

## Üürileping nr 5-9/117/24

Tabasalus (viimase digiallkirja kuupäev)

Harku Vallavalitsus, registrikood 75014132, aadress Kallaste tn 12, Tabasalu alevik, Harku vald, 76901 Harju maakond (edaspidi üürileandja), keda esindab põhimääruse alusel vallavanem Katrin Krause

ja

Kaitseliit, registrikoodiga 74000725, aadress Toompea 8, Tallinn 10130 (edaspidi üürnik), mida esindab Kaitseliidu keskjuhatus 23.01.2024 otsusega nr K-0-1/24/2821PR antud volituste alusel Kaitseliidu Harju maleva pealik kolonelleitnant Arbo Probal,

edaspidi eraldi pool ja koos pooled sõlmivad käesoleva äriruumide rendilepingu (edaspidi leping) ning lepivad kokku järgmistes tingimustes:

### 1. Üldsätted

- 1.1 Pooled juhinduvad Eesti Vabariigi seadustest ja muudest õigusaktidest ning lepingust.
- 1.2 **Lepingu sõlmimise aluseks on Harku Vallavolikogu 30.11.2023 otsus nr 72 „Vallavara tasuta kasutusse andmine“.**
- 1.3 Kui seaduse muutumise tõttu satuvad lepingu sätted vastuollu seaduses sätestatuga, juhinduvad pooled seaduses sätestatust.
- 1.4 Leping koos lisadega ja lepingusse tehtavad muudatused vormistatakse kirjalikult ja jõustuvad mõlema poole volitatud esindajate poolt allkirjastamise hetkest.
- 1.5 Lepingu objekti omaniku vahetumine või üürileandja pankrot või likvideerimine ei ole aluseks käesoleva lepingu tingimuste muutmiseks ega lepingu lõpetamiseks.
- 1.6 Üürnik tagab lepingus sätestatud tingimustel lepingu objekti kasutamise ja üürileandjale tagastamise.
- 1.7 Poolte kontaktisikuteks lepingu täitmise käigus tekkivate küsimuste lahendamisel on:
  - 1.7.1 üürileandja poolt Urmas Aunap, telefon 511 5839, e-mail [UrmAunap@harku.ee](mailto:UrmAunap@harku.ee);
  - 1.7.2 üürniku poolt lepingulistes küsimustes: üüripindade haldusjuht Reimo Reimer, telefon 5884 7369, e-mail [reimo.reimer@kaitseliit.ee](mailto:reimo.reimer@kaitseliit.ee).
- 1.8 Kontaktisikute muutumisest teavitavad pooled sellest viivitamatult vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis (e-kiri) teist poolt.

### 2. Lepingu objekt ja tasu

- 2.1 Üürileandja kinnitab, et talle kuulub kinnistu asukohaga Tilgu tee 53, Meriküla, Harku vald, Harju maakond (katastritunnus 19801:001:3223).
- 2.2 Lepingu objektiks on aadressil Tilgu tee 53/3, Meriküla asuv hoone (endine personalielamu), ehisregistri koodiga 116003211, mille suletud netopind on 161,3 m².
- 2.3 Lepingu objekti kasutamise eest tasu ei maksta.
- 2.4 Üürileandja kasutab lepingu objekti Kaitseliidu Harju Maleva Harku malevkonna ja Harku vallas tegutsevate Naiskodukaitse, Noorkotkaste ja Kodutütarde organisatsioonide allüksuste tegevuse arendamiseks.

### 3. Üürileandja ja üürniku kohustused

- 3.1 Üürileandja on kohustatud:
  - 3.1.1 tagama üürnikule juurdepääsu lepingu objektile ööpäevaringselt;

