

Viimsi vallale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu tingimused

1. Üldsätted

Käesolevad Viimsi vallale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu tingimused sätestavad Viimsi vallale kuuluva rajatise või selle osa (edaspidi Vallarajatise) kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu tingimused.

2. Kasutatavad mõisted

2.1. Alljärgnevat mõisteid kasutatakse Viimsi vallale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu tingimustes järgnevalt toodud tähendustes:

2.1.1. "Leping" - Vallarajatise kaubandustegevuseks kasutusse andmise tehing vallarajatise kasutusse võtja (edaspidi Üürnik) ja vallarajatise kasutusse andja (edaspidi Üürileandja) vahel;

2.1.2. "Viimsi vallale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise leping" – Viimsi Vallavalitsuse kinnitatud vormile "Viimsi vallale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise leping" (edaspidi Vallarajatise üürileping) vastav dokument, mille allkirjastamisega Üürileandja ja Üürnik sõlmivad Lepingu;

2.1.3. "Vallarajatis" – Viimsi vallale kuuluva rajatise või selle osa kaubandustegevuseks kasutusse andmise lepingu punktis 6 määratletud rajatis või selle osa;

2.1.4. "Üürileandja" – Viimsi vald, kes tegutseb Vallarajatise üürilepingu punktis 4 nimetatud isiku kaudu;

2.1.5. "Üürnik" – Vallarajatise üürilepingu punktis 5 nimetatud isik;

2.1.6. "Lepingutingimused" – käesolevad Viimsi Vallavalitsuse kinnitatud Viimsi vallale 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 Vallarajatise kasutamise eest.

2.2. Lepingutingimuste tekstis tehtavad viited punktidele on viited Lepingutingimuste või Vallarajatise üürilepingu vastavatele punktidele.

3. Lepingu sisu

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

4. Lepingu dokumendid

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

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

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

5. Lepingu jõustumine

Leping jõustub Vallarajatise üürilepingu allakirjutamise hetkest.

6. Poolte avaldused

6.1. Üürileandja kinnitab, et:

- 6.1.1. kasutusse antav Vallarajatis kuulub Viimsi vallale kui avalik-õiguslikule juriidilisele isikule;
- 6.1.2. mistahes kolmandal isikul puudub õigus Vallarajatise üürilepingu punktis 9 märgitud tähtajal Vallarajatise üürilepingu punktis 6 märgitud Vallarajatise kasutamiseks mistahes kaubandustegevuseks;
- 6.1.3. kasutusse antaval Vallarajatisel ei ole mingeid varjatud puudusi või vigu, mis oleksid Üürileandjale teada;
- 6.1.4. on esitanud Üürnikule Vallarajatise üürilepingu punktis 3 märgitud vallavalitsuse korralduse Vallarajatise kaubandustegevuseks kasutusse andmise ja Vallarajatise üürilepingu sõlmimise kohta ja on selgitanud, et Vallarajatise üürilepingu tingimuste muutmise alus on selle korralduse muutmine.
- 6.2. Üürnik kinnitab, et:
 - 6.2.1. on kasutusse antava Vallarajatise üle vaadanud ja visuaalse vaatluse teel teadlik selle seisukorrast ning ei oma selles osas Üürileandjale mingeid pretensioone;
 - 6.2.2. on tutvunud Vallarajatise üürilepingu punktis 3 märgitud vallavalitsuse korraldusega Vallarajatise kaubandustegevuseks kasutusse andmise ja Vallarajatise üürilepingu sõlmimise kohta ja on nõus sellega, et Vallarajatise üürilepingu muutmise alus on Vallarajatise üürilepingu punktis 3 märgitud vallavalitsuse korralduse muutmine;
 - 6.2.3. on tutvunud Viimsi valla heakorra eeskirjaga, Viimsi valla avaliku korra eeskirjaga, Viimsi valla reklaamimäärusega, Viimsi valla korraldatud jäätmeveo korraga ja on mõistnud nende õigusaktide sisu.

