

## ÜÜRILEPING AY22042025-1

Käesolev üürileping (edaspidi „**Leping**”) on sõlmitud **22.04.2025. aastal** järgmiste isikute poolt:

- (1) **Restate TM OÜ** (edaspidi „**Üürileandja**”), registrikood 17127851, aadress Pärnu mnt 186, Tallinn, 11314 mida esindab juhatuse liige Risto Abel, ja
- (2) **Transpordiamet** (edaspidi „**Üürnik**”), registrikood 70001490, aadress Valge 4, 11413 Tallinn, mida esindab volikirja alusel / ametikoha alusel Kermo Vinnikov edaspidi koos „**Pooled**” ja eraldi „**Pool**”.

**Võttes arvesse, et:**

- (A) Üürileandjale kuulub kinnistu ja sellel paiknevad äri- ja tootmishooned asukohaga Teemeistri 2, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond;
- (B) Üürnik soovib võtta Lepingus toodud tingimustel ja korras tähtajaliselt ning tasu eest kasutusse Lepingu eritingimuste punktis 1.1 kirjeldatud pinnad.

**on Pooled kokku leppinud alljärgnevas:**

### LEPINGU ERITINGIMUSED

1.1. Lepingu ese	Lepingu esemeks on Teemeistri tn 2 kinnistul (edaspidi „ <b>Kinnistu</b> “) asub garaažide hoone (edaspidi „ <b>Hoone</b> “) 1. korrusel paiknevad garaažid nr 13 ja 14 üldpinnaga <b>44 m<sup>2</sup></b> (edaspidi „ <b>Ruumid</b> “), mille paiknemine on näidatud Lepingu lisas nr 1 oleval Hoonete korruseplaanil.
1.2. Kasutusotstarve	Ruume võib kasutada üksnes <b>lao- äriruumina</b> .
1.3. Lepinguperiood	1.3.1. Leping jõustub allkirjastamise hetkel. 1.3.1. Leping on sõlmitud tähtajatult.
1.4. Üleandmine	1.4.1. Ruumid on eelnevalt Üürniku valduses. 1.4.2. Poolte kokkuleppel loetakse üürileping nr. 201405-1 lõppenuks 30.04.2025.
1.5. Üür	1.5.1. Üüri suurus Punktis 1.1. nimetatud Garaažide eest on <b>176 EUR (ükssada seitsekümmend kuus eurot)</b> kuus (edaspidi „ <b>Üür</b> “), millele lisandub käibemaks õigusaktides kehtestatud suuruses. 1.5.2. Üürnik kohustub tasuma Üüri alates 01.05.2025.
1.6. Üüri tõstmine	Üürileandjal on õigus Üüri korrigeerida esmakordselt pärast 12 kuu möödumist Lepingu sõlmimisest ning seejärel iga järgmise lepinguaasta alguses vastavalt eelneva kalendriaasta Eesti Statistikaameti poolt avaldatud tarbijahinnaindeksi (THI) muutusele järgmistel tingimustel: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kui THI muutus on negatiivne või kuni 5%, siis Üüri ei korrigeerita.</li><li>• Kui THI muutus ületab 5%, siis Üüri võib tõsta maksimaalselt 5%.</li></ul> Üüri korrigeerimine kajastub Üürileandja poolt esitataval arvel ega eelda eraldiseisvat teatamist Üürnikule.

1.7. Viivis	Viivis on <b>0,5 %</b> (null koma viis protsenti) tasumata summast iga tasumisega viivitatud päeva eest.
1.8. Tagatis	1.8.1. Käesoleva Lepingu alusel Üürnikult tagatist raha ei nõuta.
1.9. Kõrvalkulud	Lisaks üürile kohustub Üürnik tasuma Üldtingimustes nimetatud Kõrvalkulude eest.
1.10. Eritingimused	<p>1.10.1 Mõlemal Poolet on õigus Leping ilma mõjuva põhjuseta üles öelda, teatades sellest Lepingu teisele Poolet ette minimaalselt kolm (3) kuud.</p> <p>1.10.2 Üürnikul on õigus Leping üles öelda vähem kui kolme (3) kuulise etteteatamisega juhul, kui ta leiab enda asemele teise, eelnevalt Üürileandjaga kooskõlastatud ja Üürileandja poolt eelnevalt aktsepteeritud või heaks kiidetud tegevus- ja majandusnäitajatega, hoone teiste üürnike tegevusaladega mitte vastuolus oleva tegevusega üürniku, kes võtab Lepingu, vähemalt samadel tingimustel, üle.</p> <p>1.10.3. Poolte kokkuleppel loetakse üürileping nr. 201405-1 lõppenuks 30.04.2025.</p> <p>1.10.4. Tulenevalt asjaolust, et tegemist on riigiasutusega ning leping hõlmab riigivahendite kasutamist, ei kohaldu punktis 17.1 sätestatud konfidentsiaalsuskohustus lepingutingimuste ega lepingu alusel saadud teabe suhtes ulatuses, milles see on avalik vastavalt seadusele või avalikustamise kohustus tuleneb riigi kui lepingupoole läbipaistvuse nõuetest.</p>
1.11. Logo	-
1.12. Parkimine	Teemeistri tn 2 territooriumil on korraldatud parkimine. Parkimiskohti kasutavate autode numbrid saata <a href="mailto:ere.jogila@restate.ee">ere.jogila@restate.ee</a> .
1.13. Poolte andmed	<p><b>Üürileandja: Restate TM OÜ (reg.kood 17127851)</b></p> <p>Aadress: Pärnu mnt 186, Tallinn, 11314</p> <p>E-post: <a href="mailto:info@restate.ee">info@restate.ee</a></p> <p>Lepingulised küsimused:</p> <p>Tel: +(372) 5622 0348</p> <p>e-post: <a href="mailto:oksana.ganza@restate.ee">oksana.ganza@restate.ee</a></p> <p>Haldusküsimused:</p> <p>Tel: +(372) 5564 2492</p> <p>E-post: <a href="mailto:haldus@restate.ee">haldus@restate.ee</a></p> <p><b>Üürnik: Transpordiamet (reg.kood 70001490)</b></p> <p>Aadress: Valge 4, 11413 Tallinn</p> <p>Kontaktisik: Kermo Vinnikov</p> <p>Tel: +(372) 53050838</p> <p>e-post: <a href="mailto:kermo.vinnikov@transpordiamet.ee">kermo.vinnikov@transpordiamet.ee</a></p> <p>1.13.1. Ülaltoodud andmete muutumisest peavad Pooled kirjalikult teatama.</p>

