretär linnaosa vanema ülesannetes Jannu Kuusik ühelt poolt

ja

OÜ RUUF BAR, registrikood 16733839, asukoht Viru tn 13, 10614 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab juhatuse liige Juri Pütsepp (39006240210) teiselt poolt,

edaspidi mõlemad koos nimetatud *pooled*, sõlmivad alljärgneva lepingu (edaspidi nimetatud *leping*):

1. Lepingu dokumendid

1.1 Lepingu dokumendid koosnevad lepingust, koos lepinguga allkirjastatud lisadest ning lisadest, milles lepitakse kokku peale lepingu allkirjastamist.

1.2 Lepingul on selle allkirjastamisel kaks (2) lisa, milleks on välireklaamikandja foto ning asukohaplaan.

2. Lepingu objekt ja tähtaeg

2.1 Üürileandja annab üürnikule kooskõlas Tallinna Kesklinna vanema 16. detsembri 2025 korraldusega nr 2-25-13465/9 tasu eest kasutamiseks järgmise ehitise pinna: Viru tänava kõnnitee Viru tn 15 ees välireklaamikandja, harkjala (edaspidi *välireklaamikandja*) mõõtmetega 1,2 m x 0,9 m x 0,7 m, paigaldamiseks otseselt OÜ RUUF BAR, kui ehitise pinna vahetus läheduses tegutseva isiku kohta käiva välireklaami eksponeerimise eesmärgil.

2.2 Ehitise pinna valitseja on Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet.

2.3 Lepingu tähtaeg on tagasiulatuvalt alates 1. oktoobrist 2025 kuni 30. septembrini 2026.

3. Poolte avaldused

3.1 Üürileandja kinnitab, et:

3.1.1 kasutusse antav ehitise pind kuulub Tallinna linnale kui avalik-õiguslikule juriidilisele isikule;

3.1.2 mistahes kolmandal isikul puudub õigus lepingu punktis 2.3 märgitud tähtajal lepingu punktis 2.1 märgitud ehitise pinna kasutamiseks välireklaami eksponeerimiseks;

3.1.3 on esitanud üürnikule lepingu punktis 2.1 märgitud linnaosa vanema korralduse käesoleva lepingu sõlmimise kohta ja selgitanud, et ehitise pinna reklaamialaseks tegevuseks kasutusse andmise üürilepingu tingimuste muutmise alus on selle korralduse muutmine;

3.1.4 lepingu esemel ei ole temale teadaolevalt mingeid varjatud puudusi või vigu, mis takistavad lepingu eseme kasutamist punktis 2.1 näidatud otstarbel.

3.2 Üürnik kinnitab, et:

3.2.1 kasutusse antav ehitise pind on üürileandja poolt talle üle antud, ta on kasutusse antava ehitise pinna üle vaadanud ja visuaalse vaatluse teel teadlik selle seisukorrast ning ei oma selles osas üürileandjale mingeid pretensioone;

3.2.2 välireklaamikandja vastab seadustes sätestatud nõuetele, sh on projekteeritud ja ehitatud vastavalt kehtivatele tehnilistele nõuetele ja ohutuseeskirjadele;

3.2.3 temapoolne lepingu eseme kasutamine ei takista ehitise otstarbekohast kasutamist ega muuda võimatuks või oluliselt raskendatuks üürileandja õiguste teostamist;

3.2.4 on tutvunud lepingu punktis 2.1 märgitud linnaosa vanema korraldusega lepingu sõlmimise kohta ja on nõus sellega, et lepingu muutmise alus on selle korralduse muutmine;

3.2.5 on tutvunud Tallinna Linnavalikogu 19. aprilli 2018 määruse nr 9 "Välireklaami ja teabe paigaldamise kord" ja Tallinna Linnavalikogu 28. mai 2020 määrusega nr 6 „Heakorraeeskiri“ ning on mõistnud nende sisu.

4. Üür ja arveldamise kord

4.1 Üürnik tasub vastavalt üürileandja poolt esitatud arvetele igakuiselt 15. kuupäevaks üüri 50 (viiskümmend) eurot kalendrikuus.

4.2 Kui üürilepingu kehtivuse ajal kehtestab Tallinna linn läbi Tallinna Linnavalikogu või Tallinna Linnavalitsuse reklaami või teabe eksponeerimiseks Tallinna linnale kuuluva ehitise pinna kasutusse andmise tasu miinimummäärad ning need määrad osutuvad suuremaks kui pinna kasutusse andmise lepingust tulenev üüritasu, siis loetakse vastavasisulise akti jõustumisest alates pinna kasutusse andmise lepingu järgseks üüritasuks Tallinna linna poolt kehtestatud tasu miinimummäär.

