ÜÜRILEPING NR KPJ-4/2023-62

Üürileping on sõlmitud

üürileandja	**Riigi Kinnisvara AS**
Registrikood	10788733
Juriidiline aadress:	Tartu mnt 85, Tallinn 10115
Telefon:	(372) 606 3400
E-post:	info@rkas.ee
Esindaja lepingu sõlmimisel:	juhatuse esimees Kati Kusmin, põhikirja alusel
Kontaktisik:	ida piirkonna kinnisvarahaldur Janar Vellak
Kontaktisiku telefon:	(372) 5560 1906
Kontaktisiku e-post:	janar.vellak@rkas.ee

ja

üürniku	**Tervise ja Heaolu Infosüsteemide Keskus**
Registrikood:	70009770
Juriidiline aadress:	Pärnu mnt 132, Tallinn 11317
Telefon:	(372) 794 3900
E-post:	info@tehik.ee
Esindaja lepingu sõlmimisel:	direktor Margus Arm põhimääruse alusel
Kontaktisik:	Kätlin Pirk
Kontaktisiku telefon:	(372) 5692 6659
Kontaktisiku e-post:	katlin.pirk@tehik.ee

vahel, kes võttes arvesse, et:

1) üürileandjale kuulub käesoleva üürilepingu (edaspidi „leping“) sõlmimise hetkel aadressil Lääne-Viru maakond, Rakvere linn, Tallinna tn 30 asuv kinnistu (kinnistusraamatu registriosa nr 487131, katastritunnus 66301:008:0190, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 2079,0 m^2) koos oluliste osade ja päraldistega;
2) kinnistu suhtes kehtib Riigi Kinnisvara ASi ja Tervise ja Heaolu Infosüsteemide Keskuse vahel 17.01.2020 sõlmitud üürileping nr Ü15356/18 tähtajaga 31.12.2023,

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

ERITINGIMUSED

1. Üüripinna kinnistu asukoht, suurus ja koosseis

1.1 Aadressil **Lääne-Viru maakond, Rakvere linn, Tallinna tn 30** asuv kinnistu, kinnistusraamatu registriosa number 487131, katastritunnus 66301:008:0190, pindala 2079,0 m².

1.2. Kinnistu oluliseks osaks on:

1.2.1. **büroohoone** (ehitisregistri kood 108009548, ehitise kasutamise otstarve büroohoone, mälestise number puudub), üüritav pind 806,5 m², millest 613,4 m² on üürnike **ainukasutuses** ja 193,1 m² on üürnike **ühiskasutuses**;

1.2.2. **garaaž** (ehitisregistri kood 121296765, ehitise kasutamise otstarve garaaž, mälestise number puudub), üüritav pind 112,1 m², milles üürnike kasutuses olev üüripind puudub.

1.3. Hoone üüritav pind on hoone netopind, millest on lahutatud hoonet kui tervikut teenindavate tehniliste ruumide pind (tehnopind) ja vertikaalsete ühendusteede pind. Üüritav pind mõõdetakse koos mittekandvate tarindite aluse pinnaga, see on kandvatel tarinditel seinte siseviimistluskihini ja mittekandvatel tarinditel seinte telgjooneni. Netopinna arvestamisel lähtutakse Eesti standardis EVS-EN 15221-6:2011 "Kinnisvarakeskkonna juhtimine. Osa 6: Pinna ja kubatuuri mõõtmine kinnisvarakeskkonna juhtimisel" olevast "ruumide netopinna" mõistest, millele vastab ehitisregistris suletud netopind, millele on liidetud mittekandvate tarindite alune pind.

1.4. Juhul kui kinnistut kasutavad mitu üürnikku või kasutajat eristatakse üüritaval pinnal ainukasutuses olev pind ja ühiskasutuses olev pind. Ühiskasutuses olev pind on pind, mida üürnik kasutab ühiselt koos teiste hoone üürnike ja kasutajatega. Üürniku ühiskasutuses pind koosneb korruse ühiskasutuses pinnast (ruumid, mida kasutavad ühiselt vaid sama korruse üürnikud ja kasutajad, nt koridor) ja hoone ühiskasutuses pinnast (ruumid, mida kasutavad ühiselt kogu hoone üürnikud ja kasutajad, nt fuajee), erandjuhul ka muust ühiskasutuses pinnast (ruumid, mida kasutavad ühiselt osa üürnikke ja kasutajaid).

2. Üüripinna suurus, paiknemine ja koosseis

2.1. Üürniku kasutuses olev **üüripind büroohoones kokku** on arvestuslikult **53,3 m²**, millest:

2.1.1. 39,0 m² on üürniku **ainukasutuses**;

2.1.2. 14,3 m² on proportsionaalne osa üürnike **ühiskasutuses** olevast pinnast.

2.2. Üüripind paikneb hoone kolmandal korrusel.

2.3. **Üürniku kasutuses olevate parkimiskohtade arv kokku:** territooriumil asuvad parkimiskohad on üürnike ühiskasutuses.

2.4. **Üürniku ainukasutuses olev maa (territoorium) kokku:** puudub, territoorium on üürnike ühiskasutuses.

2.5. **Üürniku ainukasutuses olevad rajatised:** puuduvad.

2.6. **Üürniku kasutuses olevad seadmed ja sisustus**, mille asendamise ja hooldamise kohustus on üürileandjal: puuduvad.

2.7. Üüripinna paiknemine on toodud **lepingu lisas 1** olevatel plaanidel ja eksplikatsioonil. Ühiskasutuses oleva hoone puhul on eristatud üürniku ainukasutuses ja ühiskasutuses pind. Üürnikul on õigus kasutada kogu ühiskasutatavat pinda lepingu lisas 1 tähistatud ulatuses.

3. Üüripinna sihtotstarve

Üüripinna sihtotstarve on büroopind.

4. Üüripinna nõutav seisund

Üürileandja on kohustatud tagama üüripinna säilitamise üüripinna seisundit fikseerivas aktis märgitud seisundis, v.a harilikust kulumisest tingitud muutused üüripinna seisundis.

5. Üüripinna valduse üleandmine

Üüripind on lepingu sõlmimisel üürniku otseses valduses tulenevalt asjaolust, et üürnik valdas üüripinda varasema üürilepingu alusel enne käesoleva lepingu sõlmimist.

6. Üüriteenused ja üür

6.1. Üüri liik on **kulupõhine**.
6.2. Üüriteenused on toodud **lepingu lisas 2**.
6.3. Üüri suurus on toodud **lepingu lisas 3**. Üürile lisandub käibemaks.
6.4. Üüri arvestamise põhimõtted on toodud **lepingu lisas 3**.
6.5. Pooled on kokku leppinud, et üüri (v.a kapitalikomponent ja remonttööde komponent) muudetakse indeksi alusel.
6.6. Üüri muutmisel indeksi alusel lähtutakse järgmisest:
- **6.6.1.** Üüri muudetakse esimest korda alates **01.01.2025**.
- **6.6.2.** Üüri muutmise aluseks olev tüüptingimuste punktis 3.16 nimetatud indeks leitakse muutmisest teatamise aastale eelneva 31. detsembri seisuga.
- **6.6.3.** Üürileandja esitab üürnikule üüri muutmise teate hiljemalt muutmisele eelneva aasta 1. aprilliks.
- **6.6.4.** Üürnik võib esitada teatele põhjendatud vastuväite 60 (kuuekümne) päeva jooksul teate kättesaamisest arvates.

