

## ÜÜRILEPING NR .....

Lepingu sõlmimise kuupäevaks on digiallkirjastamise kuupäev

Leping on sõlmitud

### Üürileandja

### Riigi Kinnisvara AS

Registrikood/isikukood:	10788733
Juriidiline aadress:	Lasnamäe 2, Tallinn 11412
Telefon:	(372) 606 3400
Faks:	(372) 606 3401
E-post:	info@rkas.ee
Esindaja lepingu sõlmimisel:	"kontaktsiku nimi" , "õiguslik alus" alusel
Kontaktsik:	"kontaktsiku nimi"
Telefon:	"telefoni number"
E-post:	"e-posti aadress"

ja

### Üürniku

Registrikood/isikukood:	"üürniku nimetus"
Juriidiline aadress:	"registrikood või isikukood"
Telefon:	"tänav, maja nr, linn/vald, postiiindeks"
Faks:	"telefoni number"
E-post:	"faksi number"
Esindaja lepingu sõlmimisel:	"e-posti aadress"
Kontaktsik:	"kontaktsiku nimi" , "õiguslik alus" alusel
Telefon:	"kontaktsiku nimi"
E-post:	"telefoni number"
E-post:	"e-posti aadress"

vahel, kes on kokku leppinud, et üürileandja annab üürniku kasutusse üüripinna alljärgnevatel tingimustel.

## 1. ERITINGIMUSED

### 1.1 Üüripinna asukoht:

Aadressil "**Linn/ vald**" "**tänav, maja nr**" asuv kinnistu (kinnistusraamatu registriosa nr "**registriosa number**" , katastritunnus **katastritunnus** , sihtotstarve **sihtotstarve** , pindala "**pindala numbritega**" m<sup>2</sup>) koos oluliste osade ja päraldistega.

### 1.2 Üüripinna kirjeldus:

1.2.1 Üüripind hoones "**ruutmeetrid numbritega**" m<sup>2</sup>, millest üürniku ainukasutuses on "**ruutmeetrid numbritega**" m<sup>2</sup> ja ühiskasutuses "**ruutmeetrid numbritega**" m<sup>2</sup>, sealhulgas:

- 1) **hoone** (ehitisregistri kood), ainukasutuses "**ruutmeetrid numbritega**" m<sup>2</sup>, ühiskasutuses "**ruutmeetrid numbritega**" m<sup>2</sup>, kasutamise otstarve .....
- 2) **hoone** (ehitisregistri kood), ainukasutuses "**ruutmeetrid numbritega**" m<sup>2</sup>, ühiskasutuses "**ruutmeetrid numbritega**" m<sup>2</sup>, kasutamise otstarve .....
- 3) **jne**

Üüripinna arvestamisel on aluseks hoone suletud netopind, millest on maha arvestatud hoonet kui tervikut teenindavate tehniliste ruumide pind, trepikojad ja vertikaalsed läbiviigud.

Ühiskasutuses olevat üüripinda ning territooriumi kasutab üürnik ühiselt koos teiste hoone üürnikega.

**Parkimiskohtade arv ainukasutuses**, millest hoones "parkimiskohtade arv" tk ja territooriumil: "parkimiskohtade arv" tk.

**Maa (territoorium) ainukasutuses** "ruutmeetrid numbritega" m<sup>2</sup> ja ühiskasutuses "ruutmeetrid numbritega" m<sup>2</sup>.

**Rajatis ainukasutuses** (ehitisregistri kood).

Üüripinna paiknemine on esitatud **lepingu lisas 1** olevatel plaanidel.

- 1.2.2 **Üüripinna sihtotstarve:** Üüripinda kasutatakse "büroo, komandohoone vm" tööks vastavalt ehisregistrisse kantud ehitise kasutamise otstarbele ja **lepingu lisas 1** esitatud üüripinna ruumiprogrammile.

### 1.3 Üüripinna valduse üleandmise tähtpäev:

Üüripind on lepingu sõlmimisel üürniku otseses valduses tulenevalt asjaolust, et üürnik valdas üüripinda omanikuna (riigivaraseaduse tähenduses volitatud asutusena) enne käesoleva lepingu sõlmimist.

### 1.4 Üür ja selle muutmine:

- 1.4.1 Üüri suurus, üürikomponendid ja poolte kohustuste jaotus alates lepingu jõustumisest kuni 31. detsembrini 2013. a (edaspidi "üleminekuperiood") on sätestatud **lepingu lisades 2 ja 3**. Alates 1. jaanuarist 2014. a on makstava üüri suurus üüritava pinnaga samaväärse üüripinna turupõhine üür või kui tegemist on eriotstarbelise varaga, siis Vabariigi Valitsuse määruse alusel kinnitatud eriotstarbelise vara üürimudeli järgi määratud üür, mille suuruse kohta esitab üürileandja üürnikule põhjendatud ettepaneku kirjalikult 10 (kümme) tööpäeva enne riigieelarve menetlemise ajakavas toodud tähtaega, kuid hiljemalt 2013. aasta 15. veebruariks.
- 1.4.2 Pooled lepivad turupõhise üüri suuruses kokku hiljemalt 2013. aasta 1. juuniks. Juhul, kui pooled ei saavuta turupõhise üürihinna osas kokkulepet, tellib üürileandja, kui ei ole kokku lepitud teisiti, hiljemalt 2013. aasta 15. juuniks mõlema poole poolt heaks kiidetud üldiselt tunnustatud eksperdilt hinnangu, mille kulud kannavad pooled võrdsetes osades, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Üürniku kuluosa tasaarvestatakse üüriga. Pooled kinnitavad selguse eesmärgil, et juhul kui kokkulepet turupõhise üürihinna osas ei saavutata, siis lähtuvad pooled eksperdi poolt antud hinnangust turupõhise üürihinna suuruse osas.
- 1.4.2.1 Pärast üleminekuperioodi lõppemist lepingu punktis 1.4.1. kirjeldatud üürile üleminekul lähtuvad pooled alljärgmistest põhimõtetest:
- Üürnik kohustub esitama õigeaegselt ja nõuetekohaselt taotluse riigieelarve menetlemise protsessis pärast üleminekuperioodi lõppemist kehtiva turupõhise üüri jaoks rahaliste vahendite saamiseks;
  - Üürnikul on õigus keelduda turupõhise üüri tasumisest üksnes juhul, kui üürnik on täitnud nõuetekohaselt eelnimetatud kohustuse, kuid riigieelarvest nimetatud vahendeid ei eraldata või eraldatakse väiksemas summas. Sellisel juhul on pärast üleminekuperioodi lõppemist makstava üüri suuruseks üüripinna tarbeks riigieelarvest eraldatud vahendite suurune summa (ühes kalendrikuus 1/12 riigieelarvega eraldatud aastasummast), kuid ühe kalendrikuu kohta siiski mitte väiksem, kui eelneva kalendriaasta keskmine tasu ühes kalendrikuus.
- 1.4.3 Üüri indekseerimisel kasutatav koefitsient lähtuvalt lepingu tüüptingimuste punktist 5.12 on 1,0 (üks koma null). Juhul, kui pooled muudavad üürikomponente või nende osakaalu üüriteenustes, mis mõjutab üüri indekseerimisel kasutatavat koefitsienti, lepivad pooled vajadusel samaaegselt kokku ka koefitsiendi suuruse muutmises.
- 1.4.4 Üüri indekseeritakse esimest korda alates 1. jaanuarist 2015. a ning üürileandja esitab vastavasisulise teate üürnikule kirjalikult 10 (kümme) tööpäeva enne riigieelarve

menetlemise ajakavas toodud tähtaega, kuid hiljemalt üüri muutmisele eelneva aasta 15. veebruariks.

### 1.5 Kõrvalteenused, kõrvalteenuste tasu ja selle muutmise:

- 1.5.1 Kõrvalteenuste komponendid ja nende arvestuspõhimõtted lepingu jõustumisest kuni üleminekuperioodi lõpuni on sätestatud **lepingu lisas 3**. Üürileandjal on õigus muuta kõrvalteenuste tasu tarbimisteenuste osas (EVS807:2010 koodid 610, 620, 630) alates 1. jaanuarist 2013. a kui on prognoositav hinnatõusust või tarbimise kasvust tulenev kulude tõus ning üürnikule on eraldatud selleks riigieelarvest vastavad rahalised vahendid. Üürileandja esitab tarbimisteenuste hinnatõusu prognoosi vastavalt lepingu punktis 1.5.3 sätestatule.
- 1.5.2 Kõrvalteenuste tasu suurus või tasu arvestamise põhimõtted pärast üleminekuperioodi lõppemist lepatakse igaks järgneva kalendriaastaks kokku hiljemalt eelneva kalendriaasta 1. oktoobriks vastavalt punktis 1.5.3 sätestatule.
- 1.5.3 Üürileandja esitab üürnikule prognoosi järgneva aasta kõrvalteenuste tasu suuruse kohta 10 (kümme) tööpäeva enne riigieelarve menetlemise ajakavas toodud tähtaega, kuid hiljemalt eelneva kalendriaasta 15. veebruariks. Kõrvalteenuste tasu muutumisel näitab üürileandja prognoosis muuhulgas ära, milline põhjendatud ning objektiivne alus tingib kõrvalteenuste tasude muutmise.
- 1.5.4 Pooled on kokku leppinud, et üürileandja osutab üürnikule kõrvalteenuseid vastavalt standardile, **Lepingu lisades 2 ja 3** kirjeldatud ja täpsustatud ulatuses ja kohustuste jaotuse alusel.

