

ÜÜRILEPING nr 3-6/459

Tallinnas, vastavalt digitaalselt allkirjastamise kuupäevale

Euro Houses Development OÜ, registrikood 10755934, asukoht A. Lauteri 5, 10114 Tallinn, edaspidi nimetatud Üürileandja, kelle esindajana tegutseb volikirja alusel Mikk Arakas, ühelt poolt

ja

Siseministeeriumi infotehnoloogia- ja arenduskeskus, registrikoodiga 70008440, asukohaga Mäealuse 2/2, Tallinn 12618, mida esindab põhimääruse alusel peadirektori asetäitja äriteenuste valdkonnas Marti Lung, teiselt poolt

ning mõlemad koos edaspidi nimetatud Pooled ja eraldi Pool, sõlmisid käesoleva kinnisasja osa üürilepingu (edaspidi **Leping**) alljärgnevas:

1. Lepingu ese

- 1.1. Üürileandja annab ja Üürnik võtab kasutusse üüripinna aadressil Harjumaa, Saue vald, Laagri alevik, Vae tn 6 korstna välisküljel, edaspidi nimetatud Üüripind, eesmärgiga paigaldada ja hoida Üüripinnal Päästeameti ohuteavituse sireene ning nende juhtseadet. Üüripinna täpne asukoht on märgitud Lepingu lisaks oleval plaanil (Lisa 1).
- 1.2. Üürileandja kinnitab, et Lepingu esemeks olev punktis 1.1. nimetatud Üüripind asub Üürileandjale kaasomandina kuuluval kinnistul (kinnistusraamatu registriosa number 11599702), mille osas on 05.04.2007 sõlmitud notariaalne kaasomandi valdamise ja kasutamise kokkulepe. Nimetatud kokkuleppe kohaselt asub Üüripind Üürileandja ainukasutusse ja –valdusesse jääval kinnistu osal ja Üürileandjal on õigus ilma piiranguteta sõlmida üürilepinguid, sh käesolevat Üüripinna üürilepingut.
- 1.3. Üüripind antakse Üürniku kasutusse üleandmise-vastuvõtmise akti alusel.
- 1.4. Üürniku esindaja tõendab oma allkirjaga Lepingul, et on enne Lepingu sõlmimist Üüripinna üle vaadanud, selle seisukord vastab Üürniku vajadustele, sh on Üürnik teadlik teiste korstna kasutajate saatjatest, seadmetest ning nõudest mitte kahjustada teiste üürnike tegevust ning eeltoodust tulenevalt ei oma Üürnik Üürileandjale selles osas mingeid pretensioone ja soovib Lepingu sõlmida selles sätestatud tingimustel.

2. Lepingu kestus ja ülesütleamise kord. Üüripinna tagastamine

- 2.1. Leping jõustub Poolte poolt Lepingu allakirjutamise hetkest ja on sõlmitud tähtajaga 5 (viis) aastat.
- 2.2. Üürileandjal on õigus Leping erakorraliselt üles öelda, kui Üürnik:
 - 2.2.1. kasutab Üüripinda vastuolus Lepingus kokkulepitud kasutamise sihtotstarbega (eesmärgiga);
 - 2.2.2. annab Üüripinna allüürile ja/või muul viisil kolmandate isikute kasutusse ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
 - 2.2.3. ei ole tasunud üüri vastavalt Üürileandja poolt esitatud arvetele 30 (kolmekümne) päeva jooksul tasumise tähtaja möödumise päevast alates või Üürnik on viivituses üüri tasumisega kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval.
 - 2.2.4. Üürnik lõhub või rikub Üüripinda ning Üürileandja on eelnevalt esitanud sellekohase nõudmise Lepingu rikkumise lõpetamiseks.
 - 2.2.5. Üürniku tegewuse tulemusel on takistatud korstna teiste üürnike saatjate vms seadmete töö.
- 2.3. Üürnik võib Lepingu erakorraliselt üles öelda juhul, kui:
 - 2.3.1. Üürileandja ei täida punktides 4.2.1. või 4.2.2. sätestatud kohustusi ja Üürnik on eelnevalt esitanud sellekohase nõudmise, mida Üürileandja ei ole mõistliku tähtaja jooksul täitnud;
 - 2.3.2. Üürileandja lõhub või rikub Üürniku vara.
- 2.4. Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad Lepingus kokku lepitud tingimused.

