

# MITTEELURUUMIDE KASUTUSLEPINGU ÜLDISED TINGIMUSED

Tallinnas, 01. Septembril 2008.a.

## 1. ÜLDSÄTTED

- 1.1. Käesoleva mitteiluruumide kasutuslepingu üldised tingimused (edaspidi nimetatud "Üldtingimused") kehtivad kõikide **OÜ Tsentraal SK**, registrikood 11519099 (edaspidi nimetatud "Klubi"), ja selle Klientide vahel sõlmitud palliplatside lepingute suhtes, kui asjakohases lepingus ei ole viidatud teisiti.
- 1.2. Klubi poolt Kliendi kasutusse antav palliplats **Tallinnas aadressil Pärnu mnt. 139C** asuva 2.korruselise spordiklubina kasutatava hoone (edaspidi Hoone) 1. korrusel (edaspidi Ruumid), selle regulaarne kasutusaeg ja kasutamise eest makstav tasu fikseeritakse igakordses Lepingus.
- 1.3. Kliendil on õigus kasutada Ruume ainult spordialaste treeningruumidena. Kliendil puudub ilma Klubi eelneva kirjaliku nõusolekuta õigus kasutada Ruume muul sihtotstarbel.
- 1.4. Sõltumata Lepingus sätestatud kasutusõigusest on Klubil õigus 4-nädalase etteteatamisega muuta Kliendi kasutusõiguse aega, kui Klubil on tungiv vajadus kasutada Ruume muude spordiürituste tarbeks. Muutuse tegemisel peab Klubi asendama Kliendi kasutusest ära võetud aja samaväärse ajaga mõnel muul päeval või suurendama Kliendi poolt kasutatavat pinda samaväärsetel aegadel nii, et Klient ei pea asendamatult tühistama treeningtunde.
- 1.5. Arvestades, et Ruunid ja Hoone on kasutusel spordiklubina, kohustub Klient tagama oma personali ja klientide või muude Kliendi volitusel Ruume kasutavate isikute poolse spordiklubi kasutuseeskirjade järgimise.
- 1.6. Kliendiga sõlmitud Lepingu tähtaeg on 10 kuud (septembri algusest juuni lõpuni), kui igakordne Leping ei sätesta teisiti. Leping jõustub alates Lepingu allkirjastamisest.
- 1.7. Kliendi poolt makstav Tasu sisaldab tasu Ruumide kasutamise eest, kasutatavate kommunaalteenuste eest, samuti Ruumide eest tasumisele kuuluvaid riiklikke ja kohalikke makse ning kulutusi Hoone kindlustamiseks.
- 1.8. Tasu maksmise kohustus algab Kliendil alates Lepingu sõlmimisest. Tasu maksab Klient igakuiselt makstavale kuule eelneva kalendrikuu viieteistkümnendaks (15) kuupäevaks. Esimese Tasu maksab Klient 5 tööpäeva jooksul arvates Lepingu sõlmimisest.
- 1.9. Kliendi poolt arve mittekättesaamine Klubist sõltumatutel põhjustel ei vabasta Klienti vastavate kulutuste eest tasumise kohustusest.
- 1.10. Klient maksab kõik Lepinguga seotud maksed Klubi arvelduskontole. Kõik Lepinguga seotud maksed loetakse Kliendi poolt nõuetekohaselt makstuks nende laekumisel Klubi arvelduskontole.
- 1.11. Klient tasub Eesti krooni käibeloleku vältel kõik Lepingust tulenevad maksed Eesti kroonides vastavalt tasumise hetkel kehtivale Eesti Panga kursile (lepingu sõlmimisel 15,6466).