### 1.6 Üüri ja kõrvalteenuste tasu arvestamise alguskuupäev: kuupäev

Üürileandja esitab üürnikule arve üüri ja kõrvalteenuste tasude maksmiseks hiljemalt iga kuu 15. kuupäevaks. Üürileandja esitab arve üüri tasumiseks jooksva kuu eest ning arve kõrvalteenuste tasude tasumiseks eelneva kuu eest. Võimalusel esitab üürileandja arved elektrooniliselt e-arvetena.

**1.7 Arvete tasumise tähtaeg:** 21 (kahekümne ühe) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates.

### 1.8 Lepingu kehtivus:

- 1.8.1 **Jõustumine:** Leping jõustub, kui on täitunud kõik alljärgnevad tingimused (edasilükkavad tingimused):
- 1) Eesti Vabariik Siseministeeriumi kaudu ning Rüigi Kinnisvara AS on sõlminud mitterahalise sissemaksena üleandmise lepingu punktis 1.1. nimetatud kinnistu üleandmiseks Rüigi Kinnisvara ASile ning Rüigi Kinnisvara AS on kantud kinnistusraamatusse nimetatud kinnistu omanikuna;
  - 2) üürnik ja üürileandja on koostanud üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akti vastavalt lepingu tüüptingimuste peatükile 3.
- 1.8.2 **Lõppemine:** Lepingu tähtaeg on 5 (viis) aastat Lepingu jõustumisest arvates.

### 1.9 Lepingu ennetähtaegse ülesütle mise alused (täiendavalt tüüptingimustes sätestatule):

- 1.9.1 Pooled on kokku leppinud, et üürnikul on õigus leping erakorraliselt üles öelda tüüptingimuste punktis 10.4 sätestatud alusel, teatades sellest üürileandjale vähemalt 6 (kuus) kuud ette.
- 1.9.2 Pooled on kokku leppinud, et üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda tüüptingimuste punktis 10.3.4 sätestatud alusel, teatades sellest üürnikule vähemalt 6 (kuus) kuud ette. Nimetatud etteteatamistähtaega on üürileandja kohustatud kohaldama alates kuupäevast, mil Vabariigi Valitsuse määrusega kinnitatavates lepingu tüüptingimustes jõustub vastav volitusnorm. Kuni volitusnormi jõustumiseni kohaldatakse lepingu punktis 10.3 sätestatud etteteatamistähtaega. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja on kohustatud lepingu tüüptingimuste punktis 10.3.4 sätestatud alusel lepingu erakorralisel ülesütle misel pakkuma üürnikule koostöös üürnikuga lahenduse uue üüripinna üürimiseks sellisel, et üürniku põhitegevus ei katkeks.

- 1.9.3 Pooled on kokku leppinud, et lisaks tüüptingimuste punktis 10.4 nimetatud juhtudele on üürnikul õigus leping sõltumata põhjusest ennetähtaegselt üles öelda, teavitades sellest üürileandjat vähemalt 6 (kuus) kuud ette. Sellisel juhul on üürnik kohustatud tasuma üürileandjale leppetrahvi summas, mis vastab lepingu ülesütlemisel kehtiva 3 (kolme) kuu üürile, samuti kohustub üürnik tasuma üürileandjale üüri lepingu lõppemiseni ning tasu osutatud kõrvaleenuste eest. Juhul, kui üürileandja on teinud poolte kokkuleppel eelnevalt üüripinnale üürniku jaoks vajalikke investeeringuid, mis ei ole suurendanud asja väärtust, siis kohustub üürnik nimetatud investeeringud üürileandjale hüvitama summas, mida ei ole lepingu lõppemise kuupäevaks hüvitatud.

#### **1.10 Muud kinnitused ja kokkulepped, sh erisused või täiendused tüüptingimustele:**

- 1.10.1 Pooled on kokku leppinud, et lepingu punkti 1.8.1. alapunktis 1) nimetatud mitterahalise sissemakse lepinguga koos sõlmitakse üürniku taotlusel asjaõigusleping üürniku kasuks seatava ostueesõiguse kinnistusraamatusse kandmiseks. Ostueesõiguse seadmise ga kaasnevad kulud kohustub tasuma üürnik.
- 1.10.2 Pooled on kokku leppinud, et üürileandja on kohustatud kandma kinnistusraamatusse lepingu kohta võlaõigusseaduse § 324 kohase märke 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul lepingu jõustumisest arvates.
- 1.10.3 Pooled on kokku leppinud, et pärast lepingu lõppemist, on üürnik kohustatud:
- a) andma nõusoleku kinnistusraamatusse lepingu kohta kantud märke kustutamiseks 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul arvates üürileandja poolt lepingu lõppemise järel saadetud vastavasisulise kirjaliku taotluse kättesaamisest üürniku poolt;
  - b) ilmuma üürileandja poolt teatatud ning üürniku poolt aktsepteeritud ajal ja kohta asjaõiguslepingu sõlmimiseks ostueesõiguse kinnistusraamatust kustutamiseks.
- 1.10.4 Juhul, kui üürnik ei täida lepingu punkti 1.10.3. alapunktides nimetatud kohustusi, on üürileandjal õigus nõuda üürnikult leppetrahvi lepingu lõppemisele eelneva kalendrikuu ühe päeva üüri 0,5 (null koma viie) kordses ulatuses iga viivitatud päeva eest kuni kohustuse täitmiseni.
- 1.10.5 Lähtuvalt tüüptingimuste punkti 5.12.1 ebatäpsest sõnastusest Pooled avaldavad ja kinnitavad, et on kokkuleppinud tüüptingimuste punktis 5.12.1 sätestatu osas järgnevas sõnastuses:  
„Eesti tarbijahinnaindeksina käsitatakse (THI) koondindeksi muutust protsentides. Üüri indekseerimisel võetakse aluseks üüri muutmisest teatamise aastale eelneva 31. detsembri seisuga lõppeva aastase perioodi THI koondindeks, mis sisaldab kõiki regioone ja kaubagruppe.“
- 1.10.6 Pooled on kokku leppinud, et üürnikul on õigus tüüptingimuste punktides 7.3 ja 7.4 nimetatud rikked kõrvaldada ja/või teha avariijärgne remont ise või lasta seda teha isikul tüüptingimuste punktis 7.3 ja 7.4 sätestatud tähtaegadest lühema tähtaja jooksul, kui see on eelnevalt kooskõlastatud üürileandja esindajaga ning hiljemalt 3 (kolme) tööpäeva jooksul kirjalikult vormistatud. Sellisel juhul ei loeta lepingu tüüptingimuste punktis 7.3 ja 7.4 sätestatud üürileandja kohustuste täitmata jätmist üürileandja poolseks lepingu rikkumiseks ning üürnikul puudub õigus rakendada üürileandja suhtes õiguskaitsevahendeid. Tüüptingimuste punktides 7.3 ja 7.4 nimetatud rikete kõrvaldamise ja/või avariijärgse remondi tüüptingimuste punktis 7.3 ja 7.4 sätestatud tähtaegadest lühema tähtaja jooksul tegemise kulud kannab üürnik.
- 1.10.7 Pooled on kokku leppinud täpsustada tüüptingimuste punkti 13.1 ning lisada järgnev lause:  
„Puudustest, rikest ja avariidest teatamine võib toimuda üürniku poolt telefoni, faksi või elektronposti teel digitaalselt allkirjastamata.“
- 1.10.8 Pooled avaldavad ja kinnitavad, et lepingu tähenduses mistahes mittevastavuste ilmumisel lähtuvad pooled alljärgnevast:
- a) puuduste kõrvaldamise teostamine – kõikidel lepingus kirjeldatud juhtudel kõrvaldab puudused üürileandja, sh juhul, kui selliste mittevastavuste eest vastutab lepingu kohaselt üürnik;
  - b) puuduste kõrvaldamise finantseerimine – üldjuhul finantseerib puuduste kõrvaldamist üürileandja ja vastavad kulutused sisalduvad üüris, v.a. kui on

kokku lepitud, et puuduste kõrvaldamist finantseerib üürnik (kulutused ei sisaldu üüris) või kui pooled lepivad finantseerimises eraldi kokku.

- c) Puudustest tulenevalt õiguskaitsevahendite rakendamine üürileandja suhtes – üürnikul puudub õigus rakendada üürileandja suhtes õiguskaitsevahendeid juhul, kui tegemist on puuduse või takistusega võlaõigusseaduse tähenduses, mis on põhjustatud:
- i. üürniku tööpetsiifikat puudutavate õigusaktide kohustuslike nõuete muutmisest või uute nõuete kehtestamisest;
  - ii. asjaolust, mis oli olemas lepingu sõlmimisel ajal ning üürnik sellisest puudusest või takistusest teadis või pidi teadma. See tuleneb asjaolust, et üüripind oli üürniku otseses valduses nii lepingu sõlmimise ajal kui ka enne seda, üürileandja ei ole olnud üüripinna otsene valdaja ja üürileandja omab seetõttu selliste asjaolude ning võimalike puuduste ja takistuste kohta piiratud informatsiooni;
  - iii. varjatud puudustest üüripinnal ja üürnik ei ole sellistest puudustest üürileandjat teavitanud.

Eeltoodu ei piira üürniku õigust nõuda üürileandjalt lepinguga kokkulepitud kohustuste täitmist ning sellisel juhul on silmas peetud, et õiguskaitsevahendite rakendamise keeld kehtib kuni tähtajani, mil üürileandja ei ole ületanud puuduste kõrvaldamiseks kokkulepitud tähtaega.

1.10.9 Pooled on kokku leppinud, et juhul, kui üürnikul ei ole võimalik üüripinda sihtotstarbeliselt kasutada ja üürnik ei ole sellise olukorra tekkimise eest vastutav ning kui see on arvestades puuduse või takistuse iseloomu ja/või kestust põhjendatud, on üürileandja kohustatud leidma kuni üüripinnal puuduse või takistuse kõrvaldamiseni ja sihtotstarbelise kasutamise taastamiseni, üürnikule asenduspinna. Asenduspinna leidmise kulud kirjeldatud juhul kannab üürileandja. Asenduspinna kasutamiseks sõlmivad pooled täiendava kirjaliku kokkuleppe.

