

ÜÜRILEPING

Sõlmimise kuupäev digitaalallkirjas

Aktsiaselts Tallinna Linnatransport, registrikood 10312960, asukohaga Kadaka tee 62 a, Tallinn 12618, mida esindab seaduse alusel juhatuse liige Kaido Padar, kes tegutseb põhikirja alusel (edaspidi nimetatud **Üürileandja**)

ja

_____, registrikood 10136870, aadress _____ mida esindab seaduse alusel juhatuse liige _____, kes tegutseb põhikirja alusel (edaspidi nimetatud **Üürnik**),

keda edaspidi nimetatakse eraldiseisvalt **Pool** ja koos **Pooled**, sõlmisid enampakkumise tulemusena käesoleva lepingu (edaspidi nimetatud **Leping**) alljärgnevas:

1. Lepingu ese

- 1.1. Lepingu alusel on Üürileandja kohustatud andma Üürnikule kasutamiseks äripinna, mis asub aadressil Kadaka tee 62a 12618, Tallinn, üldpindalaga kokku ca 200 m² ning on tähistatud Lisas 1 – Tehniline kirjeldus sinise joonega. Äripinna kasutusotstarve on toitlustusteenuse osutamine.
- 1.2. Üürile antava äripinna koosseisus on Lisas 1 – Tehniline kirjeldus punktis 3 nimetatud inventar ja seadmed (edaspidi kõik koos pindalaga nimetatud Lepingu ese). Lepingu eseme päraldisteks on Üürileandja vara, mis on Lepingu esemega ühendatud.
- 1.3. Lepingu eseme valduse üleminekuks koostavad ja allkirjastavad Poolte Lepingus nimetatud kontaktisikud Lepingu eseme valduse üleandmise-vastuvõtmise akti.
- 1.4. Lepingut tõlgendatakse koos Lisaga 2 – Enampakkumise kutse ja Lisaga 3 – Pakkumus.

2. Lepingu tähtaeg

- 2.1. Leping jõustub sõlmimisest ja Üürileandja on kohustatud andma Lepingu eseme valduse Üürnikule _____. a.
- 2.2. Üürnikul on õigus Lepingu eset kasutada kolm (3) aastat valduse ülemineku päevast. Lepingut võib pikendada kuni kolme (3) aasta võrra.
- 2.3. Lepingu eseme kasutusõiguse lõppemisel koostavad ja allkirjastavad Poolte Lepingus nimetatud kontaktisikud Lepingu eseme valduse üleandmise-vastuvõtmise akti.
- 2.4. Üürnikul ja Üürileandjal on võlaõigusseadusest tulenevad õigused Lepingu ülesütlemiseks seaduses ettenähtud alustel ja korras.
- 2.5. Üürileandja võib Lepingu üles öelda erakorraliselt, kui:
 - 2.5.1. Üürnik on viivituses kahel järjestikusel maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega;
 - 2.5.2. võlgnetav üür või üüritasu ettemaksu summa ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluva üüri;
 - 2.5.3. võlgnetavad kõrvalkulud ületavad kahe kuu eest maksmisele kuuluvad vastavad kõrvalkulud;
- 2.6. Üürileandja võib Lepingu p 2.5. alapunktides nimetatud alusel üles öelda, kui ta on andnud üürnikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 14-päevase

täiendava tähtaja, hoiatades, et antud tähtaja jooksul võlgnevuse tasumata jätmise korral ütleb ta Lepingu üles.

- 2.7. Üürileandja võib Lepingu üles öelda ka juhul, kui üürnik rikub Üürileandja eelnevast hoiatusest hoolimata jätkuvalt Lepingus sätestatud kohustusi või teeb seda olulisel määral või tahtlikult. Üürileandja võib Lepingu p 2.5. alapunktides nimetatud juhtudel üles öelda, teatades sellest ette vähemalt 30 päeva. Kui üürnik kahjustab Lepingu eset tahtlikult, ei pea seda ülesütlemistähtaega järgima.
- 2.8. Üürnik võib Lepingu üles öelda erakorraliselt, kui Üürnikul ei ole Üürileandjast tuleneval põhjusel võimalik üüritud asja kasutada, kui ta on Üürileandjale andnud eelnevalt mõistliku tähtaja asja kasutamise võimaldamiseks ning Üürileandja ei ole puudusi kõrvaldanud.

3. Ettemaks, üüritasu, kulud ja maksmine

3.1. Üürnik on kohustatud maksma Üürileandjale:

3.1.1 üüri ettemaksu 3 kuu üüri suuruses summas;

3.1.2. üüri _____ (_____) eurot kuus, millele lisandub käibemaks seadusjärgses määras;

3.1.4. kõrvalkulud muutuvmääras vee- ja elektri eest, vastavalt eelnenud kuu tarbimisele arvestinäitude ja Üürileandjale kohalduvate hindade alusel järgneval kuul.