7. Kõrvalteenused ja kõrvalteenuste tasu

7.1. Kõrvalteenused on toodud **lepingu lisas 2**.
7.2. Kõrvalteenuste tasu suurus on toodud **lepingu lisas 3**. Kõrvalteenuste tasule lisandub käibemaks.
7.3. Kõrvalteenuste tasu arvestamise põhimõtted on toodud **lepingu lisas 3**.
7.4. Pooled on kokku leppinud, et kõrvalteenuste tasu muudetakse vastavalt tüüptingimuste punktile 3.15.2.
7.5. Kõrvalteenuste tasu muutmisel vastavalt tüüptingimuste punktile 3.15.2 lähtutakse järgmisest:

7.5.1. Üürileandja teeb kõrvalteenuste tasu muutmiseks üürnikule ettepaneku hiljemalt tasu muutmisele eelneva aasta 1. aprilliks esitatava teatega.
7.5.2. Üürnik võib esitada teatele põhjendatud vastuväite 60 (kuuekümne) päeva jooksul teate kättesaamisest arvates.
7.5.3. Kui üürnik esitab vastuväite, sõlmivad pooled kõrvalteenuste tasu muutmise kokkuleppe hiljemalt tasu muutmisele eelneva aasta 31. detsembriks.

8. Üüri ja kõrvalteenuste eest maksmine

8.1. Tasu arvestamine algab **01.01.2024**.
8.2. Üürileandja esitab üürnikule arve või eraldi arved üüri ja kõrvalteenuste eest hiljemalt iga kuu 15. kuupäevaks. Üür arvestatakse jooksva kuu eest ning fikseerimata kõrvalteenuste tasu eelneva kuu eest. Arved saadetakse üürniku 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.
8.3. Arve tasumise tähtaeg on 21 (kakskümmend üks) kalendripäeva arve saamisest arvates.

9. Lepingu tähtaeg

9.1. Leping jõustub, kui pooled on lepingu allkirjastanud.
9.2. Leping lõpeb **31.12.2028**.

10. Erisused ja täiendused tüüptingimustele

10.1. Lepingu erakorralisel ülesütlemisel tüüptingimuste punkti 8.3.4 või 8.4 alusel, juhul kui tegemist on üürileandja poolt lepingu rikkumisega, on üürnikul õigus nõuda üürileandjalt leppetrahvi summas, mis saadakse lepingu ülesütlemise ajal kehtiva 1 (ühe) kalendrikuu üüri korrutamisel 6 (kuuega). Lepingu erakorralisel ülesütlemisel tüüptingimuste punkti 8.3 või 8.4.3 alusel, juhul kui tegemist on üürniku poolt lepingu rikkumisega, on üürileandjal õigus nõuda üürnikult kaasneva kahju hüvitamist.

11. Muud kinnitused ja kokkulepped

11.1. Juhul, kui üürilepingu kehtivuse ajal tehakse üürniku soovil üüripinnal parendustöid (lisa 6 alusel), mis hüvitatakse üürniku poolt kapitalikomponendi maksetena, sõlmivad pooled pärast igakordset parendustööde lõppemist ja üüripinna üürnikule üleandmist 2 (kahe) kalendrikuu jooksul lisa 3 muudatuse, milles lepitakse kokku lisas 6 kirjeldatud viisil leitud kapitalikomponendi suurus (võttes arvesse üürileandja poolt tehtud parendustööde tegeliku maksumuse), remonttööde komponendi suurus ning üüri- ja kõrvalteenuste tasud. Samaaegselt lepivad pooled vajadusel kokku kõrvalteenuste tasu arvestamise põhimõtetes.
11.2. Juhul kui käesolev leping lõpeb üürnikust tuleneva asjaolu tõttu ennetähtaegselt ja pooled ei ole kokku leppinud teisiti, kohustub üürnik 60 (kuuekümne) kalendripäeva jooksul üürileandja kirjaliku nõude saamisest arvates üürileandjale hüvitama järgmised kulud:
a) kapitalikomponendi põhiosa jääk kehtivas annuiteetmaksegraafikus (lepingu lisa 3 annuiteetmaksegraafik), mis arvestatakse käesoleva lepingu lõppemise kuupäeva seisuga, millest on lahutatud algselt kokku lepitud kapitali lõppväärtus;

b) sisustuse kapitalikomponendi põhiosa jääk (lepingu lisa 3 annuiteetmaksegraafik), mis arvestatakse käesoleva lepingu lõppemise kuupäeva seisuga, millest on lahutatud kapitali lõppväärtus;
c) kolmandate isikutega lepingu täitmise eesmärgil sõlmitud lepingute (sh võõrkapitali kaasamiseks sõlmitud lepingute) ennetähtaegse lõpetamisega kaasnevad tegelikud kulud.

11.3. Pooled on kokku leppinud, et kui üürileandja soovib võõrandada kinnistu, millel üüripind asub, siis lähtuvad pooled alljärgnevast:
a) üürileandja teatab üürnikule üüripinna võõrandamise väljakuulutamise eeldatavast ajast vähemalt 4 (neli) kuud ette;
b) üürileandja on üürniku vastaval nõudmisel enne kinnistu võõrandamist kohustatud kandma kinnistusraamatusse lepingu kohta võlaõigusseaduse § 324 kohase märke.

11.4. Pooled on kokku leppinud, et pärast lepingu lõppemist on üürnik kohustatud andma nõusoleku kinnistusraamatusse lepingu kohta kantud märke (eritingimuste punkt 11.3) kustutamiseks 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul arvates üürileandja poolt lepingu lõppemise järel saadetud vastavasisulise kirjaliku taotluse kättesaamisest üürniku poolt.

11.5. Pooled on kokku leppinud, et lepingu lisa 5 „Hoone sisekorraeeskiri“ muutmise vajadusel esitab üürileandja üürnikule sellekohase teate. Juhul kui üürnik ei nõustu teates esitatud muudatusega, võib ta esitada teatele põhjendatud vastuväite 30 (kolmekümne) päeva jooksul teate kättesaamisest arvates. Kui üürnik vastuväidet tähtaegselt ei esita, loetakse sisekorraeeskiri muudetuks üürileandja esitatud teate alusel ning sisekorraeeskirja muutmise kokkulepet ei sõlmita.

11.6. Pooled töötlevad teise poole esindajate ja lepingu täitmisega seotud teiste isikute isikuandmeid ilma nimetatud isikute eraldi antud nõusolekuta poolte vahel sõlmitud lepingu täitmiseks, poolte õigustatud huvides või muul õiguslikul alusel. Pooled lähtuvad isikuandmete töötlemisel õigusaktidest ja oma organisatsioonis kehtestatud isikuandmete töötlemise põhimõtetest.

11.7. Pooled on kokku leppinud, et kui käesoleva lepingu kehtivuse ajal lepivad Rahandusministeerium ja üürileandja kokku üldiselt üürilepingutele rakendatavates uutes tingimustes (nn vastavates mudelites sõltuvalt üüripinna sihtotstarbest, asukohast, üürnike arvust jms), vaatavad pooled lepingu tingimused üle ja vajadusel muudavad poolte kirjalikul kokkuleppel lepingu tingimusi lähtuvalt üürilepingutele rakendatavatest uutest tingimustest.

12. Lepingu dokumendid ja lepingutingimuste kohaldamine

12.1. Lepingu dokumendid koosnevad lepingu eritingimustest, tüüptingimustest, lepingu lisadest ja lepingu muudatustest (sealhulgas lepingus nimetatud üürileandja teadetest üüri muutmise kohta).