1.10.10 Pooled avaldavad ja kinnitavad, et **lepingu lisas 3** kokkulepitud tüür ei sisalda järgmiseid kulusid:

- a) remonttööde ja/või arendustööde maksumust (üür sisaldab nende maksumust, kui nende eesmärk on avarii/rikke kõrvaldamine või toimunud avarii/rikke ja selle tagajärgede likvideerimine) üleminekuperioodil või juhul, kui pärast üleminekuperioodi lõppemist ei kohaldata lepingule lepingu punktis 1.4.1. toodud viisil leitud üüri, siis kuni turupõhise või kui tegemist on eriotstarbelise varaga, siis Vabariigi Valitsuse määruse alusel kinnitatud eriotstarbelise vara üürimudeli järgi määratud üüri kohaldamiseni. Juhul kui remonttööde ja/või arendustööde teostamise vajadus on tingitud üürileandjast tulenevatest põhjustest ja/või asjaolu tõttu, et muutunud on üüripinnale õigusaktidega sätestatud nõuded (v.a. üürniku tööpetsiifikast tulenevad nõuded), teostab üürileandja vastavad tööd omal kulul. Pärast üleminekuperioodi lõppemist või juhul, kui pärast üleminekuperioodi lõppemist ei kohaldata lepingule turupõhist üüri, siis alates turupõhise üüri kohaldamisest, juhitudakse lepingu tüüptingimuste punktist 2.17;
- b) **lisas 2** üüris mittesisalduvatena märgitud tegevused;
- c) lepingu dokumentides üüris mittesisalduvatena märgitud muud kulud.

1.10.11 Pooled on kokku leppinud, et tüüptingimuste punktis 12.7. nimetatud leppetrahvi asemel on poolel lepingu erakorralisel ülesütlemisel õigus nõuda lepingu tüüptingimuste punkti 10.3 või 10.4 alusel rikkunud poolelt leppetrahvi summas, mis võrdub lepingu ülesütlemise ajal kehtiva üüri korrutamisel kolmega.

1.10.12 Pooled on kokkuleppinud, et üürnikul on õigus taotleda üüripinna suuruse muutmist. Üürniku esitatud kirjalik taotlus üüripinna suuruse muutmise kohta vaadatakse üürileandja poolt läbi 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul taotluse saamise päevast arvates. Keeldumise korral teatab üürileandja sellest üürnikule kirjalikult koos vastavasisulise põhjendusega 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul taotluse saamise päevast arvates. Üüripinna suuruse muutmisel sõlmivad pooled lepingu muutmise kokkuleppe, kus korrigeeritakse üüripinna suurust ning üüri ja kõrvalteenuste tasu. Pärast lepingu muutmise

kokkuleppe allkirjastamist toimub üüripinna üleandmine vastavalt lepingu tüüptingimuste punktides 3 või 11 sätestatule.

- 1.10.13 Pooled on kokku leppinud, et pooltel on õigus taotleda lepingu muutmist tingimusel, et muudetav tüüptingimus sisaldab vastavat volitusnormi. Lepingu muutmise taotlus vaadatakse poole poolt läbi 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul kirjaliku taotluse saamise päevast arvates. Lepingu muutmisest keeldumisest teatab pool taotluse esitanud poolele kirjalikult koos vastavasisulise põhjendusega 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul taotluse saamise päevast arvates. Lepingu muutmiseks sõlmivad pooled täiendava kokkuleppe, mis vormistatakse lepingu muudatusena.
- 1.10.14 Pooled on kokku leppinud, et isegi juhul kui lepingu täitmisel tuleb ette tavamõistes vääramatu jõu esinemine, on üürileandja kohustatud tegema kõik endast oleneva, et tagada üürniku poolt operatiivsõitude toimumine/ hädaabikõnede menetlemine.
- 1.10.15 Lepingu lõppemise osas on pooled täiendavalt kokku leppinud, et kui pooled ei teata hiljemalt 6 (kuus) kuud enne lepingu korralise lõppemise tähtaja saabumist lepingu lõpetamise soovist, pikeneb leping ühekordselt järgnevas lepingu punktis 1.8.2. sätestatud perioodiks, kuid kokku mitte enam, kui 10 (kümne) aastaseks perioodiks alates lepingu jõustumisest kuni lepingu lõppemiseni. Juhul, kui pärast lepingu lõppemist ei ole üürileandjal võimalik jätkata sama üüripinna üürimist üürnikule, kohustub üürileandja pakkuma üürnikule koostöös üürnikuga lahenduse samaväärse üüripinna üürimiseks, et üürniku põhitegevus ei katkeks. Uue üüripinna leidmise kulud kannab üürileandja.
- 1.10.16 Pooled on kokku leppinud, kui üürileandja soovib võõrandada kinnistu, millel üüripind asub, siis lähtuvad pooled alljärgnevast:
- a) üürileandja teatab üürnikule üüripinna võõrandamise väljakuulutamise eeldatavast ajast vähemalt kaks (2) kuud ette;
  - b) kui üürnikul on vajadus ja võimalus omandada riigile kinnistu, millel üüripind asub, on tal õigus:
    - i. 2 (kahe) kuu jooksul üürileandja teate saamisest arvates teostada kinnistu väljaostuõigust (sõlmida asjaõigusleping) kinnistu omandamiseks kinnistu võõrandamise väljakuulutamise alghinnaga või
    - ii. teostada kinnistusraamatusse kantud ostueesõigust;
  - c) juhul, kui üüripinna võõrandamine toob kaasa üürilepingu ennetähtaegse lõppemise, siis kohustub üüripinna omandanud uus üürileandja koostöös Riigi Kinnisvara ASi ja üürnikuga leidma üürnikule uue üüripinna selliselt, et üürniku põhitegevus ei katkeks. Sellisel juhul kohustub Riigi Kinnisvara AS võtma uue üüripinna üürile ning andma selle üürnikule allüürile. Uue üüripinna leidmise kulud kannab üürileandja.
- 1.10.17 Pooled on kokku leppinud, et üürileandja on kohustatud üürnikuga eelnevalt kooskõlastama isiku, kellele soovitakse üüripind võõrandada, üürileping üle anda või ühiskasutatavas hoones üüripinda välja üürida. Üürnikul on õigus keelduda vastava kooskõlastuse andmisest üksnes juhul, kui see on põhjendatud. Üürnik on kohustatud teatama üürileandjale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürileandja poolt esitatud isiku kooskõlastamisest või sellest keeldumisest 15 (viieteistkümne) kalendripäeva jooksul üürileandja poolt vastava taotluse saamisest arvates.

## 1.11 Lepingus lisad

1. Üüripinna plaanid (ruumiprogramm).
2. Üürile- ja kõrvalteenuste kokkulepe.
3. Üür ja kõrvalteenuste tasu.
4. Üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akt.
5. Hoone sisekorraeeskiri.

## 1.12 Lepingus dokumendid ja lepingutingimuste kohaldamine

- 1.12.1 Lepingus dokumendid koosnevad lepingust (eritingimused ja tüüptingimused), lepingus lisadest ja lepingus muudatustest (sh tüüptingimuste punktis 5.13 nimetatud üürileandja teadetest üürile muutmise kohta). Samuti loetakse lepingus dokumendiks kinnisvarakeskkonna

korraldamist reguleeriv standard, milleks lepingu sõlmimisel on Eesti standard EVS 807:2010 „Kinnisvara korrashoid. Kinnisvara keskkonna korraldamine“.

- 1.12.2 Lepingu tüüptingimustena kohaldatakse Vabariigi Valitsuse 4. augusti 2011. a määruse 111 „Üldotstarbelise hoonestatud kinnisvara riigile üürile andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ lisas esitatud tüüptingimusi, mis kehtivad poolte vahel lepingu tüüptingimustena ilma allkirjastamiseta. Kui eelnimetatud määrust muudetakse lepingu tähtaja jooksul, kohaldatakse määrusest tulenevaid muudatusi lepingule üksnes lepingu muutmisel poolte kirjalikul kokkuleppel.
- 1.12.3 Juhul kui lepingu tüüptingimused, eritingimused ja/või lisad on omavahel vastuolus, lähtutakse tingimuste järgmisest tähtsuse järjekorrast:
  - a) lepingu eritingimused;
  - b) lepingu lisad;
  - c) lepingu tüüptingimused.
- 1.12.4 Lepingu dokumentide vastuolu korral lähtutakse hilisemast dokumendist. Lepingu allkirjastamise hetkel olemasolevad lepingu dokumendid loetakse samaaegseteks.