3.2. Üüri ettemaksu on Üürnik kohustatud maksma enne Lepingu eseme valduse üleandmist. Üürileandja ei pea ettemaksu hoiustama krediidasutuses oma varast eraldi. Üürnikul ei ole õigust nõuda intressi ettemaksu hoiustamise eest. Üürileandja võib kasutada ettemaksu tähtaegselt täitmata rahaliste kohustuste katteks või tasaarvestusteks Lepingu lõppemisel tasumisele kuuluva summaga. Kui Üürileandja on ettemaksu kasutanud ja Leping kehtib, võib ta nõuda Üürnikult ettemaksu summa taastamist kokkulepitud suuruses ning Üürnik on selleks kohustatud 30 päeva jooksul arvates nõude esitamisest.

3.3. Üüri on Üürnik kohustatud maksma alates Lepingu eseme valduse üleandmisest igakuiselt. Üüri tasumise tähtaeg on iga kuu 25 kuupäev.

3.4. Lisaks üüri maksmisele peab üürnik kandma muid üüritud Lepingu esemega seotud kulusid. Kõrvalkulud on Üürnik kohustatud maksma Üürileandjale alates Lepingu eseme valduse üleandmisest iga kasutuskuu eest, mille kohta need arvestati või tekkisid, koos üüri ja üüri maksmise tähtajaks (punkt 3.3.).

3.5. Kui Üürnik soovib sõlmida lepinguid kõrvalteenuste, mida Leping ei hõlma, kasutamiseks, siis võib Üürnik Üürileandjat eelnevalt teavitades need lepingud ise oma nimel ja kulul sõlmida.

3.6. Üürnik tasub p 3.1 alapunktides nimetatud summad Üürileandjale Üürileandja arvel näidatud pangakontole pangaülekandega. Pangaülekandega seotud kulud kannab Üürnik.

3.7. Rahaliste kohustuste tasumisega viivitamisel kohustub Üürnik maksma Üürileandja viivist 0,066% tasumisele kuuluvast summast iga maksmisega viivitatud päeva eest.

3.8. Pooled on kokku leppinud, et üür suureneb Lepingu sõlmimisele järgnevast kalendriaastast iga aastal alates 01. jaanuarist 2% võrra.

4. Poolte õiguse ja kohustused

4.1. Üürnik on kohustatud:

4.1.1. võtma Lepingu eseme Üürileandjalt vastu ja kasutama Lepingu eset koos päraldistega vastavalt selle sihtotstarbele ja hoolikalt, sh hoidma Lepingu eset koos päraldistega hävimise ja kahjustumise eest. Üürnik on kohustatud alustama Lepingu esemel tootluste teenuse pakkumisega hiljemalt ühe kuu jooksul arvates valduse ülemineku päevast;

4.1.2. täitma kohustusi, mis on Lepingu Lisas 1 – Tehniline kirjeldus;

- 4.1.3. lubama Üürileandjal Lepingu eset üle vaadata, kui see on vajalik Lepingu eseme säilitamiseks, võõrandamiseks või üürimiseks teisele isikule, samuti võimaldama Üürileandjal eelneval kokkuleppel Üürnikuga vastavalt vajadusele, kontrollida Lepingu eseme sihipärasest kasutamist, samuti muude Lepingujärgsete kohustuste täitmist;
- 4.1.4. mitte andma Lepingu eset allüürile ilma Üürileandja kirjaliku loata.
- 4.1.5. hüvitama täielikult Lepingu eseme või selle päraldiste hävimisest ja kahjustumisest tuleneva kahju, mis tekib ajal, kui Lepingu ese oli Üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast. Kindlustatud Lepingu eseme korral on Üürnik kohustatud hüvitama kahju, mida kindlustushüvis ei kata; Lepingu esemel olevad Üürniku varad sh kaubad ja kütuse kindlustab Üürnik;
- 4.1.6. omal kulul kõrvaldama Lepingu eseme ilmneva puuduse, mida saab kõrvaldada Lepingu eseme harilikuks säilitamiseks vajaliku koristamise-, hooldamise- ja remontimisega;
- 4.1.7. arvestama naabrite huvidega.
- 4.1.8. mitte rikkuma või kõrvaldama Lepingu esemel elektri- või vee sulgemis- ja mõõteseadmeid ning nendele paigaldatud plomme.
- 4.1.9. mitte kasutama Lepingu esemel seadmeid, mis tekitavad normidest suuremat vibratsiooni ja müra, elektrivõrgu ülekoormust.
- 4.1.10. mitte laskma kanalisatsiooni kergestisüttivaid vedelikke, esemeid ja aineid, mis võivad ummistada kanalisatsiooni, mitte tekitama erikäitlemist nõudvat prügi või reostust.
- 4.1.11. Teatama Üürileandjale teenuste tarbimismõõdikute näidud, kui niisuguste teadete edastamine ei toimu automaatselt kauglugemissüsteemi kaudu.
- 4.1.12. võtmete kaotamise või nende varguse korral sellest koheselt informeerima Üürileandjat, esimesel võimalusel vahetama omal kulul lukud samaväärse luku vastu või tasuma lukuvahetuse kulud Üürileandjale ning tegema kõik selleks, et vältida kolmandate isikute poolt loata sisenemist Lepingu esemele ja andma 3 (kolme) päeva jooksul Üürileandjale ühe eksemplari uue luku võtmetest.
- 4.1.13. lubama Üürileandjal või tema esindajal teostada Üürniku kohta taustauuringuid ja monitoorimist Ametlikud Teadaanded võrguväljaandest, maksehäire registritest, karistusregistrist ning teistest kanalitest.

