

ÄRIRUUMI ÜÜRILEPING NR 4374

Käesolev üürileping (edaspidi: Leping) on sõlmitud Tartus, 4. septembril 2009. a.

Tartu linn, keda esindab Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakonna juhataja Kunnar Jürgenson (edaspidi: Üürileandja), kes tegutseb Tartu Linnavalitsuse 28. juuli 2009. a korralduse nr 850 ja 25. augusti 2009. a korralduse nr 920 alusel

ja  (edaspidi: Üürnik),

(edaspidi: Pool või koos Pooled),
leppisid kokku alljärgnevas:

1. Lepingu sisu

1.1. Lepingu alusel ja selles toodud tingimustel annab Üürileandja Üürnikule tasu eest kasutamiseks Äriruumi.

1.2. Üürnik kasutab Äriruumi hoonesse sobival otstarbel (v. a hasartmängude korraldamiseks).

2. Lepingu ese ja tähtaeg

2.1. Üürileandja annab ja Üürnik võtab üürile aadressil Tartu, Narva mnt 101 asuvad ruumid (edaspidi: Äriruum) üldpindalaga 1247,7m². Üürnik kinnitab käesolevaga, et ta on täielikult teadlik Äriruumi seisukorrast ja selle võimalikest esinevatest puudustest.

2.2. Äriruumi koosseis ja üleantav dokumentatsioon:
Äriruumi koosseisus on Narva mnt 101 asuv hoone tervikuna.
Üürileandja annab Üürnikule üle Äriruumi ülesmõõtmisjoonised (Lisa 2).

2.3. Leping jõustub 1. septembril 2009. a ja kehtib kuni 31. augustini 2014. a.

3. Üür ja muud maksed

3.1. Äriruumi kasutamise eest kohustub Üürnik tasuma Üüri, mis Lepingu punktis 2.1. nimetatud Äriruumi kohta on 1000 krooni kuus. Üürile lisandub käibemaks.

(3.2. välja jäetud)

3.3. Lisaks Üürile tasub Üürnik järgmised Äriruumi kasutamisega seonduvaid makseid:

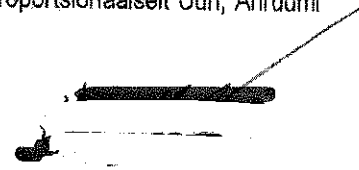
3.3.1. tarbitud kommunaalteenuste (soe ja külm vesi, elekter, kütte, kanalisatsioon jmt) ja prügiveo eest;

3.3.2. Äriruumi eest tasumisele kuuluvad riiklikud ja kohalikud maksud.

3.4. Äriruumi kasutamisega seonduvad maksed tasub Üürnik paigaldatud arvestite näitude alusel vastavalt kehtivatele tariifidele ja/või esitatud arvetele. Üürileandja poolt nimetatud maksed tasub Üürnik otse vastava teenuse pakkujale.

3.5. Üürnik on kohustatud tasuma Üürileandjale makseid üks kord kuus Üürileandja poolt esitatava arve alusel. Arve esitatakse Üürnikule hiljemalt iga kuu 20. kuupäevaks Üürniku poolt näidatud aadressile. Arve mittesaabumisest on Üürnik kohustatud Üürileandjale teatama. Raha peab olema Üürileandja pangakontole laekunud jooksva kuu 28. kuupäevaks.

3.6. Üürnik on kohustatud maksma viivist 0,15 % Üürileandja pangakontole tähtajaks laekumata maksetelt iga tasumisega viivitatud päeva eest. Järgmise kuu arvele lisandub kogu Lepingu kehtivuse perioodil kogunenud võlgnevus. Võlgnevuse tasumine toimub järgmiselt: Üürniku poolt tasutud summa jagatakse proportsionaalselt kogu esitatud nõudele, s.t. vähemmaksmise korral jagatakse tasutud summa proportsionaalselt Üüri, Äriruumi kasutamisega seonduvate maksete, käibemaksu ja viivise vahel.