1.14. Lepingu tingimuste koostoime	Vastuolude korral Eri- ja Üldtingimuste vahel kohaldatakse Eritingimustes sätestatud. Üürnik kinnitab käesolevaga, et enne Lepingu sõlmimist oli tal võimalus Üldtingimustega tutvuda ning ta on Üldtingimuste sisust täielikult teadlik. Hoolimata Üldtingimuste nimetamisest üürilepingu üldtingimusteks kinnitavad Pooled, et kõik Üldtingimuste sätted on nende vahel eraldi läbi räägitud ning nad ei käsitle Üldtingimusi tüüptingimustena võlaõigusseaduse tähenduses.
1.15. Lepingu Lisad	Lisa 1 – Ruumide asukoht ja piirid.

## ÜÜRILEPINGU ÜLDTINGIMUSED

### 1. LEPINGU OBJEKT, ÜLDSÄTTED

- 1.1. Üürileandja annab tähtajaliselt ja tasu eest Üürniku kasutusse Ruumid vastavalt käesoleva Lepingu tingimustele ning Üürnik kohustub Ruume kasutama kooskõlas Lepingu tingimustega ning tasuma selle eest Üürileandjale üüri Lepingus sätestatud korras.
- 1.2. Üürileandja kinnitab, et tal on õigus üürida Ruume välja ning et kolmandatel isikutel ei ole rendi, üüri-, tasuta kasutamise, kasutusvalduse, hoonestusõiguse või muudest lepingutest tulenevaid õigusi vallata ega kasutada Ruume.
- 1.3. Lepingu dokumendid koosnevad Lepingust, Lepingu sõlmimisel olemasolevatest Lepingu lisadest ja pärast Lepingu sõlmimist Poolte poolt alla kirjutatud Lepingu dokumentide muudatustest ja täiendustest.

### 2. RUUMIDE VALMIDUS JA ÜLEANDMINE

- 2.1. Ruumid antakse Üürniku valdusse ja kasutusse vastavalt Eritingimustele. Ruumide valduse üleandmiseks kirjutavad Pooled alla üleandmis-vastuvõtuakti.
- 2.2. Üürnikul on kohustus võtta Ruumid vastu ja allkirjastada üleandmis-vastuvõtuakt hiljemalt Eritingimuste punktis 1.4 sätestatud tähtpäevaks. Juhul, kui Ruumidel on pisipuudusi (s.o puudused, mis ei takista Ruumide otstarbekohast kasutamist), siis võtab Üürnik Ruumid vastu ning Pooled lepivad üleandmis-vastuvõtuaktis kokku selliste puuduste kõrvaldamise täpsetes tähtaegades.
- 2.3. Üürileandja teatab Üürnikule Ruumide üleandmise täpsest päevast kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 5 (viis) kalendripäeva ette ja kutsub sama teatega Üürniku Üleandmise-vastuvõtmise aktile alla kirjutama. Juhul, kui Üürnik ei ilmu Ruumide üleandmisele Üürileandja poolt teatatud ajal või keeldub alusetult Ruumide vastuvõtmisest ja üleandmis-vastuvõtmise akti allkirjastamisest, on Üürileandjal õigus nõuda leppetrahvi iga vastuvõtmisega viivitatud päeva eest summas, mis on võrdne kahekordse päevaüüriga. Kui Üürnik viivitab Ruumide vastuvõtmisega üle 10 (kümne) päeva, on Üürileandjal õigus omal äranägemisel kas lugeda Ruumid Üürniku poolt ühepoolset vastuvõetuks ja alustada Üüri arvestamist kooskõlas Lepingu tingimustega või Leping erakorraliselt üles öelda ning kasutada muid õiguskaitsevahendeid (sh nõuda saamata jäänud tulu hüvitamist). Pooled on selguse huvides kokku leppinud, et Üürileandjal on õigus oma nõuete rahuldamiseks kasutada Üürniku poolt väljastatud pangagarantiid või tagatisraha.

### 3. RUUMIDE KASUTAMISE OTSTARVE

- 3.1. Ruume võib kasutada üksnes Eritingimustes sätestatud otstarbel. Ruumide kasutusotstarvet võib muuta üksnes Üürileandja kirjalikul loal.