4.2. Üürileandja on kohustatud:

- 4.2.1. andma Lepingu eseme Lepingu järgseks kasutamiseks sobivas seisundis Üürnikule üle hiljemalt kokkulepitud tähtajal tingimusel, et lepingutasu, üüri ettemaks ja esimese kuu üür on tasutud;
- 4.2.2. võimaldama Üürnikul Lepingu eseme kasutamist vastavalt Lepingus sätestatud tingimustele;
- 4.2.3. sõlmima lepingud vee- ja elektrivarustuse tagamiseks Üürnikule ja võimaldama Üürnikul tarbida vett ning elektrit, kui Üürnik hüvitab vastavad kulud Üürileandjale määrade alusel, mis temale nende lepingute alusel kohaldati;
- 4.2.4. kindlustama Lepingu eseme.

4.3. Üürnikul on õigus teha Lepingu esemel parendusi ja muudatusi vaid Üürileandja nõusolekul, mis on kirjalikult taasesitatavas vormis ja Lepingu lõppemisel võtta ära Lepingu esemel tehtud parenduse või muudatuse, kui see on võimalik Lepingu eset kahjustamata.

4.4. Lepingule ei kohaldata võlaõigusseaduse § 286. Üürileandja ei parenda Lepingu eset, ei hüvita Üürniku poolt äripinna parendamiseks tehtud ja tehtavaid kulusi ega maksa Lepingu lõppemisel hüvitist

4.5. Üürileandjal ja tema esindajal on õigus edastada Üürniku võlgnevuse kohta andmeid maksehäirete andmebaasi pidajale ja anda nõue sissenõudmiseks inkassoteenuseid osutavale isikule.

5. Lepingu eseme tagastamine

5.1. Üürnik kohustub Lepingu viimasel kehtivuspäeval tagastama Lepingu eseme koos päraldistega seisundis, mis vastab Lepingu järgsele kasutamisele. Tagastamise kohta allkirjastavad pooled vastava akti, milles märgitakse Lepingu eseme üleandmise kuupäev, mõõdikute näidud, märkused Lepingu eseme seisukorra osas.

5.2. Lepingu ese tuleb tagastada koristatuna ja vabastatuna Üürniku muudest asjadest, kui Pooled ei ole kokku leppinud mingite esemete osas teisiti.

5.3. Lepingu lõppemisel tagastab Üürnik Üürileandjale kõik Lepingu eseme võtmed. Juhul, kui Üürnik on Lepingu eseme faktiliselt vabastanud, kuid ei ole Lepingu eseme võtmeid Üürileandjale tagastanud, on Üürileandjal Lepingu eseme valduse kaitseks ja võimaliku rikkumise ärahoidmiseks õigus vahetada Lepingu eseme lukustus ning nõuda Üürnikult selleks kantud kulude hüvitamist.

6. Leppetrahv

Juhul, kui üürnik rikub Lepingus toodud kohustust või kohustusi, on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult ühe rikkumise kohta leppetrahvi 10% Lepingus toodud Üüri summast ühes kuus, kuid kokku mitte enam, kui 20 protsenti kokkulepitud maksetest ühes kuus.

7. Lõppsätted

7.1. Lepingus reguleerimata küsimustes juhinduvad pooled Eesti Vabariigi õigusaktidest.

7.2. Üks Pool edastab teisele Poolele Lepingust tulenevad teated e-posti teel või informatiivsed teated ka telefoni teel. Üürileandja ja Üürnik kinnitavad omapoolsed esindajad, kes on kontaktisikuteks Lepingu täitmisega seonduvates küsimustes. Üürileandja kontaktisik on Piret Bergert (tel +372 59 172 520; e-post piret.bergert@tlt.ee), Üürniku kontaktisik on _____ (tel +372 _____, e-post _____). Kontaktisikute või kontaktandmete muutmisel kohustuvad Pooled teineteist viivitamatult vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis informeerima.

7.3. Poole iga nõue teisele poolele, mis esitatakse tulenevalt lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis või e-posti teel, millele teadet kättesaav pool kohustub saatja taotlusel andma oma kättesaamise kinnituse.

7.4. Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse poolte vahel läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused Üürileandja asukohajärgses kohtus.

7.5. Leping loetakse sõlmituks selle allkirjastamisest mõlema Poole poolt. Leping allkirjastatakse digitaalselt.

Lisad:

Lisa 1 – Tehniline kirjeldus

Lisa 2 – Enampakkumise kutse

Lisa 3 – Pakkumus

Poolte allkirjad:

Üürileandja
Aktsiaselts Tallinna Linnatransport

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaido Padar

Juhatuse liige