4.3 Pooled on kokku leppinud, et üürileandja saadab üüriarve üürniku e-posti aadressile: juri.pytsepp@gmail.com.

5. Poolte õigused ja kohustused

5.1 Üürileandjal on õigus:

5.1.1 kontrollida takistamatult lepingu tingimuste täitmist lepingu eseme ülevaatuse teel, mille kohta koostab üürileandja protokoll;

5.1.2 esitada üürnikule üürilepingust tulenevate kohustuste igakordse rikkumise korral nõude rikkumiste lõpetamiseks ja kohustuste täitmiseks;

5.1.3 reklaamiseaduse ja/või Tallinna Linnavalikogu 19. aprilli 2018 määruse nr 9 "Välireklaami ja teabe paigaldamise kord" rikkumise korral teha üürnikule ettekirjutus.

5.2 Üürnikul on õigus:

5.2.1 tutvuda üürileandja poolt punktis 5.1.1 mainitud protokolliga, anda protokolliga kohta suulisi ja kirjalikke seletusi ning nõuda oma kirjaliku seletuse lisamist protokollile juurde;

5.2.2 esitada punktis 5.1.3 mainitud ettekirjutuse kohta kirjalik vastulause ettekirjutuses näidatud tähtaja jooksul.

5.3 Üürileandja kohustub:

5.3.1 teavitama üürnikku mõistliku aja jooksul vastava informatsiooni teadasaamisest, kui linnaehituslikel põhjustel on vajalik üürniku poolt välireklaamikandja(te) teisaldamine;

5.3.2 esitama pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt üürnikule esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

5.4 Üürnik kohustub:

5.4.1 paigaldama välireklaamikandja ehitise pinnale ja esitama välireklaami Tallinna Linnavolikogu 19. aprilli 2018 määruse nr 9 „Välireklaami ja teabe paigaldamise kord“ §-s 43 sätestatud tingimustel;

5.4.2 järgima Tallinna Linnavolikogu 19. aprilli 2018 määruses nr 9 „Välireklaami ja teabe paigaldamise kord“, liiklusseaduses, ehitusseadustikus, korrakaitseaduses, reklaamiseaduses ja teistes asjaomastes õigusaktides sätestatud nõudeid;

5.4.3 tagama välireklaamikandja stabiilsuse tuule koormusele;

5.4.4 tagama jalakäijate ja lapsevankrite takistamatu liikumisvõimaluse;

5.4.5 tagama välireklaamikandja korrashoiu ja hoolduse ning selle ümbruse puhtuse ja heakorra kuni 6 meetrit. Vajadusel tagama amortiseerunud välireklaamikandja väljavahetamise ning kandma sellest tulenevad kulutused;

5.4.6 tagama välireklaami eksponeerimise välireklaamikandjal kogu selle aja vältel, mil välireklaamikandja on ehitise pinnale paigutatud;

5.4.7 eksponeerima vaid sellist välireklaami, mis on linnapilti ja välireklaamikandja pinnale paigutamiseks sobilik reklaamiseaduse kohaselt;

5.4.8 tagama lepinguperioodi vältel välireklaamikandja paigalduse püsivuse ja vandalismist, ilmastikust, liiklusõnnetusest või muust asjaolust tulenevalt korrastama või eemaldama rikutud kandja(d) enda kulul 24 tunni jooksul vastava sündmuse või asjaolu toimumisest või vastava teabe saamisest järelevalve teostajalt;

5.4.9 korrastama 24 tunni jooksul ehitise pinna või selle ümbruse, kui üürnik rikub ehitise pinna välireklaamikandja paigaldamise, eemaldamise või hoolduse käigus. Ehitise pinna korrastamisega seotud kulud kannab üürnik;

5.4.10 mitte andma oma lepingujärgseid õigusi ja kohustusi üle kolmandatele isikutele;

5.4.11 teatama viivitamatult üürileandjale, kui üürniku vastu on esitatud kohtusse avaldus tema pankroti väljakuulutamiseks või võetakse vastu otsus üürniku likvideerimiseks;

5.4.12 esitama pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt üürileandjale esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks;

