

## ÄRIHOONE ÜÜRILEPING

Käesoleva äriruumi üürilepingu (edaspidi: **Leping**) on sõlminud 23. september 2024, Narvas

- (1) **Hoone omanikud** Aleksandr Šustov, isikukoodiga 35202113719, Dmitri Šustov isikukoodiga 38302033714, Natalja Šustova isikukoodiga 45408173721 (edaspidi: **Üürileandja**),
- ja
- (2) **MTÜ Narva Tuletõrjeühing**, registrikoodiga 80620018, asukohaga Ida-Viru maakond, Narva linn, Malmi tn 1, 20308 (edaspidi: **Üürnik**), mida esindab juhatuse liige Jelena Virolainen isikukoodiga 47206123729.

edaspidi viidatud ka kui Pool või ühiselt kui Pooled, alljärgnevas:

### 1. Lepingu objekt

- 1.1 Lepinguga antakse Üürnikule kasutamiseks Lepingus toodud tingimustel ärihoone Ida-Viru maakond, Narva linn, Malmi tn 1, 20308 asuvad ruumid üldpinnaga 105 m<sup>2</sup>, (edaspidi: **Üüriobjekt**). Üüriobjekti täpsem plaan on sätestatud Lepingu Lisana 1.
- 1.2 Üüriobjekti seisund fikseeritakse ning antakse Üürnikule üle üleandmise-vastuvõtmise aktiga, mis vormistatakse Lepingu Lisana 2.
- 1.3 Üürnik võib Üüriobjekti kasutada ainult oma majandus- või kutsetegevuse raames ja Lepingus määratud eesmärkidel.

### 2. Lepingu tähtaeg

- 2.1. Leping jõustub allakirjutamise momendist mõlema Poole poolt ning kehtib kuni 31.12.2034.
- 2.2. Juhul, kui üks Pool ei teata teisele Poolele 2 kuud enne Lepingu tähtaja möödumist, et ta ei soovi Lepingu pikendamist, pikeneb Lepingu tähtaeg automaatselt 5 aasta võrra.

### 3. Üür ja kõrvalkulud

- 3.1 Üürnik tasub Üürileandjale Üüriobjekti kasutamise eest üüri 0 eurot kuus.
- 3.2 Lisaks üürile tasub Üürnik järgmised Üüriobjekti kasutamisega seotud kõrvalkulud:
- 3.2.1 kommunaalteenused (elektrienergia, vee- ja kanalisatsiooni, kütte ja prügiveo kulud) vastavalt tarbitud teenustele;
- 3.2.2 Internetiühenduse, kaabeltelevisiooni, telefoniteenuste ja valvesüsteemi eest vastavalt teenuse pakkujaga sõlmitud lepingutele ning tegelikule tarbimisele.

- 3.3 Üüri ja kõrvalkulusid hakatakse arvestama alates Üürnikule Üüriobjekti üleandmise päevast.
- 3.4 Üürileandja kohustub Üürnikule esitama iga kalendrikuu eest tasumisele kuuluva üüri ja kõrvalkulude eest arve hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 10. kuupäevaks.
- 3.5 Üürnik kohustub tasuma üüri ja kõrvalkulud hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 20. kuupäevaks vastavalt Üürileandja poolt esitatud arvele.
- 3.6 Üür tasutakse Üürileandja arveldusarvele EE212200221063314774 Swedbank.
- 3.7 Tasu osutatavate teenuste eest on Üürileandjal õigus tõsta juhul, kui vastavaid teenuseid osutavad ettevõtted tõstavad teenuse hinda. Teenuste osutamise muutus teatatakse Üürnikule esitataval arvel.

#### **4. Poolte õigused**

##### **4.1. Üürileandjal on õigus:**

- 4.1.1. kontrollida eelneval 3-päevasel etteteatamisel Üüriobjekti sihipärast kasutamist ja hooldamist ning teha Üürnikule ettepanekuid puuduste kõrvaldamiseks;
- 4.1.2. saada kokkulepitud suuruses ja tähtaegadel üüri, kõrvalkulusid ja muid makseid vastavalt Lepingu tingimustele;
- 4.1.3. siseneda Üüriobjektile avariide ja õnnetuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks;
- 4.1.4. nõuda Üürniku poolt tekitatud kahju hüvitamist.

##### **4.2 Üürnikul on õigus:**

- 4.2.1 saada Üüriobjekt enda kasutusse hiljemalt 01.12.2024;
- 4.2.2 kasutada takistamatult Üüriobjekti ja neis olevaid kommunikatsioone, s.h. elektrit, vett ja kanalisatsiooni vastavalt Üürniku vajadustele ning Üüriobjekti kasutamise eesmärgile;
- 4.2.3 teha muudatusi ja parendusi Üüriobjektile ainult pärast Üürileandjalt vastavasisulise kirjaliku loa igakordset saamist;
- 4.2.4 Lepingu lõppemisel võtta ära Üüriobjektile tehtud parenduse või muudatuse, kui see on võimalik Üüriobjekti kahjustamata. Kui parenduste või muudatuste äravõtmine ei ole võimalik, võib Üürnik nõuda Üürileandjalt hüvitist summas, mille võrra on Üürileandja nõusolekul tehtud parenduste ja muudatuste tõttu tõusnud Üüriobjekti väärtus.

