

**“Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu vormi ja tingimuste ning lepingu vormi kasutamise juhendi kehtestamine”**

LISA 2

Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa  
kaubandustegevuseks kasutusse andmise  
lepingu tingimused

1. Käesolevad Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu tingimused sätestavad Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa (edaspidi Linnarajatise) kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu tingimused.

2. Kasutatavad mõisted

2.1 Alljärgnevaid mõisteid kasutatakse Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu tingimustes järgnevalt toodud tähendustes:

2.1.1 “Leping” - Linnarajatise kaubandustegevuseks kasutusse andmise tehing linnarajatise kasutusse võtja (edaspidi Üürnik) ja linnarajatise kasutusse andja (edaspidi Üürileandja) vahel;

2.1.2 “Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise leping” – Tallinna Linnavalitsuse kinnitatud vormile “Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise leping” (edaspidi Linnarajatise üürileping) vastav dokument, mille allkirjastamisega Üürileandja ja Üürnik sõlmivad Lepingu;

2.1.3 “Linnarajatis” - Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu punktis 6 määratletud rajatis või selle osa;

2.1.4 “Üürileandja” – Tallinna linn, mis tegutseb Lepingus Linnarajatise üürilepingu p 4 nimetatud asutuse kaudu;

2.1.5 “Üürnik” – Linnarajatise üürilepingu punktis 5 nimetatud isik;

2.1.6 “Lepingutingimused” – käesolevad Tallinna Linnavalitsuse kinnitatud Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu tingimused;

2.1.7 “Pool” - Üürileandja või Üürnik;

2.1.8 “Pooled” – Üürileandja ja Üürnik;

2.1.9 “Üür” – tasu Linnarajatise kasutamise eest.

2.2 Lepingutingimuste tekstis tehtavad viited punktidele (p) on viited Lepingutingimuste või Linnarajatise üürilepingu vastavatele punktidele.

### 3. Lepingu sisu

Lepinguga kohustub Üürileandja andma Üürnikule kaubandustegevuseks kasutamiseks Linnarajatise ja Üürnik kohustub selle eest maksma Üürileandjale tasu. Leping reguleerib Linnarajatise kaubandustegevuseks kasutusse andmisega seonduvaid suhteid Poolte vahel.

### 4. Lepingu dokumendid

4.1 Lepingu dokumentideks on Linnarajatise üürileping lisa(de)ga ja Lepingutingimused.

4.2 Linnarajatise üürilepingus märgitakse sõlmitavasse Lepingusse puutuv konkreetne informatsioon ja lisatingimused. Linnarajatise üürilepingu lisaks võib olla Linnarajatise asendiplaan ja/või muud rajatist iseloomustavad dokumendid.

4.3 Lepingutingimused määratlevad Lepingu sisu, sh Poolte õigused ja kohustused ning vastutuse Lepingu rikkumise eest. Kui Linnarajatise üürilepingus on sätestatud erisusi võrreldes Lepingutingimustega, siis lähtutakse Poolte õiguste ja kohustuste kindlaksmääramisel esmajärjekorras Linnarajatise üürilepingus sätestatust.

### 5. Lepingu jõustumine

Leping jõustub Linnarajatise üürilepingu allakirjutamise hetkest.

### 6. Poolte avaldused

6.1 Üürileandja kinnitab, et:

6.1.1 kasutusse antav Linnarajatis kuulub Tallinna linnale kui avalik-õiguslikule juriidilisele isikule;

6.1.2 mistahes kolmandal isikul puudub õigus Linnarajatise üürilepingu p 9 märgitud tähtjal Linnarajatise üürilepingu p 6 märgitud Linnarajatise kasutamiseks mistahes kaubandustegevuseks;

6.1.3 kasutusse antaval Linnarajatisel ei ole mingeid varjatud puudusi või vigu, mis oleksid Üürileandjale teada;

6.1.4 on esitanud Üürnikule Linnarajatise üürilepingu p 3 märgitud linnaosa vanema korralduse või ettevõtlusameti juhataja käskkirja käesoleva lepingu sõlmimise kohta ja selgitanud, et Linnarajatise üürilepingu tingimuste muutmise alus on selle korralduse või käskkirja muutmise.

