

## **RUUMIDE KASUTUSSE ANDMISE LEPINGU ÜLDTINGIMUSED**

### **1. Ruumide kasutusse andmise lepingu dokumendid**

- 1.1. Ruumide kasutusse andmise lepingu dokumendid (edaspidi *leping*) koosnevad üld- ja eritingimustest ning lisadest. Lepingu dokumentide hulka kuuluvad mh pärast lepingu jõustumist sõlmitud kirjalikud kokkulepped lepingu muudatuste kohta.
- 1.2. Ruumide kasutusse andmise lepingu üldtingimustest kõrvalekalduvad kokkulepped fikseeritakse eritingimustes.

### **2. Üürileandja õigused ja kohustused**

#### **Üürileandjal on õigus:**

- 2.1. kontrollida üüripinna eesmärgipärast kasutamist ja hooldamist;
- 2.2. siseneda üüripinnale õnnetuste ning tehnoseadmete ja -süsteemide rikete ärahoidmiseks või nende tagajärgede kõrvaldamiseks;
- 2.3. saada üüripinna kasutamise eest eritingimustes kokkulepitud üüri. Kui üürnik kasutab üüripinda lepingus kokkulepitust kauem, on üürileandjal õigus saada hinnakirjajärgset tasu, millele lisandub käibemaks kehtivas määras;
- 2.4. nõuda üürnikult lepingu täitmist;
- 2.5. lepingu mittekohasel täitmisel nõuda lepingu viivitamatut täitmist, andes selleks täiendava tähtaja;
- 2.6. nõuda üürniku tekitatud kahju hüvitamist;

## **GENERAL TERMS AND CONDITIONS OF THE AGREEMENT ON THE PROVISION OF PREMISES**

### **1. Documents relating to the Agreement for the provision of premises**

- 1.1. The documents of the Agreement for the provision of premises (hereinafter the *Agreement*) consist of general and special conditions and annexes. The Agreement documents shall include, inter alia, written agreements on amendments to the Agreement concluded after its entry into force.
- 1.2. Agreements derogating from the general terms and conditions of an Agreement for the provision of premises shall be fixed in special terms and conditions.

### **2. Rights and obligations of the Landlord**

#### **The Landlord shall be entitled:**

- 2.1. to check the purposeful use and maintenance of the rental space;
- 2.2. to enter rented premises in order to prevent accidents and malfunctions of technical equipment and systems or to eliminate their consequences;
- 2.3. to receive the rent agreed under special conditions for the use of rented space. If the Tenant uses the rental space for longer than agreed in the Agreement, the Landlord is entitled to a fee in accordance with the price list plus VAT at the applicable rate;
- 2.4. to require the Tenant to perform the Agreement;
- 2.5. in the event of improper performance of the Agreement, to require the immediate performance of the Agreement, giving an additional period of time;
- 2.6. to claim compensation for damage caused by the Tenant;

- |  |   |
|--|---|
| <p>2.7. taganeda lepingust, teatades sellest üürnikule vähemalt kümme kalendripäeva enne üüripinna üleandmise kuupäeva;</p>  | <p>2.7. to withdraw from the Agreement by notifying the Tenant at least ten calendar days before the date of delivery of the rented space;</p>  |
| <p>2.8. öelda leping üles, kui:</p> <p>2.8.1. üürnik ei kasuta üüripinda lepingus nimetatud otstarbel või</p> <p>2.8.2. üürniku tegevus või tegevusetus kujutab endast ruumidele või hoonele ohtu või</p> <p>2.8.3. üürnik ei väljasta üürileandjale vajalikku teavet üüripinnal ürituste korraldamise ja nende ettevalmistamise kohta või</p> <p>2.8.4. üürnik ei täida lepingust tulenevaid kohustusi.</p> | <p>2.8. to terminate the Agreement if:</p> <p>2.8.1. the Tenant does not use the rental space for the purposes specified in the Agreement; or</p> <p>2.8.2. the act or omission of the Tenant poses a risk to the premises or building; or</p> <p>2.8.3. the Tenant does not provide the Landlord with the necessary information on the organisation and preparation of events on the rented premises; or</p> <p>2.8.4. the Tenant does not comply with the obligations arising from the Agreement.</p> |

**Üürileandja on kohustatud:**

- 2.9. andma üüripinna üürniku valdusesse eritingimustes kokkulepitud ajal;
- 2.10. võimaldama üürnikul takistamatult üüripinda kasutada.

**The Landlord is obliged to:**

- 2.9. give the rental space to the Tenant's possession at the time agreed in the special conditions;
- 2.10. allow the Tenant to use the rental space without hindrance.