## 2. POOLTE KOHUSTUSED:

### 2.1. Klubi kohustub:

- 2.1.1. korraldama Kliendile Ruumide kasutamiseks vajalike kommunaal- ja muude teenuste osutamise. Klubi ei vastuta käesolevas punktis nimetatud kohustuste mittetäitmise eest, kui Kliendi kommunaal- ja muude teenustega varustamise katkemine või ebapiisav varustamine oli tingitud Klubist mittesõltuvatest põhjustest;
- 2.1.2. teatama Kliendile koheselt talle teadaolevatest elektri-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, kütte-

, ventilatsioonisüsteemide, tuletõrjesignalisatsiooni ning side- ja kommunikatsiooniriketest ning tegema kõik temale võimaliku rikete ärahoidmiseks või kõrvaldamiseks;

- 2.1.3. teatama õigeaegselt Kliendile oma pangarekvisiitide muutumisest;
  - 2.1.4. esitama nõuetekohaselt vormistatud arved Lepingus sätestatud maksete osas;
  - 2.1.5. ekspluateerima ja hooldama Hoonet oma äranägemise kohaselt, mõistlikul viisil ja vastavalt headele tavadele;
  - 2.1.6. Klubil on õigus Lepinguperioodi vältel teostada Ruumides hädavajalikke remondi- ja ehitustöid ning parendusi ja muudatusi kooskõlastades ning teavitades Klientku planeeritud remondi- ja ehitustöödest, parenduste ja muudatuste tegemisest vähemalt 1 (üks) kalendrikuu ette, Klubi teavitab Klienti erakorralistest remonditööde teostamise vajadusest koheselt ning teostab vajalikud remonditööd viisil, mis häirib minimaalselt Kliendi tavapärasest tegevust;
- 2.2. Klient kohustub:
- 2.2.1. tagama Lepingu tähtaja kestel Ruumide säilimise (arvestades normaalset kulumist), sihipärase kasutamise, hooldamise ja tagastamise vastavalt Lepingule.
  - 2.2.2. kasutama Ruume hoolikalt, heaperemehelikult, mitte neid kahjustama, kasutama Ruume vastavuses Lepingus fikseeritud Ruumide kasutamise otstarbega ning arvestama nende kasutamisel Klubi, teiste Hoones asuvate ruumide kasutajate, nende töötajate, külaliste või klientide huvidega, sealhulgas hoidma vastavuses õigusaktidega Ruumides avalikku korda ning tagama, et Kliendi külalised ja personal hoiavad Ruumides avalikku korda;
  - 2.2.3. nõudma oma töötajatelt ja külalistelt Klubi sisekorraeskirjade järgimist, vastutama varaliselt Kliendi, Kliendi töötajate või külaliste tegevusega Ruumides Lepingu kehtivusajal tekitatud kahjude eest;
  - 2.2.4. hoidma Ruumides puhtust ja korda ning mitte rikkuma Ruume, ega nende olulisi osasid, päraldisi, Ruumides asuvaid seadmeid ja kommunikatsioone;
  - 2.2.5. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Klubile esitada, mõistliku aja jooksul, arvates päevast, mil ta sai või pidi teada saada sündmusest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks;
  - 2.2.6. äriühingu ühinemisel, ümberkujundamisel, jagunemisel teatama sellest kirjalikult Klubile esimesel võimalusel peale vastava otsuse vastuvõtmist, kuid mitte hiljem kui 10 tööpäeva jooksul peale esimest faktilist toimingut selliste muudatuste jõustamiseks/elluviimiseks, näidates ära õigusjärglase koos kõigi selle rekvisiitidega.

### **3. POOLTE VASTUTUS**

- 3.1. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest kannavad Pooled Eesti Vabariigi seadustes ettenähtut vastutust.
- 3.2. Klubi ei kanna vastutust varaliste väärtuste, mida Klient hoiab Ruumides, kaotsimineku, puudujäägi või rikkumise eest, välja arvatud juhul, kui see on toimunud Klubi kohustuste süülise rikkumise tagajärjel.
- 3.3. Lepingus sätestatud maksekohustusega viivitamise korral on teisel Poolel õigus nõuda süüdi olevalt Poolelt viivise tasumist 0,05 % (null koma null viis protsenti) tasumata summast päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.
- 3.4. Viivise tasumine ei vabasta poolt Lepingus sätestatud kohustuste täitmisest. Viivise nõudmisest peab õigustatud Pool teatama kohustatud Poolele hiljemalt 2 (kahe) kuu jooksul arvates õigustatud isiku poolt viivise tasumise alusest teadasaamisest.
- 3.5. Kui Kliendil on korduvalt, s.o. enam kui kahel korral kalendriaasta jooksul hilineanud Tasu

maksmisega üle 10 (kümme) kalendripäeva iga arve kohta, siis on Klubil õigus lõpetada Kliendile Ruumide kasutada andmine, teavitades Kliendile sellest 3 tööpäeva ette.