- 3.1.2 finantseerima lepingu objektiga seotud rekonstrueerimistöid 30 000 euro ulatuses aastatel 2024-2025;
- 3.1.3 tasuma kõik lepingu objektiga seotud riiklikud ja kohalikud maksud, v.a need, mis lepingu alusel kuuluvad üürniku poolt tasumisele.
- 3.2 Üürnik on kohustatud:
  - 3.2.1 kasutama lepingu objekti üksnes punktis 2.4 nimetatud eesmärgil;
  - 3.2.2 tagama lepingu esemega seotud rekonstrueerimistööde finantseerimist 60 000 euro ulatuses aastatel 2024-2025. Täpsed teostatavad rekonstrueerimistööd lepitakse poolte poolt kokku investeeringute kavas käesolevast lepingust eraldi.
  - 3.2.3 kasutama lepingu objekti heaperemehelikult ja vastavuses selle kasutamise otstarbega, järgides tuleohutuse ja ohutustehnika nõudeid eesmärgiga tagada vara säilimine;
  - 3.2.4 kõrvaldama lepingu objektil oma töötajate või klientide poolt tekitatud kahjustused või hüvitama tekkinud kahju;
  - 3.2.5 võimaldama üürileandja volitatud esindajatel siseneda lepingu objektile selle tehnilise seisundi ja tuleohutuse kontrollimiseks üürnikuga eelnevalt kooskõlastatult;
  - 3.2.6 maksma lepingu objektiga seotud haldus- ja hoolduskulu ning igal eelnenud kuul tarbitud kõrvalkulude (nt elektrienergia, vesi ja kanalisatsioon, prügivedu, soojusenergia) eest üürileandjale või teenust osutavale ettevõttele saadud arve alusel ja hiljemalt arvel märgitud tähtpäevaks vastavalt teenuste osutajate poolt kehtestatud tariifidele. Nimetatud teenuste eest maksmise kohustus tekib alates lepingu objekti üle andmisest üürnikule lepingus sätestatud korras;
  - 3.2.7 tasuma kõik oma tegevusega seotud riiklikud ja kohalikud maksud;
  - 3.2.8 kooskõlastama kirjalikult ning taasesitatavas vormis üürileandjaga eelnevalt kõik lepingu objektil tehtavad ümberehitused ja parendused. Üürnikul ei ole õigust eelnimetatud tegevusi ilma üürileandja kirjaliku loata alustada;
  - 3.2.9 tegema omal kulul lepingu objektile lepingu kehtivuse ajal jooksvat sanitaarremonti.

#### **4. Üürileandja ja üürniku õigused**

- 4.1 Üürileandjal on õigus:
  - 4.1.1 teha lepingu objektil täiendavaid investeeringuid, kooskõlastades üürnikuga eelnevalt investeeringutega kaasneva tegevuse ja aja;
  - 4.1.2 kontrollida lepingu objekti sihipärast kasutamist ning nõuda üürnikult mõistlikult määratud tähtajaks rikkumiste kõrvaldamist;
  - 4.1.3 võõrandada lepingu objekt tingimusel, et võõrandamine ei kahjusta ühelgi viisil üürniku õigusi, mis tulenevad käesolevast lepingust, seadusest või muudest õigusaktidest;
  - 4.1.4 nõuda pärast lepingu lõppemist lepingu objektile tehtud parenduste tasuta üleandmist juhul, kui parendusi ei ole võimalik eraldada lepingu objekti kahjustamata.
- 4.2 Üürnikul on õigus teha üürileandja kirjalikul loal muudatusi ja parendusi lepingu objekti koosseisus ja väärtuses.
- 4.3 Üürnikul on õigus hiljemalt kolm kuud pärast lepingu sõlmimist esitada Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale avaldus Lepingu kohta kinnistusraamatusse võlaõigusseaduse § 324 lõike 1 kohase märke tegemiseks. Märge kantakse käesoleva lepingu punktis 2.1. nimetatud kinnistu registriosa III jao esimesele vabale järjekohale. Üürileandja tagab Üürnikule märke seadmise võimalikkuse. Pooled on kokku leppinud, et kõik märke kinnistusraamatusse kandmisega seotud kulud (notaritasud ja riigilõiv) jäävad üürniku kanda.

4.4 Üürnikul ei ole õigust lepingu objekti kolmandatele isikutele osaliselt ega täielikult edasi allkasutusse anda.

## **5. Lepingu tähtaeg**

Leping kehtib 25 aastat alates lepingu allkirjastamisest, peale lepingu tähtaja möödumist on Kaitseliidul eelisõigus hoone kasutamise jätkamiseks.

