

LIIDE B: ÜLDTINGIMUSED

1. MÕISTED

- 1.1. Pooled, klient, teenuseosutaja, hoone, ruumid, üleandmiskuupäev, alguskuupäev, lõppkuupäev, lepingu kestus, kuutasu, lisateenused, leping, eritingimused, üldtingimused ja sisekorraeskirjad on määratletud eritingimustes;
- 1.2. „kinnistu“ on maatükk, millel asub hoone.

2. RUUMIDE ÜLEANDMINE

- 2.1. Teenuseosutaja annab ruumid ja nende sisustuse kliendi valdusesse ja kasutusse üleandmise kuupäeval sellises seisukorras, nagu need on. Ruumid loetakse teenuseosutaja poolt kliendile üleantuks alates üleandmiskuupäevast.
- 2.2. Kliendile on antud võimalus kontrollida ruumide seisukorda. Pooled teostavad ruumide üleandmisel vastastikust kontrolli ja sõlmivad üleandmise-vastuvõtmise akti, mis muu hulgas kajastab ruumide seisukorda ja sisustust ning muid üksikasju, mida Pooled oluliseks peavad.
- 2.3. Väikesed puudused ruumides, mis ei takista nende eesmärgipärast kasutamist, ei anna kliendile alust ruumide vastuvõtmisest keeldumiseks.
- 2.4. Pärast ruumide üleandmist ei ole kliendil õigust esitada pretensioone, mis põhinevad puudustel, mis klient oleks pidanud ülevaatuse käigus avastama.
- 2.5. Lepingus sätestatud ruumide pindala on ligikaudne ja kajastab teenuseosutaja parimat teadmist, mis põhineb olemasoleval planeeringul. Pindala ei ole eraldi mõõdetud. Lepingus märgitud ruumide pindala erinevus võrreldes ruumide tegeliku pindalaga ei anna alust kuutasu või muude tasude tagasiulatuvas muutmiseks.

3. KUUTASU

- 3.1. Klient maksab teenuseosutajale kuutasu alates alguskuupäevast kuni lõppkuupäevani vastavalt eritingimustele.
- 3.2. Kuutasu tasutakse teenuseosutaja pangakontole arve kohaselt ettemaksuna hiljemalt jooksva kuu 14. kuupäevaks. Teenuseosutaja väljastab arve jooksva kuu 1. kuupäevaks. Arve loetakse väljastatuks, kui see saadetakse eritingimustes märgitud kliendi e-posti aadressile. Arve õigel ajal esitamata jätmine ei vabasta klienti kuutasu maksmise kohustusest.
- 3.3. Kuutasu maksmisega viivitamise korral rakendatakse viivitusintressi 20% aastas. Võlgnevuse korral on teenuseosutajal õigus nõuda võlgade sissenõudmise kulusid vastavalt seaduses sätestatule.

4. TEENUSED

- 4.1. Klient tasub teenuseosutajale liites A loetletud lisateenuste eest alates alguskuupäevast kuni ruumide tagastamiseni igakuiste arvete alusel. Teenuseosutaja väljastab arve järgmise kuu 7. kuupäevaks. Arve loetakse väljastatuks, kui see saadetakse eritingimustes märgitud kliendi e-posti aadressile.
- 4.2. Klient võib osta ka lisateenuseid vastavalt teenuseosutaja hinnakirjale. Teenuseosutaja või vastava teenuse kolmas pool väljastab arve lisateenuse eest eritingimustes märgitud kliendi e-posti aadressile või muule kliendi poolt määratud e-posti aadressile.
- 4.3. Teenustasu maksmisega viivitamise korral rakendatakse viivitusintressi 20% aastas. Võlgnevuse korral on teenuseosutajal õigus nõuda võlgade sissenõudmise kulusid vastavalt seaduses sätestatule.
- 4.4. Teenuseosutaja valib kolmanda isiku teenuseosutajad oma äranägemise järgi, võttes

arvesse teenuse mõistlikku hinna ja kvaliteedi suhet ning hoone kui terviku vajadusi.

- 4.5. Teenuseosutaja teavitab klienti viivitamata igast käimasolevast või eeldatavast katkestusest lisateenuste osutamisel niipea, kui teenuseosutaja saab sellest teada. Pooltest sõltumatute lisateenuste osutamise katkemise korral teeb teenuseosutaja kõik mõistlikud jõupingutused katkestuse peatamiseks.
- 4.6. Teenuseosutajal on õigus peatada täiendavate teenuste osutamine või vahendamine, kui kliendil on teenuseosutaja ees võlgnevus ja klient ei ole võlgnevust tasunud 7 päeva jooksul alates vastavast hoiatusest. Lisateenuste peatamise ja taastamise kulud kannab klient.