- 3.6. Kliendi poolt võlgnevuste tasumisel loetakse tasutud summade arvelt esmajärjekorras tasutuks viivised, leppetrahvid ja kahju hüvitamise nõuded ning alles seejärel põhivõlgnevus.
- 3.7. Pool loetakse vastutavaks Lepingu rikkumise eest, kui Lepingu rikkumise eest vastutab Poole esindaja (juhatuse või seda asendava organi liige või muu esindama volitatud isik) ning muu isik, keda Pool kasutas oma kohustuste täitmiseks, sealhulgas töötaja, teenistuja, kliendi käsundatu või muu isik, kellele Pool usaldas Lepingu või selle osa täitmise.
- 3.8. Pool loetakse mistahes asjaolust teadlikuks või seda ette näinuks või olukorras olevaks, kus ta pidi seda teadma või ette nägema, kui asjaolust teadis või seda nägi ette või pidi sellest teadma või seda ette nägema mistahes Lepingus nimetatud isik, kelle eest Pool vastutab.
- 3.9. Lepingus sätestatud kohustused täidetakse Lepingus sätestatud tähtaja jooksul. Juhul kui Lepingus sellist tähtaega sätestatud ei ole, siis hiljemalt 7 (seitsme) kalendripäeva jooksul arvates teise Poole poolt vastavasisuliselt nõude esitamisest.
- 3.10. Pool ei kannu vastutust Lepingu rikkumise eest juhul, kui kohustuste täitmine on põhjustatud ettenägematutest või poole tegevusest mitteolenevatest asjaoludest, st. vääramatust jõust (loodusõnnetused, maavärisemine, üleujutused, torm, sõjategevus, massirahutused, jne). Vääramatu jõu ilmnemisel on Pool, kes vääramatu jõu tõttu katkestab oma kohustuste täitmise, kohustatud viivitamatult sellest informeerima teist Poolt.

#### **4. LEPINGU MUUTMINE JA LÕPPEMINE**

- 4.1. Lepingu tingimusi saab muuta üksnes Poolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud Lepingus sätestatud ühepoolse tingimuste muutmise juhtudel või juhul, kui Lepingu tingimuste muutus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest. Lepingusse sisseviidavad muudatused koostatakse Lepingu lisadena.
- 4.2. Ühe Poole poolt esitatud taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine Pool läbi 15 (viieteistkümne) tööpäeva jooksul taotluse saamise päevast. Juhul kui nimetatud tähtaja jooksul ei ole taotlusele vastatud, siis loetakse, et Pool keeldus Lepingu tingimuste muutmise taotluse aktsepteerimisest.
- 4.3. Eesti Vabariigi seadusandluse või muude õigusaktide muutmise tulenev vastuolu mõne Lepingu sättega ei mõjuta ülejäänud Lepingu kehtivust. Pooled kohustuvad tegema oma parima, et vastastikusel kokkuleppel asendada kehtetu sätte uue, seadusele vastava sättega.
- 4.4. Lepingu tähtaja möödumisel võib Lepingut pikendada, kusjuures Lepingu pikendamisel võidakse muuta ka Lepingu teisi tingimusi peale tähtaja. Konkreetset pikendatud Lepingu tingimused lepatakse Poolte poolt kokku võrreldavate turutingimuste alusel. Lepingut nõuetekohaselt täitnud Kliendil on kolmandate isikute ees eesõigus Ruumide kasutuslepingu sõlmimiseks.
- 4.5. Leping loetakse lõppenuks:
  - 4.5.1. Lepingu tähtaja möödumisel;
  - 4.5.2. Lepingu objekti hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutmisel. Kui Lepingu objekt või mõni selle põhiosa hävib või muutub kasutamiseks kõlbmatuks maavärina, üleujutuse, tormi, sõja, rahvarahutuste või teiste õnnetuste tõttu, mida ei ole võimalik allutada kontrollile, lõpetatakse Leping koheselt, kui Klient seda soovib;
  - 4.5.3. igal ajal tingimusel et üks Pool on sellest teisele Poolele kirjalikult vähemalt 4 nädalat ette teatanud.