(Tlv m 10.09.2008 nr 61 jõust. 15.09.2008)

6.2 Üürnik kinnitab, et:

6.2.1 on kasutusse antava Linnarajatise üle vaadanud ja visuaalse vaatluse teel teadlik selle seisukorrast ning ei oma selles osas Üürileandjale mingeid pretensioone;

6.2.2 on tutvunud Linnarajatise üürilepingu p 3 märgitud linnaosa vanema korraldusega või ettevõtlusameti juhataja käskkirjaga Linnarajatise üürilepingu sõlmimise kohta ja on nõus sellega, et Linnarajatise üürilepingu muutmise alus on Linnarajatise üürilepingu p 3 märgitud linnaosa vanema korralduse või ettevõtlusameti juhataja käskkirja muutmine;

(Tlv m 10.09.2008 nr 61 jõust. 15.09.2008)

6.2.3 on tutvunud Tallinna Linnavolikogu 8. aprilli 2010 määrusega nr 21 „Tallinna linnale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise kord“ ja on mõistnud selle sisu.

(Tlv m 28.04.2010 nr 38, jõustumine 03.05.2010)

## 7. Üür

7.1 Üürnik kohustub maksma Üürileandjale Üüri Linnarajatise üürilepingu p 11 märgitud summas.

7.2 Üür tasutakse vastavalt Üürileandja poolt esitatud arvele Linnarajatise üürilepingu p 12 märgitud tähtajaks.

7.3 Linnarajatise üürilepingu p 11 nimetatud üüri tasumisega viivitamisest üle Linnarajatise üürilepingu p 12 viidatud tähtaja kohustub Üürnik tasuma Üürileandjale viivist 0,05% tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.  
[RT IV, 21.12.2016, 19 - jõust. 24.12.2016]

7.4 Üüri maksmise kohustus peatub Lepingutingimuste p 8.1.6 ja 8.1.7 toodud asjaolude esinemisel Linnarajatise faktilise vabastamise hetkest kuni asjaolude äralangemiseni.

## 8. Üürileandja õigused ja kohustused

8.1 Üürileandjal on õigus:

8.1.1 kontrollida takistamatult ja etteteatamata Lepingutingimuste täitmist kasutusse antud Linnarajatise ülevaatusel teel;

8.1.2 koostada Üürniku poolsete Linnarajatise üürilepingu või Lepingutingimuste rikkumiste avastamise korral Üürnikule akt rikkumiste kohta ja anda tähtaeg rikkumiste lõpetamiseks ja/või esialgse olukorra taastamiseks;

8.1.3 jätta akti koopia allkirja vastu p 8.1.2 viidatud Üürniku poolsete rikkumiste ja nende kõrvaldamiseks määratud tähtaja kohta Üürniku kasutuses oleval Linnarajatisel asuva müügikoha teenindava personali kätte, millega loetakse akt üleantuks ja Üürileandja poolt Üürniku teavitamise kohustus täidetuks;

8.1.3<sup>1</sup> nõuda Üürnikult Lepingutingimuste p 8.1.2 märgitud aktis antud Lepingutingimuste rikkumise lõpetamise ja/või esialgse olukorra taastamiseks antud tähtajast mittekinnipidamisel

leppetrahvi kuni 10% ühe kuu üürist või kuni 10% lepingu summast, kui leping on sõlmitud tähtajaga alla ühe kuu;

(Tlv m 28.04.2010 nr 38, jõustumine 03.05.2010)

8.1.4 teisdada Linnarajatisel asuvad objektid juhul kui Üürnik ei täida Lepingutingimuste p 9.2.9 nimetatud kohustust Linnarajatis vabastada ja Linnarajatis korrastada ning esitada nõue selleks tehtud kulutuste hüvitamise kohta Üürnikule esitatavas lõpparves;

8.1.5 nõuda Üürnikult Linnarajatisse üürilepingu p 10 märgitud Linnarajatisse Üürileandjale üleandmise tähtaja rikkumisel või Lepingutingimuste p 11.3.1 nimetatud alusel Lepingülesütlemisel Linnarajatisse Üürileandjale üleandmise tähtaja rikkumisel leppetrahvi, mis võrdub Linnarajatisse üürilepingu p 11 märgitud üüri kahekordse summaga; [RT IV, 21.12.2016, 19 - jõust. 24.12.2016]

8.1.6 nõuda Linnarajatisse vabastamist riigile või linnale olulise erakorralise sündmuse läbiviimiseks, teatades sellest Üürnikule vähemalt kolm (3) tööpäeva ette;

8.1.7 nõuda Linnarajatisse viivitamatut vabastamist avarii- või remonttööde teostamise vajaduse tekkimisel, teatades võimaluse korral sellest Üürnikule ette 24 tundi.