### 4. ÜÜR

- 4.1. Üüri suurus on toodud Lepingu Eritingimustes. Lisaks Üürile kohustub Üürnik tasuma Kõrvalkulude eest.
- 4.2. Üüri ja Kõrvalkulude makseid arvestatakse alates Ruumide valduse üleandmisest või Üldtingimuste punktis 2.3 sätestatud juhul Ruumide Üürniku poolt vastuvõetuks lugemisest kuni Ruumide faktilise tagastamise päevani.
- 4.3. Raha laekumisel Üürileandjale loetakse kõigepealt tasutuks sissenõudemenetlusega seotud kulud, siis viivis, siis leppetrahv, siis tasu Kõrvalkulude eest ning viimasena Üür.
- 4.4. Üürniku poolt tasutavad maksed loetakse tasutuks kuupäeval, millal vastav rahasumma on laekunud Üürileandja arvelduskontole.
- 4.5. Üürnik on kohustatud tasuma igakuise Üüri Üürileandja arve alusel sama kuu 10. (kümnendaks) kuupäevaks. Kui Üürnik ei ole kuu Üüri arvet kätte saanud sama kalendrikuu 3. (kolmandaks) päevaks, teatab Üürnik sellest Üürileandjale arvestades siiski, et arve mitteättesaamine ei vabasta Üürniku Üüri tasumise kohustusest ning Üüri tasumisega viivitamine on käsitletav Lepingu rikkumisena ka juhul, kui Üüri arve ei ole mistahes asjaoludel Üürniku poolt kätte saadud. Üüri esmakordne tasumine Üürniku poolt toimub hiljemalt 10 (kümne) päeva jooksul Lepingu sõlmimisest arve alusel.
- 4.6. Üür suureneb vastavalt Eritingimustes sätestatule.

- 4.7. Üürnik kohustub taluma ajutisi katkestusi teenuste osutamises ning Üürileandja ei vastuta Lisateenuste osutamata jätmise või Üürnikule tekkinud kahju eest, kui teenuste mitteosutamine (sh. vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja side katkestused, avariid) ei sõltunud Üürileandjast. Üürileandjal on õigus katkestada Lisateenuste osutamine, kui Üürniku Lepingust tulenevad rahalised kohustused, sealhulgas ent mitte ainult Lisateenuste maksed, on osaliselt või täielikult vähemalt 30 (kolmkümmend) päeva tasumata.
- 4.8. Üürnik tasub Lisateenuste eest igakuiselt Üürileandja (või Üürileandja esindaja (haldaja)) arve alusel.

## 5. KÕRVALKULUD

- 5.1. Lisaks Üürile kohustub Üürnik tasuma Ruumide ja Hoone üldpindade ning kinnistu territooriumi kasutamise, haldamise ja hooldamise ning töö korraldamisega seotud kulude (edaspidi „Kõrvalkulud“) eest. Kõrvalkulud koosnevad mõõdetavatest kõrvalkuludest ning muudest Ruumide ja Hoone üldpindade ning kinnistu territooriumi eksploatatsiooniga kaasnevatest kuludest vastavalt tegelikele kuludele proportsionaalselt tema kasutuses olevate Ruumide pörandapinna suhtega kogu Hoone üüripindade summasse.
- 5.2. Mõõdetavad Kõrvalkulud on arvestite alusel mõõdetavad tarbimispõhised kulud kasutatud vee- ja kanalisatsiooniteenuse, gaasi ja/või elektrienergia eest, sealhulgas ent mitte ainult ventilatsioon, küte, ruumide sisevalgustus. Juhul kui konkreetse Kõrvalkulu tarbimist Üürniku poolt eraldi ei ole võimalik püsivalt või ajutiselt mõõta, tasub Üürnik selle eest proportsionaalselt Ruumide pörandapinna suhtega kogu Hoone üüripindade summasse.
- 5.3. Muud Ruumide ja Hoone üldpindade ning kinnistu territooriumi eksploatatsiooniga kaasnevad Kõrvalkulud on kõik Lepingu punktis 5.3.1 nimetatud kulud, mis kaasnevad Ruumide, Hoone üldpindade ja/või kinnistu territooriumi haldamise ja heakorraga ning mis, sisaldavad selliseid Ruumide ja Hoone otseseid ja kaudseid opereerimise, hooldamise ja parandamise kulusid, nagu:
  - 5.3.1. Ruumide ja Hoone üldpindade kasutamise, haldamise ja hooldamise ning töö korraldamisega seotud kulud, milleks on muuhulgas haldusteenus, üldelekter (fassaadivalgustus, platsivalgustus, läbipääsu-, tehnilise valveseadmete elekter jne), üldvesi, siseruumide koristus, välikoristus, lumekoristus, fassaadipesu, akende pesu, tehnosüsteemide hooldus, korrashoid ja remont (sh vajalikud tarvikud), prügiveedu, raamatupidamisteenus, muru niitmine, kinnistu maamaksu ja Hoone kindlustamisega seotud kulud. Vastavate Kõrvalkulude eest tasub Üürnik vastavalt tegelikele kuludele proportsionaalselt tema kasutuses oleva Ruumide pörandapinna suhtega kogu Hoone üüripindade summasse.
- 5.4. Üürileandja on pädev otsustama Kõrvalkulude aluseks olevate teenuste teenusepakkuja valiku ning tingimuste üle. Üürileandja tagab nimetatud teenuste osutamise püüdes järgida majanduslikult soodsamaid võimalusi ja hoida Kõrvalkulud mõistlikul tasemel.
- 5.5. Üürnik tasub Kõrvalkulud igakuiselt Üürileandja (või Üürileandja esindaja (haldaja)) arve alusel.
- 5.6. Üürnikul on õigus nõuda Üürileandjalt Kõrvalkulude arvestuse aluseks olevaid andmeid mitte sagedamini kui üks kord kolme (3) kalendrikuu jooksul. Üürileandja kohustub tagama soovitud andmete esitamise 20 (kahekümne) tööpäeva jooksul arvates nõude esitamisest. Selgituse nõudmine ei vabasta Üürnikku arve tähtjaks tasumise kohustusest.
- 5.7. Üürnik kohustub taluma ajutisi katkestusi teenuste osutamises ning Üürileandja ei vastuta Kõrvalkulude aluseks olevate teenuste osutamata jätmise või Üürnikule tekkinud kahju eest, kui teenuste mitteosutamine (sh. vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja side katkestused, avariid) ei sõltunud Üürileandjast. Üürileandjal on õigus katkestada Kõrvalkulude aluseks olevate teenuste osutamine, kui Üürniku Lepingust tulenevad rahalised kohustused, sealhulgas ent mitte ainult Kõrvalkulude maksed, on osaliselt või täielikult vähemalt 30 (kolmkümmend) päeva tasumata.