#### **5. LEPINGU ENNETÄHTAEGNE ÜLESÜTLEMINE**

- 5.1. Klubi võib alljärgnevate Lepingu rikkumise asjaolude ilmnemisel Lepingu üles öelda keelduda Kliendile Ruumide edasisest kasutada andmisest:
  - 5.1.1. Klient kasutab Ruume vastuolus Lepingus nimetatud otstarbega;
  - 5.1.2. Klient tahtlikult või ettevaatamatuse tõttu halvendab Ruumide seisundit ja ei ole olukorda heastanud mõistliku tähtaja jooksul peale Klubilt heastamist nõudva kirjaliku hoiatuse saamist;
  - 5.1.3. Klient on korduvalt, s.o. enam kui kahel korral kalendriaasta jooksul hilineanud Tasu maksmisega üle 10 (kümme) kalendripäeva iga arve kohta;
  - 5.1.4. Kliendi pankroti väljakuulutamisel või Kliendi suhtes täitemenetluse algatamisel, kui Klubile ei anta aktsepteeritavat tagatist Tasu, kommunaal- ja muude teenuste eest tasumise kindlustamiseks;
- 5.2. Klient võib alljärgnevate Lepingu rikkumise asjaolude ilmnemisel Lepingu üles öelda ning loobuda Ruumide edasisest kasutamisest:
  - 5.2.1. kui Ruumid osutuvad kasutamiskõlbmatuks või ei vasta Lepingus fikseeritud tingimustele asjaolude tõttu, mille eest Klient ei vastuta ning Klubi ei kõrvalda puudusi mõistliku aja jooksul;
  - 5.2.2. kui ilmnevad muud asjaolud, mis teevad Kliendist mittesõltuvatel asjaoludel võimatuks Ruumide sihipärase kasutuse ning Klubi ei ole asunud neid viivitamatult kõrvaldama peale vastavasisulise kirjaliku hoiatuse saamist või ei ole suuteline kõrvaldama selliseid asjaolusid mõistliku aja jooksul.

## **6. VAIDLUSTE LAHENDAMINE**

- 6.1. Kõik Lepingu ja/või Üldtingimuste täitmisest, muutmisest, lõpetamisest või vastutuse kohaldamisest tulenevad vaidlusküsimused lahendatakse Poolte vaheliste läbirääkimiste teel.
- 6.2. Juhul kui läbirääkimiste teel ei õnnestu kokkulepet saavutada, siis lahendatakse vaidlus Eesti Vabariigi seadusandlusega ettenähtud korras Harju Maakohtus. Lepingu ja Üldtingimuste sisule kohaldatakse Eesti Vabariigi seadusandlust.
- 6.3. Lepingu tõlgendamisel tuleb lähtuda Poolte ühisest tegelikust tahtest, isegi kui see erineb sõnade tavapärasest tähendusest. Lepingu tõlgendamise aluseks ei või olla ebaõige tähistus ega väljendusviis, mida Pooled kasutasid eksimuse tõttu. Juhul kui Poolte ühist tegelikku tahet ei õnnestu kindlaks teha, tuleb lepingut tõlgendada nii, nagu teise Poollega samasugune mõistlik isik pidi lepingut samadel asjaoludel mõistma.
- 6.4. Lepingu ja Üldtingimuste tingimust tuleb tõlgendada koos teiste Lepingu ja Üldtingimuste tingimustega, andes igähele neist tähenduse, mis lähtub lepingulise suhte kui terviku tähendusest. Lepingu ja Üldtingimuste tingimuste tõlgendamisel eelistatakse tõlgendust, mis muudab tingimuse seaduslikuks või kehtivaks. Kahtluse korral tuleb väljendeid, millel võib olla rohkem kui üks tähendus, mõista viisil, mis sobib kõige rohkem Lepingu ning Üldtingimuste olemuse ja eesmärgiga.
- 6.5. Lepingu kehtivust ei mõjuta asjaolu, et Pooled ei ole teadlikult või tegelikult kokku leppinud tingimustes, mis on nende õiguste ja kohustuste määramiseks oluline, kui võib eeldada, et Leping oleks sõlmitud ka ilma selles tingimuses kokku leppimata. Sellisel juhul kohaldatakse tingimust, mis on antud asjaolusid arvestades mõistlik, lähtudes Poolte tahtest, lepingu olemusest ja eesmärgist ning heast usust.

