

# ÄRIPINNA ÜÜRILEPING

**Tallinna Ülikool**, registrikoodiga 74000122, asukohaga Narva mnt 25, 10120 Tallinn (edaspidi **üürileandja**), mida esindab rektori 10. detsembri 2021 käskkirja nr 37 alusel \_\_\_\_\_

ja

\_\_\_\_\_, registrikoodiga \_\_\_\_\_, asukohaga \_\_\_\_\_ (edaspidi **üürnik**), mida esindab juhatuse liige \_\_\_\_\_,

(edaspidi koos nimetatud pooled või eraldi pool) sõlmisid käesoleva äripinna üürilepingu (edaspidi **leping**) järgnevatel tingimustel:

## 1. Lepingu objekt ja osutatavate teenuste loetelu

- 1.1 Üürileandja annab üürnikule õiguse kasutada Lepingus toodud tingimustel äripinna Tallinnas, Uus-sadama 5 hoone 1. korruse fuajees (edaspidi **pind**).
- 1.2 Üürnikul on õigus pinnale paigaldada kohviautomaat ja suupistete automaadid ja/või iseteeninduskiosk (edaspidi **automaadid**).
- 1.3 Üürnik peab üürimisel järgima järgmisi tingimusi:
  - 1.3.1 üürimine saab alata 1. juulist 2026, kuid peab algama hiljemalt 2026. aasta augustikuus;
  - 1.3.2 kohviautomaat ei tohi väljastada ühekordseid joogitopse ning automaadi juures ei tohi need olla kättesaadavad ka muul moel;
  - 1.3.3 kohviautomaat tohib väljastada ainult korduvkasutatavaid topse;
  - 1.3.4 kohviautomaat peab võimaldama kasutada oma topsi. Oma topsi kasutamisel peab soodustus kõikide jookide hinnast olema samaväärne või suurem masina poolt pakutava korduvkasutatava topsi tagatisest;
  - 1.3.5 suupistete automaadis ja/või iseteeninduskioskis võib pakkuja pakkuda kõiki tooteid, kuni üürileandja ei võta vastu teistsugust otsust (nt otsustatakse keelata energiajoogid, magustatud joogid, kommid vms) – sel juhul tohib pakkuja pakkuda ainult lubatud tooteid;
  - 1.3.6 automaatides peab olemas võimalik ostu eest tasuda nii müntide kui kaardiga;
  - 1.3.7 turvakaamerate paigaldamise soovi korral tuleb saada eelnev kooskõlastus üürileandjalt.
- 1.4 Üürnikul on õigus kasutada automaate teadaannete ja reklaamide edastamiseks, kui need on Üürileandjaga kooskõlastatud.

## 2. Lepingu jõustumine, tähtaeg ja pinna üleandmine

- 2.1 Leping jõustub allkirjutamise momendist mõlema poole poolt ning lepingu lõpptähtaeg on 30. juuni 2029.
- 2.2 Pind antakse üürileandja poolt üle ja võetakse üürniku poolt vastu (edaspidi **üleandmine**) \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ 2026 üleandmise-vastuvõtmise aktiga, mis on lepingu lisaks nr 2.

## 3. Üür

- 3.1 Üürnik tasub üürileandjale pinna kasutamise eest igakuiselt üüri \_\_\_\_\_ eurot kalendrikuus. Üüri hulka kuulub ka elektri ja vee kulu. Summale lisandub käibemaks.

- 3.2 Üüri hakatakse arvestama alates üleandmisest.
- 3.3 Arved, sh üüriarved, saadetakse lepingujärgsele e-posti aadressile. Juhul, kui üüriarve ei ole arvet kätte saanud, kohustub ta sellest üüriarveandjat kirjalikult teavitama ja üüriarveandja esitab üüriarvele kordusarve. Üüriarvele väljastatud arve mittekättesaamine üüriarveandjast sõltumatutel põhjustel ei vabasta üüriarvet tasumise kohustusest. Üüriarve on kohustatud tasuma üüri arvestuskuu 15. kuupäevaks vastavalt üüriarveandja esitatud arvele, arvel märgitud ulatuses ja tähtajal. Tasumisega viivitamise korral on üüriarveandjal õigus nõuda üüriarvele viivist kuni 0,1 % tasumata summast iga viivitatud kalendripäeva eest.
- 3.4 Valikpakkumisel tasutud tagatisraha (summas 372 eurot) võetakse arvesse lepingujärgsete maksete tasumisel.