12.2. Lepingu tüüptingimustena kohaldatakse Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määruse nr 16 „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused“ lisas 1 esitatud tüüptingimusi, mis kehtivad poolte vahel lepingu tüüptingimustena ilma allkirjastamata. Kui eelnimetatud määrust muudetakse lepingu tähtaja jooksul, kohaldatakse määrusest tulenevaid muudatusi lepingule üksnes lepingu muutmisel poolte kirjalikul kokkuleppel.

12.3. Juhul kui lepingu eritingimused, tüüptingimused või lisad on omavahel vastuolus, lähtutakse dokumentidest järgmises järjekorras:
1) eritingimused;
2) lisad;

3) tüüptingimused.

Eri aegadel allkirjastatud sama järjekorra lepingu dokumentide vastuolu korral lähtutakse hiljem allkirjastatud dokumendist.

12.4. Pooled käsitavad tüüptingimuste punktis 5.3 nimetatud kinnisvara korrashoiu hea tavana kinnisvarakeskkonna korraldamist reguleerivat standardit, milleks lepingu sõlmimisel on Eesti standardi EVS 807:2016 + A1 + A2:2022 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid“.

12.5. Kinnisvara sisetehingute korral lähtutakse üüri muutmisel lisaks alapunktides 12.1–12.4 esitatule ka Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määruse 16 „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused“ sätestatust. Kui eelnimetatud määrust muudetakse lepingu tähtaja jooksul, kohaldatakse määrusest tulenevaid muudatusi lepingule üksnes lepingu muutmisel poolte kirjalikul kokkuleppel.

13. Lepingu lisad

1. Üüripinna plaanid ja eksplikatsioon
2. Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus
3. Üür ja kõrvalteenuste tasu
4. Üüripinna seisundit fikseeriv akt (koostatakse üüripinna tasu arvestamise alguse kuupäeva seisuga ja allkirjastatakse hiljemalt ühe kuu jooksul üüripinna tasu arvestamise alguse kuupäevast)
5. Hoone sisekorraeeskiri

Allkirjastatud digitaalselt

Üürileandja

Allkirjastatud digitaalselt

Üürnik

TÜÜPTINGIMUSED

1. MÕISTED

Lepingus kasutatakse mõisteid alljärgnevas tähenduses:

1.1. **avarii** on rike, mis ohustab kas inimelusid või üürniku julgeolekut või on tekitanud või võib tekitada olulist kahju tervisele või varale, sealhulgas keskkonnale. Pooled võivad eritingimustes täpsustada, milliseid mittevastavusi loetakse avariiks lepingu tähenduses;

1.2. **hoone** on kinnistul paiknev hoone, milles üürilepingu osaks olevad ruumid asuvad;

1.3. **isik** on iga pooleks mitteolev isik;

1.4. **kasutustasu** on üürilepingus kokku lepitud tasu, mis koosneb üürist ja kõrvalteenuste tasust;

1.5. **kinnistu** on eritingimustes märgitud kinnistu(d);

1.6. **kõrvalteenused** on üüripinna kasutamisega ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenused, mida üürileandja osutab üürnikule üürilepingu alusel lisaks üüriteenustele ning mille maksumus ei sisaldu üüris;

1.7. **kõrvalteenuste tasu** on üürileandjale kõrvalteenuste eest makstav tasu, millele vastavalt õigusaktidele ja üürilepingule võib lisanduda käibemaks;

1.8. **leping** on poolte vahel sõlmitud üürileping, mis koosneb eritingimustest ja tüüptingimustest koos muudatuste ja lisadega, mis on lepingu lahutamatud osad;

1.9. **lepingu tähtaeg** on aeg lepingu jõustumisest kuni lepingu kehtivuse lõppemiseni;

1.10. **parendustöö** on tegevus, mille peamine eesmärk on:

1.10.1. üüripinna või selle osa sihtotstarbe või suuruse muutmine;

1.10.2. üüripinna või selle osa uuendamine, sealhulgas tehnosüsteemide või muude süsteemide uuendamine;

1.10.3. üüripinna täiendava mugavuse, meeldivuse või ilu saavutamine;

1.10.4. uute tehnoloogiate kasutuselevõtmine üüripinnal, kuigi üüripind oleks sihtotstarbeliselt kasutatav ka ilma nendeta;

1.11. **pool on** üürileandja või üürnik;

1.12. **pooled** on üürileandja ja üürnik ühiselt nimetatuna;

1.13. **puudus** on üüripinna mittevastavus ettenähtud tingimustele, sealhulgas kokkulepetele või kohustustele, mis ei pruugi kaasa tuua süsteemi seiskumist ega rikke või avarii ega otsese kahju tekkimist. Pooled võivad eritingimustes täpsustada, milliseid mittevastavusi loetakse puuduseks lepingu tähenduses;

1.14. remonttöö on tegevus, millega taastatakse üüripinna või selle osa, sealhulgas konstruktsioonide ning tehnosüsteemide eesmärgipärane toimimine vastavalt üürilepingus kokku lepitud seisundile;

1.15. rike on puudus, mille tulemusel seade või süsteem seiskub või jätkab tööd nõuetele mittevastavalt või mitteusaldusväärselt või häiritud on normaalne töö- või elukorraldus üüripinnal, kuid sellega ei kaasne otsest ohtu inimeludele või olulist varalist kahju. Pooled võivad eritingimustes täpsustada, milliseid mittevastavusi loetakse rikkeks lepingu tähenduses;

1.16. tööpäev on iga nädalapäev, välja arvatud laupäev, pühapäev, Eesti Vabariigi riigipüha ja rahvuspüha;

1.17. vääramatu 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 kahjustumist;

1.18. üür on üürileandjale üüripinna kasutamise ja üüriteenuste eest makstav tasu, millele vastavalt õigusaktidele ja üürilepingule võib lisanduda käibemaks;

1.19. üüripind on üürilepingu alusel üürniku kasutusse antud eritingimustes kirjeldatud kinnistu, hoone ja/või selle osa ning juhul kui üürniku kasutusse antakse osa kinnistust ja/või hoonest, koosneb üüripind üürniku ainukasutuses olevast pinnast ja ühiskasutuses olevast pinnast, mida üürnik kasutab ühiselt koos teiste hoone üürnikega või kasutajatega;

1.20. üüriteenused on üüripinna kasutamisega ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenused, mida üürileandja osutab üürnikule üürilepingu alusel ning mille maksumus sisaldub üüris.

2. ÜÜRIPINNA ÜLEANDMINE ÜÜRNIKULE

2.1. Üüripind peab üürnikule üleandmisel olema sihtotstarbeliselt kasutatav, puhas ja heakorrastatud.

2.2. Pooled koostavad üüripinna valduse üleandmise kuupäevaks üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akti, mis pärast allkirjastamist saab lepingu lahutamatuks osaks ja lepingu lisaks. Vajaduse korral võivad pooled üüripinna tehnilise seisukorra fikseerimiseks koostada käesolevas punktis nimetatud akti asendavaid või täiendavaid dokumente ja sõlmida täiendavaid kokkuleppeid.

3. ÜÜR JA KÕRVALTEENUSTE TASU

Üüri ja kõrvalteenuste tasu arvestus

3.1. Üürnik tasub üürileandjale kasutustasu üürileandja esitatud arve alusel, kui eritingimustes ei ole kokku lepitud teisiti. Arvel peab olema eraldi näidatud üüri kogusumma ja kõrvalteenuste tasu vastavalt kokkulepitud teenuste loetelule.