- 2.5. Leping lõpeb tähtaja saabumisel, Lepingu ülesütlemisel Poole poolt, Üüripinna hävinemisel või kasutuskõlbmatuks muutumisel, samuti lõppemisel muul Lepingust või seadusest tuleneval alusel
- 2.6. Pooled võivad Lepingu lõpetada igal ajal sellekohase kokkuleppe saavutamisel. Kokkuleppe lõpetamise osas peab olema sõlmitud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ja Poolte poolt alla kirjutatud.
- 2.7. Üürnik tagastab Üüripinna Üürileandjale Lepingu lõppemisel vabastatuna Üürnikule kuuluvatest seadmetest seisundis nagu see oli Üüripinna kasutusse andmisel (sh vajadusel täidab seadmete eemaldamise järgselt korstna pinnale tehtud avaused, korrastab seadmete aluse ala), arvestades harilikku kulumist ja Poolte kohustusi Üüripinna hooldamisel ja korrashoiul. Üüripinna Üürileandjale üleandmise kohta koostatakse Üüripinna tagastamise akt, mille allkirjastamine toimub hiljemalt Lepingu lõppemise päeval. Üüripinna tagastamise aktis fikseeritakse Üüripinna seisund Üürileandjale tagastamise hetkel. Üüripinna tagastamise aktis fikseeritud ning Üürniku tegevuse tagajärjel tekkinud Vara harilikku kulumist, halvenemist ja muutumist ületavad puudujäägid kohustub kõrvaldama Üürnik, või kohustub ta tasuma vajalike ning tõendatud (kuludokumentide alusel) remondi ja korrastustööde maksumuse Üürileandjale.

3. Üür ja kõrvalkulud

- 3.1. Üürnik tasub Üürileandjale üüri 120 (ükssada kakskümmend) eurot kuus. Nimetatud summale lisandub käibemaks selle kehtivas määras. Üüri hakatakse arvestama ja Üürnikul tekib üüri tasumise kohustus alates Üüripinna üleandmis-vastuvõtmisakti allkirjastamisest.
- 3.2. Üürileandja esitab üüriarve e-arve formaadis jooksva kuu esimeseks tööpäevaks. Üürnik kohustub arve tasuma 21 (kahekümne ühe) päeva jooksul e-arve esitamisest. Juhul, kui Üürileandja hilineb arve esitamisega, pikeneb vastavalt Üürniku poolt arve tasumise tähtaeg arve esitamisega hilinenud päevade võrra.
- 3.3. Üürnik tasub üüri Üürileandja poolt arvel märgitud arvelduskontole. Üürisumma tasumise päevaks loetakse raha Üürileandjale laekumise kuupäeva.
- 3.4. Pooled on kokku leppinud, et 01.05.2025. a ning sellele järgnevalt iga 12 (kaheteistkümne) kuu möödumisel suureneb Üüripinna üür automaatselt, ilma Poolte täiendava kirjaliku kokkuleppeta Statistikaameti poolt avaldatud tarbijahinna (edaspidi THI) muutuse võrra võrreldes sel hetkel kehtiva üüriga. Pooled täpsustavad, et THI arvutamise aluseks on eelnenud aasta THI suurenemine s.t võrreldakse aastat aastaga. Seejuures Pooled täpsustavad, et negatiivse THI korral üüri ei alandata. Üürniku keeldumine korrigeeritud üüri tasumisest annab Üürileandjale õiguse Leping erakorraliselt üles öelda.
- 3.5. Lisaks punktis 3.1. nimetatud üürile tasub Üürnik elektrienergia kasutamise eest iseseisvalt otse teenuse osutajale viimase poolt kehtestatud tariifide ja Üürniku ning teenuse osutaja vahel sõlmitud lepingu tingimustele ning kõik Üüripinna hooldamise ja/või korrashoiuga seotud kulud. Seejuures Pooled täpsustavad ja Üürnik kinnitab, et on teadlik, et Üürileandjal ei ole võimalik ega kohustust talle kuuluvast liitumispunktist Üürnikule võimaldada elektrienergiat. Juhul, kui Üürnikul on vajalik oma seadmete kasutamiseks elektrienergia tarbimine, kohustub kõik selleks vajalikud liitumis- vms lepingud sõlmima Üürnik omal kulul ja oma nimel.