*Allkirjastatud digitaalselt*

*Allkirjastatud digitaalselt*

**Üürileandja**

**Üürnik**

## TÜÜPTINGIMUSED

### 2. MÕISTED

Pooled lepivad kokku, et lepingus või selle mis tahes dokumentides kasutatuna on järgmistel sõnadel ja väljenditel alljärgnev tähendus:

- 2.1 **leping** on poolte vahel sõlmitud üürileping koos kõikide kirjalike muudatuste ja lisadega, mis on lepingu lahutamatud osad;
- 2.2 **lepingu tähtaeg** on periood, millega on seotud lepingust tulenevad õiguslikud tagajärjed. Leping lõppemine ei vabasta pooli selliste lepingust tulenevate kohustuste täitmisest, mille täitmine peab tulenevalt lepingu olemusest või teise poole huvist jätkuma ka pärast lepingu lõppemist;
- 2.3 **ruumid** on lepingu alusel üürniku kasutuses olevad ruumid;
- 2.4 **hoone** on hoone/hooned, milles ruumid asuvad;
- 2.5 **kinnistu** on punktis 1.1 märgitud kinnistu(d);
- 2.6 **standard** on kinnisvarakeskkonna korraldamist reguleeriv punktis 1.12.1 märgitud standard;
- 2.7 **üüripind** on lepingu punktides 1.1 ja 1.2 kirjeldatud kinnistu või selle osa vastavalt lepingu lisaks 1 olevale plaanile;
- 2.8 **üür** on üürniku poolt üürileandjale üüripinna kasutamise ja üüriteenuste eest makstav tasu, millele lisandub käibemaks vastavalt õigusaktidele. Üür sisaldab üüriteenuseid vastavalt standardile **lepingu lisades 2 ja 3** kirjeldatud ja täpsustatud ulatuses ja poolte kohustuste jaotuse alusel;
- 2.9 **üüriteenused** on üüripinna kasutamisega seotud teenused ja kinnisvara korrashoiu tagamise tegevused, mille maksumus sisaldub üüris;
- 2.10 **kõrvalteenused** on üüripinna kasutamisega seotud teenused ja kinnisvara korrashoiu tagamise tegevused, mille maksumus ei sisaldu üüris ja mida üürileandja üürnikule osutab poolte kokkuleppe alusel lisaks üüriteenustele;
- 2.11 **kõrvalteenuste tasu** on üürniku poolt üürileandjale kõrvalteenuste eest makstav tasu, millele lisandub käibemaks vastavalt õigusaktidele;
- 2.12 **reklaam** on kinnistu territooriumile ning hoone seintele ja/või välisfassaadile paigaldatud reklaam, lipud, plakatid, logod, sümboolika ning muud visuaalsed tähised;
- 2.13 **puudus** on üüripinna mittevastavus ettenähtud tingimustele, sh kokkulepetele ja/või kohustustele, mis ei pruugi kaasa tuua süsteemi seiskumist ega rikke või avarii ega otsese kahju tekkimist;
- 2.14 **rike** on puudus, mille tulemusel seade või süsteem seiskub või jätkab tööd nõuetele mittevastavalt või mitteusaldusväärselt ja/või häiritud on normaalne töö- ja/või elukorraldus üüripinnal, kuid sellega ei kaasne otsest ohtu inimestele või olulist varalist kahju, seejuures kasvab avarii tekke oht;



**2.15 avarii on** rike, mis ohustab kas inimesi või on tekitanud või tekitab olulist varalist kahju, sh keskkonnale;

**2.16 väärmatu jõud** on asjaolu, mida pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud oodata, et pool lepingu sõlmimise ajal sellise asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks. Selline asjaolu takistab lepingu täitmist, kuid ei pruugi põhjustada üüripinna kahjustamist;

**2.17 remonttööd** on tegevuste kompleks, millega tagatakse üüripinna säilimine seisundis, nagu see oli üürnikule üleandmise seisuga, või millega tagatakse üüripinna kaitsmine täieliku või osalise hävimise eest ja/või kõrvaldatakse tarindite, tehnosüsteemide jm füüsilise vananemine (vajalikud kulutused „Tsiiviilseadustiku üldosa seaduse“ § 63 tähenduses).

Remonttööde maksumus sisaldub üüris:

- 1) ulatuses, mis tagab üüripinna säilimise üleandmise seisundis, v.a harilikust kulumisest tingitud muutused üüripinna seisundis, ja/või
- 2) kui selliste tööde tegemine on põhjustatud õigusaktide muudatustest, v.a juhul, kui õigusaktide muudatused on seotud üürniku tööspetsiifikaga, ja/või
- 3) lepingu lisas kokkulepitud rahaliste vahendite, tegevuste ja/või kui pooled on kokku leppinud üüripinna kvaliteedis, siis sellise kvaliteedi ulatuses.

Remonttööd loetakse lepingu tähenduses kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuseks, mis kuulub ehitise kasutusea jooksul tehtavate remont- ja renoveerimistööde hulka;

**2.18 arendustööd** on tegevuste kompleks, mis hõlmab ehitus- ja rekonstrueerimistöid ehitise kasutusigade vahel ja/või millega:

- 1) muudetakse üüripinna või selle osa sihtotstarvet, mahtu ja suurust või
- 2) uuendatakse (asendatakse) kinnistul, sh ehitiste tarinditel ning ehitistes paiknevaid tehnosüsteeme või muid süsteeme või parendatakse üüripinda oluliselt (kasulikud kulutused „Tsiiviilseadustiku üldosa seaduse“ § 63 tähenduses), välja arvatud juhul, kui sellised tööd loetakse remonttöödeks, mistõttu need sisalduvad üüris (sellisteks remonttöödeks loetakse igal juhul tööd, millega tagatakse üüripinna säilimine üleandmise seisundis), või
- 3) kui eelnimetatud tegevustega taotletakse peamiselt üüripinna mugavust, meeldivust või ilu (toreduslikud kulutused „Tsiiviilseadustiku üldosa seaduse“ § 63 tähenduses) või
- 4) kui tegemist on uuendustega, mis on seotud ennekõike moraalse vananemise kõrvaldamisega ja uute tehnoloogiate kasutuselevõetuga.

Arendustööde maksumus ei sisaldu üüris;

**2.19 pool on** üürileandja või üürnik;

**2.20 pooled** on üürileandja ja üürnik koos;

**2.21 isik** on iga kolmas isik;

**2.22 tööpäev** on iga nädalapäev, välja arvatud laupäev, pühapäev, Eesti Vabariigi riigipüha ja rahvuspüha.

### 3. ÜÜRIPINNA VALDUSE ÜLEANDMINE ÜÜRNIKULE

**3.1** Pooled koostavad üüripinna valduse üleandmise kuupäevaks üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akti, mis pärast allkirjastamist saab lepingu lahutamatuks osaks ja lepingu lisaks 4. Üüripind peab üürnikule üleandmisel olema sihtotstarbeliselt kasutatav, puhas ja heakorrastatud.

#### 4. LEPINGU JÕUSTUMINE JA TÄHTAEG

- 4.1 Leping jõustub, kui mõlemad pooled on sellele alla kirjutanud, kui eritingimustes ei ole sätestatud teisiti.
- 4.2 Üürnik valdab ja kasutab üüripinda lepingu tähtaja jooksul, alates üüripinna valduse üleandmise-vastuvõtmise aktis (lisa 4) fikseeritud kuupäevast.

#### 5. ÜÜR JA KÕRVALTEENUSTE TASU

- 5.1 Üürnik tasub üürileandjale üüri ja kõrvalteenuste tasu vastavalt lepingus toodud tingimustele üürileandja esitatud arvete alusel. Üürnikule esitatavatel arvetel peavad olema eraldi näidatud üür kogusummana ja üürileandja osutatavate või vahendatavate kõrvalteenuste tasud vastavalt lisa 3 esitatud teenuste loetelule.
- 5.2 Juhul kui pooled ei ole lisa 3 kokku leppinud kõrvalteenuste tasu fikseeritud suuruses või kõrvalteenuste puhul muudes arvestamise põhimõtetes, mõõdetakse ja arvestatakse kõrvalteenused alljärgnevalt:
- 5.2.1. Mõõtmine toimub üüripinna tarbimisteenuste korral (elektrienergia, soojusenergia ning vee- ja kanalisatsiooniteenus) vastavalt üüripinna tarbimist mõõtvatele arvestitele.
- 5.2.2. Proportsionaalne arvestamine toimub punktis 5.2.1 nimetamata kõrvalteenuste, sh ühiskasutuses olevate alade, pindade ja territooriumi ning tehnosüsteemide, sh ventilatsioon, soojusenergia, jahutus, elektrienergia jms teenuste ja samuti üüripinna tarbimisteenuste korral juhul, kui arvestid puuduvad. Proportsionaalsel arvestamisel leitakse kõrvalteenuse tasu, arvestades üüripinna osakaalu hoone üüritavast kogupinnast, st üürniku kuluks hoone vastavatest kuldudest on nii mitu protsenti, kui mitu protsenti moodustab üürniku üüripind hoones kogu hoone üüritavast pinnast, sõltumata sellest, kas hoone üüritav pind on välja üüritud või mitte.
- 5.2.3. Lepingus kokku lepitud kõrvalteenuste tasude arvestatakse vastavalt tegelikule tarbimisele ja vastavalt teenuseosutajate kehtestatud tariifidele ja hindadele või riigihankemenetluse tulemusena teenuseosutajatega kokkulepitud hindadele.
- 5.3. Juhul kui üürnik soovib üüripinnal teha arendustöid ja/või selliseid remonttöid, mille maksumus vastavalt lepingule ei sisaldu üüris ja/või mis oma olemuselt ei ole üürileandja kui omaniku kohustuseks ning selliste tööde tulemusena üüri ja/või kõrvalteenuste tasude suurus muutuks, lähtuvad pooled lepingu punktides 7.6 kuni 7.9 sätestatust.
- 5.4. Juhul kui lepingu kehtivuse ajal koostatakse üüripinna mõõdistusprojekt (või muud joonised, mis on mõõdetud faktiliselt ehitatud ehitise ülesmõõdistamise teel), mille tulemusena täpsustatakse hoone üüritava pinna suurust, korrigeeritakse lepingujärgset üüripinna suurust hoones, üüripinna ühe ruutmeetri tasu ning kõrvalteenuste tasu selliselt, et korrigeerimise hetkel kehtiv üüri kogusumma kalendrikuus ja kõrvalteenuste tasu kogusumma kalendrikuus ei muutu.
- 5.5. Üürnik tasub kõik üürileandjale tasumisele kuuluvate summade ülekandmisega seotud kuld, tingimusel, et ülekanne tuleb teha:
- 1) Eesti Vabariigis registreeritud krediidasutuse arveldusarvele või
  - 2) välismaa äriühingu (krediidasutuse) Eesti Vabariigis registreeritud filiaali arveldusarvele.