3.2. Kui pooled ei ole kokku leppinud kõrvalteenuste tasu fikseeritud suuruses või muudes arvestamise põhimõtetes, arvestatakse kõrvalteenuste tasu suurused alljärgnevalt:

3.2.1. Tarbimismahtude mõõtmine toimub tarbimisteenuste (elektrienergia, soojusenergia, vee-, kanalisatsiooni- ja kommunikatsiooniteenused) korral

vastavalt üüripinna tarbimist mõõtvatele arvestitele, välja arvatud juhul, kui arvestid puuduvad. Tarbimismahtude mõõtmine toimub ka muudel teenustel, mille tasu arvestuse aluseks on tarbimismahud.

3.2.2. Tarbimismahtude proportsionaalne arvestamine toimub tüüptingimuste punktis 3.2.1 nimetamata kõrvalteenuste korral, sealhulgas ühiskasutuses olevate pindade ja tehnosüsteemide korrashoiuga seotud teenuste ning muude teenuste ja nendega seotud tarbimisteenuste korral. Proportsionaalsel arvestamisel leitakse kõrvalteenuse tasu, arvestades teenusega kaetud üüripinna osakaalu teenusega kaetud hoone üüritavast pinnast, see tähendab, et üürniku kuluks hoone vastavatest kuludest on nii mitu protsenti, kui mitu protsenti moodustab üürniku teenusega kaetud üüripind hoones kogu hoone vastava teenusega kaetud üüritavast pinnast, sõltumata sellest, kas hoone üüritav pind on välja üüritud või mitte.

3.2.3. Kõrvalteenuste tasude suurused arvestatakse vastavalt tüüptingimuste punkti 3.2.1 või 3.2.2 alusel leitud tegelikule tarbimisele ja teenuseosutajate kehtestatud hindadele või riigihankemenetluse tulemusena teenuseosutajatega kokku lepitud hindadele.

3.3. Remonttööde maksumus sisaldub üüris, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti:

3.3.1. ulatuses, mis tagab üüripinna säilimise lepingus kokku lepitud seisundis;

3.3.2. kui selliste tööde tegemine on põhjustatud õigusaktide muudatustest, välja arvatud juhul, kui õigusaktide muudatused on seotud üürniku tööspetsiifikaga.

Lisaks punktides 3.3.1 ja 3.3.2 nimetatule sisaldub üüris remonttööde maksumus lepingus kokku lepitud rahaliste vahendite ja tegevuste ulatuses.

3.4. Kui üürnik soovib üüripinnal teha parendustöid või selliseid remonttöid, mille maksumus vastavalt lepingule ei sisaldu üüris või mis oma olemuselt ei ole üürileandja kui omaniku kohustuseks, ning selliste tööde tulemusena üüri või kõrvalteenuste tasu suurus muutuks, lähtuvad pooled tüüptingimuste punktides 5.8–5.14 sätestatust.

3.5. Kui lepingu kehtivuse ajal viiakse läbi hoone mõõdistamine, mille tulemusena täpsustatakse hoone üüritava pinna suurust, siis korrigeeritakse lepingujärgset üüripinna suurust hoones ja üürina makstavat üüripinna ruutmeetri tasu ning kõrvalteenuste tasu selliselt, et korrigeerimise hetkel kehtiv kasutustasu kogusumma kalendrikuus ei muutu.

3.6. Üürnik tasub kõik üürileandjale tasumisele kuuluvate summade ülekandmisega seotud kulud, tingimusel, et ülekanne tuleb teha Eesti Vabariigis registreeritud krediidiasutuse arveldusarvele või välismaa krediidiasutuse Eesti Vabariigis registreeritud filiaali arveldusarvele.

Üürniku poolt üüriteenuste ja kõrvalteenuste lepingute sõlmimine ning selle mõju üürile

3.7. Üürnikul on üüriteenuste või kõrvalteenuste saamiseks õigus sõlmida enda nimel lepinguid vastavate teenuste osutajatega või teha vastavad tegevused ise, kui pooled on lepingu sõlmimisel kokku leppinud, et nimetatud teenuslepingud sõlmib või vastavad tegevused teeb üürnik.

3.8. Lisaks tüüptingimuste punktis 3.7 sätestatule on üürnikul õigus sõlmida enda nimel lepinguid haldusteenuse või tehnohoolduse osutamiseks, samuti omanikukohustuste täitmiseks või teha vastavad tegevused ise, kui üürileandja on selliste teenuste osutamisel lepingut rikkunud, alljärgnevatel tingimustel:

3.8.1. Üürnik on selliste lepingute sõlmimise kavatsusest ette teatanud vähemalt 30 päeva, tingimusel, et üürileandja on korduvalt rikkunud endale lepinguga võetud kohustusi selliste teenuste osutamisel ja üürnik on esitanud üürileandjale korduvalt pretensioone selliste teenuste kvaliteedi kohta.

3.8.2. Ilma ette teatamata, kui üürileandja on rikkunud endale lepinguga võetud kohustusi selliste teenuste osutamisel, milliste viivitamatu osutamine on üürniku jaoks kriitilise tähtsusega, sest on põhjendatud üürniku organisatsiooni riskijuhtimisest tulenevate vajadustega.

3.9. Lisaks tüüptingimuste punktis 3.7 sätestatule on üürnikul õigus sõlmida enda nimel lepinguid tüüptingimuste punktis 3.8 nimetamata teenuste saamiseks või teha vastavad tegevused ise alljärgnevatel tingimustel:

3.9.1. üürnik on selliste lepingute sõlmimise kavatsusest ette teatanud vähemalt 60 päeva ja kannab kulud, mis üürileandjal tuleb kanda juba sõlmitud teenuslepingute ennetähtaegse lõpetamise tõttu (näiteks leppetrahvi nõuded). Selliste lepingute sõlmimine on lubatud üürileandja kirjalikul nõusolekul vastavalt tüüptingimuste punktile 3.10;

3.9.2. üürnik on selliste lepingute sõlmimise kavatsusest ette teatanud vähemalt 30 päeva ja pooled ei ole kokku leppinud, et üüriteenust või kõrvalteenust osutab üürileandja. Selliste lepingute sõlmimine on lubatud üürileandja kirjalikul nõusolekul vastavalt tüüptingimuste punktile 3.10;

3.9.3. üürnik on selliste lepingute sõlmimise kavatsusest ette teatanud vähemalt 30 päeva, tingimusel, et üürileandja on korduvalt rikkunud endale lepinguga võetud kohustusi selliste teenuste osutamisel ja üürnik on esitanud üürileandjale korduvalt pretensioone selliste teenuste kvaliteedi kohta;

3.9.4. ilma ette teatamata, kui üürileandja on rikkunud endale lepinguga võetud kohustusi selliste teenuste osutamisel, kui nende viivitamatu osutamine on üürniku jaoks kriitilise tähtsusega.

3.10. Üürileandja kohustub tüüptingimuste punktides 3.9.1 ja 3.9.2 nimetatud nõusoleku andma või põhjendama sellest keeldumist viie tööpäeva jooksul vastava taotluse saamisest arvates. Üürileandjal on õigus keelduda nõusoleku andmisest, kui sellistest lepingutest kas lepingu kehtivuse ajal või pärast seda:

3.10.1. tulenevad või võivad tuleneda kahjulikud mõjutused kinnistule;

3.10.2. halveneb või võib halveneda hoone seisund;

3.10.3. kaasnevad või võivad kaasneda kohustused, kitsendused või piirangud üürileandjale või teistele üürnikele.