3.7. Üürniku poolt maksete tasumisega viivitamisel rohkem kui 30 päeva üle tähtaja, on Üürileandjal õigus katkestada Üürnikule kommunaalteenuste osutamine kuni maksete tasumiseni. Kommunaalteenuse osutaja poolt nõutavad kommunaalteenuse osutamise taastamise kulud tasub Üürnik.

4. Äriruumi parendamine ja muutmine

4.1. Äriruumi parendamiseks ja muutmiseks tehtavad ehitustööd ehitusseaduse § 2 lg 6 ja tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 63 p 1 ja 2 mõttes on Üürnik kohustatud kirjalikult kooskõlastama Üürileandjaga enne vastavate töödega alustamist. Kooskõlastamisel hinnatakse planeeritavate tööde jaotumist vajalikeks, kasulikeks ja toreduslikeks kulutusteks tsiviilseadustiku üldosa seaduse tähenduses.

4.2. Üürnikul ei ole õigust nõuda Äriruumi parendamiseks ja muutmiseks tehtavate kulutuste hüvitamist ega võlaõigusseaduse § 286 lg 1 sätestatud hüvitist.

4.3. Äriruumi parendamiseks ja muutmiseks tehtud vajalikke, kasulikke ja toreduslikke kulutusi ei arvestata maha Üürist ning need ei kuulu Üürileandja poolt Lepingu kehtivuse ajal ega Lepingu lõppemisel, lõpetamisel või ülesütlemisel hüvitamisele.

4.4. Lepingu lõppemisel, lõpetamisel või ülesütlemisel on Üürileandjal õigus nõuda ruumide seisukorra taastamist vastavalt ruumide üleandmisaktis kirjeldatud seisundile.

5. Poolte õigused ja kohustused

5.1. Üürnik kohustub:

5.1.1. kandma Äriruumi kasutusloa saamiseks või kasutusotstarbe muutmiseks vajalikud kulud. Kasutusotstarvet võib muuta Üürileandja kirjalikul nõusolekul;

5.1.2. lubama Üürileandja esindajaid tööpäevadel tööl ajal takistamatult Äriruumi Lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks, tingimusel, et ei segata Üürniku majandustegevust. Sisnemise vajadusest informeerib Üürileandja Üürnikku eelnevalt mõistliku aja jooksul;

5.1.3. tegema Lepingu kehtivuse ajal Äriruumis omal kulul hooldusremonti vastavalt vajadusele, s.t. hoidma omal kulul Äriruumi ja selle kütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, elektri-, ventilatsiooni- jm süsteemid, tuleõrjeseadmed ja sisenevad sidekommunikatsioonid Äriruumi normaalseks toimimiseks vajalikus seisundis. Nimetatud hooldusremondi kulusid ei arvestata maha Üürist ning need ei kuulu Üürileandja poolt Lepingu kehtivuse ajal ega Lepingu lõppemisel, lõpetamisel või ülesütlemisel hüvitamisele;

5.1.4. viivitamatult korraldama omal kulul Äriruumil kütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, elektri-, ventilatsiooni- jm süsteemides esinevate rikete kõrvaldamise ja teatama viivitamatult Üürileandjale eelpool toodud rikest jt. Äriruumiga toimunud õnnetustest;

5.1.5. pidama Äriruumis kinni sanitaar-, tuleohutuse ja hoonete eksploateerimise nõuetest ning järgima keskkonna ja looduskaitse nõudeid;

5.1.6. tagama heakorra Äriruumis, üldkasutatavates ruumides ning hoone, kus Äriruum asub, ümbruses juhul, kui hoone haldamiseks ei ole sõlmitud eraldi lepingut või haldamisega ei tegele korterühistu;

5.1.7. kindlustama Äriruumi 10 päeva jooksul Lepingu jõustumisest ja esitama Üürileandjale kindlustuspoliisi ära kirja. Äriruum peab olema kindlustatud kogu Lepingu kehtivuse ajal vastavalt Üürileandja poolt esitatud kindlustustingimustele. Kindlustuslepingu tingimused peavad tagama Üürileandjale Äriruumi väärtuse hüvitamise Äriruumi hävimise või kasutuskõlbmatuks muutumise korral;

5.1.8. tasuma Lepingu sõlmimise hetkeks 10 000,- (kümme tuhat) krooni tagatisraha Lepingust tulenevate nõuete katteks. Üürileandja ei pea tagatisraha hoiustama krediitiasutuses ega oma varast eraldi. Üürnikul ei ole õigust nõuda intressi tagatisraha kasutamise eest.