**3. Üürniku õigused ja kohustused**

**3. Rights and obligations of the Tenant**

**Üürnikul on õigus:**

**The Tenant shall have the right to**

- |  |  |
|--|--|
| <p>3.1. kasutada üürileandja üldkasutatavaid ruume, mis on vajalikud üüripinna sihtotstarbeliseks kasutamiseks;</p> <p>3.2. kokkuleppel üürileandjaga paigaldada majasisest reklaami, silte, sümboleid jms;</p> <p>3.3. taganeda lepingust, teatades sellest üürileandjale ette vähemalt kümme kalendripäeva enne üüripinna üleandmise kuupäeva.</p> | <p>3.1. the use of the Landlord's public premises necessary for the purposeful use of the rental space;</p> <p>3.2. install in-house advertising, labels, symbols, etc. in agreement with the Landlord;</p> <p>3.3. to withdraw from the Agreement by giving the Landlord notice at least ten calendar days before the date of delivery of the leased space.</p> |
|--|--|

**Üürnik on kohustatud:**

**The Tenant is obliged:**

- |   |  |
|---|--|
| <p>3.4. tasuma üüripinna kasutamise eest eritingimustes kokkulepitud üüri. Kui üürnik kasutab üüripinda lepingus kokkulepitust kauem, on ta kohustatud maksma hinnakirjajärgset tasu, millele lisandub käibemaks kehtivas määras;</p> | <p>3.4. to pay the rent agreed on in the special conditions for the use of the rental space. If the Tenant uses the rental space for longer than agreed in the Agreement, he or she is obliged to pay a fee in</p> |
|---|--|

- |   |   |
|---|---|
|   | accordance with the price list plus VAT at the applicable rate;   |
| 3.5. hoidma kasutusse võetud üüripinna korras ja kasutama seda eesmärgipäraselt;  | 3.5. to maintain and use the rented premises in accordance with their intended purpose;   |
| 3.6. pidama kinni kokkulepitud üüripinna kasutamise aegadest;   | 3.6. to respect the agreed times of use of the rental space;  |
| 3.7. võimaldama üürileandja esindajal igal ajal kontrollida kasutusse võetud üüripinna seisundit ja kasutusotstarvet;   | 3.7. to enable the representative of the Landlord to check the condition and use of the rented space at any time;   |
| 3.8. täitma üüripinnal korraldataval üritusel avaliku esitusega seotud autoriõigusi reguleerivatest õigusaktidest tulenevaid kohustusi;   | 3.8. to comply with the obligations arising from copyright legislation relating to public performance in an event organised on rented premises;   |
| 3.9. tagastama üüripinna lepingu lõppemisel seisundis, milles see oli vastuvõtmise ajal;  | 3.9. to return the rental space at the end of the Agreement in the state in which it was at the time of acceptance;   |
| 3.10. pidama kinni tervisekaitse- ja tuleohutusnõuetest ning hoone kodukorras;  | 3.10. to comply with health and fire safety requirements and the rules of the building;   |
| 3.11. hüvitama üüripinna ja vara lõhkumise või üürniku süü tõttu tekkinud kahju taastamisele kuuluvas summas. Üürniku süüks loetakse ka kahju, mille on tekitanud kolmandad isikud, kes viibisid üüripinnal või kasutasid vara kasutaja loal. | 3.11. to compensate for any damage caused by destruction of the rental space and property or the culpability of the Tenant. Damage caused by third parties who were on the rental premises or used the property with the permission of the user is also considered to be the culpability of the Tenant. |

#### **4. Üür**

- 4.1. Üürnik tasub üürileandjale üüripinna kasutamise eest eritingimustes kokkulepitud üüri.
- 4.2. Kui üürnik kasutab üüripinda pärast lepingus kokkulepitud aega, tasub ta üüripinna tegeliku kasutamise aja eest üürileandja esitatud arve alusel vastavalt hinnakirjale.
- 4.3. Kui üürnik kasutab muid ruume või inventari, mille kasutamises ei ole eritingimustes kokku lepitud, on üürileandjal õigus nõuda selle eest hinnakirja alusel tasu, millele lisandub käibemaks kehtivas määras.

#### **4. Rent**

- 4.1. The Tenant shall pay the rent agreed in the special conditions to the Landlord for the use of the rental space.
- 4.2. If the Tenant uses the rental space after the time agreed in the Agreement, he or she shall pay for the actual use of the rental space on the basis of an invoice issued by the Landlord in accordance with the price list.
- 4.3. If the Tenant uses premises or equipment other than those whose use was agreed upon in the special conditions, the Tenant has the right to charge a fee based on the price list, plus VAT at the applicable rate

## 5. Vastutus

- 5.1. Pool vastutab teisele poolele lepingu rikkumisega tekitatud kahju eest
- 5.2. Üürileandjal on õigus nõuda üürnikult tähtpäevaks tasumata summalt viivist 0,025% iga viivitatud kalendripäeva eest. Üürileandja esitab üürnikule kirjaliku nõude ja vastavasisulise e-arve.
- 5.3. Üürileandjal on õigus kasutada üürniku vastu kõiki õiguskaitsevahendeid, sh nõuda lepingu täitmist, eritingimuste punktis 3.1 kokkulepitud leppetrahvi ja kahju hüvitamist.
- 5.4. Üürileandja võib leppetrahvi nõuda mõistliku aja jooksul ajast, kui ta sai teada leppetrahvi nõudmise aluseks olevast asjaolust.

