

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;

2.7 taganeda lepingust, teatades sellest üürnikule vähemalt kümme kalendripäeva enne üüripinna üleandmise kuupäeva;

2.8 öelda leping üles, kui:

2.8.1 üürnik ei kasuta üüripinda lepingus nimetatud otstarbel või

2.8.2 üürniku tegevus või tegevusetus kujutab endast ruumidele või hoonele ohtu või

2.8.3 üürnik ei väljasta üürileandjale vajalikku teavet üüripinnal ürituste korraldamise ja nende ettevalmistamise kohta või

2.8.4 üürnik ei täida lepingust tulenevaid kohustusi.

Üürileandja on kohustatud:

2.9 andma üüripinna üürniku valdusesse eritingimustes kokkulepitud ajal;

2.10 võimaldama üürnikul takistamatult üüripinda kasutada.

3. Üürniku õigused ja kohustused

Üürnikul on õigus:

3.1 kasutada üürileandja üldkasutatavaid ruume, mis on vajalikud üüripinna sihtotstarbeliseks kasutamiseks;

3.2 kokkuleppel üürileandjaga paigaldada majasisest reklaami, silte, sümboleid jms;

3.3 taganeda lepingust, teatades sellest üürileandjale ette vähemalt kümme kalendripäeva enne üüripinna üleandmise kuupäeva.

Üürnik on kohustatud:

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;

3.5 hoidma kasutusse võetud üüripinna korras ja kasutama seda eesmärgipäraselt;

3.6 pidama kinni kokkulepitud üüripinna kasutamise aegadest;

3.7 võimaldama üürileandja esindajal igal ajal kontrollida kasutusse võetud üüripinna seisundit ja kasutusotstarvet;

3.8 täitma üüripinnal korraldataval üritusel avaliku esitusega seotud autoriõigusi reguleerivatest õigusaktidest tulenevaid kohustusi;

3.9 tagastama üüripinna lepingu lõppemisel seisundis, milles see oli vastuvõtmise ajal;

3.10 pidama kinni tervisekaitse- ja tuleohutusnõuetest ning hoone kodukorrast;

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.

4. Üür

4.1 Üürnik tasub üürileandjale üüripinna kasutamise eest eritingimuste punktis 2.1 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 eritingimuste punktis 1.1 kokku lepitud, on üürileandjal õigus nõuda selle eest hinnakirja alusel tasu, millele lisandub käibemaks kehtivas määras.

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. Vääramatud jõud

6.1 Pooled vabanevad lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmisest osaliselt või täielikult ajal, kui seda takistab vääramatud jõud. Pooled on kohustatud rakendama kõiki abinõusid, et ära hoida teisele poolele kahju tekitamine ja tagada võimalikult suures ulatuses lepingu täitmine. Vääramatud 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 Vääramatud 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.

7. Korruptsioonivastased meetmed

7.1 Pooled ja nende nimel tegutsevad isikud on kohustatud kinni pidama Eesti Vabariigi 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.

8. Lepingu muutmine

Üürileandjal on õigus üldtingimusi muuta. Kui muudatused vähendavad üürniku õigusi ja suurendavad kohustusi, teavitab üürileandja üürniku muudatustest viivitamata e-posti teel, muul juhul avaldab üürileandja uued üldtingimused Tallinna veebilehel.

9. Teadete edastamine

9.1 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.

9.2 Informatiivse teate, millel ei ole õiguslikke tagajärgi, ning korraldusliku iseloomuga või kiireloomulise teate võib edastada telefoni teel või muud sidevahendit kasutades.

9.3 Lepingus märgitud kontaktisikute muutumisest teavitab pool teist poolt viivitamata e-kirjaga.

10. Muud tingimused

10.1 Üürileandja hoones ja hoone ümbruses on salvestusega videovalve. Salvestiste kasutamisel lähtutakse üürileandja kaamera kasutamise korrast.

10.2 Lepingule ei kohaldata võlaõigusseaduse § 310 lõiget 1, mis tähendab, et kui üürnik jätkab pärast lepingu tähtaja saabumist üüripinna kasutamist, siis ei muutu leping tähtjatuks.

10.3 Leping jõustub selle allkirjastamisel. Leping lõpeb, kui sellega võetud kohustused on täidetud.

10.4 Eritingimusi muudetakse poolte kirjaliku kokkuleppega, mis vormistatakse lepingu lisana.

10.5 Lepingule kohaldatakse Eesti õigust. Lepingust tulenevad vaidlused ja lepingus reguleerimata küsimused püüavad pooled lahendada läbirääkimistega. Kui see ei õnnestu, lahendatakse vaidlus Harju Maakohtus.