## **7. TEATED**

- 7.1. Kumbki Pool kohustub esimesel mõistlikul võimalusel teist Poolt informeerima kõikidest

olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada või takistada Lepingus sätestatud kohustuste täitmist või õiguste realiseerimist.

- 7.2. Kõik Lepingu täitmisega või Lepingust tulenevate vaidlustega seotud teated ja informatsioon loetakse ametlikult ja kooskõlas Lepinguga esitatuks, kui need teated on Poolele edastatud tähtitud kirja teel Lepingus toodud või poole poolt pärast Lepingu sõlmimist kirjalikult teatatud aadressil või antud teisele poolele üle allkirja vastu.
- 7.3. Lepingus punkti 7.2. nimetatud teated ja informatsioon loetakse ametlikult ja kooskõlas Lepinguga esitatuks lisaks eelnimetatud punktis kokku lepitud edastamise viisile ka juhul, kui need teated on Poolele edastatud e-mail või faksi teel.

## 8. KONFIDENTSIAALSUS

- 8.1. Lepingut, selle sisu ja täitmist puudutav informatsioon on konfidentsiaalne ega kuulu Poole poolt avaldamisele kolmandatele isikutele. Nimetatud andmeid võib avaldada vaid teise Poole eelneval kirjalikul nõusolekul või otseselt Eesti Vabariigi seadusandlusest tulenevatel juhtudel.
- 8.2. Erisusena eeltoodud konfidentsiaalsusnõude suhtes on Lepingu järgsete varaliste kohustuste mittetäitmisel summas enam kui 100 EUR (või selle ekvivalent mistahes muus valuutas), kui sellise mittetäitmise katkematu kestvus ületab 60 kalendripäeva, on varalise kohustuse täitmist nõudma õigustatud Poolel õigus avaldada Lepingu Pooli, Lepingu täitmist ja täitmata varalise kohustuse suurust puudutav info omal äranägemisel.
- 8.3. Ühe Poole poolt informatsiooni avaldamisel otseselt Eesti Vabariigi seadusandlusest tulenevatel juhtudel on vastav Pool kohustatud sellest eelnevalt teist Poolt informeerima.
- 8.4. Konfidentsiaalsuse nõue kehtib tähtajatult ning ei ole seatud sõltuvusse Lepingu kehtivusest.
- 8.5. Lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse nõue ei laiene informatsiooni avaldamisele poolele audiitoritele, advokaatidele ja finantseerimis- või krediitiasutustele tingimusel, et ka nemad täidavad konfidentsiaalsuskohustust.

## 9. LEPINGU LISAD

- 9.1. Lepingu tingimustes tehtud muudatused ja/või täiendused kehtivad üksnes kirjalikult, mõlema Poole poolt allkirjaga vormistatuna. Lepingu lisad ja Poole kirjalikud kokkulepped on Lepingu lahutamatuks osadeks.
- 9.2. Pooled kinnitavad, et neil on kõik seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad volitused, nõusolekud ja heakskiidud Lepingu sõlmimiseks ja Lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks.
- 9.3. Leping on koostatud 2 (kahes) juriidiliselt võrdväärses eksemplaris, millest kumbki Pool saab ühe eksemplari.