## 6. Vääramatu jõud

- 6.1. Pooled vabanevad lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmisest osaliselt või täielikult ajal, kui seda takistab vääramatu jõud. Pooled on kohustatud rakendama kõiki abinõusid, et ära hoida teisele poolele kahju tekitamine ja tagada võimalikult suures ulatuses lepingu täitmine. Vääramatu jõu esinemist peab tõendama pool, kes soovib sellele viidata kui alusele, et vabaneda seadusest tulenevast ja/või lepingus kokku lepitud vastutusest endale lepinguga võetud kohustuste rikkumise eest.
- 6.2. Vääramatu jõu esinemisest tuleb teist poolt viivitamata kirjalikult teavitada.
- 6.3. Kui vääramatu jõud esineb üle kolme kalendrikuu, on pooltel õigus leping üles öelda. Sellisel juhul on üürnik kohustatud üürileandjale tasuma üürpinna tegeliku kasutamise aja eest.

## 5. Liability

- 5.1. A party shall be liable for damage caused to the other party by breach of the Agreement.
- 5.2. The Landlord has the right to claim 0.025% interest from the Tenant on the amount not paid by the due date for each delayed calendar day. The Landlord shall submit a written request to the Tenant and a corresponding e-invoice.
- 5.3. The Landlord has the right to use all legal remedies against the Tenant, including the performance of the Agreement, the contractual penalties agreed in the Specific Terms and Conditions and compensation for damage.
- 5.4. The Landlord may demand a contractual penalty within a reasonable period of time after they become aware of the fact on which the demand for the contractual penalty is based.

## 6. Force Majeure

- 6.1. The parties are released from the performance of the obligations arising from and related to the Agreement in part or in full if this is prevented by force majeure. The parties are obliged to take all measures to prevent damage to the other party and to ensure the performance of the Agreement to the greatest extent possible. The occurrence of force majeure must be proved by the party who wishes to use it as a basis for being released from statutory and/or Agreemental liability for breach of contractual obligations.
- 6.2. The other party must be notified of the occurrence of force majeure immediately.
- 6.3. If force majeure persists for more than three calendar months, the parties have the right to terminate the Agreement. In this situation, the Tenant is required to pay the Landlord for the period of actual use of the rented space.

## 7. Korruptsioonivastased meetmed

- 7.1. Pooled ja nende nimel tegutsevad isikud on kohustatud kinni pidama Eesti Vabariigis kehtivatest korruptsioonivastastest õigusaktidest.
- 7.2. Üürnikul on keelatud sõlmida lepingu täitmisega seoses kokkuleppeid üürileandja nimel tegutsevate isikutega ja nendega korruptsioonivastase seaduse § 7 tähenduses seotud isikutega, teha neile lepingu täitmisega seoses kingitusi või soodustusi, mida ei saa üheselt mõista tavapärase viisakusavaldusena korruptsioonivastase seaduse § 4 tähenduses, või seada neid olukorda, mis võivad kaasa tuua tegeliku või näilise huvide konflikti.
- 7.3. Kui üürnik kutsub oma äritegevuse raames korraldatud üritusele lepingu täitmisega seoses üürileandja nimel tegutseva(id) isiku(id), ei tohi üritusel neid mõjutada. Üritusel võõrustamine peab jääma tavapärase viisakusavalduse raamesse.
- 7.4. Üürnik peab rakendama meetmeid, et vältida korruptsiooni tema nimel tegutsevate isikute, oma alltäitjate või muude üürnikuga seotud kolmandate isikute poolt seoses lepingu täitmisega.
- 7.5. Üürnik ja üürileandja ning nende nimel tegutsevad isikud kohustuvad tegema üksteisega koostööd korruptsioonivastaste meetmete rakendamisel, sh teavitama viivitamata üksteist kõigist lepingu täitmisega seotud korruptsioonijuhtumi kahtlustest.
- 7.6. Üürileandjal on õigus leping üles öelda, kui üürnik rikub korruptsioonivastaseid õigusakte või on rikkunud lepingus ettenähtud korruptsioonivastaseid meetmeid.