#### Üürniku poolt üüriteenuste ja/või kõrvalteenuste lepingute sõlmimine ning selle mõju üürile

- 5.6. Üürnikul on üüriteenuste ja/või kõrvalteenuste saamiseks õigus sõlmida enda nimel lepinguid vastavate teenuste osutajatega või teha vastavad tegevused ise, arvestades punktides 5.7 kuni 5.10 sätestatuga.
- 5.7. Teenuste lepingute sõlmimisel üürniku poolt kohaldatakse alljärgnevat:
- 5.7.1. Kõrvalteenused – üürnikul on õigus sõlmida enda nimel isikutega lepinguid kõrvalteenuste saamiseks või teha vastavad tegevused ise kõikidel punktis 5.8 kirjeldatud alustel.
- 5.7.2. Üüriteenused – üürnikul on õigus sõlmida enda nimel isikutega lepinguid üüriteenuste saamiseks või teha vastavad tegevused ise üksikute teenuste lõikes järgmiselt:

- a) haldusteenuse, tehnohoolduse (v.a nõrkvoolupaigaldiste tehnohoolduse) saamiseks ja/või omanikukohustuste puhul üksnes punktides 5.8.3 ja 5.8.4 kirjeldatud alusel (üürileandja poolt lepingu rikkumisel);
  - b) muude üüriteenuste puhul kõikidel punktis 5.8 kirjeldatud alustel.
- 5.7.3. Juhul kui üürnik sõlmib isikutega lepingud tarbimisteenuste (elektrienergia, soojusenergia ning vee- ja kanalisatsiooniteenus) kohta, edastab ta üürileandjale iga järgneva kuu 10. kuupäevaks andmed üüripinna tarbimisteenuste kohta, välja arvatud juhul, kui üürileandja selliseid andmeid saada ei soovi.
- 5.8.** Üürnikul on õigus sõlmida enda nimel lepinguid üüriteenuste ja/või kõrvalteenuste osutajatega või teha vastavad tegevused ise alljärgnevatel tingimustel:
- 5.8.1. Üürnik on selliste lepingute sõlmimise kavatsusest ette teatanud vähemalt 60 päeva ja kannab kulud, mis üürileandjale kaasnevad juba sõlmitud teenuslepingute ennetähtaegse lõpetamise tõttu (nt leppetrahvi nõuded vm). Selliste lepingute sõlmimine on lubatud üürileandja kirjalikul nõusolekul vastavalt punktile 5.9.
  - 5.8.2. Üürnik on selliste lepingute sõlmimise kavatsusest ette teatanud vähemalt 30 päeva, tingimusel, et üürnik ja üürileandja ei ole üüriteenuste ja/või kõrvalteenuste osutamises üürileandja poolt kokku leppinud. Selliste lepingute sõlmimine on lubatud üürileandja kirjalikul nõusolekul vastavalt punktile 5.9.
  - 5.8.3. Üürnik on selliste lepingute sõlmimise kavatsusest ette teatanud vähemalt 30 päeva, tingimusel, et üürileandja on korduvalt rikkunud endale lepinguga võetud kohustusi üüriteenuste ja/või kõrvalteenuste suhtes ja üürnik on esitanud üürileandjale korduvalt pretensioone selliste teenuste kvaliteedi kohta.
  - 5.8.4. Ilma ette teatamata, kui üürileandja on rikkunud endale lepinguga võetud kohustusi üüriteenuste ja/või kõrvalteenuste suhtes ja selliste teenuste viivitamatu osutamine on üürniku jaoks kriitilise tähtsusega, s.o põhjendatud üürniku organisatsiooni riskijuhtimisest tulenevate vajadustega.
- 5.9.** Üürileandja kohustub punktides 5.8.1 ja 5.8.2 viidatud nõusoleku andma või põhjendama sellest keeldumist viie tööpäeva jooksul vastava taotluse saamisest arvates. Üürileandjal on õigus keelduda nõusoleku andmisest üksnes juhul, kui sellistest lepingutest tulenevad või võivad tuleneda kahjulikud mõjudused kinnistule või hoone seisundi halvenemine, samuti kohustused, kitsendused või piirangud üürileandjale või teistele üürnikele kas lepingu kehtivuse ajal või pärast selle lõppemist, v.a kui üürileandja on kirjalikult nõustunud selliste mõjutuste, kohustuste, piirangute või kitsendustega. Viidatud negatiivsete mõjutuste tõendamise koormis lasub üürileandjal, kusjuures esitatud põhjendused peavad olema asjakohased.
- 5.10.** Juhul kui üürnik kasutab punktis 5.8 nimetatud õigust lepingute sõlmimiseks, kohaldatakse vastavate teenuste tasumise suhtes ühte varianti alljärgnevatest.
- 5.10.1. Üürnik tasub vastavate teenuste eest otse teenuste osutajatele ning üüri või kõrvalteenuste tasude suurust ei muudeta, kuid üürileandja hüvitab üürnikule vastava teenuse maksumuse. Kõrvalteenuse tasu hüvitatakse juhul, kui üürileandja üürnikule vastavat kõrvalteenust osutas.
  - 5.10.2. Üürnik tasub vastavate teenuste eest otse teenuste osutajatele ning üürileandja ja üürnik lepivad kokku üüri ja/või kõrvalteenuste tasude vähendamises vastavate teenuste ulatuses. Kõrvalteenuste tasusid vähendatakse juhul, kui üürileandja üürnikule vastavat kõrvalteenust osutas.

### **Üüri indekseerimine ja kõrvalteenuste tasu muutmine**

- 5.11.** Üüri võib indekseerimise tulemusel muuta üks kord aastas kuni 3%, välja arvatud juhul, kui muudetakse lepingu muid tingimusi ja koos nendega ka üüri.
- 5.12.** Üüri indekseerimisel kasutatavaks indeksiks on Eesti tarbijahinnaindeksi (THI) ja kokkulepitud koefitsiendi korrutus.
- 5.12.1. Eesti tarbijahinnaindeksina käsitatakse THI koondindeksit, mis sisaldab kõiki regioone ja kaubagruppe 30. aprilli seisuga lõppeval aastasel perioodil;
  - 5.12.2. koefitsient peab olema vahemikus 0,0 kuni 1,0 ja see nimetatakse lepingu eritingimuste punktis 1.4.3.

- 5.13.** Üüri indekseerimisest põhjustatud üüri muutmise kohta esitab üürileandja üürnikule teate hiljemalt üüri muutmisele eelneva aasta 1. juuniks. Nimetatud teated loetakse lepingu dokumentideks ning lepingu lahutamatuks osaks.
- 5.14.** Kõrvalteenuste tasu suuruse muutmise kohta esitab üürileandja üürnikule ettepaneku hiljemalt eelneva kalendriaasta 1. juuniks.
- Muutmise ettepaneku aluseks on andmed eelneva kalendriaasta üüripinna kulude ning järgneva kalendriaasta prognoositavate kulude suuruse kohta, muu hulgas andmed selle kohta, milline põhjendatud ja objektiivne alus tingib kõrvalteenuste tasude muutmise.
- 5.15.** Kui pooled hiljemalt 1. oktoobriks kõrvalteenuste tasu või arvestamise põhimõtete suhtes kokkulepet ei saavuta, kohaldatakse osas, milles pooled kokkulepet ei saavutanud, alates järgmisest kalendriaastast punktis 5.2 sätestatud kõrvalteenuste tasude mõõtmise ja arvestamise tingimusi.

## **6. ÜÜRIPINNA KASUTAMINE JA VALDAMINE**

- 6.1.** Üürileandja on kohustatud võimaldama üürnikul üüripinda kasutada ja vallata vastavalt lepingule, sealhulgas tagama mõistliku aja jooksul üürileandjast põhjustatud takistuste kõrvaldamise ning hoiduma tegevusest või tegevusetusest, mis võib mis tahes viisil ohustada või häirida üürniku poolt üüripinna kasutamist lepingus toodud tingimustel või üürniku poolt lepingust või seadusest tulenevate kohustuste täitmist.
- 6.2.** Juhul kui üürileandjal on vaja kasutada üüripinda lepingust mittetulenevatel põhjustel (sh seoses üüripinna isikule võõrandamise või üürimise ettevalmistamisega), on ta kohustatud eelnevalt üürnikuga kooskõlastama selleks vajaliku juurdepääsu koha, ulatuse ja aja. Täiendavalt lähtutakse üüripinnale sisenemise ja viibimise korral hoone sisekorraeeskirjas (lisa 5) sätestatust.
- 6.3.** Üürnik kohustub kasutama üüripinda heaperemehelikult ning täitma tuleohutust ja tervishoidu reguleerivaid õigusakte.
- 6.4.** Üürnik kohustub mitte paigaldama üüripinnale seadmeid, mille koormus ületab teenuse, süsteemi või seadme võimsuse. Juhul kui üürniku installeeritav seade nõuab lisasüsteeme, paigaldatakse sellised süsteemid üürniku kulul ja vastavalt üürileandjaga kooskõlastatud plaanidele ja spetsifikatsioonidele.
- 6.5.** Üürnikul on õigus paigaldada üürileandjaga kooskõlastatult üüripinnale oma kulul enda soovitud ulatuses ja viisil reklaame ja selgitavaid tähiseid või viitasid tingimusel, et paigaldatavad reklaamid vastavad õigusaktidele. Üürileandja on kohustatud tagama, et üürnikul oleks võimalik paigaldada üüripinnale üürniku sümboolika, mille kasutamise kohustus on üürnikule ette nähtud õigusaktidega. Reklaami vastavuse eest kohaliku omavalitsuse kehtestatud nõuetele vastutab ning reklaamimaksu maksab üürnik. Nimetatud kohustuse rikkumise korral on üürnik kohustatud üürileandjale hüvitama tekitatud kahju.
- 6.6.** Üürnikul on õigus kasutada üüripinda lepingu punktis 1.2 sätestamata sihtotstarbel üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Üürileandjal on koos nõusoleku andmisega õigus kehtestada üüripinna kasutamise suhtes piiranguid või muid tingimusi. Üürileandjal on õigus keelduda nõusoleku andmisest juhul, kui:
- 6.6.1. üürniku soovitud üüripinna kasutamise uus sihtotstarve võib kahjustada või kahjustab üüripinda või muul viisil vähendab selle väärtust;
  - 6.6.2. üürniku soovitud üüripinna kasutamise uus sihtotstarve võib suurendada või suurendab üürileandja kulutusi üüripinnale;
  - 6.6.3. üürniku soovitud üüripinna kasutamise uus sihtotstarve on vastuolus heade kommetega;
  - 6.6.4. üürnik ei ole nõus üüripinna sihtotstarbe muutmisest tingitud, üürileandja pakutud uue üüri ja/või kõrvalteenuste tasudega või üürileandja pakutud üüripinna kasutamise piirangute või muude tingimustega.
- 6.7.** Üürnik teavitab üürileandjat viivitamata igast üüripinnal asetleidnud avariist või muust ohust üüripinnale ning võtab tarvitusele mõistlikud abinõud selliste sündmustega seotud asjaolude ja tagajärgede likvideerimiseks.
- 6.8.** Üürileandjal on õigus siseneda üüripinnale lepingus sätestatud üürileandja kohustuste täitmiseks, samuti igal ajal avariide ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks, kui nimetatud avariid või reaalne oht nende tekkimiseks võivad ohustada hoones viibivaid isikuid või vara.