3.11. Üürileandjal ei ole õigust keelduda tüüptingimuste punktides 3.9.1 ja 3.9.2 nimetatud nõusoleku andmisest, kui üürileandja on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis nõustunud selliste mõjutuste, seisundi halvenemise, kohustuste, piirangute või kitsendustega või kui pooled lepivad kirjalikult kokku sellistest asjaoludest põhjustatud mõjutustega kaasnevate kulutuste hüvitamises üürileandjale. Viidatud negatiivsete mõjutuste tõendamise koormis lasub üürileandjal, kusjuures esitatud põhjendused peavad olema asjakohased. Juhul kui üürnik sõlmib eelnimetatud teenuste saamiseks teenuslepingud ilma üürileandja nõusolekuta, vastutab üürnik sellega kaasnevate riskide ja võimalike kahjude eest ning kohustub üürileandjale põhjustatud kahju hüvitama.

3.12. Kui üürnik kasutab tüüptingimuste punktis 3.9 nimetatud õigust lepingute sõlmimiseks, kohaldatakse vastavate teenuste eest tasumise suhtes üürniku valikul ühte varianti alljärgnevatest:

3.12.1. Üürnik tasub vastavate teenuste eest otse teenuste osutajatele ning üüri või kõrvalteenuste tasude suurust ei muudeta, kuid üürileandja hüvitab üürnikule vastava teenuse maksumuse. Tasu hüvitatakse juhul, kui üürileandja üürnikule vastavat üüriteenust või kõrvalteenust osutas.

3.12.2. Üürnik tasub vastavate teenuste eest otse teenuste osutajatele ning üürileandja ja üürnik lepivad kokku üüri või kõrvalteenuste tasude vähendamises vastavate

teenuste ulatuses. Üüri või kõrvalteenuste tasusid vähendatakse juhul, kui üürileandja üürnikule vastavat üüriteenust või kõrvalteenust osutas.

3.13. Kui üürnik sõlmib isikutega lepingud tarbimisteenuste (elektrienergia, soojusenergia, vee-, kanalisatsiooni- ja kommunikatsiooniteenuse) kohta, edastab ta üürileandjale iga järgneva kuu 10. kuupäevaks andmed üüripinna tarbimisteenuste kohta, välja arvatud juhul, kui üürileandja selliseid andmeid saada ei soovi.

Üüri ja kõrvalteenuste tasu muutmine

3.14. Üüri võib kokkulepitud indeksi alusel muuta üks kord aastas kuni 3%, kui eritingimustes on selles kokku lepitud. Üüri võib muuta suuremas ulatuses juhul, kui muudetakse üürilepingu muid tingimusi, mis toovad kaasa üüri muutmise vajaduse. Indeksi alusel üüri muutmisel lähtutakse tüüptingimuste punktis 3.16 sätestatust.

3.15. Kõrvalteenuste tasu suuruse muutmine toimub üks kord aastas vastavalt eritingimustes ja lisades kokkulepitule järgmiselt:

3.15.1. Kui pooled on kokku leppinud kõrvalteenuste tasu muutmises indeksi alusel, lähtutakse tüüptingimuste punktis 3.16 sätestatust.

3.15.2. Kui pooled ei ole kõrvalteenuste tasu muutmist välistanud ega ole kokku leppinud kõrvalteenuste tasu muutmises indeksi alusel ja üürileandja soovib kõrvalteenuste tasu muuta, esitab ta üürnikule sellekohase ettepaneku, mille aluseks on andmed eelmise kalendriaasta üüripinna kulude ja järgmise kalendriaasta prognoositavate kulude kohta, muu hulgas andmed selle kohta, milline põhjendatud ja objektiivne alus tingib kõrvalteenuste tasude muutmise. Fikseeritud kõrvalteenuste tasu korral ja juhul, kui kõrvalteenuste tasu muutmise ettepaneku esitamisele eelneva aasta tegelik kõrvalteenuste kulu erines sama aasta kohta lepingus fikseeritud tasust, tasaarvestab üürileandja fikseeritud tasu ja tegeliku kulu vahe järgneva kalendriaasta kõrvalteenuste tasu muutmise ettepaneku esitamsel, juhul kui eritingimustes ei ole kokku lepitud teisiti. Kui üürnik ei ole nõus teates esitatuga, võib ta esitada teatele põhjendatud vastuväite. Kui üürnik vastuväidet tähtaegselt ei esita, loetakse üür muudetuks üürileandja esitatud teate alusel ning üürilepingu muutmise kokkulepet ei sõlmita. Kui üürnik esitab vastuväite, sõlmivad pooled kõrvalteenuste tasu muutmise kokkuleppe. Kui pooled ei saavuta eritingimustes kokku lepitud tähtajaks kõrvalteenuste tasu muutmises kokkulepet, siis kohaldatakse osas, milles kokkulepet ei saavutatud, alates järgmisest kalendriaastast tüüptingimuste punktis 3.2 sätestatut. Üürileandja poolt kõrvalteenuste tasu muutmise ettepaneku esitamise, üürniku poolt vastuväite esitamise ning kõrvalteenuste tasu muutmise kokkuleppe sõlmimise tähtajad lepitakse kokku eritingimustes. Erinevate kõrvalteenuste tasude muutmisele võib rakendada erinevaid muutmise põhimõtteid.

3.16. Üüri ja kõrvalteenuste tasu suuruse muutmine kokkulepitud indeksi alusel toimub järgmiselt:

3.16.1. Üüri ja kõrvalteenuste tasu muutmisel kasutatavaks indeksiks on tüüptingimuste punktis 3.16.2 nimetatud tarbijahinna indeksi aastane protsentuaalne muutus.

3.16.2. Tarbijahinna indeksiks on eritingimustes kokku lepitud kuupäeva seisuga lõppeva aastase perioodi kohta avaldatud Eesti tarbijahinna koondindeks, mis sisaldab kõiki regioone ja kaubagruppe. Kui vastavat koondindeksit ei ole avaldatud üüri või kõrvalteenuste tasu muutmise teate esitamise kuupäevaks, võetakse aluseks nimetatud kuupäevale eelnenud kalendrikuu viimase päeva seisuga lõppenud aastase perioodi Eesti tarbijahinna koondindeksi aastane muutus protsentides.

3.16.3. Üüri ja kõrvalteenuste tasu indeksi alusel muutmise kohta esitab üürileandja üürnikule teate. Juhul kui üürnik leiab, et teates esitatu ei vasta lepingus kokkulepitule, võib ta esitada teatele põhjendatud vastuväite. Kui üürnik vastuväidet tähtaegselt ei esita, loetakse üür muudetuks üürileandja esitatud teate alusel ning üürilepingu muutmise kokkulepet ei sõlmita. Teate ja vastuväite esitamise tähtajad lepitakse kokku eritingimustes.

3.17. Pikema tähtajaga kui kümme aastat sõlmitud üürilepingus vaadatakse kasutustasu suurus üle vähemalt iga viie aasta järel.

4. ÜÜRIPINNA KASUTAMINE JA VALDAMINE

4.1. 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.

4.2. Kui üürileandjal on vaja kasutada üüripinda lepingust mittetulenevatel põhjustel, sealhulgas 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 sätestatust.

4.3. Üürnik kohustub kasutama üüripinda heaperemehelikult ning täitma tuleohutust ja tervishoidu reguleerivaid õigusakte.

4.4. 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.

