

## ÜÜRILEPING nr 3-6/415

**Saku Õlletehase AS** registrikoodiga 10030278 (edaspidi üürileandja), keda esindavad juhatuse esimees Rolandas Viršilas ja juhatuse liige Jaan Härms

ja

**Siseministeeriumi infotehnoloogia- ja arenduskeskus**, registrikoodiga 70008440, asukohaga Mäealuse 2/2, Tallinn 12618, mida esindab põhimääruse alusel peadirektori asetäitja äriteenuste valdkonnas Marti Lung (edaspidi üürnik).

keda nimetatakse edaspidi pool või koos pooled, sõlmisid koostöökokkuleppe (edaspidi leping) alljärgnevas:

### 1 LEPINGU OBJEKT

- 1.1 Üürileandja võimaldab üürnikul kasutada Saku Õlletehase AS-i administratiivhoone (asukohaga Tallinna mnt 2, Saku alevik, Saku vald, Harjumaa) katust ja eeltoodud hoone VII korrusel asuvat tehnoruumi (edaspidi üüripind) Päästeameti ohuteavituse sireenide ning nende juhtseadmete paigaldamiseks lepingus toodud tingimustel ja tähtaja jooksul.
- 1.2 Üüriobjekti seisund fikseeritakse ning antakse üürnikule üle üleandmise-vastuvõtmise aktiga. Üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamise õigus on muuhulgas kontaktisikutel.

### 2 ÜÜRILEANDJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 2.1 Üürileandja tagab üürnikule juurdepääsu üüripinnale eelnevalt kokkulepitud ajal ja tingimustel.
- 2.2 Üürileandja kohustub esimesel võimalusel teavitama üürnikku oma kontaktisiku muutumisest.
- 2.3 Üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda juhul, kui üürnik kasutab üüripinda vastuolus käesolevale lepingule või tahtlikult halvendab üüripinna seisundit ning üürnik ei ole rikkumist lõpetanud 30 (kolmkümmend) päeva jooksul alates üürileandja vastavasisulise kirjaliku nõude kättesaamist;
- 2.4 Üürileandja reorganiseerimisel või üüripinna võõrandamisel lähevad üürileandja õigused ja kohustused muutumatult üle tema õigusjärglas(t)ele või üüripinna igakordsele omanikule ning selle kohta uut lepingut ei sõlmita.
- 2.5 Üürileandjal on õigus üüripinna müügiks, millest Üürileandja kohustub üürnikku teavitama enne kinnisasja võõrandamist. Uus omanik omandab kõik üürileandja õigused ja kohustused vastavalt käesolevale lepingule ning sellekohase märke teeb üürileandja vastavasse ostu-müügi lepingusse.
- 2.6 Üürileandja teavitab kõiki üüripinnale minevaid ja sellele ligipääsu omavaid isikuid ohuteavitusesireenide olemasolust vastavasisuliste üürniku poolt üürileandjale üleantavate teavitustahvlitega, mille asukoha üürnik ja üürileandja kokku lepivad.
- 2.7 Üürnik kohustub teavitama Üürileandjat mõistliku aja ette planeeritud ohuteavitussireenide käivitamisest.

- 2.8 Üürileandja kohustub mitte lubama üüripinnale ja ohuteavituse sireenide juhtkilbi juurde kõrvalisi isikuid. Kõrvalisteks isikuteks ei ole üüripinnale paigutatud kolmandate isikute seadmeid teenindavad isikud.
- 2.9 Üürileandja kohustub koheselt teavitama üürnikku ebaseaduslikust ja põhjendamatust ligipääsukatsest üürniku seadmetele.