7. Üür

- 7.1. Üürnik kohustub maksma Üürileandjale Üüri Vallarajatise üürilepingu punktis 11 märgitud summas.
- 7.2. Üür tasutakse vastavalt Üürileandja poolt esitatud arvele Vallarajatise üürilepingu punktis 12 märgitud tähtajaks.
- 7.3. Vallarajatise üürilepingu punktis 11 nimetatud üüri tasumisega viivitamisel üle Vallarajatise üürilepingu punktis 12 viidatud tähtaja kohustub Üürnik tasuma Üürileandjale viivist null koma viis protsenti (0,5 %) tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 7.4. Üüri maksmise kohustus peatub Lepingutingimuste punktides 8.1.7. ja 8.1.8. toodud asjaolude esinemisel Vallarajatise 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 Vallarajatise ülevaatuse teel;
 - 8.1.2. koostada Üürniku poolsete Vallarajatise 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 koopias allkirja vastu punktis 8.1.2. viidatud Üürniku poolsete rikkumiste ja nende kõrvaldamiseks määratud tähtaja kohta Üürniku kasutuses oleval Vallarajatisel asuva müügikoha teenindava personali kätte, millega loetakse akt üleantuks ja Üürileandja poolt Üürniku teavitamise kohustus täidetuks;
 - 8.1.4. nõuda Üürnikult Lepingutingimuste punktis 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;
 - 8.1.5. teisaldada Vallarajatisel asuvad objektid juhul kui Üürnik ei täida Lepingutingimuste punktis 9.2.10. nimetatud kohustust Vallarajatis vabastada ja Vallarajatis korrastada ning esitada nõue selleks tehtud kulutuste hüvitamise kohta Üürnikule esitatavas lõpparves;
 - 8.1.6. nõuda Üürnikult Vallarajatise üürilepingu punktis 10 märgitud Vallarajatise Üürileandjale üleandmise tähtaja rikkumisel või Lepingutingimuste punktis 11.3.1. nimetatud alusel Lepingutingimuste ülesütlemisel Vallarajatise Üürileandjale üleandmise tähtaja rikkumisel

leppetrahvi, mis võrdub Vallarajatise üürilepingu punktis 11 märgitud üüri neljakordse summaga;

8.1.7. nõuda Vallarajatise vabastamist riigile või vallale olulise erakorralise sündmuse läbiviimiseks, teatades sellest Üürnikule vähemalt kümme (10) tööpäeva ette;

8.1.8. nõuda Vallarajatise 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 Vallarajatise üürilepingu punktis 6 märgitud Vallarajatist kaubandustegevuseks Lepingu kehtivuse ajal;

8.2.2. tasuma Vallarajatise üürilepingu ennetähtaegsel lõpetamisel Lepingutingimuste punktis 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 Viimsi valla õigusaktidega, mis on puutumuses käesoleva Lepinguga.

9.2. Üürnik kohustub:

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

9.2.2. täitma Vallarajatise üürilepingu punktis 16 märgitud lisatingimusi;

9.2.3. mitte andma oma lepingujärgseid õigusi ja kohustusi üle kolmandatele isikutele;

9.2.4. täitma Üürileandja poolt aktis esitatud nõuded Vallarajatise üürilepingu ja/või Lepingutingimuste rikkumiste lõpetamise kohta Üürileandja poolt nõutud tähtajaks;

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

9.2.6. tasuma leppetrahvi Vallarajatise üürilepingu punktis 14 märgitud Lepingu tingimuste täitmise kontrollaktis fikseeritud lepingu tingimuste rikkumise lõpetamiseks määratud tähtajast mittekinnipidamisel Üürnikule esitatud kirjalikus teates märgitud summas, mis võib olla kuni 10 % ühe kuu üürist või kuni 10% lepingu summast, kui leping on sõlmitud tähtajaga alla ühe kuu;

9.2.7. hoidma Vallarajatise üürilepingu punktis 6 märgitud Vallarajatist korras ja kandma mistahes kõrvalkulusid;

