Lisa nr 3 / Annex No 3
Äriruumide üürilepingu nr P80-23-0108 lisa 3 / Annex 3 to commercial lease agreement No P80-23-0108

KÕRVALKULUD JA LISAKULUD / ACCESSORY AND ANCILLARY COSTS

Kuupäev / Date 13.07.2023

	Tehniline vastutus ja organiseerimise kohustus Technical liability and obligation to organise		Kulude jaotus Distribution of expenses		
Tegevus / Activity	**Üürileandja Landlord**	**Üürnik Tenant**	**Sisaldub Üüris Included in Rent**	**Kõrvalkulu Accessory costs**	**Üürniku otsekulu Tenant's direct costs**
1. Kinnistu ja Hoone haldamise ja arvete esitamise kulud for Building management and issuing invoices **1. Expenses**	x			x	
2. Hoone ja Ruumide tehnohooldus maintenance of Building and Premises **2. Technical**					
2.1. Hoone ja Kinnistu tehnohooldus organiseerimine ja juhtimine and manageement of technical maintenance of Buildine and Premises 2.1. Organisation	x			x	
2.2. Tehnohooldus: maintenance: **2.2. Technical**					
2.2.1. Kinnistu tehnohooldus maintenance of Immovable 2.2.1. Technical	x			x	
2.2.2. Hoone põhitarindite tehnohooldus maintenance of basic structures of Building 2.2.2. Technical	x			x	
2.2.3. Hoone siseruumides tehtav tarindite tehnohooldus mainetance of structures performed inside the Premises 2.2.3. Technical	x			x	
2.2.4. Hoone keskkonnasüsteemide tehnohooldus (s.h. tavapärased kulumaterjalid nagu ventilatsioonifiltrid ja tavapärased tegevused nagu ummistuste likvideerimine jne.) 2.2.4. Technical maintenance of environmental systems of the Building (incl. ordinary spare materials such as ventilation filters and ordinary activities such as removal of obstructions etc.)	x			x	
2.2.5. Üldalade elektripaigaldise tehnohooldus (s.h. käidukorraldus, tavapärased kulumaterjalid nagu valgusallikad, otsastusseadmed jne.) 2.2.5. Technical maintenance of electrical installations within common areas (incl. control of electrical installation, ordinary spare materials such as lamps, ending devices etc.)	x			x	
2.2.6. Täiendavalt Üürniku poolt tellitud või paigaldatud või muudetud tehnohooldust vajavad süsteemid või elemendid (s.h. keskkonnasüsteemid, elektripaigaldis, tarindid jms.), kui Pooled teisiti kokku ei lepi 2.2.6. Systems or elements additionally procured or installed or amended by the Tenant that require technical maintenance (incl. environmental systems, electrical installation, structures etc.), unless otherwise agreed between the Parties		x			x
2.2.7. Ruumide lukustus-, valve- ja jälgimissüsteemid (s.h. kaamerad, paanikanupud, läbipääsukontrollisüsteem, tõkkepuud) 2.2.7. Locking, security and surveillance systems of the Premises (incl. cameras. panic buttons. access control system. gates)		x			x
2.2.8. Hoone lukustus-, valve- ja jälgimissüsteemid (s.h. kaamerad) 2.2.8. Locking, security and surveillance systems of the Building (incl. cameras)	x			x	
2.2.9. Andmeside süsteemid ja muu IT infrastruktuur communication systems and other IT infrastructure 2.2.9. Data		x			x
2.2.10. Üüriniku poolt tellitud või paigaldatud reklaamid (s.h. montaaž, demontaaž, reklaamimaks) or installed by the Tenant (incl. installation, removal, advertising tax) 2.2.10. Advertisements procured		x			x
2.2.11. Hoone üldkasutuses olevad avatäited (uksed, aknad ja muud avatäited) 2.2.11. Fillings of openings in common use of the Building (doors, windows and other fillings of openings)	x			x	
2.2.12. Ruumides asuvad avatäited openings in the Premises 2.2.12. Fillings of		x			x
2.2.13. Ruumides asuv sisseseade ning inventar (s.h. mööbel, aknakatted, täiendav elektripaigaldis jms.) 2.2.13. Equipment and fittings located in the Premises (incl. furniture, window coverings, additional electrical installation etc.)		x			x
2.2.14. Sprinkler, tulekustutid, tuletõrje sisevesik, tulekahjuteavitussüsteemid (ATS), suitsuärastustuugid 2.2.14. Sprinkler, fire extinguishers, internal fire fighting water system, fire alarm systems, smoke extraction hatches	x			x	
3. Heakorratööd ja jäätmekäitlus works and waste manageement **3. Upkeep**					
3.1.Kinnistu heakorratööd (parkimis-, ladustamis-, laadimis- ja transpordialad, haljastus, sadeveesüsteem, prügikastid, jäätmete kogumisala) 3.1. Upkeep works on the Immovable (areas for parking, storage, loading and transport, landscaping, rainwater system, trash bins, waste collection area)	x			x	
3.2. Olmejäätmete ladustamine ja äravedu removal of consumer waste 3.2. Storage and	x			x	
3.3. Heakorratööd Ruumides the Premises 3.3. Upkeep works in		x			x
3.4. Heakorratööd Hoones (v.a. Ruumides; s.h. katuslae puhastamine) in the Building (excl. Premises; incl. cleaning of coailing roof) 3.4. Upkeep works	x			x	
3.5. Pakendijäätmete ladustamine ja äravedu removal of package waste 3.5. Storage and		x			x
3.6. Kinnistu ja Hoone kahjuri- ja näriliste tõrje rodent control on immovable and in Building 3.6. Pest and	x			x	