## 6. KÄIBEMAKS

- 6.1. Käibemaks ja muud seotud maksud lisatakse Üürile ja Kõrvalkulude arvetele või teistele Lepingu alusel makstavatele summadele, vastavalt kehtivatele seadustele.

## 7. MAKSMISEGA VIHITAMINE

- 7.1. Üüri, Kõrvalkulude ja Lisateenuste või muude Lepinguliste maksete tasumisega viivitamisel hakatakse arvutama viivist arvates maksetähtjast. Viivise suurus on sätestatud Eritingimustes.

## 8. TAGATIS

- 8.1. Üürnik kohustub vastavalt Eritingimustes sätestatule esitama Üürileandjale oma Lepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks tagatise. Käesoleva Lepingu punkti 9 sätteid kohaldatakse olenevalt Üürniku poolt antava tagatise liigist (tagatisraha või pangagarantii).

- 8.2. Tagatishraha tuleb maksta ülekandega Üürileandja arveldusarvele vastavalt punktis **Error! Reference source not found.** kokku lepitule.
- 8.3. Üürniku poolt esitatav garantii peab olema Üürileandjale sobivas vormis ja sobiva isiku poolt väljastatud ning esimesel nõudmisel sissenõutav ja tagasivõetamatu garantii.
- 8.4. Üürnik kohustub tagama garantii kehtivuse kuni 2 (kahe) kuu möödumiseni Lepingu lõppemisest. Vastav garantii tuleb asendada uuega vähemalt 1 (üks) kuu enne eelmise garantii lõppemist, selle kohustuse rikkumisel on Üürileandjal õigus garantii sisse nõuda ja hoida saadud summat rahalise tagatisena enda arvel.
- 8.5. Iga kord, kui Üürileandjale makstud rahalise tagatise või garantii summa langeb alla Eritingimustes sätestatud summat, peab Üürnik esitama uue Lepingule vastava garantii või maksma Üürileandjale Lepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks summa, misjärel tagatise või garantii summa vastaks Eritingimustes nõutule.
- 8.6. Pooled on kokku leppinud, et Üürileandja ei ole kohustatud tagatissummat oma rahalistest vahenditest eraldi hoiustama ja tagatissummalt intressi Üürniku kasuks ei arvestata.
- 8.7. Üürileandja tagastab Üürnikule tema poolt esitatud tagatise või garantii hiljemalt siis, kui tal ei ole 2 (kahe) kuu möödumisel Lepingu lõppemisest tekkinud Üürniku vastu nõudeid. Kui Üürileandja ei tagasta tagatishraha, millest on maha arvatud võimalikud nõuded, 10 (kümne) päeva möödumisel nimetatud 2- (kahe-) kuulisest perioodist, on Üürnikul õigus nõuda viivist Eritingimustes sätestatud määras.

## 9. KINDLUSTUS

- 9.1. Üürileandja kindlustab Hoone ja Ruumid tavapärasel tingimustel tule, vee ja vandalismi vastu.
- 9.2. Üürnik peab omama täielikku kindlustuskaitset Ruumides asuva Üürniku vara suhtes (sh. siseviimistlus, seadmed ja mööbel) vähemalt taastamisväärtuses. Üürniku vara hävimise või sellele tekkinud kahju eest Üürileandja ei vastuta, väljaarvatud juhul, kui hävimine toimus Üürileandja tahtluse või raske hooletuse korral või kui Üürileandja vastutuse sätestab otseselt ja välistamatult seadus.

## 10. ÜÜRNİKU SISSESEADED

- 10.1. Üürnikul on õigus paigaldada Ruumidesse oma sisseseaded alates Ruumide valduse ülevõtmisest.
- 10.2. Lepingu lõppedes kohustub Üürnik eemaldama Ruumidest tema poolt paigaldatud esemed ja sisseseaded ning taastama Ruumide seisukorra Ruumide üleandmis-vastuvõtuaktis kirjeldatud seisukorras, arvestades normaalset kulumist, välja arvatud, kui Pooled on teisiti kokku leppinud, sealhulgas on Üürnik kohustatud parandama võimalikud Üürniku sisseseade paigaldamiseks kasutatud kinnitusvahendite eemaldamisest tekkinud siseviimistluskahjustused.