## **6. Poolte vastutus**

- 6.1 Pooled kannavad täielikku varalist vastutust käesolevast lepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmisega teisele poolele tekitatud kahju eest. Üüripinnaga seotud riisiko läheb üürnikule üle alates objekti valduse ülevõtmise momendist.
- 6.2 Lepingu alusel esitatud arved kuuluvad tasumisele arvel märgitud tähtpäevaks. Arvete maksmisega viivitamisel on arve esitajal õigus nõuda arve maksega viivitajalt viivist 0,05 % maksmata summalt päevas.

## **7. Lepingu täitmise võimatus**

- 7.1 Pooltel on õigus leping lõpetada või pikendada kohustuste täitmiseks ettenähtud tähtaegu vääramatu jõu (*force majeure*) esinemisel selle kestuse võrra.
- 7.2 Vääramatuks jõuks lepingu tähenduses loetakse poolte tahtest sõltumatu, lepingu sõlmimisel ettenägematu sündmusi, asjaolusid või tegusid (sh loodusõnnetused, rahvarahutused, sõda, rahvusvahelised majandussanktsioonid, streigid, riigi või kohaliku omavalitsusüksuse õigusaktid või toimingud, mis otseselt mõjutavad lepingus sätestatud kohustuste täitmist.

## **8. Lepingu muutmise, lõppemine ja ennetähtaegne lõpetamine**

- 8.1 Lepingutingimusi võib muuta üksnes poolte kirjalikul kokkuleppel. Üks pool võib nõuda lepingu tingimuste muutmist lepingust, Eesti Vabariigi seadustest või muudest õigusaktidest tulenevatel alustel.
- 8.2 Kõik lepingu muudatused peavad olema kirjalikus vormis ning alla kirjutatud mõlema lepingupoole volitatud esindajate poolt.
- 8.3 Ühe poole esitatud taotlusele lepingu tingimuste muutmiseks annab teine pool vastuse 30 päeva jooksul vastava taotluse saamise päevast arvates.
- 8.4 Seadustest või muudest õigusaktidest tulenevate lepingutingimuste muutmise on nõudja pool kohustatud teisele poolele teatama vähemalt 1 kuu ette enne muudatuste rakendamist juhul, kui vastav seadus või muu õigusakt ei näe ette lühemat tähtaega.
- 8.5 Üürileandjal on õigus etteteatamistähtaega järgimata ühepoolset leping lõpetada võlaõigusseaduses sätestatud, eelkõige järgmistel juhtudel:
  - 8.5.1 üürnik kasutab lepingu objekti vastuolus lepinguga ja ei lõpeta säärast tegevust üürileandja poolt mõistlikult määratud tähtajaks;
  - 8.5.2 üürnik kahjustab lepingu objekti seisundit ja ei lõpeta säärast tegevust üürileandja poolt mõistlikult määratud tähtajaks;
  - 8.5.3 üürnik ei täida lepingu punkti 3.2 nõudeid;
  - 8.5.4 kui üürnik ei ole tasunud kõrvalkulusid tähtaegselt kahe kuu jooksul nende tasumise tähtpäevast ja kui üürnik ei ole oma kohustusi täitnud ka üürileandja poolt antud täiendava tähtaja jooksul.

## **9. Muud sätted**

- 9.1 Kõik vaidlused, mis tekivad seoses lepinguga, lahendatakse pooltevaheliste läbirääkimiste teel. Juhul kui kokkulepet ei saavutata, pöördatakse vaidluse lahendamiseks Harju Maakohtusse.
- 9.2 Leping on koostatud ja allkirjastatakse digitaalselt.

## **10. Poolte andmed**

### **Üürileandja:**

Harku Vallavalisus  
registrikood 75014132  
Kallaste tn 12, Tabasalu 76901  
Harku vald, 76901 Harju maakond  
telefon 600 3848  
e-post harku@harku.ee

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Katrin Krause  
vallavanem

### **Üürnik:**

Kaitseliit  
registrikood 74000725  
Toompea 8  
Tallinn 10130  
telefon 7179005  
e-post info@kaitseliit.ee

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Arbo Probal  
Kaitseliidu Harju maleva pealik kolonelleitnant