5. RUUMIDE KASUTAMINE

- 5.1. Klient võib kasutada ruume ainult majutuse eesmärgil. Klient kasutab ruume ja nende sisustust hoolsalt ja heaperemehelikult ning tagab, et ruumid ja nende sisustus jäävad nende üleandmisel sätestatud seisundisse, võttes arvesse tavapärast kulumist. Klient tellib ruumide seisukorra säilitamiseks vajaduse korral nende täiendava koristuse.
- 5.2. Klient ei häiri põhjendamatult naabrite, teiste klientide või hoone kasutajate tegevust või huve. See kohustus hõlmab muu hulgas kahjuliku mõju (müra, tolm, lehk, vibratsioon jne) ja elektrisüsteemide ülekoormuse vältimist. Teenuseosutaja võib pidada klienti põhjendamatult häirivaks, kui kliendi naabrid või teised hoone kasutajad on korduvalt esitanud kaebusi kliendi kohta, teenuseosutaja on klienti neist kaebustest teavitanud ja pärast teavitamist on esitatud täiendavaid kaebusi.
- 5.3. Klient tasub kõik kliendi poolt põhjustatud häire- või hoolduskõned vastavalt teenuseosutaja hinnakirjale.
- 5.4. Klient ei tohi oma esemeid väljaspool ruume ladustada ilma teenuseosutaja kirjaliku nõusolekuta. Teenuseosutajal on õigus kõrvaldada kõik esemed, mida hoitakse väljaspool ruume ilma tema nõusolekuta (nt koridoris või kinnistul). Klient ei tohi ruumides hoida hoonele või naabritele ohtlikke esemeid (nt lõhkeained, ilutulestik või muud tuleohtlikud materjalid või suures koguses ohtlikke kemikaale).
- 5.5. Ruumides ja hoone siseruumides on suitsetamine keelatud. Lemmikloomi võib ruumidesse tuua ainult teenuseosutaja eelneval nõusolekul. Selle kohustuse rikkumise korral tasub klient täiendavad koristuskulud ja teenuseosutajal on õigus leping üles öelda vastavalt allpool toodud punkti 12.3 alapunktile c.
- 5.6. Klient võib anda ruumide või nende osade valduse ja/või kasutamise kolmandatele isikutele ainult teenuseosutaja eelneval kirjalikul nõusolekul. Klient vastutab kõigi nende isikute tegevuse eest, kes võivad kliendi loal ruume kasutada või vallata.
- 5.7. Klient peab järgima hoone tuleohutus-, keskkonna- ja tervishoiueeskirju, sisekorraeeskirju ning ruumide seadmete ja sisustuse hooldus- ja kasutusnõudeid.
- 5.8. Klient tagab, et kõik pooled, kellele klient on võimaldanud ruumide kasutamise või juurdepääsu, järgivad käesolevas lepingus sätestatud kasutustingimusi. Klient kõrvaldab kõik ruumide defektid, mida on võimalik kõrvaldada tavapärase koristuse või hooldusega. Klient teavitab teenuseosutajat viivitamata igast ruumides ilmnevast defektist, mis ületab tavalist kulumist ja kliendi hoolduskohustust.
- 5.9. Kui ruumides või hoones tekib hädaolukord, õnnetus või tehniline rike, teavitab klient sellest viivitamata teenuseosutajat ja võtab mõistlikke meetmeid kahju vähendamiseks.

6. JUURDEPÄÄS JA KONTROLLIMINE

- 6.1. Teenuseosutaja tagab kliendile ööpäevaringse juurdepääsu ruumidele. Teenuseosutaja võib kehtestada juurdepääsupiirangud (lukud, väravad jne) ja anda vajalikud juurdepääsuvahendid (võtmed, juurdepääsukaardid jne). Klient ei tohi teha

juurdepääsuvahendite koopiaid ilma teenuseosutaja kirjaliku nõusolekuta.

- 6.2. Teenuseosutaja või teenuseosutaja poolt volitatud isik võib siseneda ruumidesse, et kontrollida ruumide eesmärgipärast ja heaperemehelikku kasutamist, teostada ruumide hooldus- ja remonditöid, osutada kliendi poolt tellitud teenuseid või näidata ruume potentsiaalsetele ostjatele või klientidele. Sisenemise aeg lepitakse kliendiga eelnevalt kokku. Kliendil on õigus ruumidesse sisenemisel viibida kohal.
- 6.3. Teenuseosutaja võib õnnetusjuhtumite või hädaolukordade korral siseneda ruumidesse ilma eelneva etteteatamiseta, et ennetada, tõkestada või kõrvaldada võimalikke õnnetusjuhtumeid või hädaolukordi või piirata nendest tulenevat kahju. Sellisel juhul teavitab teenuseosutaja klienti sisenemisest esimesel võimalusel ja kehtestab mõistlikud meetmed, et tagada kliendi vara turvalisus ruumides.