3.7. Ruumide kahjuri- ja närilliste tõrje control in Premises 3.7. Pest and rodent		x			x
4. Ehitus-, rekonstrueerimis- ja renoveerimistööde teostamine Performance of construction, reconstruction and renovation works **4.**					
4.1. Kinnistu ehitus- ja remonttööd (s.h. parkla märgistus jms. liikluskorraldusvahendid, haljastus, sadevete kanalisatsioon, valgustus jne. niivõrd, kui see väljub tehnohoolduse mahust) 4.1. Construction and repair works on the Immovable (incl. parking lot marking and other traffic regulation equipment, landscaping, rainwater sewerage, lighing etc. to the extent it exceeds the volume of technical maintenance)	x			x	
4.2. Hoone kui terviku või selle osade (põhikonstruktsioonid, elektripaigaldis, keskkonnaüsteemid jne.) ehitus- ja remonttööd, parendamine või asendamine nende eluea lõpus, kui Lepingus ei ole sätestatud teisiti 4.2. Construction, repair works, improvement of the Building as a whole or its parts (baseic structures, electrical installation, environmental systems etc.) or replacement at the expiry of their lifetime, unless otherwise provided in the Agreement	x		x		
4.3. Hoone kui terviku või selle osade (põhikonstruktsioonid, elektripaigaldis, keskkonnaüsteemid jne.) ehitus- ja remonttööd, parendamine või asendamine, kui vajadus on tingitud otseselt või kaudselt Üürniku soovidest või tegevusest 4.3. Construction, repair works, improvement of the Building as a whole or its parts (baseic structures, electrical installation, environmental systems etc.) or replacement in case the necessity derives directly or indirectly from the requirements or activities of the Tenant		x			x
5. Üldine **5. General**					
5.1. Üürileandja teavitamine erakorralise tehnohoolduse või remondi vajadustest, mis on Üürileandja vastutada ja organiseerida 5.1. Notifying the Landlord of the necessity for extraordinary technical maintenance or repair, liability and organisation obligation of which is vested on the Landlord		x			
5.2. Ametlikud nõuded hoone tehnilisele seisukorrale ja vastavate muudatuste elluviimine, kui Lepingus ei ole sätestatud teisiti 5.2. Official requirements for the technical condition of the Building and performance of respective amendments, unless otherwise provided in the Agreement	x			x	
6. Tuleohutus **6. Fire safety**					
6.1. Hoone üldine tuleohutusjuhend, evakuatsiooniplaanid safety rules of the Building, escape plans 6.1. General fire	x			x	
6.2. Hoone ja Ruumide ametlike tuleohutusnõuetega vastavusse viimine Building and the Premises into compliance with official fire safety requirement 6.2. Bringing the	x			x	
6.3. Hoone üldiste tuleohutusnõuete ning ametlike nõuete täitmine seoses Üürniku tegevusega Ruumides requirements of the Building and official requirements in relation to the Tenant's activities in the Premises 6.3. Compliance with general fire safety		x			x
6.4. Ruumides tuleohutuse tagamine (v.a. kohustused, mis punkti 2.2.14. alusel on Üürileandja kanda) Premises (excl. obliagtions vested on the Landlord accordine to clause 2.2.14.) 6.4. Ensuring fire safety in the		x			x
6.5. Tuleohutust tagavate süsteemide ja vahendite puudustest teavitamine the deficiencies in the fire safety systems and equipment 6.5. Notifying of		x			x
7. Kõrvalkulud ja muud kulud and other costs **7. Utility costs**					
7.1. Kinnistu ja Hoone üldelektri tarbimine commonly used electricity on Immovable and in Building 7.1. Consumption of	x			x	
7.2. Lepingu eseme elektri tarbimine (vastavalt mõõturile) of electricity on object of the Agreement (according to metering device) 7.2. Comsumption	x			x	
7.3. Lepingu eseme vee ja kanalisatsiooni kulu (vastavalt mõõturile) of water and sewerage on the object of the Agreement (according to meterine device) 7.3. Consumption	x			x	
7.4. Lepingu eseme soojusenergia või kütteks kasutatava gaasi tarbimine of gas used for thermal energy or heating on the object of the Agreement 7.4. Consumption	x			x	
7.5. Sideühendused Ruumides või Üürniku vajadusteks Hoones või Kinnistul Communication connections in Premises or in Building or Immovable for Tenat's needs 7.5.		x			x
7.6. Tehniline valve Ruumides security in the Premises 7.6. Electronic	x			x	
7.7. Tehniline valve Hoones ja Kinnistul security in the Building and on Immovable 7.7. Electronic	x			x	
7.8. Mehitatud valve Ruumides security in the Premises 7.8. Manned		x			x
7.9. Mehitatud valve Hoones ja Kinnistul Manned security in the Building and on Immovable 7.9.	x			x	
7.10. Hoone kindlustus the Building 7.10. Insurance of	x			x	
7.11. Lepingu esemes paiknevate asjade kindlustus the items located in the object of the Agreement 7.11. Insurance of		x			x
7.12. Kinnistule kohaldatavad maksud applicable to the Immovable 7.12. Taxes	x			x	

Üürileandja / Landlord Üürnik / Tenant

HITS Investments OÜ Sotsiaalkindlustusamet