5.2. Üürileandja kohustub:

5.2.1. andma Äriruumi Üürniku kasutusse. Äriruumi üleandmine vormistatakse üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlemad Pooled;

5.2.2. teavitama esimesel võimalusel Üürnikku Üürileandjale eelnevalt teatavaks saanud kavatsatavatest kommunaalteenuste katkestustest;

5.2.3. hoiduma tegevusest või tegevusetusest, mis võib takistada Üürniku majanduslikku tegevust Ärruumi kasutamisel;

5.2.4. teatama kirjalikult Üürnikule Ärruumi võõrandamisest või piiratud asjaõigusega koormamisest, millega kaasneb Üürileandja õiguste ja kohustuste üleminek.

5.3. Üürnikul on õigus:

5.3.1. Üürnikul on õigus anda ärruume osaliselt allkasutusse ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta, kusjuures Üürileandja ees jääb lepingu täitmise eest vastutavaks Üürnik. Üürnikul on kohustus esitada tema poolt sõlmitud allüürilepingud Üürileandjale ühe kuu jooksul alates allkasutustepingu sõlmimisest;

5.3.2. paigaldada eelneval kokkuleppel Üürileandjaga hoonesse, kus Ärruum asub, samuti hoone väliskülgedele Üürniku reklaami, silte, sümbolikat jms. Väljaspool hoonet asuvad reklaamid, sildid, sümbolika jms. tuleb kooskõlastada eelnevalt Tartu linnakunstrinikuga;

5.3.3. nõuda remondi ajaks Üüri suuruse vähendamist juhul, kui Lepingu kehtivuse ajal Ärruumi kasutamise tingimused või seisund halvenesid oluliselt asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta. Üüri vähendamise otsustab Tartu Linnavalitsus.

6. Lepingu rikkumine

6.1. Pooled kannavad vastutust Lepingu tingimuste täitmise eest ning on kohustatud hüvitama teisele Poolele Lepingu rikkumisega (Lepingu täitmatajätmine või mittenouetekohane täitmine) tekitatud kahju. Pooled ei vastuta Lepingu rikkumise eest, kui rikkumine leidis aset vääramatu jõu tagajärjel.

6.2. Ärruumide valduse üleandmisega viivitamisel Lepingu lõppemisel, lõpetamisel või ülesütlemisel on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult leppetrahvi 1000 (üks tuhat) krooni iga viivitatud päeva eest.

6.3. Juhul kui Üürnik ei täida nõuetekohaselt lepingus ettenähtud kohustusi, on Üürileandjal õigus nõuda leppetrahvi tasumist 10 000.- (kümme tuhat) krooni lepingu igakordse rikkumise eest.

6.4. Üürileandjal on õigus esitada Üürnikule leppetrahvi nõue:

6.4.1. Lepingu punktis 6.2. sätestatud juhul kahe kuu jooksul arvates Üürniku poolt Ärruumi valduse üleandmise päevast;

6.4.2. Lepingu punktis 6.3. sätestatud juhul kahe kuu jooksul arvates kohustuse rikkumise avastamise päevast.

7. Lepingu lõppemine, lõpetamine ja ülesütlemine

7.1. Leping lõpeb punktis 2.3. nimetatud tähtpäeva saabumisel või Ärruumi hävimisel.

7.2. Lepingu lõpetamine toimub Poolte kokkuleppel.

7.3. Üks Pool võib Lepingu erakorraliselt üles öelda Lepingus ning seaduses toodud alustel, teatades sellest teisele Poolele ette vähemalt kaks nädalat.

