

## ÄRIRUUMI ÜÜRILEPING

Käesolev äriruumi üürileping (edaspidi „**Leping**“) on sõlmitud ning jõustub Studio7 OÜ (edaspidi „**Üürileandja**“) ja \_\_\_\_\_ (edaspidi „**Üürnik**“) vahel pärast Lepingu allkirjastamist.

Üürileandja ja Üürnik (edaspidi ka „**Pooled**“) on kokku leppinud alljärgnevas:

### 1. Lepingu ese

- 1.1. Lepinguga antakse Üürnikule kasutamiseks Lepingus toodud tingimustel äriruum aadressil Niine 11, Tallinnas (edaspidi „**Äriruum**“). Äriruum koosneb 60 m<sup>2</sup> suurusest stuudioruumist ja 40 m<sup>2</sup> suurusest teenindusruumist (vt ruumi plaan Lisas 1).
- 1.2. Üürnik võib Äriruumi kasutada ainult oma majandustegevuse raames ja Lepingus sätestatud eesmärkidel.
- 1.3. Üürnikul on õigus kasutada Äriruumi Üürileandjaga kirjalikus vormis kokkulepitud tunni ulatuses kokkulepitud ajal, mis ei ole kasutuskalendris varem broneeritud. Kasutusaja broneerimine toimub Google Calendar süsteemis, kuhu Üürnik siseneb Google konto kasutajaga.
- 1.4. Minimaalne stuudio kasutusaeg on 1 tund, millele lisandub punktis 4.2.2. nimetatud lisaeg.

### 2. Lepingu tähtaeg

- 2.1. Leping jõustub allakirjutamise momendist poolte esindajate poolt ning kehtib kuni üüriperioodi lõpuni.

### 3. Üür

- 3.1. Üüritasu sõltub kokkulepitud üüriperioodist, mis on fikseeritud arvel. Üüritasule lisandub käibemaks.
- 3.2. Iga lisatunni eest, mis ületab kokkulepitud tundide arvu, kohustub Üürnik Üürileandjale tasuma 30 eurot ühe tunni eest, millele lisandub käibemaks. Kasutatud lisatundide eest, mis ületab kokkulepitud tundide arvu, esitab Üürileandja Üürnikule omal äranägemisel eraldi arve.
- 3.3. Üürnik on kohustatud tasuma üüritasu Üürileandjale hiljemalt arvel ettenähtud kuupäevaks.
- 3.4. Üüritasu tuleb kanda Üürileandja arvelduskontole: LHV EE487700771003702469.

### 4. Poolte õigused

- 4.1. Üürileandjal on õigus:
  - 4.1.1. kontrollida Äriruumi sihipärast kasutamist ning teha Üürnikule ettepanekuid puuduste kõrvaldamiseks;
  - 4.1.2. saada kokkulepitud ja arvel toodud suuruses ja tähtajaks üüri;
  - 4.1.3. nõuda Üürniku poolt tekitatud kahju hüvitamist.
- 4.2. Üürnikul on õigus:
  - 4.2.1. saada Äriruum enda kasutusse kokkulepitud (broneeritud) ajal;
  - 4.2.2. igal Äriruumi tasulisel kasutamise korral saada tasuta lisaega viisteist (15) minutit ettevalmistusajana ja viisteist (15) minutit koristamisajana;

- 4.2.3. kasutada Äriruumis asuvat stuudiotehnikat (vt Lisa 2);
- 4.2.4. kasutada Äriruumis olevaid kommunikatsioone, s.h. elektrit, vett ja kanalisatsiooni vastavalt Üürniku vajadustele ning Äriruumi kasutamise eesmärgile.
  
- 4.3. Üürileandja on kohustatud:
  - 4.3.1. andma Äriruumi Üürniku kasutusse kokkulepitud (broneeritud) ajal;
  - 4.3.2. võimaldama Üürnikul takistamatult kasutada Äriruumi;
  - 4.3.3. teavitama Üürniku kirjalikult plaanilistest elektri- ja veekatkestustest hoones või Äriruumis ning muude teenuste osutamise katkestustest;
  - 4.3.4. vastutab Äriruumi üldkorra eest enne Äriruumi Üürniku kasutusse andmist;
  - 4.3.5. korraldama omal kulul Äriruumi koristuse vähemalt üks (1) kord nädalas.
  