#### **4. Tagatisraha ja lepingu sõlmimise tasu**

- 4.1 Üüriarve kohustub kahe tööpäeva jooksul arvates lepingu sõlmimise päevast tasuma üüriarveandja arvelduskontole summa suuruses \_\_\_\_ eurot tagatisraha, st kahe kuu üüri summa ja tagama üüriarveandjale eelnimetatud suuruses tagatisraha olemasolu kuni lepingu kehtivuse lõppemiseni. Tagatisrahalt ei arvestata intressi.
- 4.2 Tagatisraha tagab üüriarveandja lepingust tulenevate rahaliste nõuete, sh üüri, võimalike kahjuhüvitiste ja kulutuste eest tasumise nõude täitmist. Juhul, kui üüriarve ei täida lepingust tulenevat rahalist kohustust, on üüriarveandjal õigus rahuldada üüriarvele kohustusele vastav nõue tagatisraha arvel.
- 4.3 Juhul, kui üüriarveandjal üüriarve suhtes lepingust tulenevad rahalised nõuded puuduvad, tagastab üüriarveandja üüriarvele tagatisraha ühe nädala jooksul pärast viimase üüriarve perioodi eest üüriarve poolt tasumisele kuuluvate arvete laekumist. Tagatisraha tagastatakse ulatuses, milles üüriarveandjal puudub üüriarve vastu nõue.

#### **5. Poolte õigused**

- 5.1 Üüriarveandjal on õigus:
- 5.1.1 kontrollida pinna sihipäraselt kasutamist ja hooldamist ning teha üüriarvele ettepanekuid puuduste kõrvaldamiseks;
  - 5.1.2 saada kokkulepitud suuruses ja tähtaegadel üüri vastavalt lepingu tingimustele;
  - 5.1.3 nõuda üüriarve poolt tekitatud kahju hüvitamist.
- 5.2 Üüriarvel on õigus:
- 5.2.1 saada pind enda kasutusse hiljemalt üleandmise päeval;
  - 5.2.2 kasutada takistamatult pinda asutuse lahtioleku aegadel;
  - 5.2.3 kasutada takistamatult elektri- ja veeühendust;
  - 5.2.4 paigaldada turvakaamera peale üüriarveandjalt kooskõlastuse saamist.
- 5.3 Üüriarveandja on kohustatud:
- 5.3.1 andma pinna üüriarvele valdusesse lepingu punktis 2.2 märgitud kuupäeval;
  - 5.3.2 võimaldama üüriarvel takistamatult ligipääsu pinnale asutuse lahtioleku aegadel;
  - 5.3.3 oma õiguste ja kohustuste täitmisel segama võimalikult vähe üüriarve majandustegevust;
  - 5.3.4 teavitama esimesel võimalusel üüriarvet plaanilistest elektrikatkestustest pinnal hoonel.
- 5.4 Üüriarve on kohustatud:
- 5.4.1 kasutama pinda hoolikalt ja vastavalt pinna sihtotstarbele;
  - 5.4.2 hoidma automaate korras ning heakorrastatud seisundis;
  - 5.4.3 tagama automaatide ja pakutavate toodete hügieeni ja kvaliteedi;

- 5.4.4 teatama üürileandjat viivitamatult ohust pinnale, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta, s.h toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud nende tagajärgede likvideerimiseks;
- 5.4.5 mitte andma pinda kolmandate isikute kasutusse ilma üürileandja kirjaliku loata;
- 5.4.6 tasuma üüri vastavalt lepingus kokkulepitud tingimustele;
- 5.4.7 korraldama oma tegevuse viisil, mis ei häiri hoone kasutajate tavapärast tegevust;
- 5.4.8 hüvitama täielikult pinna kahjustumisest tuleneva kahju, mis tekib ajal, kui pind oli üürnikku käsutuses, kui ta ei tõenda, et kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast. Üürnik ei vastuta pinna hariliku kulumise, seisukorra halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad pinna lepingujärgse kasutamisega.

