ÄRIRUUMI ÜÜRILEPING

Käesoleva äriruumi üürilepingu (edaspidi: Leping) on sõlminud 29.09.2020- 30.10.2026.

(1) Tharwat Saad Ewida Moawadi, isikukood 36209030065 , Kauba tn. 1 ja Kauba tn. 1a, Võhma linn, Põhja Sakala vald, Viljandimaa (edaspidi: Üürileandja) ja
(2) Baltic Second Hand OÜ registrikoodiga 16064054 aadressiga Kauba tn. 1 ja Kauba tn. 1a, Võhma linn, Põhja Sakala vald, Viljandimaa (edaspidi: Üürnik), mida esindab juhatuse liige Tharwat Saad Ewida Moawadi edaspidi viidatud ka kui Pool või ühiselt kui Pooled, alljärgnevas:

1. Lepingu objekt

1.1 Lepinguga antakse Üürnikule kasutamiseks Lepingus toodud tingimustel äripinnana Kinnistu nr. 3398239 Kauba tn. 1 5500 m2 ja Kinnistu nr 3432339 Kauba tn. 1a 1891 m2, Võhma linn, Põhja Sakala vald, Viljandimaa asuvad ruumid, (edaspidi: Üüriobjektid).

1.2 Üürnik võib Üüriobjekte kasutada ainult oma majandus- või kutsetegevuse raames ja Lepingus määratud eesmärkidel.

2. Lepingu tähtaeg

2.1 Leping jõustub allakirjutamise momendist mõlema Poole poolt ning kehtib kuni 30.10.2026.

2.2 Juhul, kui üks Pool ei teata teisele Poolele kaks kuud enne Lepingu tähtaja möödumist, et ta ei soovi Lepingu pikenemist, pikeneb Lepingu tähtaeg automaatselt 1 aasta võrra.

3. Üür ja kõrvalkulud

3.1 Üürnik tasub Üürileandjale Üüriobjektide kasutamise eest igakuised kommunaalkulud vastavalt tarbitud teenustele (elektrienergia, vee- ja kanalisatsiooni, kütte ja prügiveo kulud).

3.2 Lisaks kommunaalkuludele tasub Üürnik järgmised Üüriobjektide kasutamisega seotud kõrvalkulud: Internetiühenduse, kaabeltelevisiooni, telefoniteenuste ja valvesüsteemi eest vastavalt teenuse pakkujaga sõlmitud lepingutele ning tegelikule tarbimisele.

3.3 Kommunaalkulusid ja kõrvalkulusid hakatakse arvestama alates Üürnikule Üüriobjektide üleandmise päevast.

3.4 Üürileandja kohustub Üürnikule esitama iga kalendrikuu eest tasumisele kuuluva kommunaalkulude ja kõrvalkulude eest arve hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 20. kuupäevaks.

3.5 Üürnik kohustub tasuma kommunaalkulud ja kõrvalkulud hiljemalt arvel näidatud kuupäevaks.

3.6 Kommunaalkulud tasutakse Üürileandja arveldusarvele EE861010011940432225.

3.7 Tasu osutatavate teenuste eest on Üürileandjal õigus tõsta juhul, kui vastavaid teenuseid osutavad ettevõtted tõstavad teenuse hinda. Teenuste osutamise muutus teatatakse Üürnikule esitataval arvel.

4. Poolte õigused

4.1 Üürileandjal on õigus:

4.1.1 kontrollida eelneval 3-päevasel etteteatamisel Üüriobjektide sihipärast kasutamist ja hooldamist ning teha Üürnikule ettepanekuid puuduste kõrvaldamiseks;
4.1.2 saada kokkulepitud suuruses ja tähtaegadel üüri, kõrvalkulusid ja muid makseid vastavalt Lepingu tingimustele;
4.1.3 siseneda Üüriobjektidele avariide ja õnnetuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks;
4.1.4 nõuda Üürniku poolt tekitatud kahju hüvitamist.