### **3 ÜÜRNIKU ÕIGUSED JA KOHUSTUSED**

- 3.1 Üürnikul on õigus saada üüripind oma kasutusse vastavalt lepingule. Üürnik on kohustatud hoidma üüripinna korras.
- 3.2 Üürnik tagab paigaldatud seadmete tehnilise korrashoiu.
- 3.3 Üürnikul on õigus kasutada üüripinda sihtotstarbeliselt ohusteavitussireenide opereerimiseks ning vajadusel testimiseks.
- 3.4 Üürnikul ei ole õigust anda üüripinda või selle osa allüürile ilma üürileandja sellekohase kirjaliku nõusolekuta.
- 3.5 Üürnikul on õigus teha üüripinnale parendusi, ümberehitusi ja muid töid üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Üürileandja nõusolek on üürnikule vajalik üüripinnal mistahes tööde ja toimingute tegemiseks, sh lepingu punktides 3.9.- 3.15. sätestatu jaoks.
- 3.6 Lepingu tähtaja möödumisel, juhul kui üürnik on lepingu tingimusi täpselt täitnud, on üürnikul teiste isikute ees lepingu uuendamise eesõigus.
- 3.7 Üürnikul on õigus üüripinna õiguslikule kaitsesele samadel alustel, kui omanikul omandi suhtes. Üürnikul on õigus välja nõuda üüripind ja oma seadmed mistahes ebaseaduslikust valdusest, samuti takistuste kõrvaldamist üüripinnal ja seadmete kasutamisel ning tekitatud kahjude hüvitamist.
- 3.8 Lepingu lõppemisel/lõpetamisel on üürnikul õigus ja kohustus 2 (kahe) kuu jooksul tema poolt paigaldatud seadmed ja kandekonstruktsioonid demonteerida ja ära viia ning taastada enne seadmete, kandekonstruktsioonide ja juhtseadmete paigaldamist üüripinnal olnud seisundi.
- 3.9 Üürnikul on õigus paigaldada üüripinnale ohuteavituse sireenid koos konstruktsioonide ja sideantennidega.
- 3.10 Üürnikul on õigus kinnitada sireenide konstruktsioonid üüripinnale, tagades vajadusel täielikult katuse soojustuse ja hüdrolatsiooni.
- 3.11 Üürnikul on õigus ühendada sireenid ja nende konstruktsioonid üüripinna piksekaitsekontuuri, nende puudumisel elektri maanduskilpi või mujale vastavalt kehtivatele nõuetele.
- 3.12 Üürnikul on õigus puurida katusekonstruktsiooni või muud läbiviigud kaablitele, tagades täielikult hüdrolatsiooni.
- 3.13 Üürnikul on õigus paigaldada üüripinnale viivate uste/luukide juurde hoiatussildid võimaliku valju heli kohta koos vastavate kontaktandmetega.
- 3.14 Üürnikul on õigus vedada sireenide juhtkilbi juurde sidekaabel alates sideoperaatori liitumispunktist.
- 3.15 Üürnikul on õigus kasutada paigaldus- ja hooldustöödeks alltöövõtjaid, teavitades ligipääsuõigust omavatest isikutest eelnevalt üürileandjat. Üürnik jääb üürileandja ees vastutavaks üürniku alltöövõtjate tegevuse ja/või tegevusetuse eest.
- 3.16 Üürnik kohustub üüripinnale seadmete paigaldamise ja hoolduse käigus täitma üürileandja ettevõttes kehtivaid dokumente, milliseid üürileandja on üürnikule

tutvustanud ja/või millised on käesoleva lepingu lisaks, ning hüvitama üürileandjale ja/või kolmandale isikule kõik eeltoodud nõuete rikkumisega tekitatud kahjud.

- 3.17 Üürnik kohustub tagama, et üürniku seadmetega seotud teenuseid osutavad isikud juhinduvad üürileandja territooriumil ja ruumides liikudes Sotsiaalministri 30.11.1999 määruses nr 75 „Ohumärguannete kasutamise nõuded töökohas“ kohaselt üürileandja territooriumil ja ruumides liikumist reguleerivatest märkidest, teemärgistest, takistuse ja ohtliku koha märgistustest, liikumistee märgistustest, valgusmärguannetest, helisignaalistest, suulistest märguannetest ja käemärguannetest ning et nad täidavad hoonete ustele paigaldatud ohutusmärkidega (keelumärgid, hoiatusmärgid, kohustusmärgid, evakuatsiooni- ja esmaabimärgid, tuletõrjemärgid) sätestatud kohustusi ja täidavad kohustusmärgiga tähistatud hoones kohustusmärgil toodud kohustust (näiteks kohustust kanda kaitsejalatseid, silmakaitsevahendeid, kuulmiskaitsevahendeid, kaitseriietust, ohutusvesti ja muid isikukaitsevahendeid tulenevalt ohutusmärgil toodud nõudest). Üürnik on kohustatud tagama, et üürnikule teenuseid osutavad isikud kannavad kohustusmärkide kohaselt kandmiseks kohustuslikke isikukaitsevahendeid.
- 3.18 Juhul, kui üürnikule teenuseid osutava isiku veokist (autost, haagisest) või muust seadmest toimub üürileandja territooriumil kütuse, õli, kemikaali või mistahes vedeliku leke või tahke aine või materjali kukkumine, siis on üürnikule teenuseid osutav isik kohustatud koheselt informeerima üürileandjat või üürileandjale valveteenuseid osutava äriühingu esindajat (üürileandja territooriumil asuva väljapääsu värava valvetöötajat) ja koristama lekkinud vedeliku või maha kukkunud tahke aine selle vedeliku ja/või tahke aine koristamiseks kohasel viisil. Juhul, kui üürnikule teenuseid osutav isik ei saa eeltoodud kohustust täita, on ta kohustatud sellest viivitamatult informeerima oma otsest juhti ja üürileandjat või üürileandjale valveteenuseid osutava äriühingu esindajat (üürileandja territooriumil asuva väljapääsu värava valvetöötajat), kes korraldab vedeliku või tahke aine koristamise, mille eest on üürnik kohustatud üürileandjale tasuma üürileandja poolt üürnikule esitatava arve alusel.
- 3.19 Üürnik on kohustatud seadmete paigalduse, hoolduse ja demonteerimise käigus tekkivaid ohtlikke ja tavajäätmeid käitlema vastavalt õigusaktidele ja andma tavajäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale või jäätmeregisstris registreeritud isikule ning ohtlikud jäätmed jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale isikule.