## **6. Lepingu muutmine ja lõppemine**

- 6.1 Lepingut muudetakse poolte kirjalikul kokkuleppel.
- 6.2 Leping lõpeb:
  - 6.2.1 lepingu punktis 2 sätestatud tähtaja möödumisel;
  - 6.2.2 pinna hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel;
  - 6.2.3 üürniku pankroti või likvideerimise korral;
  - 6.2.4 poolte kirjalikul kokkuleppel;
  - 6.2.5 lepingu lõppemisel muul seaduses või lepingus toodud alusel, s.h poole poolt lepingu ülesütlemisel.
- 6.3 Üürnikul on õigus lepingu ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest üürileandjale kirjalikult 14 kalendripäeva ette, kui üürileandja rikub oluliselt lepingut.
- 6.4 Üürileandjal on õigus lepingu ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest üürnikule kirjalikult 14 kalendripäeva ette, eelkõige kui:
  - 6.4.1 üürnik ei pea kinni valikpakkumise tingimustest ja/või esitatud pakkumisest (pakkumine on lepingu lisaks nr 3);
  - 6.4.2 üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri või selle olulise osa maksmisega;
  - 6.4.3 üürnik rikub tahtlikult pinda või kasutab seda mittesihipäraselt;
  - 6.4.4 üürnik teeb pinnal ümberehitusi ja/või parendusi üürileandja kirjaliku nõusolekuta;
  - 6.4.5 üürniku tegevus takistab oluliselt teiste hoonetes tegutsevate isikute tegevust;
  - 6.4.6 üürnik on andnud pinnad kolmanda isiku kasutusse üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta. Sellisel juhul vastutab üürnik kogu lubamatu tegevusega seoses tekkinud kahjude eest.
- 6.5 Lepingu erakorraline ülesütlemine poole poolt peab toimuma kirjaliku (omakäeliselt allkirjastatud või digiallkirjastatud) avalduse esitamisega teisele poolele. Kirjalikus avalduses peab olema märgitud pind, lepingu lõppemise päev ja lepingu ülesütlemise alus.

## **7. Pinna üleandmine lepingu lõppemisel**

- 7.1 Üürnik on kohustatud lepingu kehtivuse viimasel päeval andma pinna üürileandjale üle lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisundis ja üürileandja on kohustatud pinna vastu võtma. Üürnik peab üleandmisel tagama, et pinnale ei jää talle kuuluvaid esemeid/vara (sh töövahendeid, seadmeid vms mis ei kuulu üürileandjale).
- 7.2 Pinna üleandmisega viivitamisest on üürileandjal õigus nõuda lisaks üürile ja muudele kuludele üürnikult leppetrahvi 10%-di ulatuses ühe kuu üürisummalt iga üleandmisega viivitatud kalendripäeva eest. Leppetrahvi tasumine ei vabasta üürnikku lepingus sätestatud kohustuste täitmisest. Lisaks on üürileandjal õigus nõuda kahju hüvitamist osas, mida leppetrahv ei kata.

## **8. Vaidluste lahendamise kord**

Lepingust tulenevad ja sellega seotud vaidlused püüavad pooled lahendada läbirääkimiste teel. Kui vaidlust ei õnnestu lahendada läbirääkimiste teel, on poolel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks kohtusse.

## 9. Avalduste ja teadete edastamine

- 9.1 Lepinguga seotud informatiivsed teated edastatakse teisele poolele lepingus märgitud kontaktisikute ja kontaktandmete kaudu (telefoni, e-kirja vms teel).
- 9.2 Õiguslikke tagajärgi kaasatoovad avaldused/teated, sh lepingu rikkumisega või lepingu lõppemise/ülesütlemisega seotud avaldused/teated, edastatakse teisele lepingupoolele kirjalikus vormis ja esindusõigust omava isiku allkirjaga.

## 10. Poolte kontaktisikud

- 10.1 Üürileandja kontaktisik: Anna Keelmann, tel: 5356 0718, e-post: [anna.keelmann@tlu.ee](mailto:anna.keelmann@tlu.ee).
- 10.2 Üürniku kontaktisik: \_\_\_\_\_.
- 10.3 Kontaktisikute või kontaktandmete muutumisest teavitatakse teist lepingupoolt ja edastatakse muudatustega seotud ning lepingu täitmiseks vajalik info.

## Poolte allkirjad

### Üürileandja:

Tallinna Ülikool  
Narva mnt 25, Tallinn  
Telefon: 6 409 101  
E-post: [tlu@tlu.ee](mailto:tlu@tlu.ee)

(allkirjastatud digitaalselt)

### Üürnik:

Telefon:  
E-post:

(allkirjastatud digitaalselt)