7. MUUDATUSED JA PARENDUSED

- 7.1. Klient ei tohi ruumides teha muudatusi, parendusi ega muid vastavaid töid, välja arvatud juhul, kui selleks on olemas teenuseosutaja eelnev kirjalik luba.
- 7.2. Klient talub teenuseosutaja poolt kinnisvara, hoone ja ruumide ümberehitus-, hooldus- ja parendustöid, kui need ei takista ruumide eesmärgipärast kasutamist. Teenuseosutaja korraldab tööd nii, et need häiriks klienti võimalikult vähe, ja teavitab klienti kavandatud töödest mõistlikult ette. Kui tööde teostamiseks on vaja siseneda ruumidesse, järgivad pooled punkte 6.2 ja 6.3.
- 7.3. Teenuseosutajal ei ole õigust tõsta kuutasu ühepoolselt hoones või ruumides tehtud parenduste alusel.

8. RUUMIDE TAGASTAMINE

- 8.1. Klient tagastab ruumid teenuseosutajale hiljemalt lõppkuupäeval.
- 8.2. Ruumid peavad nende tagastamisel vastama üleandmisel kindlaks määratud seisundile, arvestades normaalset kulumist.
- 8.3. Enne ruumide tagastamist viib klient sealt ära kogu endale või kolmandatele pooltele kuuluva vara. Kui klient on seda kohustust rikkunud, on teenuseosutajal õigus korraldada kliendi või kolmandate poolte ruumidesse jäetud vara kasutamine kliendi kulul ilma eelneva etteteatamiseta.
- 8.4. Ruumide täielik koristus toimub nende tagastamisel kliendi kulul.
- 8.5. Kui klient on teinud ruumides muudatusi või parendusi, võib klient need lepingu kehtivusaja lõppedes eemaldada, kui see on võimalik ilma ruume kahjustamata. Muudatused ja parendused, mida ei saa eemaldada ruume kahjustamata, jäävad ruumidesse ja need võtab üle üürileandja.
- 8.6. Lepingu lõppemisel on kliendil õigus eemaldada ruumides enne lõppkuupäeva tehtud muudatused ja parendused ning taastada ruumide esialgne seisukord (arvestades ruumide normaalset kulumist).
- 8.7. Ruumide tagastamisel koostavad pooled üleandmis- ja vastuvõtukakti, milles märgitakse ruumide seisukord ja tagastamise aeg. Koos ruumidega annab klient teenuseosutajale üle kõik võtmed, juurdepääsukaardid jne.
- 8.8. Ruumide tagastamisega viivitamise korral on teenuseosutajal õigus nõuda kliendilt kuutasu ja teenustasu maksmist kuni ruumide tegeliku tagastamiseni.

9. TAGATIS

- 9.1. Tagatis tagab kõigi lepingust tulenevate kliendi kohustuste täitmise, st Teenuseosutaja võib kasutada tagatist kõigi kliendi vastu olevate nõuete täitmiseks alates lepingu sõlmimisest või pärast seda, kui klient ei täida nõuetekohaselt mõnda lepingust tulenevat kohustust.

- 9.2. Teenuseosutaja nõuete täitmine tagatise arvelt ei kõrvalda kliendi rikkumist ja klient peab viivitamata taastama tagatise eritingimustes sätestatud ulatuses.
- 9.3. Tagatist raha hoitakse eraldi teenuseosutaja muust varast ja teenuseosutaja arvestab tagatist rahale intressi vastavalt võlaõigusseaduse paragrahvile 94, kuid mitte rohkem kui Eesti krediitiasutuste poolt lühiajaliste hoiuste puhul kasutatav intressimäär.
- 9.4. Tagatist raha, millest on maha arvatud teenuseosutaja nõuded, tagastatakse kliendile kahe kuu jooksul pärast lepingu tähtaja lõppu.
- 9.5. Klient ei tohi tagatist rahaga tasaarvestada kuutasu ega muid lepingu alusel tasumisele kuuluvaid tasusid.