4.2 Üürnikul on õigus:

4.2.1 saada Üüriobjektid enda kasutusse hiljemalt 29.09.2020.
4.2.2 kasutada takistamatult Üüriobjekte ja neis olevaid kommunikatsioone, s.h. elektrit, vett ja kanalisatsiooni vastavalt Üürniku vajadustele ning Üüriobjektide kasutamise eesmärgile;
4.2.3 teha muudatusi ja parendusi Üüriobjektidel ainult pärast Üürileandjalt vastavasisulise kirjaliku loa igakordset saamist;
4.2.4 Lepingu lõppemisel võtta ära Üüriobjektidele tehtud parenduse või muudatuse, kui see on võimalik Üüriobjekte kahjustamata. Kui parenduste või muudatuste äravõtmine ei ole võimalik, võib Üürnik nõuda Üürileandjalt hüvitist summas, mille võrra on Üürileandja nõusolekul tehtud parenduste ja muudatuste tõttu tõusnud Üüriobjektide väärtus.

4.3 Üürileandja on kohustatud:

4.3.1 andma Üüriobjektid Üürniku valdusesse Lepingu punktis 4.2.1 märgitud kuupäeval;
4.3.2 tagama Üürniku varustamise vee-, elektri- ja soojusenergiaga ning hoidma korras sisenevad sidekommunikatsioonid. Üürileandja ei vastuta teenuste mitteosutamise eest, kui Üürniku nimetatud teenustega varustamise katkestamine või ebapiisav varustamine oli tingitud Üürileandjast mittesõltuvatel asjaoludel;
4.3.3 võimaldama Üürnikul takistamatult kasutada Üüriobjekte;
4.3.4 oma õiguste ja kohustuste täitmisel segama võimalikult vähe Üürniku majandustegevust;
4.3.5 mitte keelduma nõusoleku andmisest Üüriobjektidele Üürniku poolt tehtavateks parendusteks ja muudatusteks, kui parenduste ja muudatuste tegemine on vajalik Üüriobjekti kasutamiseks või selle mõistlikuks majandamiseks;
4.3.6 teavitama Üürniku kirjalikult plaanilistest elektri- ja veekatkestustest hoones või Üüriobjektidel ning muude teenuste osutamise katkestustest;

4.3.7 esimesel võimalusel kõrvaldama rikked keskkütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni- ja elektrisüsteemides;
4.3.8 Üürileandja ei kanna vastutust materiaalsete väärtuste, mida üürnik hoiab Üüriobjektidel või hoonetes, kus Üüriobjektid asuvad, kaotsimineku, puudujäägi või rikkumise eest.

4.4 Üürnik on kohustatud:

4.4.1 kasutama Üüriobjekte hoolikalt ja vastavalt Üüriobjektide sihtotstarbele;
4.4.2 hoidma Üüriobjekte korras ning heakorrastatud seisundis ja vajadusel tegema sellele hooldusremonti;
4.4.3 taluma Üüriobjektide suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Üüriobjektide säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;
4.4.4 teostama Üüriobjektide säilimiseks vajalikku hooldus- ja jooksvat remonti niivõrd, kuivõrd sellega ei suurendata Üüriobjektide väärtust oluliselt;
4.4.5 teatama Üürileandjat viivitamatult ohust Üüriobjektidele, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta, s.h Ruumides toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud nende tagajärgede likvideerimiseks;
4.4.6 mitte andma Üüriobjekte kolmandate isikute kasutusse ilma Üürileandja kirjaliku loata;
4.4.7 tasuma kommunaalkulusid ja kõrvalkulusid vastavalt Lepingus kokkulepitud tingimustele;
4.4.8 korraldama oma tegevuse viisil, mis ei häiri ehitise teiste üürnike ja elanike tavapärast tegevust;
4.4.9 hüvitama täielikult Üüriobjektide hävimisest ja kahjustumisest tuleneva kahju, mis tekib ajal, kui Üüriobjektid olid Üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast. Üürnik ei vastuta Üüriobjektide hariliku kulumise, seisukorra halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad Üüriobjektide Lepingujärgse kasutamisega;
4.4.10 Üürileandja kirjaliku loata Üürniku vahenditega Üüriobjektides tehtud ümberehitused ja parendused kuuluvad Üürileandjale. Lepingu lõppemisel on Üürnik kohustatud Üürileandja nõudmisel taastama ümberehituseelse seisukorra oma kulul või hüvitama taastamisega seotud kulud.

5. Poolte vastutus

5.1 Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest kannavad Pooled käesolevas Lepingus ning Eesti Vabariigi õigusaktides ettenähtud vastutust.