##### **4.3 Üürileandja on kohustatud:**

- 4.3.1 andma Üüriobjekti Üürniku valdusesse Lepingu punktis 4.2.1 märgitud kuupäeval;
- 4.3.2 tagama Üürniku varustamise vee-, elektri- ja soojusenergiaga ning hoidma korras sisenevad sidekommunikatsioonid. Üürileandja ei vastuta teenuste mitteosutamise eest, kui Üürniku nimetatud teenustega varustamise katkestamine või ebapiisav varustamine oli tingitud Üürileandjast mittesõltuvatel asjaoludel;

- 4.3.3 võimaldama Üürnikul takistamatult kasutada Üüriobjekti;
- 4.3.4 oma õiguste ja kohustuste täitmisel segama võimalikult vähe Üürniku majandustegevust;
- 4.3.5 mitte keelduma nõusoleku andmisest Üüriobjektile Üürniku poolt tehtavateks parendusteks ja muudatusteks, kui parenduste ja muudatuste tegemine on vajalik Üüriobjekti kasutamiseks või selle mõistlikuks majandamiseks;
- 4.3.6 teavitama Üürniku kirjalikult plaanilistest elektri- ja veekatkestustest hoones või Üüriobjektil ning muude teenuste osutamise katkestustest;
- 4.3.7 esimesel võimalusel kõrvaldama rikked keskkütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni- ja elektrisüsteemides;
- 4.3.8 tegema Üüriobjekti säilitamiseks õigeaegselt kapitaalremonti, teavitades sellest Üürnikku kirjalikult vähemalt kolmkümmend (30) päeva ette. Üürnik võib nõuda kapitaalremondi tegemist, kui Üüriobjekt on saanud Üürnikust mittetingitud asjaoludel oluliselt kahjustatud;
- 4.3.9 Üürileandja ei kanna vastutust materiaalsete väärtuste, mida üürnik hoiab Üüriobjektil või hoones, kus Üüriobjekt asub, kaotsimineku, puudujäägi või rikkumise eest.

#### 4.4 Üürnik on kohustatud:

- 4.4.1 kasutama Üüriobjekti hoolikalt ja vastavalt Üüriobjekti sihtotstarbele;
- 4.4.2 hoidma Üüriobjekti korras ning heakorrasstatud seisundis ja vajadusel tegema sellele hooldusremonti;
- 4.4.3 taluma Üüriobjekti suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Üüriobjekti säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;
- 4.4.4 teostama Üüriobjekti säilimiseks vajalikku hooldus- ja jooksvat remonti niivõrd, kuivõrd sellega ei suurendata Üüriobjekti väärtust oluliselt;
- 4.4.5 teatama Üürileandjat viivitamatult ohust Üüriobjektile, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta, s.h Ruumides toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud nende tagajärgede likvideerimiseks;
- 4.4.6 mitte andma Üüriobjekti kolmandate isikute kasutusse ilma Üürileandja kirjaliku loata;
- 4.4.7 tasuma üüri ja kõrvalkulusid vastavalt Lepingus kokkulepitud tingimustele;
- 4.4.8 korraldama oma tegevuse viisil, mis ei häiri ehitise teiste üürnike ja elanike tavapärast tegevust;
- 4.4.9 hüvitama täielikult Üüriobjekti hävimisest ja kahjustumisest tuleneva kahju, mis tekib ajal, kui Üüriobjekt oli Üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast. Üürnik ei vastuta Üüriobjekti hariliku kulumise, seisukorra halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad Üüriobjekti Lepingujärgse kasutamisega;
- 4.4.10 Üürileandja kirjaliku loata Üürniku vahenditega Üüriobjektis tehtud ümberehitused ja parendused kuuluvad Üürileandjale. Lepingu lõppemisel on Üürnik kohustatud Üürileandja nõudmisel taastama ümberehituseelse seisukorra oma kulul või hüvitama taastamisega seotud kulud.

## 5. Poolte vastutus

- 5.1 Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest kannavad Pooled käesolevas Lepingus ning Eesti Vabariigi õigusaktides ettenähtud vastutust.

- 5.2 Kõigi lepingust tulenevate rahaliste kohustuste mittetähtaegse tasumise korral on Üürileandjal õigus nõuda viivist null koma viis (0,5) protsenti päevas tasumisele kuuluvast summast iga viivitatud päeva eest.