5.4.13 järgima üürileandja poolseid nõudeid lepingurikkumise lõpetamiseks ja täitma reklaamiseaduse, Tallinna Linnavolikogu 19. aprilli 2018 määruse nr 9 „Välireklaami ja teabe paigaldamise kord“ rikkumise tõttu tehtud ettekirjutusi;

5.4.14 lepingu lõppemisel või erakorralisel lõpetamisel vabastama ja korrastama ehitise pinna üürileandja määratud tähtjaks, eemaldama välireklaamikandja, korrastama ehitise pinna enda kulul (kõrvaldama välireklaamikandja paigaldamisest tulenevad füüsilised tagajärjed) ja tagastama ehitise pinna samas seisukorras, kui see oli kasutusse saamisel, arvestades harilikku kulumist;

5.4.15 vabastama ehitise pinna enda kulul viivitamatult, kui ehitise pinna kasutamine on Tallinna linnale möödapääsmatu õigusaktidest tulenevate kohustuste täitmiseks. Üüri tasumine peatub ajaks, mil ehitise pinna kasutamine on peatunud. Üürnik kohustub teisaldama välireklaamikandja enda kulul üürileandja poolt määratud tähtpäevaks;

5.4.16 hüvitama üürileandja poolt tehtud kulutused, mida viimane kannab juhul, kui üürnik ei täida punktides 5.4.14 või 5.4.15 nimetatud kohustust ning üürileandja on olnud sunnitud teisaldama ehitise pinnal asuva välireklaamikandja.

6. Sanktsioonid

6.1 üürilepingust tulenevate kohustuste igakordse rikkumise korral on üürileandjal õigus nõuda üürnikult leppetrahvi kuni ühe kuu üüritasu ulatuses.

6.2 Leppetrahv on kokkulepitud kohustuse täitmise tagamiseks, mitte kohustuse täitmise asendamiseks.

6.3 Üüri tasumisega viivitamisel peab üürnik tasuma viivist 0,1 % tähtjaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

7. Lepingu lõppemine ja lõpetamine

7.1 Leping lõpeb:

7.1.1 lepingu tähtaja möödumisel, lepingule ei kohaldata võlaõigusseaduse § 310 sätestatud lepingu pikenemist;

7.1.2 poolte kokkuleppel.

7.2 üürnikul on õigus leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest üürileandjale ette, kui üürnikust olenemata põhjustel teostatavate avarii- või muude remonttööde, mis ei olnud lepingu sõlmimisel teada, on ehitise pinna otstarbekohane kasutamine takistatud järjestikku kümme või enam kalendripäeva ja üürileandja ei ole takistust kõrvaldanud mõistliku tähtaja jooksul. Leping erakorralisest ülesütlemisest peab üürnik kirjalikult üürileandjale ette teatama vähemalt kümme kalendripäeva;

7.3 Üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda juhul, kui selleks on mõjuv põhjus. Mõjuva põhjusega on tegemist, kui kõiki asjaolusid arvesse võttes ja mõlema poole huvisid kaaludes ei või oodata, et üürileandja jätkaks lepingu täitmist kuni lepingu tähtaja saabumiseni. Muuhulgas on mõjuvaks põhjuseks alljärgnev:

7.3.1 üürnik kasutab kasutusse antud ehitise pinda vastuolus lepingus ettenähtud sihtotstarbega;

7.3.2 üürnik on rikkunud Tallinna Linnavolikogu 19. aprilli 2018 määruse nr 9 „Välireklaami ja teabe paigaldamise kord“ §-st 42 või 43 tulenevaid kohustusi või lepingu tingimusi oluliselt või vähemalt kaks korda ning sellest on üürnikku kirjalikult teavitatud;

7.3.3 üürnikul on tekkinud võlgnevus üürileandja ees enam kui kolme kuu üüritasu ulatuses;

7.3.4 Eesti Vabariigi ja Tallinna õigusaktidest tulenevate kohaliku omavalitsuse kohustuste täitmine, sh planeeringute elluviimine;

7.3.5 üürniku suhtes on välja kuulutatud pankrot või vastu võetud likvideerimisotsus;

7.3.6 üürileandja võib eeltoodud põhjustel lepingu üles öelda, teatades sellest üürnikule ette vähemalt 30 (kolmkümmend) kalendripäeva.