Sellisel juhul lähtutakse üüripinnale sisenemisel ja sellel viibimisel hoone sisekorraeeskirjas (lisa 5) sätestatud korrast.

- 6.9. Üürnikul on keelatud üürileandja nõusolekuta siseneda tehnilistesse ruumidesse (v.a üüripinna hulka kuuluvad tehnilised ruumid), reguleerida või seadistada tehnosüsteeme, mis ei ole otseselt ette nähtud reguleerimiseks või seadistamiseks üürnikule (sh tema töötajale), ega teha muid toiminguid, mis mõjutavad või võivad ebamõistlikult mõjutada üüripinna energiakulu suurenemist või tehnosüsteemide korrasolekut. Eelnimetatud keeldu ei kohaldata juhul, kui üürniku tehnilistesse ruumidesse sisenemise vajadus on tingitud avariist ja üürnik täidab lepingu punktist 6.7 tulenevat kohustust või kui sisenemine on muul moel vajalikult põhjendatud. Põhjendatud vajaduseks ei loeta üürniku soovi iseseisvalt reguleerida või seadistada tehnosüsteeme.
- 6.10. Juhul kui üüripinna tehnosüsteemide reguleerimisvajadus tekib väljaspool avariid, pöördub üürnik üürileandja poole, kes reageerib üürniku ettepanekule esimesel võimalusel, kuid hiljemalt 48 tunni jooksul, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.
- 6.11. Lepinguga sätestamata poolte kohustused üüripinna valdamisel ja kasutamisel on sätestatud hoone suhtes kehtivates õigusaktides ja muudes dokumentides, sh hoone sisekorraeeskirjas (lisa 5).
- 6.12. Pooled kohustuvad esitama teise poole nõudmisel informatsiooni üüripinna tegeliku energiatarbimise, veetarbimise ja jäätmetekke kohta. Informatsioon esitatakse kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis sellises sisus, ulatuses ja detailsuses, mis võimaldab analüüsida üüripinna kasutamisega seotud keskkonna- ja energiatõhususe aspekte. Muu hulgas peab informatsioon sisaldama teavet tarbitud taastuva ja taastumatu energia mahu ning tarbitud energia CO<sub>2</sub> ekvivalendi kohta. Informatsiooni esitamise eest ei ole õigust küsida lisatasu.
- 6.13. Pooled kohustuvad esitama teise poole nõudmisel informatsiooni, mis on vajalik Euroopa Parlamendi ja nõukogu 19. mai 2010. a direktiivist 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta tulenevate nõuete täitmiseks. Informatsiooni esitamise eest ei ole õigust küsida lisatasu.

## 7. ÜÜRIPINNA KORRASHOID

- 7.1. Üürileandja ja üürniku kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel lepingu kehtivuse ajal on sätestatud lepingu lisades 2 ja 3.

### Puuduste, rikete ja avariide kõrvaldamine

- 7.2. Üürileandja on kohustatud tagama, et üüripind oleks lepingus sätestatud otstarbel kasutatav ja kõrvaldama puudused viivitamata, kuid hiljemalt 72 tunni jooksul puudusest teada saamisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud lühemates tähtaegades.
- 7.3. Üürileandja on kohustatud kõrvaldama rikked viivitamata, kuid hiljemalt 48 tunni jooksul rikkest teada saamisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud lühemates tähtaegades.
- 7.4. Üürileandja on kohustatud avarii lokaliseerima viivitamata, kuid hiljemalt kahe tunni jooksul avariist teada saamisest arvates ning tegema avariijärgse remondi viivitamata, kuid hiljemalt 48 tunni jooksul avarii lokaliseerimisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud lühemates tähtaegades.
- 7.5. Juhul kui üürileandjal ei ole objektiivsetel põhjustel (sh „Riigihangete seadusest“ tulenevate hankemenetluse tähtaegade ja vastavate tööde tegemiseks vajalike materjalide ettetellimistähtaegade tõttu) võimalik kinni pidada punktides 7.2 kuni 7.4 nimetatud tähtaegadest, on üürileandja kohustatud sama tähtaja jooksul esitama üürnikule edasise tegevusplaani. Juhul kui üürnikule ei ole põhjendatult vastuvõetav üürileandja esitatud tegevusplaan, on tal õigus kõrvaldada puudus, rike või avarii ise või lasta see kõrvaldada isikul ja nõuda üürileandjalt selleks tehtud vajalike kulutuste hüvitamist, teavitades sellest üürileandjat kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis esimesel võimalusel pärast puuduse, rikke ja/või avarii kõrvaldamist.

## Remonttööde ja arendustööde tegemine

- 7.6. Üürileandja teeb remonttöid üksnes lepingus ja selle lisades kokku lepitud viisil, ulatuses ja ajal, lähtudes üürniku kui üüripinna kasutaja huvidest, seejuures võivad pooled remonttöödes kokkuleppimiseks sõlmida lisakokkuleppeid.
- 7.7. Üürileandja teeb remonttöid üürniku igapäevast tegevust võimalikult vähe mõjutaval viisil. Üürileandjal ei ole õigust nõuda üürnikult remonttööde tegemist.
- 7.8. Pooled võivad lepingu tähtaja jooksul kokku leppida arendustööde tegemises üürileandja poolt. Sellisel juhul lepivad pooled eelnevalt kirjalikult kokku arendustööde mahu, maksumuse, teostamistähtajad, üürileandjale arendustöödega kaasnevate kulutuste hüvitamise tingimused ja vajaduse korral muud tingimused.
- 7.9. Juhul kui üürniku tööpetsiifikaga seotud uute õigusaktide vastuvõtmine või selliste õigusaktide muutmine toob kaasa vajaduse teha üüripinna remonttöid ja/või arendustöid üüripinna sihtotstarbekohase kasutamise jätkamiseks, lepivad pooled kokku vajalike tööde mahu, tähtajad ja maksumuse ning mõju üürile ja/või kõrvalteenuste tasudele. Sellisest nõuetele mittevastavusest tingitud takistused üüripinna kasutamisel üürniku poolt ei ole käsitatavad üürileandjapoolse lepingu rikkumisena, üürnikul ei ole õigust alandada üüri, peatada üüri tasumist ega kasutada üürileandja suhtes muid õiguskaitsevahendeid.
- 7.10. Juhul kui üürileandja ei täida kohaselt kohustust teha remont- või arendustöid, on üürnikul õigus eelnevalt teatamisel teha vastavad tööd ise või sõlmida leping vastavate tööde tegemiseks isikuga ning sellisel juhul kohaldatakse punktides 5.7 kuni 5.10 sätestatud. Üürnikul on õigus kohaldada üürileandja suhtes lepingus sätestatud õiguskaitsevahendeid.

## Üüripinnale parenduste ja muudatuste tegemine üürniku poolt

- 7.11. Üürnik võib teha üüripinnale parendusi ja muudatusi poolte kirjalikul kokkuleppel, milles sätestatakse muu hulgas parenduste ja/või muudatuste tegemise maht ja tingimused, samuti üürileandja poolt lepingu lõppemisel parenduste ja/või muudatuste hüvitamise maht ja tingimused. Üürileandja ei või käesolevas punktis nimetatud kokkuleppe sõlmimisest põhjendamatult keelduda, ennekõike juhul, kui parenduste ja muudatuste tegemine on vajalik üüripinna kasutamiseks või üüripinna mõistlikuks majandamiseks.
- 7.12. Üürnik võib lepingu lõppemisel ära võtta üüripinnale tehtud parendused või muudatused, kui see on võimalik üüripinda kahjustamata. Üürnikul ei ole õigust parendusi või muudatusi ära võtta, kui üürileandja tasub üürnikule selle eest mõistliku hüvitise, v.a juhul, kui üürnikul on parenduste või muudatuste äravõtmiseks õigustatud huvi.