- 4.4. Üürnik on kohustatud:
  - 4.4.1. hoonesse sisenemisel ja väljumisel registreerima kohaletulek ja lahkumine valvelauas;
  - 4.4.2. kasutama Äriruumi hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, millest Üürileandmisel lähtuti;
  - 4.4.3. hoidma Äriruumi heas korras, pöörama kõrgendatud tähelepanu vahetusjalatsite kasutamisele eesmärgiga mitte kahjustada põrandapinda;
  - 4.4.4. Üürnik vastutab Äriruumi ja kogu inventari ning tehnika korrasoleku eest pärast selle kasutamist ja vajadusel koristab ruumi. Vastasel juhul tasub Üürnik koristustasu nelikümmend (40) eurot Üürileandja arvelduskontole;
  - 4.4.5. järgima Äriruumis sisekorraeeskirja (vt Lisa 3);
  - 4.4.6. pöörama kõrgendatud tähelepanu stuudiotehnika ja inventari heaperemehelikule ja säästvale kasutamisele;
  - 4.4.7. taluma Äriruumi suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud selle säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;
  - 4.4.8. teatama Üürileandjat viivitamatult mistahes ohust Äriruumile, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta, s.h ruumides toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud nende tagajärgede likvideerimiseks;
  - 4.4.9. teatama Üürileandjat viivitamatult mistahes stuudiotehnika purunemisest või kahjustusest;
  - 4.4.10. mitte andma Äriruumi kolmandate isikute kasutusse ilma Üürileandja kirjaliku loata;
  - 4.4.11. tasuma üüri ja muid tasusid vastavalt Lepingus kokkulepitud tingimustele;
  - 4.4.12. korraldama oma tegevuse viisil, mis ei häiri hoone teiste üürnike tavapärast tegevust;
  - 4.4.13. hüvitama täielikult Äriruumi hävimisest ja kahjustumisest tuleneva kahju, mis tekib ajal, kui Äriruum oli Üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast;
  - 4.4.14. Üürnik ei vastuta Äriruumi hariliku kulumise, seisukorra halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad Äriruumi lepingujärgse kasutamisega;
  - 4.4.15. hüvitama täielikult kõik studioinventari purunemise või kahjustamisega tekitatud kahju.

## **5. Poolte vastutus**

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

5.2. Kõigi Lepingust tulenevate rahaliste kohustuste mittetähtaegse tasumise korral on Üürileandjal õigus nõuda viivist null koma viis (0,5%) protsenti päevas tasumisele kuuluvast summast iga viivitatud päeva eest.

## **6. Lepingu muutmine**

6.1. Lepingu tingimusi võib muuta või Lepingut täiendada ainult poolte kirjalikul ja taasesitamist võimaldaval kokkuleppel, v.a. juhtudel kui Lepingu tingimuste muutmise vajadus tuleneb Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest. Kirjaliku vormi järgimata jätmisel on lepingu muudatus tühine.

## **7. Lepingu lõppemine**

7.1. Leping lõpeb poolte vahel kokkulepitud üüriperioodi tähtaja möödumisel.

7.2. Juhul, kui Üürnik soovib Lepingut ennetähtaegselt lõpetada, teavitab ta sellest kirjalikult ja taasesitamist võimaldavas vormis Üürileandjat vähemalt üks ööpäev ette.

7.3. Leping lõpeb Äriruumi hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel;

7.4. Leping lõpeb muul seaduses või Lepingus toodud alusel, s.h poole poolt lepingust taganemisel või lepingu ülesütlemisel.

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

7.6. Üürileandjal on õigus leping ennetähtaegselt üles öelda, kui:

7.6.1. Üürnik lõhub või rikub Äriruumi või kasutab seda mittesihipäraselt;

7.6.2. Üürnik teeb ümberehitusi ja parendusi Üürileandja kirjaliku loata

7.6.3. Üürniku tegevus takistab teiste Üürnike või elanike tegevust või on nende huvidega vastuolus;

7.6.4. Üürnik on andnud Äriruumi kolmanda isiku kasutusse Üürileandja eelneva kooskõlastuseta.

7.7. Üürnik on kohustatud Lepingu kehtivuse viimasel päeval või vähemalt \_\_ tundi enne kokkulepitud üüriperioodi lõppu andma Äriruumi Üürileandjale üle ja Üürileandja on kohustatud selle vastu võtma.

## **8. Vaidluste lahendamise kord**

8.1. Lepingust tulenevad ja sellega seotud vaidlused püüavad Pooled lahendada läbirääkimiste teel. Kui vaidlust ei õnnestu lahendada Poolte läbirääkimiste teel, lahendatakse vaidlus Harju Maakohtus.