4. Poolte õigused ja kohustused Üüripinna kasutamisel

- 4.1. Üürnik kohustub:
 - 4.1.1. kasutama Üüripinda heaperemehelikult kooskõlas kasutamise otstarbega, arvestades seejuures teiste korstna seinapinna kasutajate (üürnike) huvidega;
 - 4.1.2. mitte kasutama seadmeid või tehnoloogiat, mis takistab või halvendab Laagris, Vae 6 asuva korstna seinapinnale paigaldatud teiste kasutajate seadmete tööd või mis kahjustavad keskkonda. Juhul, kui selline sündmus aset leiab, kohustub Üürnik viivitamatult lõpetama või ümber korraldama Üüripinnal asuvate seadmete tööd;
 - 4.1.3. tagastama Üüripinna Üürileandjale Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel vastavalt Lepingu tingimustele;

- 4.1.4. kindlustama ja tagama oma töötajatele ja/või koostööpartneritele Üüripinnal seadmete montaaži, hooldus- ja remonditöödel ohutustehnika nõuete järgimise;
- 4.1.5. kooskõlastama Üüripinnal tehtavad mistahes seadmete muudatused või ümberpaigutused eelnevalt Üürileandjaga;
- 4.1.6. teatama viivitamatult Üürileandjale tulekahjust või õnnetustest, mis toimusid seoses Üüripinnaga;
- 4.1.7. järgima Üüripinna kasutamisel tule- ja ohutuseeskirjade nõudeid;
- 4.1.8. mitte andma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta Üüripinda allüürile ega muul viisil kolmandate isikute kasutusse.
- 4.1.9. tasuma üüri ja kõrvalkulude eest vastavalt Lepingu sätetele.
- 4.1.10. Üüripinnale parenduste ja muudatuste tegemisel kooskõlastama kõik tööd eelnevalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis Üürileandjaga ja tegema töid üksnes Üürileandja nõusolekul. Üürileandja ei või keelduda nõusoleku andmisest, kui parenduste ja muudatuste tegemine on vajalik Üüripinna kasutamiseks või mõistlikuks majandamiseks ja sellega ei kahjustata ega muudeta Üüripinda. Kõik selliste parenduste tegemisega seotud kulud kannab Üürnik ning Üürileandjal ei ole kohustus selliseid kulutusi Üürnikule hüvitada ja seda ka juhul, kui muudatuste, parenduste tõttu on Üüripinna väärtus oluliselt suurenenud.
- 4.1.11. Tagama Üüripinna (Lepingu lisas nr 1 toodud ala) korrashoiu.
- 4.1.12. teavitama oma töötajaid ja/või koostööpartnereid punktis 4.2.1. toodud asjaolust, et Üürileandja ei vastuta korstna küljes olevate metallkonstruktsioonide (sh redeli) kasutuskõlblikkuse ega turvalisuse eest ning tagama töötajate ja/või koostööpartnerite turvalisuse seadmete Üüripinnale paigaldamisel, hooldamisel ja äravõtmisel, kasutades selleks vajadusel eritehnikat või alpinistide teenust.
- 4.2. Üürileandja kohustub:
 - 4.2.1. võimaldama Üürnikul kokkulepitud tingimustel kasutada Üüripinda, sh korstnal asuvat redelit ja Üüripinna Üürnikule üle andma lepingujärgseks kasutamiseks kokkulepitud seisundis. Seejuures Pooled täpsustavad, et Üürileandja ei vastuta korstna küljes olevate metallkonstruktsioonide (sh redeli) kasutuskõlblikkuse ega turvalisuse eest. Redeli/metallplatvormi kasutamine toimub Üürniku või tema volitusel töid tegevate koostööpartnerite enda vastutusel;
 - 4.2.2. tagama vastava volituse olemasolul Üürniku esindajatele juurdepääsu seadmete paigaldus-, hooldus- ja remonditööde teostamiseks;
 - 4.2.3. mitte sekkuma Üürniku majandustegevusse;
 - 4.2.4. esitama Üürnikule õigeaegselt üüri eest tasumiseks arveid.