10. SISEKORRAEESKIRJAD

- 10.1. Teenuseosutaja võib kehtestada kinnistul või hoones sisekorraeeskirjad, mis reguleerivad kinnistu või hoone kasutamisega seotud tavapäraseid igapäevaseid või tehnilisi küsimusi ja mida kohaldatakse kõigi kinnistu või hoone kasutajate, sealhulgas kliendi suhtes.
- 10.2. Teenuseosutaja võib sisekorraeeskirjades täpsustada erinevaid kinnistu kasutamisega seotud küsimusi, lisaks hoone või ruumide, samuti lepingu täitmise või lõpetamisega seotud küsimusi, sealhulgas järgmist:
 - a) liikumine kinnistul ja hoones;
 - b) parkimiskorraldus;
 - c) võtmete ja juurdepääsukaartide väljastamine ja tagastamine;
 - d) ruumide mõõtmise korraldamine;
 - e) turvalisuse tagamine;
 - f) hooldus- ja remonditööde korraldamine;
 - g) teenuste osutamine;
 - h) jäätmehooldus;
 - i) lemmikloomade pidamine ruumides või hoones;
 - j) toimingud lepingu lõppemisel ja ruumide tagastamisel.
- 10.3. Sisekorraeeskirjadega võidakse kehtestada kliendile mõistlikud kulupõhised maksed ja teenustasud.
- 10.4. Teenuseosutaja võib sisekorraeeskirju ühepoolset muuta, teavitades sellest klienti üks kuu ette.

11. LEPINGU ÜLEANDMINE

- 11.1. Klient võib käesoleva lepingu kolmandatele isikutele üle anda ainult teenuseosutaja eelneva kirjaliku nõusoleku alusel. Klient vastutab koos uue kliendiga ühiselt teenuseosutaja ees võetud kohustuste täitmise eest pärast lepingu üleandmist.
- 11.2. Lepingut ei märgita kinnistusraamatusse. Teenuseosutaja tagab, et ruumide üleandmisel teavitab teenuseosutaja uut omanikku lepingust ja selle sätetest. Kui klient siiski nõuab teate kandmist kinnistusraamatusse, katab klient kõik teate sissekandmisest ja selle hilisemast kustutamisest tulenevad kulud.

12. LEPINGU KESTUS JA ÜLESÜTLEMINE

- 12.1. Leping on sõlmitud tähtajaliselt. Lepinguperioodi lõppedes lõpeb leping ilma eraldi teate saatmiseta. Igal juhul ei loeta lepingut määramata ajaks sõlmitud lepinguks.
- 12.2. Lepingu ennetähtaegne lõpetamine või korraline ülesütlemine ei ole lubatud.

12.3. Teenuseosutajal on õigus leping üles öelda järgmistel alustel.

- a) Mittesihipärane kasutamine. Klient kasutab ruume mitteresiduvalt, annab ruume kasutada kolmandatele pooltele ilma teenuseosutaja nõusolekuta, kahjustab ruumide seisukorda või häirib põhjendamatult teisi hoone kliente ning ei lõpeta või kõrvalda rikkumist teenuseosutaja antud mõistliku tähtaja jooksul.
- b) Hilinenud makse. i) Klient on kuutasu, lisateenuste tasude või muude lepingust tulenevate maksetega viivitanud kahel järjestikusel tähtpäeval; ii) tasumisele kuuluvate maksete summa ületab kahe kuu tasu summa; või iii) klient ei maksa tagatisraha, nagu on sätestatud eritingimustes.
- c) Lepingu muu rikkumine. Klient rikub oluliselt lepingut või sisekorraeeskirju ega lõpeta või kõrvalda rikkumist mõistliku tähtaja jooksul alates teenuseosutaja vastavast teatest, mis sisaldab hoiatust lepingu ülesütlemise kohta.
- d) Maksejõuetus. i) Kohus on kuulutanud välja kliendi pankroti ja klient ei ole esitanud tagatist tulevase kuutasu või täiendavate teenustasude maksmiseks; või ii) kliendi pankrotimenetluse lõpetatakse.

12.4. Kliendil on õigus leping üles öelda järgmistel alustel.

- a) Ruumid on kasutuskõlbmatud. Ruume ei saa kasutada ettenähtud otstarbel kliendist sõltumatutel põhjustel ja teenuseosutaja ei ole taganud ettenähtud kasutamist kliendi antud mõistliku tähtaja jooksul.
- b) Lepingu muu rikkumine. Teenuseosutaja rikub oluliselt lepingut ega lõpeta või kõrvalda rikkumist mõistliku tähtaja jooksul alates teenuseosutaja vastavast teatest, mis sisaldab hoiatust lepingu ülesütlemise kohta.

12.5. Pool, kellel on õigus lepingu ülesütlemiseks, teatab sellest teisele poolele, esitades kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ülesütlemisavalduse, mis sisaldab ülesütlemise põhjuseid ja lepingu lõpetamise kuupäeva.