8. Lepingu eritingimused

8.1 välireklaamikandjal kuvatav teave peab olema eestikeelne, millele võib lisada võõrkeelse tõlke;

8.2 üürileandja ei kompenseeri üürnikule välireklaamikandja tootmise, transportimise ning paigaldamisega seotud kulutusi;

8.3 kui välireklaamikandja paigaldamine on takistatud tehnorajatiste vm asjaolu tõttu või linnaehituslikel põhjustel (nt on vajalik välireklaamikandja teisaldamine ja asenduskohta poolte kokkuleppel ei leita), on üürileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda teatades sellest üürnikule ette vähemalt 14 kalendripäeva. Sel juhul ei teki üürileandjal kohustust maksta üürnikule hüvitist (sh hüvitist saamata jäänud tulu eest). Üürnik kohustub teisaldama välireklaamikandja enda kulul üürileandja poolt määratud tähtpäevaks.

9. Teadete edastamine

9.1 Pooled edastavad lepinguga seotud teated teise poole lepingus märgitud kontaktandmetel. Kontaktandmete muutusest on pool kohustatud koheselt informeerima teist poolt.

9.2 Poolte vahelised lepinguga seotud teated peavad olema kas kirjalikus või elektroonilises vormis, s.t digitaalselt allkirjastatud, välja arvatud, kui teade on informatiivne ja selle edastamisel teisele poolele ei ole õiguslikke tagajärgi. Teated edastatakse teisele poolele postiaadressil, mis on märgitud lepingus ning digitaalselt allkirjastatud teated e-posti aadressil.

9.3 Teade (v.a informatiivne teade) loetakse kätteantuks, kui teade on üle antud allkirja vastu või teade on saadetud tähtitud kirjaga teise poole postiaadressil ja postitamisest on möödunud viis kalendripäeva või digitaalselt allkirjastatud teade on edastatud e-posti aadressil.

9.4 Informatiivset teadet võib edastada telefoni, e-posti jm kaudu või suuliselt.

10. Kontaktisikud

Lepingu täitmisel on poolte kontaktisikuteks üürileandja poolt linnavara talituse reklaamispetsialist Liisi Kalm, telefon (+372) 5552 6284, e-post: liisi.kalm@tallinnlv.ee ja üürniku poolt Juri Pütsepp, telefon (+372) 5800 4899, e-post: juri.pytsepp@gmail.com.

11. Lõppsätted

11.1 Lepingu tingimusi võib muuta poolte kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui lepingu tingimuste muutmine on tingitud Eesti Vabariigi õigusaktidest. Lepingu muutmise alus on linnaosa vanema poolt antud ehitise pinna reklaami või teabe eksponeerimiseks kasutusse andmise üürilepingu sõlmimise aluseks oleva haldusakti muutmine.

11.2 Lepingu muudatused ja täiendused vormistatakse kirjalikult ja kirjutatakse alla mõlema poole poolt.

11.3 Pooled ei vastuta lepingu mittetäitmise eest, kui lepingu täitmine on võimatu vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõu all mõeldakse sündmusi, mida pooled ei saa mõjutada ja mille tekkimise eest nad ei vastuta, nagu loodusõnnetused, sõda, streik, panga moratoorium jm taoline. Pool, kes ei saa oma lepingulisi kohustusi täita vääramatu jõu tõttu, on kohustatud sellest teisele poolele viivitamatult teatama.

11.4 Käesolevas lepingus ja selle lisades sätestamata küsimustes lähtutakse võlaõigusseadusest ja teistest kehtivatest Eesti Vabariigi ja Tallinna õigusaktidest.

11.5 Lepingust tõusetuvad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mitte-saavutamisel kuuluvad vaidlused lahendamisele Harju Maakohtus.

11.6 Poolte esindajad kinnitavad, et lepingu tekst on neile arusaadav, nad on lepinguga ning lepingu täitmist reguleerivate õigusaktidega piisava põhjalikkusega tutvunud ja lepingu sisu vastab poolte tegelikule tahtele.

12. Poolte kontaktandmed

12.1 Üürileandja: Tallinna Kesklinna Valitsus, registrikood 75014221, asukoht Nunne tn 18, 15058 Tallinn, telefon (+372) 645 7200, e-post: kesklinn@tallinnlv.ee.

12.2 Üürnik: OÜ RUUF BAR, registrikood 16733839, asukoht Viru tn 13, 10614 Tallinn, telefon (+372) 5800 4899, e-post: juri.pytsepp@gmail.com.

Poolte esindajate allkirjad:

(allkirjastatud digitaalselt)

Jannu Kuusik
haldussekretär
linnaosa vanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Juri Pütsepp
OÜ RUUF BAR
juhatuse liige