5. Lepingu muutmine

- 5.1. Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kokkuleppel ja kirjalikul nõusolekul, välja arvatud punktis 3.4. nimetatud juhul, kui Üürileandjal on õigus ühepoolselt muuta tasumisele kuuluva üüri suurust.
- 5.2. Teiselt Pooled Lepingu muutmiseks kirjaliku ettepaneku saanud Pool on kohustatud vastama teate saatnud Pooled kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis hiljemalt 10 (kümne) tööpäeva jooksul arvates Lepingu muutmise ettepaneku saamisest. Kui nimetatud tähtaja jooksul ei ole Pool teisele Pooled vastanud, loetakse Lepingu muutmise ettepanek tagasi lükatuks.

6. Õiguskaitsevahendid ja leppetrahv

- 6.1. Üüri tasumisega viivitamisel maksab Üürnik viivist 0,2 % (null koma kaks protsenti) tasumisele kuuluvalt summalt päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest. Viivitamise korral loetakse esmajärjekorras tasutuks viivis ning seejärel põhivõlg.
- 6.2. Kui Üürnik teostab Üüripinnal parendusi ja muudatusi Üürileandjaga kooskõlastamata, kohustub ta 10 (kümne) päeva jooksul pärast Üürileandja sellekohast nõudmist tasuma leppetrahvi 5 (viie) kuu üüri ulatuses ja juhul, kui Üürileandja seda nõuab, taastama Üüripinna endise olukorra omal kulul.
- 6.3. Kui Üürileandja ei võimalda Üüripinnale juurdepääsuks korstna küljes oleva redeli kasutamist Lepingu kehtivuse ajal, on Üürnikul õigus nõuda Üürileandjalt sellesisulise nõude esitamisel leppetrahvi 5 (viie) kuu üüri ulatuses. Üürnik kohustub Üüripinna lepingujärgset kasutamist mitteväimaldava puuduse avastamisel teavitama sellest kirjalikult Üürileandjat 3 (kolme) tööpäeva jooksul puuduse avastamisest. Leping

rikkumiseks ja leppetrahvi nõude esitamise aluseks on Üürileandja poolt eelmainitud puuduse kõrvaldamata jätmine 5 (vii) tööpäeva jooksul puudusest teadasaamisest. Lepetrahvi tasumine ei asenda lepinguliste kohustuste täitmist ehk käesoleval juhul puuduse mittekõrvaldamist.

- 6.4. Üürnik on kohustatud Lepingu lõppemisel Üüripinna Üürileandjale tagasi andma. Nimetatud kohustuse täitmisega viivitamisel tasub Üürnik Üürileandjale Üürileandjalt vastava nõude saamisel leppetrahvi järgmiselt:

6.4.1. Üüripinna vabastamisega viivitamise korral kuni üks kuu on leppetrahvi suuruseks ühe kuu üürisumma, millele lisandub 0,5 % (null koma viis protsenti) üürist iga viivitatud päeva eest;

6.4.2. Üüripinna vabastamisega viivitamise korral üle ühe kuu on leppetrahvi suuruseks kolme (3) kuu üürisumma, millele lisandub 1 % (üks protsent) üürist iga viivitatud päeva eest.

- 6.5. Pooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingu täitmata jätmise või mittekohase täitmisega (seal hulgas korstna ja/või Üüripinna rikkumisega üle tavapärase kulumise määra või tahtlikult hävitamisega) teisele Poolele või kolmandale isikule tekitatud kahju eest täies ulatuses, kui kahju on tekitatud Poole või tema töötajate või esindajate või lepingulisi teenuseid osutavate isikute tegevuse või tegevusetuse tõttu. Seejuures Pooled täpsustavad, et Üürileandja ei ole kohustatud hüvitama Üürnikule vee-, kanalisatsiooni-, elektri- või sideavariidest tingitud Üürniku kahjusid Üüripinnal, kui need kahjud ei ole tekkinud Üürileandja tegevuse või tegevusetuse tõttu.

7. Teated

- 7.1. Pooled teevad oma parimad jõupingutused, et edastada viivitusega teineteisele Lepingu täitmisega seonduv oluline informatsioon.
- 7.2. Kõik Lepingu, selle täitmise või sellest tulenevate vaidlustega seotud teated, avaldused, nõusolekud ja muu informatsioon tuleb esitada vastavale Poolele kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil Lepingus näidatud või hiljem Poole poolt teatatud aadressil või numbril.