## 8. ÜÜRIPINNA ANDMINE ISIKUTE KASUTUSSE

- 8.1. Üürnikul ei ole õigust ilma üürileandja kirjalikus vormis antud nõusolekuta anda üüripinda või osa sellest isikute kasutusse, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.
- 8.2. Üürnikul on õigus anda lepingust tulenevad õigused ja kohustused üürniku valitsemisala asutustele või muudele riigiasutustele tingimusel, et üüripinda kasutatakse punktis 1.2 sätestatud sihtotstarbel. Üürnik on kohustatud üürileandjat eelnimetatud üleandmisest kirjalikult teavitama kümne tööpäeva jooksul üleandmisest arvates.

## 9. LOAD

- 9.1. Üürileandja on kohustatud väljastama üürnikule tema tegevuseks ja/või üüriteenuste või kõrvalteenuste saamiseks vajalikud volikirjad, load, nõusolekud ja/või kooskõlastused, arvestades lepingus üüriteenuste või kõrvalteenuste lepingute sõlmimise suhtes poolte vahel kokku lepitud tingimustega, või osutama võimaluse korral abi vajalike litsentside, nõusolekute, kooskõlastuste või lubade saamisel mis tahes isikult, kui üürileandja kui üüripinna omaniku abi on selleks vajalik või takistused on tekkinud üürileandjast tulenevate asjaolude tõttu.

## 10. LEPINGU LÕPPEMINE

### 10.1. Leping lõpeb järgmistel juhtudel:

- 10.1.1. juhul kui leping on tähtajaline, lepingus nimetatud tähtaja möödumisel;
- 10.1.2. poolte kirjaliku kokkuleppe alusel selles kokkuleppes toodud tähtpäeval;
- 10.1.3. lepingu erakorralisel ülesütlelemisel üürileandja poolt lepingu punktis 10.3 toodud alustel;
- 10.1.4. lepingu erakorralisel ülesütlelemisel üürniku poolt lepingu punkti 10.4 toodud alustel;
- 10.1.5. seaduses sätestatud muul alusel.

### 10.2. Pooled on kokku leppinud, et kummalgi poolel on õigus leping enne tähtaega üles öelda üksnes käesoleva lepingu eri- või tüüptingimustes sätestatud juhtudel.

### 10.3. Üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest vähemalt kolm kuud ette, järgnevatel juhtudel:

- 10.3.1. üürnik ei ole tasunud üüri või kõrvalteenuste tasusid vähemalt kolm kuud järjest või lepingu alusel tasumisele kuuluvate summade võlgnevus ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalteenuste tasude summa;
- 10.3.2. üürnik tahtlikult kahjustab üüripinda või teeb üüripinnale ümberehitusi, parendusi või muudatusi ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta ja selle tõttu saab üüripind oluliselt kahjustada ning üürnik ei ole tekitatud kahjustust kõrvaldanud kahe kuu jooksul üürileandjalt sellesisulise kirjaliku nõude saamisest arvates. Üürnikul on õigus eelnimetatud tähtaega pikendada, teavitades sellest viivitamata üürileandjat, kui kahjustuste kõrvaldamine eelnimetatud tähtaja jooksul ei ole võimalik objektiivsetel põhjustel (sh „Riigihangete seadusest“ tulenevate hankemenetluse tähtaegade tõttu);
- 10.3.3. üürnik annab üüripinna ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta isiku kasutusse ning üürnik ei ole rikkumist kõrvaldanud ühe kuu jooksul üürileandja vastavasisulise kirjaliku nõude saamisest arvates, v.a punktis 8.2 sätestatud juhul;
- 10.3.4. muul mõjuval põhjusel, kui selle esinemisel ei saa üürileandjalt kõiki asjaolusid arvestades ja poolte huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.

### 10.4. Üürnikul on õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui:

- 10.4.1. tal ei ole võimalik üüripinda lepingus sätestatud sihtotstarbel kasutada või kui üüripinna lepingujärgne kasutamine on takistatud või häiritud asjaolu tõttu, mille eest ei ta vastuta;
- 10.4.2. üürileandja rikub oluliselt lepingust tulenevat kohustust ja ei ole rikkumist kõrvaldanud ka üürniku antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul. Tähtaja määramisel arvestavad pooled muu hulgas õigusaktides sätestatud kohustustest tulenevaid nõudeid, nt riigihangete menetlustähtaegu jm;
- 10.4.3. üürnikult ei saa kõiki asjaolusid arvestades ja poolte huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.

### 10.5. Lepingu lõppemisel kohustub üürnik lõpetama tema nimel üüripinna kohta isikutega sõlmitud lepingud ning tasuma sõlmitud lepingutest tulenevad maksed hiljemalt lepingu lõppemise päevaks. Juhul kui kõiki lepingust tulenevaid makseid ei ole võimalik üürnikust mittetulenevatel põhjustel lepingu lõppemise päevaks tasuda, kohustub üürnik vastavad maksed tasuma hiljemalt 30 päeva jooksul lepingu lõppemisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud teistsuguses tähtajas.

## 11. ÜÜRIPINNA TAGASTAMINE ÜÜRILEANDJALE

### 11.1. Üürnik tagastab üürileandjale üüripinna pärast lepingu tähtaja möödumist või lepingu ennetähtaegset ülesütlelemist lepingu kehtivuse viimaseks päevaks, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

### 11.2. Üürnik tagastab üüripinna seisundis, mis vastab selle lepingujärgsele kasutamisele, arvestades lepingust tulenevaid poolte kohustusi ning üüripinna harilikku füüsilist kulumist ning poolte kokkuleppel üüripinnale jäetavaid parendusi ja ümberehitusi. Üürnik peab üüripinna enne tagastamist heakorrastama ning vabastama talle ja isikutele kuuluvast varast.

### 11.3. Pooled koostavad üüripinna valduse üürileandjale üleandmise tähtpäevaks üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akti. Üüripinna valduse üleandmise-vastuvõtmise akt moodustab lepingu lahutamatu lisa.

- 11.4.** Kui üüripinna seisund üürileandjale tagastamisel ei vasta punktis 11.2 sätestatule või kui üüripind on kahjustatud üürniku lepingust tuleneva kohustuse rikkumise tõttu, fikseeritakse tuvastatud puudused lepingu punktis 11.3 nimetatud aktis ning üürileandjal on õigus nõuda üürnikult üüripinna seisundi lepinguga vastavusse viimiseks ja/või üüripinna kahjustuste likvideerimiseks vajalike mõistlike kulutuste hüvitamist.
- 11.5.** Juhul kui poolte vahel tekib puuduste esinemise ja/või tekkepõhjuste ning nende eest vastutuse suhtes vaidlus, on ükskõik kummal poolel õigus tellida ekspertiis. Ekspertiisi kulud kannab pool, kes vastutab puuduste esinemise ja/või tekkepõhjuste eest. Juhul kui ekspertiisist ilmneb, et puuduste esinemise ja/või tekkepõhjuste eest vastutavad mõlemad pooled, kannavad pooled ekspertiisiga kaasnevad kulud võrdsetes osades, välja arvatud juhul, kui ekspert määrab proportsioonid, millises ulatuses kumbki pool vastutab. Sellisel juhul kannavad pooled ekspertiisikulud vastavates proportsioonides. Pooled võivad igal konkreetsel juhul ekspertiisikulude kandmise kohta ka teistsuguse kokkuleppe sõlmida.

## **12. VASTUTUS**

### **Poolte vastutuse ja kahjude hüvitamise üldised põhimõtted**

- 12.1.** Pool on kohustatud hüvitama teisele poolele lepingu täitmata jätmisega või mittekohase täitmisega põhjustatud kahju. Üürnik on kohustatud üürileandjale hüvitama ka sellise kahju, mis on põhjustatud üürniku, üürniku allüürniku või nende poolt üüripinnale lubatud isikute tegevusest. Poolte vastutus on piiratud otsese varalise kahjuga, välja arvatud juhul, kui pool rikkus lepingut tahtlikult.
- 12.2.** Lepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmist või mittekohast täitmist ei loeta lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks oli vääramatu jõud. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest kohe kirjalikult teatama teisele poolele. Kui vääramatu jõu asjaolud kestavad järjest üle 60 päeva, võivad mõlemad pooled lepingu üles öelda. Sellisel juhul ei ole kummalgi poolel õigust nõuda teiselt poolelt lepingu täitmata jätmise või mittekohase täitmise või lepingu ülesütle misega tekitatud kahju hüvitamist.
- 12.3.** Seaduses sätestatud õiguskaitsvahendite kasutamine ei ole piiratud, välja arvatud, kui pooled on lepingus eraldi kokku leppinud poole vastutuse või õiguskaitsvahendite kohaldamise piiramises või välistamises. Ühe õiguskaitsvahendi kohaldamine ei välista teiste seaduses või lepingus sätestatud õiguskaitsvahendite kohaldamist, ennekõike õigust nõuda kahjude hüvitamist, kui lepingust ei tulene teisiti.
- 12.4.** Leppetrahvi tasumine ei vabasta ühelgi juhul kohustuse täitmisest. Leppetrahvi tasumise nõue tuleb esitada 60 päeva jooksul leppetrahvi nõude sissenõutavaks muutumisest arvates. Pool kohustub leppetrahvi tasuma 60 päeva jooksul teise poole vastavasisulise nõude saamisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.
- 12.5.** Lepingust või seadusest tuleneva rahalise kohustuse täitmisega viivitamisel on viivitanud pool kohustatud tasuma teisele poolele viivist 0,03% tasumata summast kohustuse täitmisega viivitatud iga päeva eest.