6. Lepingu muutmine

6.1 Lepingu tingimusi võib muuta või Lepingut täiendada ainult Poolte kirjalikul kokkuleppel, v.a. juhtudel kui Lepingu tingimuste muutmise vajadus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest. Kirjaliku vormi järgimata jätmisel on Lepingu muudatus tühine.

7. Lepingu lõppemine

7.1 Leping lõpeb:

7.1.1 Lepingu punktis 2.1 sätestatud tähtaja möödumisel;
7.1.2 Üüriobjektide hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel;
7.1.3 Lepingu lõppemisel muul seaduses või Lepingus toodud alusel, s.h Poole poolt Lepingust taganemisel või Lepingu ülesütlemisel.

7.2 Leping lõpeb Üürniku pankroti ja likvideerimise korral või Lepingu lõpetamisel seaduses sätestatud korras, arvestades käesoleva Lepingu sätteid.

7.3 Üürnikul on õigus Leping ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Üürileandjale kirjalikult 14 päeva ette, kui Üürileandja rikub oluliselt Lepingut.

7.4 Üürileandjal on õigus Leping ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Üürnikule kirjalikult 14 päeva ette, kui:

7.4.1 Üürnik lõhub või rikub tahtlikult Üüriobjekte või kasutab Üüriobjekte mittesihipäraselt;
7.4.2 Üürnik teeb ümberehitusi ja parendusi Üürileandja kirjaliku loata;
7.4.3 Üürniku tegevus takistab teiste üürnike või elanike tegevust või on nende huvidega vastuolus;
7.4.4 Üürnik on andnud Üüriobjektid kolmanda isiku kasutusse Üürileandja eelneva kooskõlastuseta.

7.5 Lepingu lõpetamine Poole poolt peab toimuma kirjaliku avalduse esitamisega teisele Poolele. Kirjalikus avalduses peavad olema märgitud Üüriobjektid, Lepingu lõpetamise päev ja Lepingu lõpetamise alus.

8. Üüriobjektide üleandmine Lepingu lõppemisel

8.1 Üürnik on kohustatud Lepingu kehtivuse viimasel päeval andma Üüriobjektid Üürileandjale üle ja Üürileandja on kohustatud Üüriobjektid vastu võtma.

8.2 Kui Üürileandja ei võta Üüriobjekte Lepingu punktis 8.1 märgitud korras vastu, lasub peale Lepingu lõppemise kuupäevast Üüriobjektide kahjustamisest tulenev vastutus Üürileandjal.

8.3 Üüriobjektide üleandmisega viivitamisel on Üürnik kohustatud peale kommunaalkulude ja muude Lepingu kohaselt tasumisele kuuluvate maksete, tasuma leppetrahvi 5 protsendi ulatuses ühe kuu kommunaalkulude summalt iga üleandmisega viivitatud päeva eest.

9. Lepingurikkumise vabandatavus

9.1 Pooled vabanevad Lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmisest osaliselt või täielikult, kui seda takistab vääramatu jõud, kusjuures Pooled on kohustatud rakendama kõiki meetmeid, et ära hoida teisele Poolele kahju tekitamine ja tagada võimalikult suures ulatuses Lepingu täitmine.

9.2 Vääramatu jõu esinemine peab olema tõendatud selle Poole poolt, kes soovib viidata nimetatud asjaoludele kui alusele, et vabaneda seadusest tulenevast ja/või Lepingus sätestatud vastutusest endale Lepinguga võetud kohustuste mittetäitmise või mittevastava täitmise eest. Vääramatu jõu mõiste sisustamisel lähtuvad Pooled Võlaõigusseaduses sätestatust.

9.3 Vääramatu jõu esinemisest tuleb teist Poolt viivitamatult kirjalikult informeerida.

10. Vaidluste lahendamise kord

10.1 Lepingust tulenevad ja sellega seotud vaidlused püüavad Pooled lahendada läbirääkimiste teel. Kui vaidlust ei õnnestu lahendada Poolte läbirääkimiste teel, on Pooltel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks maakohtusse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele.

11. Lõppsätted

11.1 Leping on koostatud ja alla kirjutatud eesti keeles kahes (2) võrdset juriidilist jõudu omavas identses eksemplaris, millest üks eksemplar jääb Üürileandjale ja teine Üürnikule.

MOAWAD THARWAT

Üürileandja:

MOAWAD THARWAT

Üürnik: