

## ÜÜRIPINNA ÜÜRILEPING nr NP280925

Käesoleva äriruumi üürilepingu (edaspidi nimetatud **Leping**) on Tallinnas 30.07.2025 sõlminud järgmised pooled (edaspidi nimetatud **Pooled**):

- (1) **AS Prisma Peremarket**, registrikood 10569681, asukohaga Mustakivi tee 17, Tallinn 13912, mida esindavad juhatuse liikmed Teemu Taneli Kilpiä ja Marko Juhani Lievonon (edaspidi nimetatud **Üürileandja**).

ja

- (2) **Nikulin Circus OÜ**, registrikood: 12584398, asukoht Kotkapesa-2, Niidu küla, Tori vald, Pärnu maakond, 87307, mida esindab juhatuse liige Viktor Nikulin (edaspidi nimetatud **Üürnik**).

### 1. LEPINGU OBJEKT

- 1.1. Üürileandja annab ja Üürnik võtab tasu eest üürile aadressil Kangelaste prospekt 29, Narva [Narva Prisma] (edaspidi nimetatud **Hoone**) territooriumil asuva müügi pinna üldpindalaga **2000 m<sup>2</sup>** (edaspidi nimetatud **Üüripind**).
- 1.2. Üürnikul on õigus Üüripinnale paigaldada oma müügilett või muu sisseseade ning kasutada Üüripinda üksnes tsirkuse otstarbel. Üüripinna kasutusotstarvet võib muuta üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul loal.
- 1.3. Üüripinna asukoht on märgitud Lepingus **Lisaks 1** asuval plaanil. Üürnikul on keelatud Üüripinna asukohta muuta ilma Üürileandja eelneva kirjaliku loata.
- 1.4. Üürnik on kohustatud alustama Üüripinna sihtotstarbelist kasutamist ja olema avatud püsivalt klientide teenindamiseks **15.09-28.09.2025** (edaspidi nimetatud **Avamisaeg**). Kui Üürnik viivitab Üüripinna kasutamise alustamisega rohkem kui 7 päeva, on Üürileandjal õigus Lepingust taganeda ning nõuda Üürnikult leppetrahvi 1 nädala Üüri ja Üürile lisanduva käibemaksu suuruses summas.
- 1.5. Hoones asuvate äripindade ühiskasutuses olevat pinda, mis ei ole mõeldud välja üürimiseks, nimetatakse edaspidi **Üldkasutatav Pind**.

### 2. ÜÜR

- 2.1. Üürnik tasub Üürileandjale Üüripinna kasutamise eest üüri. Üüri suuruseks on **214,29 EUR** (edaspidi nimetatud **Üür**) päeva eest, kokku summas **3000,00 EUR**, millele lisandub käibemaks.
- 2.2. Üürnik tasub kogu Üüri enne müügilette paigaldamist, hiljemalt 12.09.2025 summas 3000,00 EUR (millele lisandub käibemaks) Üürileandja arve alusel. Üürileandjalt arve mittesaamine ei vabasta Üürniku Üüri tasumisest käesolevas punktis sätestatud tähtpäevaks. Üürnik tasub Üüri alates Avamispäevast.
- 2.3. Üürile lisandub tasu Üüripinnaga seotud kommunaal- ja muude teenuste eest (edaspidi nimetatud **Lisateenused**). Üürnik on kohustatud tasuma Üürileandjale või Üürileandja poolt määratud isiku poolt eraldi esitatavate arvete alusel järgmiste **Lisateenuste** eest:
  - 2.3.1 Elektrienergia
  - 2.3.2 Vesi ja kanalisatsioon.

- 2.4. Üüri ja/või muude Lepingu alusel teostatavate maksete tasumisega viivitamisel peab Üürnik maksma Üürileandjale viivist **0,15 %** tähtaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest alates maksetähtpäevale järgnevast päevast.

### **3. ÜÜRIPINNA KASUTAMINE**

- 3.1. Üürnik on kohustatud kasutama Üüripinda vastavalt sihtotstarbele ja arvestama külastajate, naabrite ning Üürileandja huvidega. Üürnik on kohustatud kasutama nii Üüripinda, kui ka Üldkasutatavat Pinda heaperemehelikult. Üürnik ja kõik tema alluvuses olevad töötajad ja muud isikud, keda Üürnik kasutab oma majandustegevuses peavad järgima sanitaar-, tuleohutus-, turva- ja ohutuseeskirju ning kohustama selleks ka külastajaid.
- 3.2. Üürnik kohustub teatama Üürileandjale viivitamatult avariist, tulekahjust või muust õnnetusest Üüripinnal või sellise avarii või õnnetuse ohu tekkimisest ning võtma kohe tarvitusele abinõud avariist või õnnetusest tulenevate võimalike kahjude vältimiseks ja vähendamiseks ning avarii või õnnetuse tagajärgede kõrvaldamiseks.
- 3.3. Üürnik on kohustatud mitte kasutama Üüripinnal seadmeid ja tehnoloogiat, mis tekitavad õigusaktidega kehtestatud normidest suuremat vibratsiooni ning müra, raadio- ja TV häireid, mürgiseid gaase, ümbrust ja keskkonda kahjustavat tolmu, kahjulikku kiirgust, elektrivõrgu ülekoormust ning veevarustus-, kanalisatsiooni- või keskküttesüsteemi kahjustusi. Üürnik on kohustatud mitte paigaldama või kasutama Üüripinnale seadmeid, mille koormus ületab vastava süsteemi kasutamise võimaldamiseks vajaliku Hoones asuva süsteemi, seadme või muu teenuse võimsuse. Juhul, kui Üürniku poolt paigaldatav seade nõuab lisasüsteeme, paigaldatakse sellised süsteemid Üürniku kulul ja vastavalt Üürileandjaga kooskõlastatud plaanidele ja spetsifikatsioonidele.
- 3.4. Üürnik on kohustatud oma kulul Üüripinda korras hoidma, koristama ja hooldama ning Üürileandjal on õigus nõuda Üürnikult selle kohustuse täitmist.
- 3.5. Üürnik kohustub tasuma või muul viisil rahuldama kolmandate isikute tõendatud nõuded, mis on nende kolmandate isikute poolt esitatud Üürileandja vastu tulenevalt Üürniku või isikute, kelle eest Üürnik vastutab, tegevusest või tegevusetusest Üüripinnal või Hoones.
- 3.6. Üürnikul on keelatud anda Üüripinda allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse ilma eelneva Üürileandja poolse kirjaliku nõusolekuta
- 3.7. Siltide, viitade, reklaamide jmt paigaldamine Üüripinnale (m.h tekst, kujundus ja asukoht) tuleb Üürileandjaga eelnevalt kirjalikult kooskõlastada. Üürnik täidab ja tasub Hoonesse või Hoonele paigutatud tema tegevust või tema pakutavaid kaupu või teenuseid kajastavate visuaalsete tähistele, muuhulgas logo, reklaami, siltide ja viitade paigaldamisega seotud õigusaktidest tulenevad kohustused, maksud ja muud tasud Üürileandjale või isikule, kellele nimetatud kohustused tuleb täita või kes on volitatud nimetatud makse ja tasusid saama vastavalt õigusaktidele. Üürnik tagab kõigi tähistele, logode, reklaamide jmt paigaldamiseks vajalike lubade ja nõusolekute olemasolu.

### **4. TAGATIS**

- 4.1. Lepingust tulenevate nõuete, s.h võlgnevuse sissenõudmisega seotud kulude hüvitamise, tagamiseks maksab Üürnik Üürileandjale hiljemalt **12.09.2025** tagatisraha summas **2500 EUR**.

- 4.2. Kui Üürnik ei ole tasunud tagatisraha vastavalt punktile 4.1, on Üürileandjal õigus Lepingust ilma etteteatamistähtajata taganeda. Lisaks Lepingust taganemisele on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult leppetrahvi 2 kuu Üüri suuruses summas.
- 4.3. Kui Üürileandjal nõuded Üürniku vastu puuduvad, tagastab ta tagatisraha 1 kuu jooksul alates Lepingu lõppemise päevast.
- 4.4. Tagatisrahale ei kohaldata Võlaõigusseaduse § 308 lg-s 2 nimetatud tagatisraha oma varast eraldi hoiustamise kohustust ning tagatisrahalt ei arvestata intressi

## 5. TÄHTAEG JA ÜLESÜTLEMINE

- 5.1. Leping on sõlmitud tähtajaga **15.09.2025 kuni 28.09.2025** (edaspidi nimetatud **Lepinguperiood**). Leping lõpeb ilma eelneva etteteatamiseta Lepinguperioodi viimasel päeval (edaspidi nimetatud **Lõpptähtaeg**).
- 5.2. Pooled võivad Lepingu igal ajal üles öelda teatades sellest teisele Poolele kirjalikult 2 nädalat ette.
- 5.3. Üürileandjal õigus Leping erakorraliselt üles öelda, kui:
  - 5.3.1. Üür on vähemalt 30 päeva üle maksetähtaja osaliselt või täielikult tasumata või Üürnik on olnud vastavate maksete tasumisega viivituses üle 5 päeva vähemalt 2 korral Lepinguperioodi jooksul;
  - 5.3.2. Üürnik osutub maksejõuetuks või Üürniku suhtes algatatakse pankrotimenetlus;
  - 5.3.3. Üürnik kasutab Üüripinda vastuolus Üüripinna kasutamise otstarbe või Lepinguga ega lõpeta ja heasta rikkumist 7 päeva jooksul alates Üürileandjalt vastavasisulise teate saamisest;
  - 5.3.4. Üürnik annab Üüripinna allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse ega lõpeta ja heasta rikkumist 7 päeva jooksul alates Üürileandjalt vastavasisulise teate saamisest;
  - 5.3.5. Muu oluline Lepingu rikkumine Üürniku poolt on jätkunud 7 päeva pärast Üürileandja kirjalikku korraldust rikkumine lõpetada. Oluliste rikkumistena käsitletakse muuhulgas, kuid mitte ainult, käesoleva Lepingu peatükis 5 nimetatud kohustuste rikkumist Üürniku poolt.
- 5.4. Lisaks Lepingu ülesütlemisele kooskõlas Lepingu punktiga 5.3 on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult leppetrahvi 2 kuu Üüri ja sellele lisanduva käibemaksu summa ulatuses.
- 5.5. Üürnik võib Lepingu erakorraliselt üles öelda ainult siis, kui Üürileandja on Lepingut oluliselt rikkunud. Üürnik võib Lepingu vastavalt käesolevale punktile üles öelda üksnes juhul, kui ta on Üürileandjale olulisest Lepingurikkumisest ning Lepingu ülesütlemise kavatsusest eelnevalt kirjalikult teatanud ning Üürileandja ei ole Lepingurikkumist lõpetanud mõistliku, ent mitte lühema, kui teate kätte saamisele järgneva 14 päeva pikkuse, tähtaja jooksul.
- 5.6. Üürilepingu lõppedes mistahes alusel on Üürnik kohustatud Üüripinna Üürileandjale Lepingu lõppemise päevaks heas seisukorras tagastama, eemaldades sellelt oma müügileti ja/või muu sisseseade.
- 5.7. Kui Üürnik viivitab Üüripinna vabastamisega, on Üürileandjal õigus nõuda leppetrahvi iga viivitatud päeva eest summas, mis võrdub 10 % kuu Üürist.

## **6. VASTUTUS**

- 6.1. Pooled kannavad vastastikku täielikku varalist vastutust Lepingu mittetäitmisega või mittekohase täitmisega teisele Poolele tekitatud varalise kahju eest. Pooled vastutavad oma töötajate ja esindajate tegevuse või tegevusetusega teisele Poolele tekitatud varalise kahju eest.
- 6.2. Üürnik kohustub juhinduma Vabariigi valitsuse 19.08.2020 korraldusest nr. 282 „COVID-19 haiguse leviku tõkestamiseks vajalikud liikumisvabaduse ning avalike koosolekute pidamise ja avalike ürituste korraldamise piirangud“ punktist 2014 sh tagama korralduses välistingimustele sätestatud tingimuste järgimine külastajate arvu hajutamises ja osalejate arvus ning kinni pidama ürituste korraldamise lubatud ajavahemikust.
- 6.3. Leppetrahvi tasumine ei vabasta ühelgi juhul kohustuse täitmisest, s.h võlgnevuse tasumisest, välja arvatud, kui Lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.
- 6.4. Üürnik kinnitab, et on teadlik, et tema poolt Lepingu mittetäitmise või mittekohase täitmise puhul on Üürileandjal lisaks muudele Lepingus või õigusaktides sätestatud õiguskaitsevahenditele õigus kasutada üht või mitut järgnevatest võimalustest, ning Üürnik annab käesolevaga Üürileandjale nimetatud võimaluste kasutamiseks alltoodud tingimustel nõusoleku:
  - 6.4.1. Lepingust tuleneva rahalise nõude loovutamine inkassoettevõttele, millisel juhul kohustub Üürnik lisaks loovutatud rahalisele nõudele tasuma ka inkassokulud;
  - 6.4.2. maksekäsu kiirmenetluse algatamine või kohtusse hagi esitamine, millisel juhul tuleb Üürnikul lisaks Lepingust tulenevale võlgnevusele hüvitada ka riigilõiv ja Üürileandja menetsulukulud.
- 6.5. Pooled on kohustatud lähtuma oma tegevuses kehtivatest õigusaktidest ning riikliku järelevalve teostajate juhustest ja üksikaktidest, järgima kõiki rahapesu ja terrorismi rahastamisega seotud riskide hindamise, juhtimise ja maandamise põhimõtteid ning kohaldama selleks seaduses ettenähtud korras hoolsusmeetmeid.
- 6.6. Pool ei või teise Poole eelneva kirjaliku nõusolekuta Lepingust tulenevaid õigusi ega kohustusi üle anda ega teha toiminguid, mis tooksid kaasa nimetatud õiguste või kohustuste ülemineku seaduse alusel (sh ettevõtte võõrandamise käigus).

## **7. KONFIDENTSIAALSUS**

- 7.1. Pooled kohustuvad teise Poole nõusolekuta mitte avaldama kolmandatele isikutele käesoleva Lepingu tingimusi ning Lepingu alusel teiselt Poolelt saadud informatsiooni, s.h kogu sellist informatsiooni, mis Poolele ei oleks teatavaks saanud ilma Lepingu sõlmimiseta, välja arvatud, kui see informatsioon on juba avalik või informatsiooni avaldamist nõutakse seaduse alusel või kui tegemist on informatsiooni avaldamisega pankadele ning professionaalsetele konsultantidele, kelle suhtes kehtib vaikimiskohustus.

## **8. TEATED**

- 8.1. Lepinguga seotud teated edastatakse teisele Poolele e-postiga, faksiga, allkirja vastu või tähtitud kirjaga. Teade loetakse kätte saaduks, kui teine Pool kinnitab selle kätte saamist,

kui e-kiri või faks on kohale jõudnud või kui seitse päeva on möödunud tähtitud kirja postitamisest.

8.2. Lepinguga seotud teated edastatakse alljärgnevaid sidevahendite andmeid kasutades:

8.2.1. Üürnik:

Esindaja: Viktor Nikulin

Telefon: 58 855 529

E-post: [nikulincircus@mail.ee](mailto:nikulincircus@mail.ee)

8.2.2. Üürileandja:

Esindaja: Rauno Marosov

Telefon: 56 809 633

E-post: [Rauno.Marosov@sok.fi](mailto:Rauno.Marosov@sok.fi)

8.3. Pool kohustub viivitamatult informeerima teist Poolt Lepingu punktis 8.2 nimetatud andmete muutumisest. Juhul, kui Pool ei ole informeerinud teist Poolt oma andmete muutumisest ning teine Pool esitab teate Lepingus toodud andmeid kasutades, loetakse teade esitatuks.

## **9. LÕPPSÄTTED**

9.1. Lepinguga seotud või Lepingus reguleerimata küsimustes juhinduvad Pooled Eesti Vabariigi seadusandlusest.

9.2. Kõik vaidlused, mis tekivad Poolte vahel lahendatakse läbirääkimiste teel või kokkuleppele mittejõudmise korral Harju Maakohtus.

9.3. Kõik Lepingu muudatused jõustuvad pärast nende allakirjutamist mõlema Poole poolt allakirjutamise momendist või Poolte poolt kirjalikult määratud tähtajal.

9.4. Pooled kinnitavad käesolevaga, et Lepingu sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühtegi enda suhtes kehtivat õigusakti, põhikirja või muu akti sätteid ega varem sõlmitud lepingutega võetud kohutusi.

9.5. Leping on koostatud eesti keeles kahes juriidiliselt võrdset jõudu omavas originaaleksemplaris, üks kummalegi Poolele.

9.6. Lepingu lisad moodustavad lahutamatu osa käesolevast Lepingust ning nende sätteid tõlgendatakse samamoodi ja neil on sama juriidiline jõud ja mõju kui siis, kui need sisalduksid otseselt Lepingu tekstis.

### **Poolte allkirjad:**

Üürileandja:

Üürnik:

---

Teemu Taneli Kilpiä  
/Allkirjastatud digitaalselt/

---

Viktor Nikulin  
/Allkirjastatud digitaalselt/

---

Marko Juhani Lievonen  
*/Allkirjastatud digitaalselt/*

LISA 1