4.5. Üürnikul on õigus paigaldada üürileandjaga kooskõlastatult üüripinnale, sealhulgas hoone seintele, oma kulul enda soovitud ulatuses ja viisil reklaame, lippe, plakateid, logosid, sümboolikat ning muid visuaalseid tähiseid ja viitasid tingimusel, et need vastavad õigusaktides kehtestatud nõuetele. Üürileandja on kohustatud tagama, et üürnikul oleks võimalik paigaldada üüripinnale üürniku sümboolika, mille kasutamise kohustus on üürnikule ette nähtud õigusaktidega. Üürniku paigaldatud reklaami vastavuse eest kohaliku omavalitsuse kehtestatud nõuetele vastutab ning reklaamimaksu maksab üürnik. Nimetatud kohustuse rikkumise korral on üürnik kohustatud üürileandjale hüvitama tekitatud kahju.

4.6. Üürnikul on õigus kasutada üüripinda eritingimustes 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:

4.6.1. üürniku soovitud üüripinna uus sihtotstarve võib kahjustada või kahjustab üüripinda või muul viisil vähendab selle väärtust;

4.6.2. üürniku soovitud üüripinna uus sihtotstarve võib suurendada või suurendab üürileandja kulutusi üüripinnale;

4.6.3. üürniku soovitud üüripinna uus sihtotstarve on vastuolus heade kommetega;

4.6.4. üürnik ei ole nõus üüripinna sihtotstarbe muutmisest tingitud, üürileandja pakutud uue üüri või kõrvalteenuste tasudega või üürileandja pakutud üüripinna kasutamise piirangute või muude tingimustega.

4.7. Üürnik teavitab üürileandjat viivitamata igast üüripinnal asetleidnud avariist või muust ohust üüripinnale ning võtab tarvitusele mõistlikud abinõud selliste sündmustega seotud asjaolude ja tagajärgede likvideerimiseks.

4.8. Üürileandjal on õigus siseneda üüripinnale lepingus sätestatud üürileandja kohustuste täitmiseks, samuti 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 sätestatud korrast.

4.9. Üürnikul on keelatud üürileandja nõusolekuta siseneda tehnilistesse ruumidesse, välja arvatud üüripinna hulka kuuluvad tehnilised ruumid, reguleerida või seadistada tehnosüsteeme, mis ei ole otseselt ette nähtud reguleerimiseks või seadistamiseks üürnikule, sealhulgas tema töötajale, ega teha muid toiminguid, mis mõjutavad või võivad ebamõistlikult mõjutada üüripinna energiakulu suurenemist või tehnosüsteemide korrasolekut. Eelnimetatud keeldu ei kohaldata juhul, kui:

4.9.1. üürniku tehnilistesse ruumidesse sisenemise vajadus on tingitud avariist ja üürnik täidab tüüptingimuste punktist 4.7 tulenevat kohustust;

4.9.2. üürniku tehnilistesse ruumidesse sisenemise õigus ja tingimused on eraldi kokku lepitud eritingimustes või hoone sisekorraeeskirjas;

4.9.3. üürniku tehnilistesse ruumidesse sisenemiseks esineb muu põhjendatud vajadus, mis on seotud üürniku põhitegevuse, julgeolekukaalutluste või üürniku organisatsiooni riskijuhtimisest tulenevate vajadustega. Põhjendatud vajaduseks ei loeta üürniku soovi iseseisvalt reguleerida või seadistada tehnosüsteeme.

4.10. 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.

4.11. Lepinguga sätestamata poolte kohustused üüripinna valdamisel ja kasutamisel on sätestatud hoone suhtes kehtivates õigusaktides ja muudes dokumentides, sealhulgas hoone sisekorraeeskirjas.

4.12. 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_2 ekvivalendi kohta. Informatsiooni esitamise eest ei ole õigust küsida lisatasu.

4.13. Pooled kohustuvad esitama teise poole nõudmisel informatsiooni, mis on vajalik Euroopa Parlamendi ja nõukogu 25. oktoobri 2012. a direktiivist 2012/27/EL hoonete energiatõhususe kohta tulenevate nõuete täitmiseks. Informatsiooni esitamise eest ei ole õigust küsida lisatasu. Pooled võivad eritingimustes täpsustada hoonete energiatõhususe nõuete aluseks olevaid dokumente.

5. ÜÜRIPINNA KORRASHOID

5.1. Kui eritingimustes ei ole kokku lepitud teisiti, on üürileandja kohustatud tagama üüripinna hoidmise eritingimuste punktis 3 sätestatud sihtotstarbel kasutamiseks sobivas seisundis ja eritingimuste punktis 4 kokku lepitud seisundis, arvestades lepingust tulenevaid poolte kohustusi ja vastutust.

5.2. Üürileandja ja üürniku kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel lepingu kehtivuse ajal on kirjeldatud tüüptingimuse punktides 5.3–5.14, eritingimustes ja lisades.

5.3. Üürileandja osutab üürnikule üüri- ja kõrvalteenuseid vastavalt eritingimustes kokku lepitud kinnisvara korrashoiu heale tavale ning lepingus täpsustatud ulatuses ja poolte kohustuste jaotuse alusel.

Puuduste, rikete ja avariide kõrvaldamine

5.4. Üürileandja on kohustatud tagama, et üüripind oleks eritingimustes sätestatud sihtotstarbel kasutatav, ja kõrvaldama puudused viivitamata, kuid hiljemalt 72 tunni jooksul puudusest teada saamisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

5.5. Üürileandja on kohustatud kõrvaldama rikked viivitamata, kuid hiljemalt 48 tunni jooksul rikkest teada saamisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

5.6. Üürileandja on kohustatud avarii lokaliseerima viivitamata, kuid hiljemalt kahe tunni jooksul avariist teada saamisest arvates, ning tegema avariijärgse remondi viivitamata, kuid hiljemalt 72 tunni jooksul avarii lokaliseerimisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

5.7. Kui üürileandjal ei ole objektiivsetel põhjustel, sealhulgas riigihangete seadusest tulenevate hankemenetluse tähtaegade ja vastavate tööde tegemiseks vajalike materjalide ettetellimistähtaegade tõttu võimalik kinni pidada tüüptingimuste punktides 5.4–5.6 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 või avarii kõrvaldamist.

Remonttööde ja parendustööde tegemine

5.8. 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.

5.9. Üürileandja teeb remonttöid üürniku igapäevast tegevust võimalikult vähe mõjutaval viisil. Üürileandjal ei ole õigust nõuda üürnikult remonttööde tegemist.

5.10. Pooled võivad lepingu tähtaja jooksul kokku leppida parendustööde tegemises üürileandja poolt. Sellisel juhul lepivad pooled eelnevalt kirjalikult kokku parendustööde mahu ja tähtajad. Kui üürnik on kohustatud parendustöödega kaasnevad kulutused hüvitama, siis lepitakse kokku ka kaasnevate kulutuste suurus ning nende hüvitamise tingimused ja kord.

5.11. Kui üürniku tööspetsiifikaga seotud uute õigusaktide vastuvõtmine või selliste õigusaktide muutmine toob kaasa vajaduse teha üüripinna remonttöid või parendustöid üüripinna sihtotstarbelise kasutamise jätkamiseks, lepivad pooled kokku vajalike tööde mahu, tähtajad ja maksumuse ning mõju üürile või kõrvalteenuste tasudele või mõlemale. 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.

5.12. Kui üürileandja ei täida kohaselt kohustust teha remont- või parendustöid, on üürnikul õigus eelneval teatamisel teha vastavad tööd ise või sõlmida leping vastavate tööde tegemiseks isikuga ning sellisel juhul kohaldatakse tüüptingimuste punktides 3.8–3.12 sätestatut. Üürnikul on õigus kohaldada üürileandja suhtes lepingus sätestatud õiguskaitsevahendeid.