13. VASTUTUS

13.1. Kui pool on lepingut rikkunud ja ei ole rikkumist kõrvaldanud, hüvitab ta teisele poolele rikkumise tõttu tekkinud kahju.

13.2. Klient vastutab nende isikute tegevuse eest, kellele klient on võimaldanud ruumide kasutamise või juurdepääsu.

13.3. Teenuseosutaja ei vastuta kliendi vara eest, mis asub ruumides, hoones või kinnistul, välja arvatud juhul, kui see vara on kahjustatud teenuseosutaja süülise rikkumise tõttu.

13.4. Teenuseosutaja ei vastuta kolmanda isiku teenuseosutajate poolt tekitatud kahju eest, sealhulgas teenuste osutamise katkestuste põhjustatud kahju eest, kui katkestust ei põhjustatud teenuseosutajast tulenev asjaolu. Teenuseosutaja osutab kliendile mõistlikku abi võimaliku nõude esitamiseks teenusepakkuja vastu, kes on kliendile kahju tekitanud.

13.5. Klient teavitab teenuseosutajat viivitamata igast ruumidele või teenuseosutaja varale ruumides tekitatud kahjustusest.

13.6. Klient esitab kõik ruumidega seotud nõuded teenuseosutajale 5 päeva jooksul alates nõude aluse avastamisest.

13.7. Kliendi poolt lepingu alusel tehtav makse katab eelkõige võimalikud võlgnevuse sissenõudmisega seotud kulud, viivised ja muud lepingu rikkumisest tulenevad nõuded ning teiseks teenustasud ja viimases järjekorras kuutasu.

14. TEATED

14.1. Kui kliendi kontaktandmed või eritingimustes sätestatud isikuandmed muutuvad,

teavitab klient teenuseosutajat viivitamata oma uutest kontakt- või isikuandmetest.

- 14.2. Eritingimustes nimetatud kliendi volitatud esindaja(d) võib/võivad anda teenuseosutajale täiendavaid kontakte ruumide tegelike kasutajate kohta, kes võivad osta teenuseosutajalt lisateenuseid ja/või suhelda ruumide kasutamisega seotud lepinguvälistes igapäevastes küsimustes.
- 14.3. Klient on kohustatud viivitamata teavitama teenuseosutajat, kui ruumid on kasutusel sama(de) isiku(te) poolt rohkem kui 12 järjestikust kuud.
- 14.4. Juhul kui ruumide kasutaja(te)l on vaja registreerida ruumid oma elukoha aadressiks, on klient kohustatud sellest teenuseosutajat viivitamata teavitama. Aadressi registreerimiseks on vaja teenuseosutaja kirjalikku nõusolekut. Selline heakskiit on saadaval lisateenuse kujul vastavalt teenuseosutaja hinnakirjale.
- 14.5. Eritingimustes esitatud poole e-posti aadressile saadetud e-kiri loetakse poole poolt kättesaaduks alates hetkest, mil e-kiri on jõudnud saajast teenuseosutaja e-posti serverisse.
- 14.6. Teenuseosutaja võib saata kliendile teateid ruumide aadressile. Eritingimustes toodud kontaktidele või ruumidele saadetud teated loetakse kliendi poolt kättesaaduks ka kohtu-, täite- ja pankrotimenetluses.

15. LÕPPSÄTTED

- 15.1. Käesolev leping asendab ja lõpetab kõik varasemad kokkulepped ja lepingud, mis on sõlmitud või kehtivad poolte vahel seoses ruumidega.
- 15.2. Käesolevas lepingus sisalduvad viited kirjalikule vormile hõlmavad ka elektroonilist vormi koos digitaalallkirjaga.
- 15.3. Kui mõni lepingu tingimus tunnistatakse täielikult või osaliselt kehtetuks, jäävad leping ja selle muud tingimused jõusse ja kehtima. Kehtetu tingimus asendatakse kehtiva seaduse sättega, mis reguleerib seda liiki kohustust.
- 15.4. Käesolevas lepingus juhindutakse Eesti seadustest.
- 15.5. Pooled püüavad lahendada käesolevast lepingust tulenevad vaidlused läbirääkimiste teel. Juhul kui pooled ei jõua kokkuleppele, lahendatakse vaidlus Harju Maakohtus.

16. TEENUSEOSUTAJA KONTAKTANDMED

Nimi: Ülemiste City Residences OÜ

Registrikood: 14578228

Aadress: Sepise 7, Tallinn, 11415, Eesti

E-post: info@mainorulemiste.ee