## 11. RUUMIDE KASUTAMINE

- 11.1. Üürnik on kohustatud kasutama Ruume hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele, arvestades Hoone teiste üürnike ja külastajate huvidega, kasutama Hoone üldkasutatavaid ruume heaperemehelikult ning järgima Ruumide ja/või Hoone kasutamise kohta kehtivaid sisekorra-, sanitaar-, tuleohutus-, turva-, ja ohutuseeskirju ning tagama nimetatud eeskirjade ja korra järgimise Üürniku töötajate ja külastajate poolt. Üürileandjal on õigus, ent mitte kohustus, kehtestada Hoone sisekorraeeskirjad (edaspidi: „**Eeskirjad**“), mis on nende kehtestamisel Üürnikule täitmiseks kohustuslikud ulatuses, milles Lepingus ei ole kokkulepitud teisiti. Üürileandjal on õigus Eeskirjasid Lepingu kehtivuse ajal ühepoolsest muuta ja täiendada, teatades võimalike muudatuste või täienduste tegemisest Üürnikule kirjalikult taasesitatavas vormis vähemalt 14 kalendripäeva ette.
- 11.2. Üürileandja võimaldab Üürniku personalil ning vajadusel Üürniku klientidel ja külastajatel viibida Ruumides ööpäevaringselt ning ka nädalavahetusel ja riiklikel pühadel.
- 11.3. Üürnik kohustub tagama, et Üürniku personal, tema kliendid ja/või külastajad kasutaksid suitsetamiseks ainult väljaspool Hoonet kindlaksmääratud suitsetamise kohti. Hoonet on suitsetamine rangelt keelatud.
- 11.4. Üürnik kohustub teatama Üürileandjale viivitamatult avariist, tulekahjust või muust õnnetusest Ruumides või Hoonet ning võtma kohe tarvitusele abinõud õnnetusest tulenevate võimalike kahjude vältimiseks ja vähendamiseks ning õnnetuse tagajärgede kõrvaldamiseks.

Üürileandjal on õigus sulgeda Hoone või selle mistahes osa, sealhulgas Ruumid, ajaks, mis on vajalik hädaolukorra, tulekahju või plahvatusena tekitatud kahju kõrvaldamiseks, või kui selline oht ähvardab, ja Üürileandja peab seda vajalikuks, olles konsulteerinud politsei või muude ametiasutustega, või kui sellised asutused seda otseselt nõuavad. Üürnikul pole õigust nõuda eelnevaga seoses mistahes kulde

hüvitamist. Juhul, kui selline Hoone osaline või täielik sulgemine kestab kauem, kui 3 (kolm) päeva ning Üürnikul ei ole võimalik sellest tingituna Ruume sihtotstarbeliselt kasutada, ei pea Üürnik maksma Üüri ega Kõrvalkulude ja Lisateenuste makseid nimetatud perioodi ületava ajavahemiku eest.

- 11.5. Üürnik on kohustatud mitte kasutama Ruumides seadmeid ja tehnoloogiat, mis tekitavad õigusaktidega kehtestatud normidest suuremat vibratsiooni ja müra, raadio- ja TV häireid, mürgiseid gaase, ümbrust ja keskkonda kahjustavat tolmu, kahjulikku kiirgust, elektrivõrgu ülekoormust, veevarustus-, kanalisatsiooni- või keskküttesüsteemi kahjustusi. Üürnik on kohustatud tagama, et Hoone süsteemid ning struktuurid ei oleks ülekoormatud. Ruumide taustmuusika lubatud helirõhutase mistahes Ruumide punktis ei tohi olla õigusaktides lubatust suurem.
- 11.6. Üürnik kohustub korraldama omal kulul kõigi pakendiseadusest tulenevate kohustuste täitmise, sh müügapakendite- ja pakendijäätmete tagasivõtmise kohustuse täitmise. Samuti kohustub Üürnik omal kulul korraldama jäätmete käitlemise, mis ei kuulu olmejäätmete kategooriasse.
- 11.7. Lukkude või lukusüsteemide muutmine toimub ainult Üürileandja poolt selle Poole kulul, kelle algatusel või süü tõttu lukkude muutmine toimub.
- 11.8. Üürileandja esindajatel peab olema vaba ligipääs Ruumidele tööpäevadel, kui sellest või kontrollvisiidi eesmärgist on Üürnikule 24 (kakskümmend neli) tundi ette teatatud. Üürileandjal on õigus siseneda Ruumidesse igal ajal avariide või õnnetuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks, kui nimetatud õnnetused või avariid või reaalne oht nende tekkimiseks võivad ohustada Hoones viibivaid isikuid või teiste isikute vara.
- 11.9. Üürnik kohustub võimaldama Üürileandjale või mistahes muule Üürileandja poolt volitatud isikule vajadusel ja etteatamisel vastavalt punktile 11.8 juurdepääsu Ruumides asuvatele tehnosüsteemidele.
- 11.10. Ruumide üldkasutatavatele sisepindadele ja Hoone välisilmet muutvate elementide (sh kardinat, reklaam- või disainkleebiste vms) paigaldamiseks on vajalik Üürileandja eelnev kirjalik nõusolek. Nõusoleku taotlemiseks kohustub Üürnik esitama reklaami kavandi ning informatsiooni suuruse ja asukoha kohta. Juhul, kui Üürileandja annab reklaami paigaldamiseks loa, võib Üürnik paigaldada selleks ettenähtud pindadele sisult ja vormilt õigusaktide nõuete ja heade kommetega kooskõlas olevat reklaami, mis on seotud Üürniku majandustegevusega, jäädes reklaami eest ise vastutavaks. Kõik kulud seoses reklaami valmistamise ning paigaldamisega, sealhulgas õigusaktidega ettenähtud maksud, kannab Üürnik täies ulatuses.