5.13. Üürnik võib teha üüripinnal muudatusi – remonttöid ja parendustöid – poolte kirjalikul kokkuleppel, milles sätestatakse muu hulgas selliste tööde tegemise maht ja tingimused, samuti üürileandja poolt lepingu lõppemisel üüripinnal tehtud muudatuste hüvitamise maht ja tingimused. Üürileandja ei või käesolevas punktis nimetatud kokkuleppe sõlmimisest põhjendamatult keelduda, ennekõike juhul, kui üüripinnal muudatuste tegemine on vajalik üüripinna kasutamiseks või üüripinna mõistlikuks majandamiseks.

5.14. Üürnik võib lepingu lõppemisel ära võtta üüripinnale tehtud muudatused, kui see on võimalik üüripinda kahjustamata. Üürnikul ei ole õigust muudatusi ära võtta, kui üürileandja tasub üürnikule selle eest mõistliku hüvitise, välja arvatud juhul, kui üürnikul on muudatuste äravõtmiseks õigustatud huvi.

6. ÜÜRIPINNA ANDMINE ISIKUTE KASUTUSSE

6.1. Üürnikul ei ole õigust ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta anda üüripinda või osa sellest isikute kasutusse, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti. Kui üürnik annab üüripinna allkasutusse, vastutab ta allkasutaja tegevuse eest nagu enda tegevuse eest. Allkasutaja ei või kasutada asja pärast lepingu lõppemist ega teisiti, kui see on lubatud üürnikule.

6.2. Üürnikul on õigus võimaldada riigiasutustel kasutada üüripinda tingimusel, et üüripinda kasutatakse eritingimuste punktis 3 sätestatud sihtotstarbel. Üürnik on kohustatud üürileandjat kasutusse andmisest kirjalikult teavitama kümne tööpäeva jooksul üleandmisest või kasutusse andmisest arvates.

7. LOAD

7.1. Üürileandja on kohustatud väljastama üürnikule tema tegevuseks või üüriteenuste või kõrvalteenuste saamiseks vajalikud volikirjad, load, nõusolekud ja 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.

7.2. Üürnik on kohustatud väljastama üürileandjale ja tema alltöövõtjatele lepingus tulenevate üürileandja kohustuste täitmiseks vajalikud volikirjad, load, nõusolekud ja kooskõlastused (sealhulgas sissepääsuload, kui need on vajalikud), välja arvatud põhjendatud juhtudel. Samuti osutab üürnik võimaluse korral abi vajalike litsentside, nõusolekute, kooskõlastuste või lubade saamisel mis tahes isikult, kui üürniku kui üüripinna otsese valdaja abi on selleks vajalik või takistused on tekkinud üürnikust tulenevate asjaolude tõttu.

8. LEPINGU LÕPPEMINE

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

8.2. Leping lõpeb järgmistel juhtudel:

8.2.1. juhul kui leping on tähtajaline, lepingus nimetatud tähtaja möödumisel;

8.2.2. poolte kirjaliku kokkuleppe alusel selles kokkuleppes toodud tähtpäeval;

8.2.3. lepingu erakorralisel ülesütlemisel üürileandja poolt tüüptingimuste punktis 8.3 toodud alustel;

8.2.4. lepingu erakorralisel ülesütlemisel üürniku poolt tüüptingimuste punktis 8.4 toodud alustel;

8.2.5. seaduses või eritingimustes sätestatud muul alusel.

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

8.3.1. 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;

8.3.2. üürnik tahtlikult ja õigustamatult kahjustab üüripinda või teeb üüripinnal ümberehitusi 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, sealhulgas riigihangete seadusest tulenevate hankemenetluse tähtaegade tõttu;

8.3.3. üürnik annab üüripinna ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta isiku kasutusse ning üürnik ei ole rikkumist kõrvaldanud ühe kuu jooksul üürileandja vastavasisulise kirjaliku nõude saamisest arvates, välja arvatud tüüptingimuste punktis 6.2 sätestatud juhul;

8.3.4. muul mõjuval põhjusel, kui selle esinemisel ei saa üürileandjalt kõiki asjaolusid arvestades ja poolte huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.

8.4. Üürnikul on õigus leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest vähemalt 30 päeva ette, järgnevatel juhtudel:

8.4.1. üürnikul ei ole võimalik üüripinda eritingimuste punktis 3 sätestatud sihtotstarbel kasutada või kui üüripinna lepingujärgne kasutamine on takistatud või häiritud asjaolu tõttu, mille eest üürnik ei vastuta;

8.4.2. üürileandja rikub oluliselt lepingust tulenevat kohustust ega 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;

8.4.3. üürnikult ei saa kõiki asjaolusid arvestades ja poolte huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.

8.5. 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 30 päeva jooksul lepingu lõppemisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud teistsuguses tähtajas.

8.6. Lepingu lõppemine ei vabasta pooli selliste lepingust tulenevate kohustuste täitmisest, mille täitmine peab tulenevalt lepingu olemusest või teise poole huvist jätkuma ka pärast lepingu lõppemist.

9. ÜÜRIPINNA TAGASTAMINE ÜÜRILEANDJALE

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

9.2. Üürnik tagastab üüripinna seisundis, mis vastab selle lepingujärgsele kasutamisele, arvestades lepingust tulenevaid poolte kohustusi ja vastutust ning üüripinna harilikku

füüsilist kulumist ning poolte kokkuleppel üüripinnale jäetavaid ümberehitusi ja muudatusi. Üürnik peab üüripinna enne tagastamist heakorrastama ning vabastama talle ja isikutele kuuluvast varast.

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

9.4. Kui üüripinna seisund üürileandjale tagastamisel ei vasta tüüptingimuste punktis 9.2 sätestatule, fikseeritakse tuvastatud puudused tüüptingimuste punktis 9.3 nimetatud aktis ning juhul kui üürnik vastutab puuduse eest, on üürileandjal õigus nõuda üürnikult üüripinna seisundi lepinguga vastavusse viimiseks ja üüripinna kahjustuste likvideerimiseks vajalike mõistlike kulutuste hüvitamist.

9.5. Kui poolte vahel tekib puuduste esinemise, tekkepõhjuste või nende eest vastutuse üle vaidlus, on ükskõik kummal poolel õigus tellida ekspertiis. Ekspertiisi kulud kannab pool, kes vastutab puuduste esinemise ja tekkepõhjuste eest. Kui ekspertiisist ilmneb, et puuduste esinemise ja 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.

10. VASTUTUS

Poolte vastutuse ja kahjude hüvitamise üldised põhimõtted

10.1. Pool on kohustatud hüvitama teisele poolele lepingu rikkumisega põhjustatud kahju. Üürnik on kohustatud üürileandjale hüvitama ka sellise kahju, mis on põhjustatud üürniku, üürniku allüürniku või nende poolt üüripinnale lubatud isikute tegevusest, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti. Üürnikul ei ole kahju hüvitamise kohustust, kui üürniku poolt üüripinnale lubatud isikuks on üürileandja või üürileandja korraldusel üüripinnal tegutsev isik. Poolte vastutus on piiratud otsese varalise kahjuga, välja arvatud juhul, kui pool rikkus lepingut tahtlikult.

10.2. Lepingust tulenevate kohustuste rikkumist 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 rikkumise või lepingu ülesütlemisega tekitatud kahju hüvitamist.

10.3. Seaduses sätestatud õiguskaitsevahendite kasutamine ei ole piiratud, välja arvatud, kui pooled on lepingus eraldi kokku leppinud poole vastutuse või õiguskaitsevahendite kohaldamise piiramises või välistamises. Ühe õiguskaitsevahendi kohaldamine ei välista teiste seaduses või lepingus sätestatud õiguskaitsevahendite kohaldamist, ennekõike õigust nõuda kahjude hüvitamist, kui lepingust ei tulene teisiti.