7.4. Üürileandja võib Lepingu erakorraliselt üles öelda juhul, kui:

7.4.1. Üürnik kasutab Ärruumi vastuolus Lepingus ettenähtud otstarbega;

7.4.2. Üürnik teeb Ärruumis muudatusi või parandusi ilma Üürileandja loata;

7.4.3. Üürnik annab Ärruumi kolmanda isiku kasutusse ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta;

7.4.4. Üürnik lõhub või rikub Ärruumi;

7.4.5. Üürnikul on tekkinud võlgnevus Üürileandja ees enam kui kahe kuu maksete ulatuses;

7.4.6. Üürnik rikub korduvalt Lepingut.

7.5. Üürnik võib Lepingu erakorraliselt üles öelda juhul, kui:

7.5.1. Ärruum osutub kasutamiskõlbmatuks asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta;

7.5.2. Üürileandja ei nõustu punktis 5.3.3. sätestatud Üüri vähendamisega.

7.6. Lepingu lõppemisel, lõpetamisel või ülesütlemisel on Üürnik kohustatud Ärruumi Üürileandjale üle andma koos tema poolt omal kulul tehtud muudatuste ja parandustega seisukorras, milles Üürnik Ärruumi oma

valdusse sai arvestades Üürniku Lepingujärgseid remondikohustusi. Äriruumi üleandmine vormistatakse üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlemad Pooled. Üürnik ei pea Äriruumi üle andma, kui Äriruum hävib või võõrandatakse.

7.7. Lepingu lõppemise või ülesütlemise päevast arvates ühe kuu möödumisel on Üürileandja kohustatud tagastama Üürnikule tagatisraha juhul, kui Üürileandjal ei ole Üürniku vastu varalisi nõudeid ja puudub alus selliste nõuete tekkimiseks. Üürileandjal on õigus tagatisrahast maha arvestada Üürniku võlgnevused ja Üürileandja varale tekitatud kahju.

8. Lisatingimused

8.1. Pooltevahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatsioonilise iseloomuga, mille edastamisel ei tulene teisele Poolele õiguslikke või majanduslikke tagajärgi. Informatsioonilist teadet võib edastada telefoni, arvutiside jms. kaudu.

8.2. Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kirjalikul kokkuleppel.

8.3. Äriruumi ülemõõtmisel selgunud Lepingu punktis 2.1. sätestatud Äriruumi üldpindalast erinev üldpindala loetakse Lepingujärgseks Äriruumi üldpindalaks, kui see on Üürnikule kirjalikult teatavaks tehtud.

8.4. Poolte vahel Lepingu täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused lahendamisele Tartu Maakohtus.

8.5. Lepingu sõlmimisel loetakse kõik varasemad Poolte vahel Äriruumi kasutusse andmist puudutavad kokkulepped tühistatuks.

8.6. Leping on koostatud eesti keeles, kahes võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, millest üks eksemplar jääb Üürileandjale ja teine Üürnikule.

8.7. Lepingu sõlmimisel on Lepingule lisatud järgmised lisad:

8.7.1. Lisa 1 - Ruumide üleandmise-vastuvõtmise akt;

8.7.2. Lisa 2 - Ruumide ja territooriumi plaan.

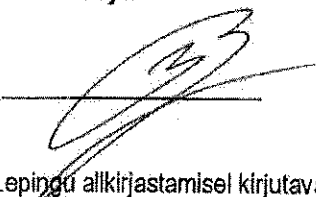
Poolte andmed

Üürileandja

Tartu linn
registrikood 75006546
Küüni 1
51004 Tartu
esindaja Tartu Linnavalitsuse
linnavarade osakonna juhataja
Kunnar Jürgenson
tel 736 1292; faks 736 1138
e-post lvo@raad.tartu.ee
aa SEB pank 10220027983019

Üürnik

Üürileandja:



Üürnik:

Lepingu allkirjastamisel kirjutavad Pooled oma allkirjad **igale lehele**