9.2.8. Vallarajatise üürilepingu punktis 6 märgitud Vallarajatise vabastama Vallarajatise üürilepingu punktis 10 märgitud tähtajaks või Vallarajatise üürilepingu ennetähtaegse ülesütlemise kohta antud haldusaktis märgitud Vallarajatise Üürileandjale üleandmise tähtajaks enda kulul ja tagastama Vallarajatise samas seisukorras kui kasutusse saamisel;

9.2.9. tasuma Üürileandja poolt tehtud kulutused, mida Üürileandja kannab juhul kui üürnik ei täida Lepingutingimuste punkti 9.2.8. võetud kohustust;

9.2.10. vabastama Vallarajatise enda kulul Lepingutingimuste punktides 8.1.7. ja 8.1.8. toodud asjaolude esinemisel sellekohases nõudes ettenähtud tähtajaks.

10. Lepingu muutmine

Lepingut võib muuta Poolte kokkuleppel, kusjuures Lepingu muutmise alus on vallavalitsuse poolt välja antud Vallarajatise üürilepingu sõlmimise aluseks oleva korralduse muutmine.

11. Lepingu lõppemine ja lõpetamine

11.1. Leping lõpeb:

11.1.1. Lepingu tähtaja möödumisel, Lepingule ei kohaldata võlaõigusseaduse § 310 sätestatud Lepingu pikenemist;

11.1.2. Poolte kokkuleppel.

- 11.2. Üürnikul on õigus Leping ühepoolselt üles öelda, teatades sellest Üürileandjale ette:
- 11.2.1. kui Üürnikust olenemata põhjustel teostatavate avarii- või muude remonttööde tõttu, mis ei olnud Lepingu sõlmimisel teada, on Üürniku tegevus Vallarajatisel Lepinguga ettenähtud eesmärkidel takistatud järjepanu kümme (10) kalendripäeva või enam;
- 11.2.2. muul juhul – etteteatamisajaga vähemalt kümme (10) kalendripäeva.
- 11.3. Üürileandjal on õigus Leping ühepoolselt 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;
- 12.1.2. Üürniku poolt kirjalikult Viimsi Vallavalitsusele.

13. Tehingu notariaalne tõestamine

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

14. Vääramatud jõud

- 14.1. Lepingust tuleneva kohustuse rikkumine on vabandatav kui Pool rikkus kohustust vääramatute jõude tõttu. Vääramatud 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 vääramatute jõude mõju on ajutine, on kohustuste rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil vääramatud jõud kohustuse täitmist takistas.
- 14.3. Vääramatute jõude mõjul kohustust rikkuv Pool peab vääramatust jõudest ja selle mõjust kohustuse täitmisele viivitamatult teisele Poolele teatama. Vastasel juhul vastutab rikkunud Pool kohustuse rikkumise eest sõltumata vääramatute jõude esinemisest.

15. Lõppsätted

- 15.1. Kõiki Lepingust tulenevaid erimeelsusi ja vaidlusi üritavad Pooled lahendada läbirääkimiste teel.
- 15.2. Kokkuleppe mitteraavutamisel on Poolel õigus pöörduda kohtusse. Kokkuleppe mitteraavutamiseks loetakse ka ühe Poole mitteraageerimist läbirääkimiste alustamise ettepanekule või vaidluse kohtuvälise lahendamise ettepanekule. Poolte kokkuleppel on vaidluse lahendamise kohtuks määratud Harju Maakohus.
- 15.3. Vallarajatisel üürileping sõlmitakse kahes võrdset jõudu omavas eksemplaris, millest üks jääb Üürileandjale ja teine Üürnikule.
- 15.4. Vallarajatisel üürilepingu tekst ja lahutamatu osana selle juurde kuuluvad Lepingutingimused on Poolte esindajatele arusaadavad, nad on sellega piisava põhjalikkusega tutvunud ning Lepingu sisu vastab Poolte tegelikule tahtele.

Haldo Oravas
vallavanem

Kristo Kallas
vallasekretär