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

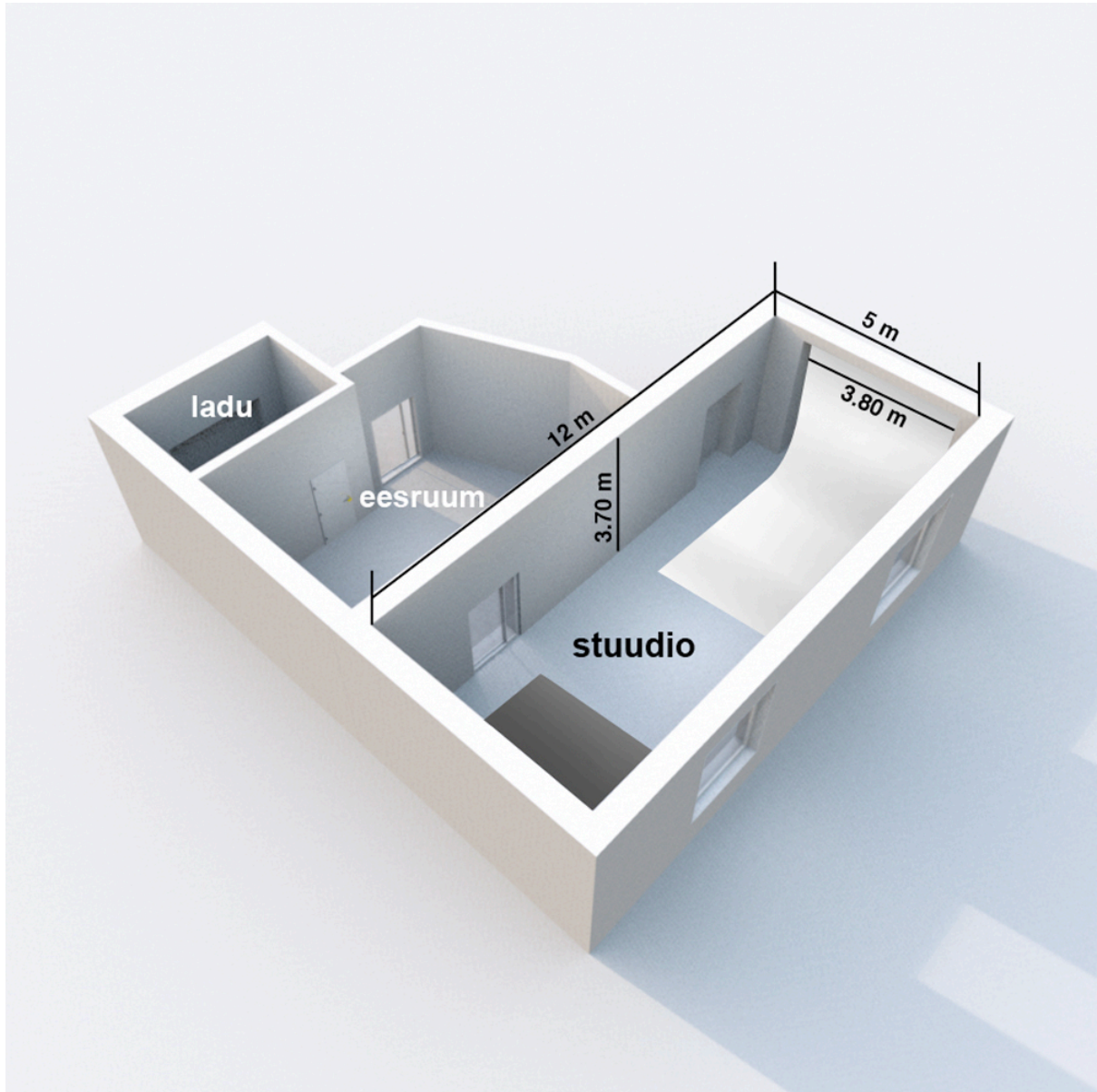
Üürileandja:

Üürnik:

(nimi, allkiri, kuupäev)

(nimi, allkiri, kuupäev)

**Lisa 1**  
**STUUDIO7 stuudioruumide plaan**



## **Lisa 2**

### **Lepingujärgsed seadmed (hinna sees)**

1. Profoto Compact 600 seeria välgupead (3tk) või Profoto Acute2 2400 + Acute/D4 välgupead (3tk)
2. Profoto Air Sync valgusaatjate komplekt
3. ProFoto valge Softlight (beautydish)
4. ProFoto Softbox Striplight 1x4' (30x120 cm)
5. ProFoto Softbox 2x3' (60x90 cm) või Softbox Octa 3' (90 cm)
6. ProFoto Softbox 4x6' (120x180 cm) või Softbox Octa 5' (150 cm)
7. ProFoto Zoom reflektorid (3tk)
8. ProFoto kärjed Zoom reflektoritele (Kärjekomplekt 5°, 10° & 20°)