## **6 Lepingu muutmine**

Lepingu tingimusi võib muuta või Lepingut täiendada ainult Poolte kirjalikul kokkuleppel, v.a. juhtudel kui Lepingu tingimuste muutmise vajadus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest. Kirjaliku vormi järgimata jätmisel on Lepingu muudatus tühine.

## **7 Lepingu lõppemine**

- 7.1 Leping lõpeb:
- 7.1.1 Lepingu punktis 2.1 sätestatud tähtaja möödumisel;
  - 7.1.2 Üüriobjekti hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel;
  - 7.1.3 Lepingu lõppemisel muul seaduses või Lepingus toodud alusel, s.h Poole poolt Lepingust taganemisel või Lepingu ülesütlemisel.
- 7.2 Leping lõpeb Üürniku pankroti ja likvideerimise korral või Lepingu lõpetamisel seaduses sätestatud korras, arvestades käesoleva Lepingu sätteid.
- 7.3 Üürnikul on õigus Leping ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Üürileandjale kirjalikult 60 päeva ette, kui Üürileandja rikub oluliselt Lepingut.
- 7.4 Üürileandjal on õigus Leping ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Üürnikule kirjalikult 30 päeva ette, kui:
- 7.4.1 Üürnikul on tekkinud võlgnevus Üürileandja ees enam kui kahe (2) kuu üüri või kõrvalkulude osas või kui Üürnik on kalendriaasta jooksul hilinenu maksete tasumisega üle kümne (10) kalendripäeva üle kahe (2) korra;
  - 7.4.2 Üürnik lõhub või rikub tahtlikult Üüriobjekti või kasutab Üüriobjekti mittesihhipäraselt;
  - 7.4.3 Üürnik teeb ümberehitusi ja parendusi Üürileandja kirjaliku loata;
  - 7.4.4 Üürniku tegevus takistab teiste üürnike või elanike tegevust või on nende huvidega vastuolus;
  - 7.4.5 Üürnik on andnud Üüriobjekti kolmanda isiku kasutusse Üürileandja eelneva kooskõlastuseta.
- 7.5 Lepingu lõpetamine Poole poolt peab toimuma kirjaliku avalduse esitamisega teisele Poolele. Kirjalikus avalduses peab olema märgitud Üüriobjekt, Lepingu lõpetamise päev ja Lepingu lõpetamise alus.

## **8. Üüriobjekti üleandmine Lepingu lõppemisel**

- 8.1 Üürnik on kohustatud Lepingu kehtivuse viimasel päeval andma Üüriobjekti Üürileandjale üle ja Üürileandja on kohustatud Üüriobjekti vastu võtma.
- 8.2 Kui Üürileandja ei võta Üüriobjekti Lepingu punktis 8.1 märgitud korras vastu, lasub peale Lepingu lõppemise kuupäevast Üüriobjekti kahjustamisest tulenev vastutus Üürileandjal.

## **9 Lepingurikkumise vabandatavus**

- 9.1 Pooled vabanevad Lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmisest osaliselt või täielikult, kui seda takistab vääramatu jõud, kusjuures Pooled on kohustatud rakendama kõiki meetmeid, et ära hoida teisele Poolele kahju tekitamine ja tagada võimalikult suures ulatuses Lepingu täitmine.
- 9.2 Vääramatu jõu esinemine peab olema tõendatud selle Poole poolt, kes soovib viidata nimetatud asjaoludele kui alusele, et vabaneda seadusest tulenevast ja/või Lepingus sätestatud vastutusest endale Lepinguga võetud kohustuste mittetäitmise või mittevastava täitmise eest. Vääramatu jõu mõiste sisustamisel lähtuvad Pooled Võlaõigusseaduses sätestatust.
- 9.3 Vääramatu jõu esinemisest tuleb teist Poolt viivitamatult kirjalikult informeerida.

## **10 Vaidluste lahendamise kord**

- 10.1 Lepingust tulenevad ja sellega seotud vaidlused püüavad Pooled lahendada läbirääkimiste teel. Kui vaidlust ei õnnestu lahendada Poolte läbirääkimiste teel, on Pooltel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks maakohtusse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele.

## **11 Lõppsätted**

- 11.1 Lepingul on alljärgnevad lisad:

11.1.1 Lisa 1- Üürpinna plaan

11.1.2 Lisa 2- Üüriobjekti üleandmise-vastuvõtmise akt

- 11.2 Leping allkirjastatakse digitaalselt, mis loetakse vastavalt tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 80 alusel võrdseks allkirjastamise kirjaliku vormiga.

### **Üürileandja:**

A. Šustov (allkirjastatud digitaalselt)  
D. Šustov (allkirjastatud digitaalselt)  
N. Šustova (allkirjastatud digitaalselt)

### **Üürnik:**

MTÜ Narva Tuletõrjeühing  
J. Virolainen, juhatuse liige  
(allkirjastatud digitaalselt)