## **12. RUUMIDE KORRASHOID JA PARENDUSED**

- 12.1. Üürnik on kohustatud Ruume korras hoidma ning neid koristama ja hooldama selliselt, et Ruumid säiliks üleandmis-vastuvõtuaktis kirjeldatud seisundis, arvestades normaalset kulumist, ning järgima Üürileandja vastavasisulisi juhiseid.
- 12.2. Üürnik on vastutav Ruumide kogu korrashoiu ja remondi eest. Remondi lepib Üürnik Üürileandjaga eelnevalt kirjalikult kokku. Üürnik teeb omal kulul remonti näiteks Ruumide lagede, seinte, põrandate värvimise, mööbli ja sisseseade ning põrandate väljavahetamise jne. osas. Üürnik teostab kõik remonttööd viisil, mis võimalikult vähe häirib teisi üürnikke, Üürileandjat ja muid isikuid.
- 12.3. Ruumide sisemised klaaspinnad tuleb hoida esinduslikena ning nende puhastamise korraldab ja kulud katab Üürnik.
- 12.4. Üürnikul on õigus teha Ruumides parendusi ja muudatusi üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul.
- 12.5. Kui Üürnik ei tee Ruumides mõistlikult vajalikku remonti või hooldust mõistliku aja jooksul, võib Üürileandja teha seda Üürniku kulul.
- 12.6. Üürnik peab taluma Üürileandja poolt Ruumides tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Ruumide säilitamiseks, mõistlikus ulatuses ilma, et tal oleks õigus kahju hüvitamisele või Üüri alandamisele. Tehtavatest töödest ja saabuvast muust mõjutusest teavitab Üürileandja Üürnikku mõistlikult ette tehtava töö sisu ja kestvuse või muu mõjutuse viisi ja kestvuse ära näitamisega. Üürileandja teostab kõik sellised remonttööd viisil, mis võimalikult vähe häirib Üürnikku, teisi üürnikke, külastajaid ja muid isikuid. Pooled välistavad võlaõigusseaduse § 283 lg 1 teise lause, § 284 lõiked 2, 3 ja lõike 5 teise ja kolmanda lause kohaldamise.
- 12.7. Üürnik kohustub Lepingu lõppemisel Üürniku poolt tehtud parendused või muudatused eemaldama Lepingu lõppemise kuupäevaks, välja arvatud juhul, kui Pooled on kirjalikult teisiti kokku leppinud või kui see pole Ruume kahjustamata võimalik. Üürnikul ei ole õigust saada hüvitust Ruumides Üürileandja nõusolekul tehtud parenduste eest, välja arvatud juhul, kui Pooled on igakordselt enne parenduste tegemist kirjalikult teisiti kokku leppinud.

### **13. ALLÜÜR**

- 13.1. Üürnikul ei ole õigust Lepingut ega Ruume mistahes õiguslikul alusel kolmandate isikute allüürile anda või enda Lepingust tulenevaid õigusi loovutada. See käib ka olukorra kohta, kui Üürniku ettevõtte võõrandatakse. Üürnikul on õigus anda Ruumid allüürile üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul.

### **14. LEPINGUPERIOOD**

- 14.1. Leping jõustub vastavalt Eritingimustes sätestatule.
- 14.2. Leping lõpeb Eritingimustes ette nähtud tähtajal või muudel Lepingus sätestatud juhtudel ja alustel. Pooled võivad Lepingu lõpetada ennetähtaegselt Poolte kirjalikul kokkuleppel.
- 14.3. Lepingu lõppemisel kohaldatakse ka pärast Lepingu lõppemist neid Lepingu sätteid, mis oma olemuse tõttu sätestavad Poolte õigusi ja kohustusi pärast Lepingu lõppemist. Eelöeldu kehtib iseäranis sätete kohta, mis määravad Poolte vaheliste vaidluste lahendamise korra, Lepinguga ette nähtud tasude maksmise kohustuse, arvestamise ja maksmise korra, Lepingu sätete tõlgendamise viisi ning Poolte vastutuse.
- 14.4. Pooled välistavad võlaõigusseaduse § 310 lg 1 kohaldamise, see tähendab, et Ruumide kasutamise jätkamist Üürniku poolt pärast Lepinguperioodi möödumist ei loeta automaatselt Lepingu pikenemise aluseks ega Lepingu tähtajatuks muutumise aluseks. Pooltel ei ole õigust Lepingut ühepoolsetl pikendada, välja arvatud, kui Eritingimustes on teisiti kokku lepitud.

### **15. LEPINGU ÜLESÜTLEMINE**

- 15.1. Üürileandjal on õigus käesolev Leping erakorraliselt üles öelda, kui esinevad järgmised mõjuvad põhjused:
- 15.1.1. ilma täitmiseks täiendavat tähtaega andmata (mistahes kahtluste vältimiseks välistavad Pooled võlaõigusseaduse § 316 lg 3 kohaldamise) järgmistel juhtudel:



- 15.1.1.1. Üürnik on viivitanud Ruumide valduse vastuvõtmisega rohkem kui 10 (kümme) kalendripäeva.
- 15.1.1.2. Lepingujärgsed maksed (sh Üür ja/või Kõrvalkulude maksed) on osaliselt või täielikult vähemalt 30 (kolmkümmend) päeva tasumata või on Üürnik olnud vastavate maksete tasumisega viivituses üle 10 (kümne) päeva vähemalt 3 (kolmel) korral 1 (ühe) aasta jooksul. Juhul kui Leping ülesütleamise aluseks on mitmekordne maksetega viivitamine, on Üürileandjal õigus öelda Leping üles ka siis, kui Üürnik täidab oma maksekohustused enne ülesütlemist;
- 15.1.1.3. Üürnik annab Ruumid Lepinguga vastuolus allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse ilma Üürileandja eelneva kirjaliku loata ja ei lõpeta ning heasta rikkumist 14 (neljateistkümne) päeva jooksul vastavasisulise teate saamisest;
- 15.1.1.4. Üürnik ei ole tähtaegselt esitanud või tasunud või vastavate asjaolude esinemise korral taastanud või suurendanud Leping kohaselt andmisele kuuluvat tagatist;
- 15.1.1.5. muu oluline Leping rikkumine (oluliste rikkumistena käsitletakse muuhulgas, kuid mitte ainult Leping punktides 13 ja 14 toodud kohustuste rikkumist), mida Üürnik ei ole lõpetanud ega heastanud 14 (neljateistkümne) päeva jooksul vastavasisulise teate saamisest.
- 15.1.1.6. Üürnik kasutab Ruume vastuolus Ruumide kasutamise otstarbe või Lepinguga ja ei lõpeta ning heasta rikkumist 14 (neljateistkümne) päeva jooksul vastavasisulise teate saamisest;
- 15.1.1.7. Üürnik halvendab oluliselt Ruumide seisundit ja ei lõpeta ning heasta rikkumist 14 (neljateistkümne) päeva jooksul vastavasisulise teate saamisest;
- 15.1.2. Kui Üürileandja on esitanud Üürnikule nõude rikkumise lõpetamiseks ja heastamiseks nõudes nimetatud tähtaja jooksul ja ühtlasi teatanud, et ütleb lepingu üles, kui Üürnik vastava tähtaja jooksul rikkumist ei lõpeta ja heasta, siis lõpeb Leping vastava tähtaja tulemusteta lõppemisel ning Üürileandja ei ole kohustatud esitama sellisel juhul täiendavat ülesütleamisavaldust.
- 15.2. Igasuguse Üürniku poolse Leping rikkumise puhul, mis annaks Üürileandjale õiguse Leping üles öelda, on Üürileandjal õigus nõuda Leping ülesütleamise asemel või samaaegselt Leping ülesütleamisega leppetrahvi 3 (kolme) kuu Üüri ulatuses. Rikkumise jätkumisel peale leppetrahvi teate saatmist või uue rikkumise korral võib Leping nii üles öelda kui nõuda uuesti leppetrahvi.
- 15.3. Üürnikul ei ole õigust Lepingut korraliselt üles öelda. Juhul kui Üürnikul kaob vajadus Ruumide kasutamiseks, on tal õigus otsida Ruumidele endaga samaväärne (s.o nt majandusnäitajate poolest samal tasemel, samal tegevusalal tegutsev) üürnik, kes sõlmib Üürileandjaga Leping samaväärsete või paremate tingimustega üürilepingu. Uue üürniku lõpliku sobivuse üle otsustab Üürileandja omal äranägemisel.
- 15.4. Üürnik võib käesoleva Lepingu erakorraliselt üles öelda ainult siis, kui Üürileandja on Lepingut süüliselt oluliselt rikkunud (muud õiguslikud alused on välistatud). Sellisel juhul annab Üürnik Üürileandjale 30 (kolmkümmend) päeva rikkumise lõpetamiseks. Kui selle aja jooksul ei ole Üürileandja rikkumist lõpetanud, võib Üürnik Leping üles öelda.

## 16. RUUMIDE TAGASTAMINE

- 16.1. Üürilepingu lõppedes mistahes alusel on Üürnik kohustatud Ruumid Üürileandjale tagastama Leping lõppemise päeval hiljemalt kell 16:00 heas seisukorras, arvestades Üürniku kohustust teostada Leping kehtivusperioodil tavapäraseid remont- ja hooldustöid, Ruumide tavapärast kulumist ning Lepingus sätestatud Üürniku kohustusi eemaldada sisseseaded ning muudatused ja parendused. Üürileandjal on õigus keelduda Ruumide vastuvõtmisest seni, kuni Ruumid on viidud vastavusse käesolevas punktis nõutuga, kusjuures Üürileandja keeldumisel loetakse Üürnik Ruumide tagastamisega viivituses olevaks.
- 16.2. Poole nõudmisel vormistatakse Ruumide tagastamine kahepoolse üleandmis-vastuvõtuaktiga.
- 16.3. Kui Üürnik viivitab Ruumide tagastamisega, on Üürileandjal õigus nõuda leppetrahvi iga viivitatud päeva eest summas, mis on võrdne kolmekordse päevaüüriga.
- 16.4. Kui Üürnik viivitab Ruumide tagastamisega üle viieteistkümne (15) päeva, on Üürileandjal lisaks leppetrahvi nõudele ja muude asjakohaste õiguskaitsevahendite kasutamisele õigus omaabi korras iseseisvalt Ruumidesse siseneda ja Ruumide valdus Üürnikult ühepoolset üle võtta, sealhulgas ent mitte ainult vahetada sel eesmärgil Üürniku kulul välja Ruumide lukustus ning ladustada võimalik Ruumides olev Üürniku vara Üürniku kulul Üürileandja poolt omal äranägemisel valitud alternatiivsetes ruumides, kusjuures Üürnikule tekkiva kahju eest vastutab Üürileandja üksnes tahtliku kahju tekitamise korral. Üürnik nõustub, et temale kuuluva vara selliselt eemaldamist Ruumidest loetakse Üürileandja seaduses sätestatud pandiõiguse teostamiseks. Ruumidest sisustuse ja esemete eemaldamise kohta koostab Üürileandja akti, millele kirjutavad alla lisaks Üürileandja esindajale kaks tunnistajat ning saadab Üürnikule akti koopia. Üürileandjal on õigus vastava realiseerida ja kasutada müügitulemit Üürniku käesolevast Lepingust tulenevate kohutuste täitmiseks.