8.2 Üürileandja kohustub:

8.2.1 mitte andma kolmandale isikule õigust kasutada Linnarajatisse üürilepingu p 6 märgitud Linnarajatisest kaubandustegevuseks Lepingühe kehtivuse ajal, välja arvatud Lepingutingimuste p 9.1.3 nimetatud juhul;  
[RT IV, 21.12.2016, 19 - jõust. 24.12.2016]

8.2.2 tasuma Linnarajatisse üürilepingu ennetähtaegsel lõpetamisel Lepingutingimuste p 11.3.2 nimetatud alusel Üürnikule kompensatsiooni summas, mis võrdub ühe kuu üüriga.

9. Üürniku õigused ja kohustused

9.1 Üürnikul on õigus:

9.1.1 tutvuda Üürileandja poolt koostatava aktiga, anda akti kohta suulisi ja kirjalikke seletusi ning nõuda oma kirjaliku seletuse lisamist akti juurde;

9.1.2 tutvuda Üürileandja asukohas Tallinna õigusaktidega, mis on puutumuses käesoleva Lepinguga;

9.1.3 anda oma lepingujärgseid õigusi ja kohustusi üle kolmandale isikule pakkumise korraldaja haldusaktiga antud loal.

[RT IV, 21.12.2016, 19 - jõust. 24.12.2016]

9.2 Üürnik kohustub:

9.2.1 kasutama Linnarajatisest vaid kaubandustegevuseks haldusaktis määratud tingimustel, mitte kasutama Üürileandjaga kooskõlastamata inventari, reklaame jms;

9.2.2 täitma Linnarajatise üürilepingu p 15 märgitud lisatingimusi;

9.2.3 [Kehtetu - RT IV, 21.12.2016, 19 - jõust. 24.12.2016]

9.2.4 täitma Üürileandja poolt aktis esitatud nõuded Linnarajatise üürilepingu ja/või Lepingutingimuste rikkumiste lõpetamise kohta Üürileandja poolt nõutud tähtjaks;

9.2.5 tasuma leppetrahvi Linnarajatise üürilepingu p 10 märgitud Linnarajatise Üürileandjale üleandmise tähtaja rikkumisel või Linnarajatise üürilepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel Lepingutingimuste p 11.3.1 nimetatud alusel haldusaktis märgitud Linnarajatise Üürileandjale üleandmise tähtaja rikkumisel Linnarajatise üürilepingu p 13 märgitud summas;

9.2.5<sup>1</sup> tasuma leppetrahvi Linnarajatise üürilepingu p 13<sup>1</sup> märgitud Lepingutingimuste täitmise kontrollaktis fikseeritud lepingutingimuste rikkumise lõpetamiseks määratud tähtjast mittekinnipidamisel Üürnikule esitatud kirjalikus teates märgitud summas, mis võib olla kuni 10 % ühe kuu üürist või kuni 10% lepingu summast, kui leping on sõlmitud tähtjaga alla ühe kuu;

(Tlv m 28.04.2010 nr 38, jõustumine 03.05.2010)

9.2.6 hoidma Linnarajatise üürilepingu p 6 märgitud Linnarajatist korras ja kandma mistahes kõrvalkulusid;

9.2.7 Linnarajatise üürilepingu p 6 märgitud Linnarajatise vabastama Linnarajatise üürilepingu p 10 märgitud tähtjaks või Linnarajatise üürilepingu ennetähtaegse ülesütlemise kohta antud haldusaktis märgitud Linnarajatise Üürileandjale üleandmise tähtjaks enda kulul ja tagastama Linnarajatise samas seisukorras kui kasutusse saamisel;

9.2.8 tasuma Üürileandja poolt tehtud kulutused, mida Üürileandja kannab juhul kui üürnik ei täida Lepingutingimuste p 9.2.7 võetud kohustust;

9.2.9 vabastama Linnarajatise enda kulul Lepingutingimuste p 8.1.6 ja 8.1.7 toodud asjaolude esinemisel sellekohases nõudes ettenähtud tähtjaks.

## 10. Lepingutingimuste muutmise

Lepingutingimusi võib muuta Poolte kokkuleppel, kusjuures Lepingutingimuste muutmise alus on linnaosa vanema või ettevõtlusameti juhataja poolt antud Linnarajatise üürilepingu sõlmimise aluseks oleva haldusakti muutmise. Nimetatud haldusakt ei ole vajalik lepingutingimuste muutmiseks ulatuses, milleks on Lepingutingimuste punktis 4 nimetatud asutusel Tallinna õigusaktidest tulenev vajalik pädevus.