10.4. Leppetrahvi tasumine ei vabasta ühelgi juhul kohustuse täitmisest. Pool kaotab õiguse leppetrahvi nõuda, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist teisele poolele ei teata, et ta leppetrahvi nõuab. Pool kohustub leppetrahvi tasuma 60 päeva jooksul teise poole vastavasisulise nõude saamisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

10.5. 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, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

Õiguskaitsevahendid lepingu lõppemise korral

10.6. Lepingut rikkunud pool on kohustatud hüvitama kahjustatud poolele rikkumise tõttu lepingu ülesütlemisest tekkiva kahju 60 päeva jooksul poole sellekohase nõude saamisest arvates, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

10.7. Lepingu erakorralisel ülesütlemisel tüüptingimuste punkti 8.3 või 8.4 alusel on poolel õigus nõuda rikkunud poolelt leppetrahvi eritingimustes kokku lepitud ulatuses.

10.8. Lepingu lõppemise järel üüripinna mitteõigeaegse vabastamise korral 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

10.9. Lepingu sellise rikkumise korral, millega ei kaasne lepingu ülesütlemist teise poole poolt, on 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.

10.10. Kui üürnikust tulenevalt ei ole üürileandjal või tema esindajal võimalik viivitamata siseneda üüripinnale ja selle tulemusena tekib üürnikul kahju või üüripinna kasutamine muutub osaliselt või tervikuna võimatuks või pikeneb üüripinna osalise või tervikuna kasutamise võimatus, siis üürileandja ei vastuta selliste tagajärgede eest, sealhulgas ei ole üürnikul õigust keelduda 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.

10.11. 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.

10.12. Kui üürileandja on rikkunud endale lepinguga võetud kohustusi üüriteenuste või kõrvalteenuste osutamisel ja seetõttu ei ole üürnik rahul osutatavate üüriteenuste või kõrvalteenuste kvaliteediga ning pooled ei ole kokku leppinud teisiti, on üürnikul õigus kuni rikkumise kõrvaldamiseni kasutada ühte varianti alljärgnevatest:

10.12.1. üüriteenuste puhul alandada üüri proportsionaalselt sellise üüriteenuse osakaalule üüris või kõrvalteenuste puhul jätta selliste kõrvalteenuste eest üürileandjale tasumata.

10.12.2. nõuda leppetrahvi tasumist, mille suuruseks on 0,05% kasutustasust iga päeva eest, kuni rikkumise kõrvaldamiseni kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

10.13. Üürnikul on õigus punktis 10.12 nimetatud õiguskaitsevahendeid kasutada 3 (kolme) kuu jooksul rikkumisest teada saamisest või rikkumise kõrvaldamisest, vastavalt kumb on hilisem.

10.14. Lisaks punktides 10.11 ja 10.12 sätestatule on üürnikul õigus alandada üüri või kõrvalteenuste tasusid või mõlemat või nimetatud tasude maksmisest keelduda ning kasutada muid õiguskaitsevahendeid muudel õigusaktides sätestatud juhtudel, kui see ei ole lepingus kokkulepituga vastuolus.

10.15. Üürileandja kohustub maksma üürnikule leppetrahvi remonttööde mitteõigeaegse või mittekohase üleandmise korral 0,05% mitteõigeaegselt või mittekohaselt üle antud tööde maksumusest iga päeva eest kuni nende vastuvõtmiseni üürniku poolt.

10.16. Üürnik kohustub maksma üürileandjale leppetrahvi üüripinna kasutamisel muul kui eritingimuste punktis 3 sätestatud sihtotstarbel, kui üürnik ei ole rikkumist kõrvaldanud ühe kuu jooksul üürileandjalt vastavasisulise nõude saamisest, lepingu rikkumise ajal kehtiva ühe kuu üüri ulatuses.

11. TEADETE EDASTAMINE

11.1. 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. Pooled võivad lepingu lisade või eritingimustega leppida kokku täpsemad tingimused puudustest, riketest ja avariidest teavitamise kohta.

11.2. Lepingus fikseeritud kontaktisikute vahetumisest teavitab pool teist poolt viivitamata kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

12. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

12.1. 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.

12.2. Lepingule kohaldatakse Eesti Vabariigi materiaal- ja menetlusõigust.

13. KONFIDENTSIAALSUS

13.1. 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 lepingu täitmiseks üleantud dokumentides ja muudes dokumentides, mille sisuga on poolel, sealhulgas tüüptingimuste punktides 13.2 ja 13.5 nimetatud isikutel, olnud võimalus seoses lepingu täitmisega tutvuda, ning mis tahes muid andmeid, mille konfidentsiaalsena hoidmise vastu on teisel poolel eeldatavalt õigustatud huvi.

13.2. Konfidentsiaalse informatsiooni avaldamine kolmandatele isikutele on lubatud vaid teise poole eelneval kirjalikul nõusolekul. Lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse nõue ei laiene informatsiooni avaldamisele poolte audiitoritele, õigusnõustajatele, pankadele, kontserni ettevõtetele ning juhtudel, kui pool on õigusaktidest tulenevalt kohustatud informatsiooni avaldama. Pool on teadlik, et leping on avalik, välja arvatud osad, mis on märgitud avaliku teabe seadusest tulenevatel alustel asutusesiseseks kasutamiseks.

13.3. Pooled kohustuvad rakendama organisatsioonilisi, füüsilisi ja infotehnilisi turvameetmeid konfidentsiaalsete andmete kaitseks juhusliku või tahtliku volitamata muutmise, juhusliku hävimise, tahtliku hävitamise, avalikustamise jms eest.

13.4. Pool kohustub mitte kasutama konfidentsiaalset teavet mitte ühelgi kujul isikliku kasu saamise eesmärgil ega kolmandate isikute huvides.

13.5. Muu hulgas kohustuvad pooled tagama, et nende esindajad, töötajad, alltöövõtjad, lepingupartnerid ja muud isikud, keda nad oma lepingust tulenevate kohustuste täitmisel kasutavad, ning tüüptingimuste punktis 13.2 nimetatud isikud oleksid käesolevas

lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse kohustusest teadlikud, ning nõudma nimetatud isikutelt selle kohustuse tingimusteta ja tähtajatut täitmist.

14. MITMESUGUST

14.1. Kumbki pool ei loovuta lepingust tulenevaid õigusi ega kohustusi ilma teise poole eelneva kirjaliku nõusolekuta, välja arvatud kinnistu võõrandamisel. Üürileandjal ei ole õigust keelduda nõusoleku andmisest, juhul kui üürilepingust tulenevad õigused ja kohustused loovutatakse teisele riigiasutusele, eelkõige sama valitsemisala asutusele, ning üüripinda kasutatakse eritingimuste punktis 3 sätestatud sihtotstarbel.

14.2. Kõik lepingu täiendused ja muudatused, sealhulgas lõpetamine, tuleb koostada kirjalikus vormis.

14.3. 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 üürisuhte jätkamise 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.

14.4. 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.

14.5. Lepingus nõutud kirjaliku vormi järgimine tähendab dokumendi, teate vms koostamist kirjalikus vormis, kirjalikku vormi asendavas (notariaalses) vormis või kirjaliku vormiga võrdses elektroonilises (digitaalallkirjaga allkirjastatud) vormis ja need ei kehti enne, kui poolte nõuetekohaselt volitatud esindajad on need allkirjastanud.