## 7. Anti-corruption measures

- 7.1. The parties and persons acting on their behalf are obliged to comply with the anti-corruption legislation in force in the Republic of Estonia.
- 7.2. The Tenant is prohibited from entering into agreements related to the performance of the Agreement with persons acting on behalf of the Landlord and persons related to them within the meaning of section 7 of the Anti-Corruption Act, from giving gifts or extending benefits in connection with the performance of the Agreement that cannot be unambiguously understood as a common courtesy within the meaning of section 4 of the Anti-Corruption Act and from putting them in a situation that may give rise to an actual or apparent conflict of interest.
- 7.3. If the Tenant organises an event and invites any persons acting on behalf of the Landlord in connection with the performance of the Agreement, then these people must not be influenced at the event. Hosting at the event must be within the bounds of common courtesy.
- 7.4. The Tenant must take measures to prevent corruption by persons acting on their behalf, by their subcontractors or by other third parties connected to them in respect of the performance of the Agreement.
- 7.5. The Tenant, the Landlord and the persons acting on their behalf are obliged to cooperate with one another in the implementation of anti-corruption measures, including immediately informing one another of any suspicions of corruption related to the performance of the Agreement.
- 7.6. The Landlord has the right to terminate the Agreement if the Tenant violates anti-corruption legislation or has violated the anti-corruption measures provided for in the Agreement.

## 8. Teadete edastamine

- 8.1. Kõik lepingu täitmisega seotud teated ja muu informatsioon peab olema esitatud eesti keeles. Teated ja informatsioon loetakse edastatuks, kui see on saadetud digitaalselt allkirjastatuna poole lepingus märgitud (e-posti) aadressil või on üle antud allkirja vastu. E-posti teel saadetud teade loetakse teisele poolele kätte saaduks, kui möödunud on üks tööpäev selle saatmisest.
- 8.2. Informatiivse teate, millel ei ole õiguslikke tagajärgi, ning korraldusliku iseloomuga või kiireloomulise teate võib edastada telefoni teel või muud sidevahendit kasutades.
- 8.3. Lepingus märgitud kontaktisikute muutumisest teavitab pool teist poolt viivitamata e-kirjaga.

## 9. Muud tingimused

- 9.1. Üürileandja hoones ja hoone ümbruses on salvestusega videovalve. Salvestiste kasutamisel lähtutakse üürileandja kaamera kasutamise korrast..
- 9.2. Lepingule ei kohaldata võlaõigusseaduse § 310 lõiget 1, mis tähendab, et kui üürnik jätkab pärast lepingu tähtaja saabumist üüripinna kasutamist, siis ei muutu leping tähtjatuks
- 9.3. Leping jõustub selle allkirjastamisel. Leping lõpeb, kui sellega võetud kohustused on täidetud.
- 9.4. Eritingimusi muudetakse poolte kirjaliku kokkuleppega, mis vormistatakse lepingu lisana.
- 9.5. Lepingule kohaldatakse Eesti õigust. Lepingust tulenevad vaidlused ja lepingus reguleerimata küsimused püüavad pooled lahendada

## 8. Forwarding of notices

- 8.1. Any notices related to the performance of the Agreement must be submitted in Estonian. Notices and information are deemed to have been transmitted if they have been sent as digitally signed to the party's (e-mail) address indicated in the Agreement or have been handed over for a signature. A notice sent by e-mail is deemed to have been received when one business day has elapsed since it was forwarded to the other party.
- 8.2. An information notice that has no legal effect and a notice of an organisational or urgent nature may be transmitted by telephone or using other means of communication.
- 8.3. A party must immediately notify the other party of any change in the contact persons specified in the Agreement in a format that can be reproduced in writing.

## 9. Other terms and conditions

- 9.1. The Tenant's building and the surroundings of the building have video surveillance with recording. The use of recordings shall be based on the Landlord's camera usage procedures.
- 9.2. Section 310(1) of the Law of Obligations Act does not apply to the Agreement, which means that if the Tenant continues to use the rental space after the expiry of the term of the Agreement, the Agreement does not become of indefinite duration.
- 9.3. The Agreement enters into force at the moment of its signing. The Agreement terminates when the obligations assumed under the Agreement have been fulfilled.
- 9.4. The special terms and conditions are amended by a written agreement of the parties, which is drawn up as an Annex to the Agreement.
- 9.5. The Agreement is governed by Estonian law. The parties will attempt to resolve disputes arising from the Agreement and issues not regulated therein through negotiations. Upon failure to do so, the

läbirääkimistega. Kui see ei õnnestu,  
lahendatakse vaidlus Harju Maakohtus

dispute shall be settled in Harju County  
Court.

*Käesolevas dokumendis on inglisekeelne tekst  
toodud üksnes dokumendi paremaks  
mõistmiseks. Inglisekeelne tekst ei kanna  
iseseisvat õiguslikku tähendust.*

*The English text has been set out herein only in  
order to better understand the document. The  
English text does not bear any independent legal  
meaning.*