8. Vääramatute jõud (*force majeure*)

- 8.1. Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittekohast täitmist ei loeta Lepingu tingimuste rikkumiseks juhul, kui Lepingu tingimuste mittetäitmine või mittekohane täitmine on tingitud vääramatust jõust (*force majeure*) ning Pooled on teinud kõik endast sõltuva sellise olukorra vältimiseks, likvideerimiseks ning lepinguliste kohustuste täitmiseks.
- 8.2. Pool, kelle Lepingust ettenähtud kohustuste nõuetekohane täitmine on takistatud vääramatu jõu tunnustega asjaolude tõttu, on kohustatud sellest teisele Poolele kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teatama 5 (vii) tööpäeva jooksul alates päevast, millal ta sai teada vääramatust jõust tulenevast takistusest, kuid mitte hiljem kui 2 (kahe) nädala jooksul alates selle tekkimisest.
- 8.3. Vääramatu jõu esinemine ei vabasta Pooli jõupingutuste rakendamisest selliste põhjuste kõrvaldamiseks ning nad peavad oma lepinguliste kohustuste täitmist jätkama koheselt, kui vääramatust jõust tingitud takistused on kõrvaldatud.

9. Muud tingimused

- 9.1. Pooled peavad hoidma Lepingu tingimusi ning kogu Lepingu alusel saadud informatsiooni teise Poole majandustegevuse ja finantsseisundi kohta konfidentsiaalsena. Konfidentsiaalseks loetakse ka kogu sellist informatsiooni, mis Poolele ei oleks teatavaks saanud ilma Lepingu sõlmimiseta.
- 9.2. Pool kohustub mitte avaldama punktis 9.1. nimetatud informatsiooni kolmandatele isikutele ilma teise Poole eelneva nõusolekuta, välja arvatud juhul, kui Poole poolt avaldatav informatsioon on juba avalikkusele teatavaks saanud muul viisil kui Poole poolt käesolevas punktis sätestatud konfidentsiaalsuskohustuse rikkumise tõttu või kui informatsiooni avaldamine on õigusaktide kohaselt Poolele kohustuslik või kui tegemist on informatsiooni avaldamisega audiitoritele, advokaatidele, krediidi- ja finantseerimisasutustele ning Poole nõustajatele, kellele laieneb konfidentsiaalsuskohustus.
- 9.3. Poolte vahel Lepingu täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused läbivaatamisele Harju Maakohtus.

- 9.4. Leping muudab kehtetuks kõik Poolte vahel Lepingu objektiks oleva Üüripinna kasutamist puudutavad varasemad suulised ja kirjalikud kokkulepped.
- 9.5. Lepingu osade ja punktide pealkirjad kannavad üksnes Lepingu käsitlemise hõlbustamise eesmäärke ning ei mõjuta seega Lepingu ühegi sätte tõlgendamist.
- 9.6. Kui mingi Lepingu tingimus osutub õigusaktidega vastuolus olevaks, ei mõjuta see Lepingu ülejäänud tingimuste kehtivust. Pooled asendavad vastuolus oleva tingimuse uue õigusaktiga kooskõlas oleva tingimusega, jälgides, et lepingutingimuse eesmärk tulenevalt Lepingu kontekstist jääb samaks.
- 9.7. Kui esinevad vastuolud Lepingu ja selle juurde sõlmitud lisa vahel, lähtutakse tõlgendamisel Lepingu lisast.
- 9.8. Kirjutades käesolevale Lepingule alla kinnitavad Pooled, et kõik Lepingu tingimused on Poolte vahel läbi räägitud, nende õigused ja kohustused on Pooltele arusaadavad ja nad kohustuvad neid täitma.
- 9.9. Poolte kontaktisikud Lepingu täitmisega seotud küsimustes:
Üürileandja kontaktisik: Mikk Arakas, telefon +372 521 1119, e-post mikk@kookon.ee;
Üürniku kontaktisik: Vilmar Schiff, e-post sireenid@smit.ee, tel 53324591.

Poolte esindajate allkirjad:

ÜÜRILEANDJA:

Mikk Arakas

(allkirjastatud digitaalselt)

ÜÜRNIK:

Marti Lung

(allkirjastatud digitaalselt)