### **Õiguskaitsvahendid lepingu ülesütle misel korral**

- 12.6.** Lepingut rikkunud pool on kohustatud hüvitama kahjustatud poolele rikkumise tõttu lepingu ülesütle misest tekkiva kahju 60 päeva jooksul poole sellekohase nõude saamisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.
- 12.7.** Lepingu erakorralisel ülesütle misel lepingu punkti 10.3 või 10.4 alusel on poolel õigus nõuda rikkunud poolelt leppetrahvi summas, mis võrdub lepingu ülesütle misel ajal kehtiva üüri korrutamisel kuuega, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.
- 12.8.** Lepingu lõppemise järel üüripinna mitteõigeaegsel vabastamisel on üürileandjal õigus nõuda üürnikult kõrvalteenuste tasude hüvitamist ning leppetrahvi lepingu lõppemise ajal kehtiva ühe päeva üüri kahekordses ulatuses iga päeva eest kuni üüripinna vabastamiseni.



## Õiguskaitsevahendid lepingu rikkumisel korral

- 12.9.** Kui lepingust ei tulene teisiti, on lepingu sellise rikkumise korral, millega ei kaasne lepingu ülesütlemit teise poole poolt, lepingut rikkunud pool kohustatud hüvitama kahjustatud poolele lepingu rikkumisega kantud kahjud 60 päeva jooksul poole sellekohase nõude saamisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.
- 12.10.** Juhul kui üürnikust tulenevalt ei ole üürileandjal või tema esindajal võimalik viivitamata siseneda üüripinnale ning selle tulemusena:
- 1) tekib kahju üürnikule või isikule või
  - 2) kahju suureneb või
  - 3) üüripinna kasutamine muutub võimatuks osaliselt või tervikuna või
  - 4) pikeneb üüripinna tervikuna või osalise kasutamise võimatus, ei vastuta üürileandja selliste tagajärgede eest, sealhulgas ei ole üürnikul õigust keelduda sellistel asjaoludel tekkinud üüripinna kasutamise takistuse tõttu vastavas ulatuses üüri tasumisest (ei ole õigust üüri alandada) ning üürileandja ei ole kohustatud hüvitama selliselt tekkinud kahju ega tasuma leppetrahvi või viivist.
- 12.11.** Juhul kui üüripinnal tekib lepingu kehtivuse ajal puudus või takistus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea omal kulul kõrvaldama ning seetõttu ei saa üürnik üüripinda sihtotstarbeliselt kasutada, on üürnikul õigus üüri ja kõrvalteenuste tasude maksmisest keelduda. Kui üüripinna sihtotstarbelise kasutamise võimalus on üksnes vähenenud, on üürnikul õigus alandada üüri ja kõrvalteenuste tasusid puudusele vastaval määral ajavahemiku eest üürniku poolt üürileandjale puudusest või takistusest teavitamisest kuni üürileandja poolt puuduse või takistuse kõrvaldamiseni. Samuti on üürnikul õigus alandada üüri ja/või kõrvalteenuste tasusid või nimetatud tasude maksmisest keelduda ning kasutada muid õiguskaitsevahendeid muudel õigusaktides sätestatud juhtudel, kui see ei ole lepingus kokkulepituga vastuolus. Üürnik vastutab üüripinna puuduse või üüripinna kasutamise takistuse eest, kui see on põhjustatud üürniku, üürniku allüürniku või eelnimetatute poolt üüripinnale lubatud isikute tegevusest.
- 12.12.** Juhul kui üürileandja on rikkunud endale lepinguga võetud kohustusi üüriteenuste ja/või kõrvalteenuste kohta ja seetõttu ei ole üürnik rahul osutatavate üüriteenuste ja/või kõrvalteenuste kvaliteediga ning pooled ei ole kokku leppinud teisiti, on üürnikul õigus kuni rikkumise kõrvaldamiseni:
- 1) üüriteenuste puhul alandada üüri proportsionaalselt sellise teenuse osakaalule üüris lähtuvalt lisast 3. Seni kuni asjakohase üüriteenuse maksumus ei sisaldu vastavalt lisale 3 üüris, kuid üüriteenuse osutamine on üürileandja kohustuseks, on üürnikul õigus jätta selliste teenuste osutamine üürileandjale hüvitamata;
  - 2) kõrvalteenuste puhul jätta selliste teenuste eest üürileandjale tasumata.
- 12.13.** Üürileandja kohustub maksuma üürnikule leppetrahvi remonttööde mitteõigeaegse või mittekohase üleandmise korral 0,05% mitteõigeaegselt või mittekohaselt üle antud osa tööde maksumusest iga päeva eest kuni selle vastuvõtmiseni üürniku poolt.
- 12.14.** Üürnik kohustub maksuma üürileandjale leppetrahvi üüripinna kasutamisel muul kui lepingu punktis 1.2 sätestatud sihtotstarbel, kui üürnik ei ole rikkumist kõrvaldanud ühe kuu jooksul üürileandjalt vastavasisulise nõude saamisest, lepingu rikkumise ajal kehtiva ühe kuu üüri ulatuses.

## 13. TEADETE EDASTAMINE

- 13.1.** Kõik teated ja muu informatsioon peab olema esitatud eesti keeles. Teated ja informatsioon loetakse nõuetekohaselt esitatuks, kui need on üle antud allkirja vastu või esitatud digitaalselt allkirjastatuna poole üldisel e-posti aadressil. Informatsioonilist teadet, millel ei ole õiguslikke tagajärgi, samuti kiireloomulist teadet võib edastada telefoni, faksi või elektronposti teel.
- 13.2.** Lepingus fikseeritud kontaktisikute vahetumisest teavitab pool teist poolt viivitamata kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

## 14. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

- 14.1. Kõik lepingust tulenevad või sellega seotud vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kõik vaidlused, vastuolud või nõuded, mis tulenevad lepingust või selle rikkumisest, lõpetamisest või kehtetusest või on sellega seotud ja mida pooled ei ole suutnud lahendada läbirääkimiste teel, lahendatakse kohtus õigusaktidega ette nähtud korras.
- 14.2. Lepingule kohaldatakse Eesti Vabariigi materiaal- ja menetlusõigust.

## 15. KONFIDENTSIAALSUS

- 15.1. Pool kohustub lepingu kehtivuse ajal ning pärast lepingu lõppemist määramata tähtaja jooksul hoidma konfidentsiaalsena kõiki talle seoses lepingu täitmisega teatavaks saanud andmeid. Eelkõige, kuid mitte ainult, kohustub pool hoidma konfidentsiaalsena andmeid, mis sisalduvad lepingus, lepingu täitmiseks üleantud dokumentides ja muudes dokumentides, mille sisuga on poolel (sh punktis 15.5 nimetatud isikutel) olnud võimalus seoses lepingu täitmisega tutvuda, lisaks eeltoodule mis tahes muud andmeid, mille konfidentsiaalsena hoidmise vastu teisel on poolel eeldavalt õigustatud huvi.
- 15.2. Konfidentsiaalse informatsiooni avaldamine kolmandatele isikutele on lubatud vaid teise poole eelneval kirjalikul nõusolekul. Lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse nõue ei laiene informatsiooni avaldamisele poolte audiitoritele, advokaatidele, pankadele, kontserni ettevõtetele ning juhtudel, kui pool on õigusaktidest tulenevalt kohustatud informatsiooni avaldama. Pool on teadlik, et leping on avalik, v.a osades, mis on märgitud „Avaliku teabe seadusest“ tulenevatel alustel asutusesiseseks kasutamiseks.
- 15.3. Pooled kohustuvad täitma poolte poolt rakendatud organisatsioonilisi, füüsilisi ja infotehnilisi turvameetmeid konfidentsiaalsete andmete kaitseks juhusliku või tahtliku volitamata muutmise, juhusliku hävimise, tahtliku hävitamise, avalikustamise jms eest.
- 15.4. Pool kohustub mitte kasutama konfidentsiaalset teavet mitte ühelgi kujul isikliku kasu saamise eesmärgil ega kolmandate isikute huvides.
- 15.5. Muu hulgas kohustuvad pooled tagama, et nende esindajad, töötajad, alltöövõtjad, lepingupartnerid ning muud isikud, keda nad oma lepingust tulenevate kohustuste täitmisel kasutavad, oleksid käesolevas lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse kohustusest teadlikud, ning nõudma nimetatud isikutelt selle kohustuse tingimusteta ja tähtajatut täitmist.

## 16. MITMESUGUST

- 16.1. Kumbki pool ei loovuta lepingust tulenevaid õigusi ega kohustusi ilma teise poole eelneva kirjaliku nõusolekuta, v.a punktis 8.2 sätestatud juhul või kinnistu võõrandamisel isikule.
- 16.2. Lepingu üksiku sätte kehtetus või tühisus ei põhjusta kogu lepingu või lepingu teiste sätete kehtetust ega tühisust, välja arvatud juhul, kui lepingu mis tahes sätte kehtetuse või tühisuse tulemusena kaotavad pooled huvi selles sisalduvate tehingute lõpuleviimise vastu. Kui pooled avastavad mingi sätte kehtetuse, kohustuvad nad tegema kõik endast oleneva vastava sätte muutmiseks selliselt, et see oleks kooskõlas õigusaktidega niisugusel määral, et see jääks võimalikult lähedaseks poolte esialgsele kavatsusele.
- 16.3. Lepingus on pealkirju kasutatud ainult viitamise lihtsustamiseks ning need ei piira ega mõjuta mingil viisil lepingu sätete tähendust ega tõlgendamist. Lepingus viitavad ainsuses toodud sõnad ka mitmusele ja vastupidi, kui kontekstist ei tulene teisiti.
- 16.4. Kõik lepingu täiendused ja muudatused (sh lõpetamised) tuleb koostada lihtkirjalikult ja need ei kehti enne, kui poolte nõuetekohaselt volitatud esindajad on neile alla kirjutanud.