#### **4 TASU JA MAKSETINGIMUSED**

- 4.1 Üürnik tasub üürileandjale üüriobjekti kasutamise eest üüri 120 (ükssada kakskümmend) eurot (käibemaksuta) kuus, mis sisaldab kõiki kõrvalkulusid, sh. elektrit. Üürnik tasub üüri ühe korraga aasta eest ette.
- 4.2 Üüritasu arvestus algab üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamisest.
- 4.3 Üüri ja kõrvalkulusid hakatakse arvestama alates üürnikule üüriobjekti üleandmise päevast.
- 4.4 Üürileandja esitab üürnikule arve peale üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamist ning peale seda iga aasta jaanuari kuu jooksul. Arved saadetakse üürnikule e-arvete teenusepakkuja infosüsteemi kaudu. Üürileandja esitab üürnikule e-arveid, mis vastavad Eesti e-arve standardile. E-arves peab lisaks standardis nimetatud andmetele olema toodud täiendavalt ka üürniku kontaktisiku eesnimi ja perekonnanimi.

- 4.5 Arve tasumise tähtaeg on 21 (kakskümmend üks) kalendripäeva arve saamisest arvates.

## **5 VASTUTUS**

- 5.1 Üürnik vastutab üürileandjale või kolmandatele isikutele tekitatud kahju eest.
- 5.2 Kui poole kohustuste täitmise teeb osaliselt või täielikult võimatuks vääramatu jõud, milleks on asjaolu, mida pool ei saa mõjutada, siis mõjutatud pool ei vastuta kohustuse täitmata jätmise eest, kuni selline asjaolu kohustuste täitmist takistab.

## **6 LEPINGU TÄHTAEG, MUUTMINE JA PIKENEMINE**

- 6.1 Leping on sõlmitud tähtajaga viis (5) aastat.
- 6.2 Leping kehtib alates poolte poolt allkirjutamise kuupäevast.
- 6.3 Mõlemal poolel on õigus sõltumata põhjusest üldkorras leping ennetähtaegselt lõpetada teatades sellest teisele poolele ette vähemalt kuus (6) kuud.
- 6.4 Lepingu tingimusi võib muuta vaid poolte vastastikusel kirjalikul kokkuleppel, mis vormistatakse käesoleva lepingu lisana. Pool teatab soovist lepingut muuta teisele poolele ette vähemalt 30 kalendripäeva.
- 6.5 Kui üürileandja või üürnik ei ole hiljemalt kuus (6) kuud enne lepingu tähtaja saabumist teatanud kirjalikult teisele poolele soovist leping lõpetada või uuendada, loetakse leping automaatselt pikendatuks ühe aasta võrra. Leping võib automaatselt pikeneda korduvalt.
- 6.6 Kui lepingu üks või mitu sätet muutuvad mis tahes määral kehtetuks, ebaseaduslikuks või kohaldamatuks, ei mõjuta see mingil viisil lepingu kehtivust, seaduslikkust või kohaldatavust juhul, kui leping saab kehtida ilma kehtetu(te) säteteta (säteteta).

## **7 TEABE VAHETAMINE**

- 7.1 Kontaktisikud:
- 7.1.1 üürileandja kontaktisik on: Aigor Helm, e-post [aigor.helm@saku.ee](mailto:aigor.helm@saku.ee), tel: +37253007248.
- 7.1.2 üürniku kontaktisik on: Vilmar Schiff, e-post [sireenid@smit.ee](mailto:sireenid@smit.ee), tel 53324591.
- 7.2 Lepingust tulenevad ja/või lepinguga seonduvad teated ja muud tahteavaldused tuleb teha vähemalt kirjalikult.
- 7.3 Pooled kohustuvad teist poolt teavitama kõikidest asjaoludest, mis võivad mõjutada või takistada lepingus sätestatud kohustuste täitmist või õiguste realiseerimist.
- 7.4 Poolte lepingu lõpetamise avaldused, samuti poole nõue teisele poolele, mis esitatakse tulenevalt lepingu rikkumisest peavad olema edastatud vähemalt elektronposti teel digitaalselt allkirjastatuna.
- 7.5 Informatiivset teadet võib anda ka telefoni, e-kirja teel või ka suuliselt.
- 7.6 Kõigist muudatustest lepingus nimetatud andmetes teatatakse teisele poolele kahe tööpäeva jooksul muudatuste tegemisest arvates.

## **8 VAIDLUSTE LAHENDAMINE**

- 8.1 Võimalikke lepingust tulenevaid vaidlusi püüavad lepingu pooled lahendada kohtuväliselt läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused Harju maakohtus.

Lepingule on lisatud alljärgnevad lisad:

Lisa A\_Saku Õlletehase AS-i turvalisuse kord 01KO01, 31.01.2022;  
Lisa B\_Saku Õlletehase AS hügieenireeglid nr 02PO2, 28.10.2021.

*Allkirjastatud digitaalselt*