## 17. KONFIDENTSIAALSUS

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

## 18. VASTUTUS

- 18.1. Pooled kannavad vastastikku täielikku varalist vastutust Lepingu mittetäitmisega või mittekohase täitmisega teisele Poolele tekitatud varalise kahju eest (sh saamata jäänud tulu, õigusabikulud, ekspertide ja konsultantide kulud, teisele Poolele määratud trahvid, võlgade sissenõudmise kulud ja muud kulud). Pooled vastutavad oma töötajate ja esindajate tegevuse või tegevusetusega teisele Poolele tekitatud varalise kahju eest.
- 18.2. Üürileandja ei vastuta väljaspool Kinnistu piiri või kommunikatsioonide liitumispunkte toimunud vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideavariidest tingitud Lepingu rikkumise, eelkõige seeläbi Üürnikule tekkinud kahju eest, välja arvatud juhul, kui kahju tekkis Üürileandja poolse Lepingu tahtliku või raskelt hooletu rikkumise tagajärjel. Üürileandja ei vastuta samuti kahju eest, mis tekkis seoses kütte, vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, side- ja muude kommunaalteenuste osutamisega või mitteosutamisega vastava teenuse algse pakkuja poolt.
- 18.3. Üürnik kohustub tagama ja vastutama Üürilepingu esemel tuleohutuse eest. Selleks kohustub Üürnik järgima tuleohutusnõudeid, sh ehitusprojektist tulenevaid tuleohutusnõudeid, muid kohalduvaid eeskirju ning asjaomaseid õigusakte. Pooled on kahtluste vältimiseks kokku leppinud, et isegi, kui õigusaktide kohaselt peab tuleohutuse eest vastutama Üürileandja, kohaldub Poolte omavahelistes suhetes eelnimetatud regulatsioon, mille kohaselt tuleohutuse eest vastutab Üürnik.
- 18.4. Olenemata mujal käesolevas Lepingus sätestatust ei ole Üürileandja vastutav Üürnikule tekitatud kahju eest, kui seda ei ole tekitatud Üürileandja tahtliku Lepingu rikkumisega.
- 18.5. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Poolt ühelgi juhul kohustuse täitmisest või leppetrahvi ületava kahju hüvitamisest.

## 19. VÄÄRAMATU JÕUD

- 19.1. Lepingu mittetäitmine põhjustel, mida on tekitanud vääramatute jõud, loetakse vabandatavaks tingimusel, et pooled rakendavad jõupingutusi sellise olukorra vältimiseks ja likvideerimiseks ning tingimusel, et võetakse tarvitusele meetmed Lepingu täitmiseks. Pool ei tohi arvestada vääramatute jõuga, kui ta ei ole teisele poolele kirjalikult teatanud vääramatust jõust 2 (kahe) nädala jooksul alates päevast, kui ta sai teada vääramatute jõu juhtumist, kuid mitte hiljem kui 1 (ühe) kuu jooksul alates selle tekkimisest.
- 19.2. Mistahes kahtluste vältimiseks on Pooled kokku leppinud, et COVID-19 või mõne analoogse viiruse pandeemiline levik ja sellega seotud võimalikud riiklikud või kohalikud piirangud (edaspidi „COVID Piirangud“) ei õigusta Üürniku poolt Lepingust tulenevate kohustuste täitmisest keeldumist või nendega viivitamisest, sealhulgas ent mitte ainult puudub Üürnikul õigus neile tuginedes taotlema Üürilalandamist või kasutada Üürileandja suhtes muid õiguskaitsevahendeid, vaid tegemist on Üürniku äriskiga, millega Üürnik on Lepingu sõlmimisel arvestanud. Samas on Pooled sõnaselgelt kokku leppinud, et juhul, kui COVID Piirangutest otseselt või kaudselt tingituna on raskendatud või võimatu Ruumide tähtaegne üleandmine, siis on Üürileandja õigustatud COVID Piirangutest tingitud viivituse ulatuses pikendama (ühikordselt või korduvalt) Üleandmispäeva.
- 19.3. Vääramatute jõu all mõeldakse mistahes ettenägematut sündmust, mille üle Pooltel kontroll puudub sh., kuid mitte ainult tulekahju, plahvatus, loodusõnnetused, sõda, võimu- ja valitsusorganite otsused.
- 19.4. Vääramatute jõu esinemine muudab Lepingus toodud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul Lepingu täitmine oli katkenud.

## 20. VAIDLUSED

- 20.1. Pooled kohustuvad lahendama kõik küsimused läbirääkimiste teel. Kui vaidlust ei suudeta läbirääkimiste teel lahendada, võivad Pooled pöörduda esimese astme kohtuna Harju Maakohutusse.
- 20.2. Käesolevale Lepingule kohaldatakse Eesti Vabariigi seadusi.

**21. LEPINGU ALLKIRJASTAMINE**

- 21.1. Ruumide omaniku vahetudes jääb käesolev Leping kehtima. Üürileandja tagab Hoone omandiõiguse üleminekul kolmandale isikule kõigi käesolevast Lepingust tulenevate Üürileandja õiguste ja kohustuste ülemineku Hoone omandajale.
- 21.2. Üürnikul ei ole lubatud käesolevast Lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi osaliselt ega tervikuna ühelegi kolmandale osapoolle edasi anda ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta.
- 21.3. Käesolevat Lepingut saab muuta ainult Poolte kirjalikul kokkuleppel ning Lepingu muudatused vormistatakse Lepingu Lisadena kronoloogilises järjekorras.
- 21.4. Poolte vahelised käesoleva Lepinguga seotud teated peavad olema edastatud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui Lepingus ei ole otseselt ette nähtud teisiti. Informatsioonilise iseloomuga teateid, mille edastamisel teisele Poolele ei ole õiguslikke tagajärgi, samuti viivitamatult edastamisele kuuluvad teated (avariid jms), võib edastada ka telefoni teel. Teated edastatakse teisele Poolele käesolevas Lepingus toodud kontaktandmetele.

/digitaalallkiri/

Üürileandja

/digitaalallkiri/

Üürnik