[RT IV, 23.04.2020, 11 - jõust. 26.04.2020]

## 11. Lepingutingimuste lõppemine ja lõpetamine

### 11.1 Lepingutingimuste lõpeb:

11.1.1 Lepingutingimuste tähtaja möödumisel, Lepingutingimule ei kohaldata Võlaõigusseaduse § 310 sätestatud Lepingutingimuste pikendamist;

11.1.2 Poolte kokkuleppel.

11.2 Üürnikul on õigus Leping ühepoolset üles öelda, teatades sellest Üürileandjale ette:

11.2.1 kui Üürnikust olenemata põhjustel teostatavate avarii- või muude remonttööde, mis ei olnud Lepingu sõlmimisel teada, on Üürniku tegevus Linnarajatisel Lepinguga ettenähtud eesmärkidel takistatud järjepanu kümme (10) kalendripäeva või enam;

11.2.2 muul juhul – etteteatamisajaga vähemalt (10) kümme kalendripäeva.

11.3 Üürileandjal on õigus Leping ühepoolset üles öelda:

11.3.1 kui Üürnik on rikkunud Lepingut oluliselt või vähemalt kaks korda ning sellest on Üürnikku kirjalikult teavitatud;

11.3.2 planeeringute elluviimise huvides, teatades sellest Üürnikule ette vähemalt 30 (kolmkümmend) kalendripäeva.

## 12. Teated

12.1 Pooltevahelised Lepinguga seotud teated edastatakse:

12.1.1 Üürileandja poolt kirjalikult Üürnikule või Üürniku müügikoha teenindava personali kätte. Elektrooniliselt edastatud teade loetakse Üürniku poolt kättesaaduks väljasaatmise päevale järgneval tööpäeval;  
[RT IV, 21.12.2016, 19 - jõust. 24.12.2016]

12.1.2 Üürniku poolt kirjalikult linnaosa valitsusele või ettevõtlusametile.

(Tlv m 10.09.2008 nr 61 jõust. 15.09.2008)

## 13. Tehingu notariaalne tõestamine

Kui Pooled lepivad kokku, et Leping tõestatakse notariaalselt, siis notari tasu jääb Üürniku kanda.

## 14. Vääramatu jõud

14.1 Lepingust tuleneva kohustuse rikkumine on vabandatav kui Pool rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõud on asjaolu, mida kohustust rikkunud Pool ei saanud mõjutada ja temalt ei saanud mõistlikkuse põhimõttest lähtuvalt oodata, et ta Lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või asjaolu või selle tagajärge ületaks.

14.2 Kui vääramatu jõu mõju on ajutine, on kohustuste rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud kohustuse täitmist takistas.

14.3 Vääramatu jõu mõjul kohustust rikkuv Pool peab vääramatust jõust ja selle mõjust kohustuse täitmisele viivitamatult teisele Poolele teatama. Vastasel juhul vastutab rikkunud Pool kohustuse rikkumise eest sõltumata vääramatu jõu esinemisest.

## 15. Lõppsätted

15.1 Kõiki Lepingust tulenevaid erimeelsusi ja vaidlusi üritavad Pooled lahendada läbirääkimiste teel.

15.2 Kokkuleppe mittesaavutamisel on Poolel õigus pöörduda kohtusse. Kokkuleppe mittesaavutamiseks loetakse ka ühe Poole mittereageerimist läbirääkimiste alustamise ettepanekule või vaidluse kohtuvälise lahendamise ettepanekule. Poolte kokkuleppel on vaidluse lahendamise kohtuks määratud Harju Maakohus.

15.3 Linnarajatise üürileping sõlmitakse kahes võrdset jõudu omavas eksemplaris, millest üks jääb Üürileandjale ja teine Üürnikule.

15.4 Linnarajatise üürilepingu tekst ja lahutamatu osana selle juurde kuuluvad Lepingutingimused on Poolte esindajatele arusaadavad, nad on sellega piisava põhjalikkusega tutvunud ning Lepingus sisu vastab Poolte tegelikule tahtele.

Tiina Kitsing  
Linnakantselei juriidilise osakonna  
juhataja linnasekretäri ülesannetes