

ÄRIRUUMI ÜÜRILEPING nr 0226-01

Käesoleva äriruumi üürilepingu (edaspidi: **Leping**) on sõlminud Tartus

- (1) **Eesti Geoloogiateenistus**, registrikood 77000387, asukohaga F. R. Kreutzwaldi 5, 44314 Rakvere (edaspidi: **Üürnik**), mida esindab põhimääruse alusel direktor Sirli Sipp Kulli

ja

- (2) **OÜ Tartu Tuli**, registrikoodiga 10804573, asukohaga Raua 22 Tartu 50106 (edaspidi: **Üürileandja**), mida esindab juhatuse liige Siim Parveots

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

1. Lepingu objekt

- 1.1 Lepinguga antakse Üürnikule kasutamiseks Lepingus toodud tingimustel äripinnana Raua 22 Tartu asuvad ruumid üldpinnaga **51 m²**, (edaspidi: **Üüriojekt**). Üüriojekti täpsem plaan on sätestatud Lepingu Lisana 1.
- 1.2 Üüriojekti seisund fikseeritakse ning antakse Üürnikule üle üleandmise-vastuvõtmise aktiga, mis vormistatakse Lepingu Lisana 2.
- 1.3 Üürnik võib Üüriojekti kasutada ainult oma majandus- või kutsetegevuse raames ja Lepingus määratud eesmärkidel.

2. Lepingu tähtaeg

- 2.1. Leping jõustub alates **09.02.2026.a.** ning on sõlmitud **tähtajaliselt üheks aastaks**.
- 2.2. Juhul, kui üks Pool ei teata teisele Poolele vähemalt 3 kuud enne Lepingu tähtaja möödumist, et ta ei soovi Lepingu pikenemist, pikeneb Lepingu tähtaeg automaatselt 1 aasta võrra. Korduvat pikenemist ei toimu.

3. Üür ja kõrvalkulud

- 3.1 Üürnik tasub Üürileandjale Üüriojekti kasutamise eest üüri **331,50 EUR/m²** kuus. Üürihinna lisandub käibemaks õigusaktides sätestatud alustel.
- 3.2 Lisaks üürile tasub Üürnik järgmised Üüriojekti kasutamisega seotud kõrvalkulud arve alusel:
- 3.2.1 ruumide kütte eest vastavalt soojuse hinnale ja kasutatavale pinnale
- 3.2.2 Elektrienergia eest vastavalt mõõduri näidule ja kehtivale hinnale
- 3.2.3 Prügiveo eest, kui kasutatakse Üürileandja prügikonteinereid
- 3.2.4 Hoone ümbruse ning juurdepääsuteede puhastamise ja korrashoidu kulud vastavalt esitatud arvetele.
- 3.3 Üüri ja kõrvalkulusid hakatakse käesoleva lepingu alusel arvestama alates Üürnikule Üüriojekti üleandmise päevast.

- 3.4 Üürileandja kohustub Üürnikule esitama iga kalendrikuu eest tasumisele kuuluva üüri eest arve hiljemalt arvestuskuu 5. kuupäevaks ja kõrvalkulude eest arve arvestuskuule järgneva kuu 5. kuupäevaks.
- 3.5 Üürnik kohustub tasuma üüri ja kõrvalkulud hiljemalt arvestuskuule järgneva kuu 15. kuupäevaks vastavalt Üürileandja poolt esitatud arvele.
- 3.6 Üür tasutakse Üürileandja arveldusarvele, mis on näidatud esitatud arvel.
- 3.7 Lepingule allakirjutamise päevast 7 päeva jooksul tasub Üürnik Üürileandjale Lepingust tulenevate nõuete tagamiseks tagatistrahaga kokkuleppelise summa ulatuses, milleks on **300 EUR**. Tagatistrahaga tagab Lepingu kehtivuse ajal ja pärast Lepingu lõppemist Lepingust tulenevate Üürileandja nõuete täitmist. Tagatistrahalt intresse ei arvestata.

4. Poolte õigused

4.1. Üürileandjal on õigus:

- 4.1.1. kontrollida 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.
- 4.1.5. Ühepoolset muuta üüri suurust kuni Statistikaameti poolt esitatud tarbijahinnaindeksi võrra, kusjuures üürihinda ei või muuta sagedamini kui 1 kord kalendriaasta jooksul ning Üürileandja peab Üürnikku üürihinna muutusest ette teavitama kirjalikult vähemalt 1 kuu.

4.2 Üürnikul on õigus:

- 4.2.1 kasutada takistamatult Üüriobjekti ja neis olevaid kommunikatsioone vastavalt Üürniku vajadustele ning Üüriobjekti kasutamise eesmärgile;
- 4.2.2 teha muudatusi ja parendusi Üüriobjektile ainult pärast Üürileandjalt vastavasisulise kirjaliku loa igakordset saamist, milles pooled kohustuvad enne paranduste ja muudatuste tegemist kokku leppima, kelle kanda jäävad paranduste ja muudatustega kaasnevad kulud.
- 4.2.3 Lepingu lõppemisel võtta ära Üüriobjektile tehtud parenduse või muudatuse, kui see on võimalik Üüriobjekti kahjustamata ning selles on eelnevalt kirjalikult kokku lepitud. Kui parenduste või muudatuste äravõtmine ei ole võimalik ilma Üüriobjektile kahjustusi tekitamata või ei ole selles eelnevalt kirjalikult kokku lepitud, ei ole Üürnikul õigust parendust eemaldada ega selle eest hüvitist nõuda.

4.3 Üürileandja on kohustatud:

- 4.3.1 tagama Üürniku varustamise 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;
- 4.3.2 võimaldama Üürnikul takistamatult kasutada Üüriobjekti;
- 4.3.3 oma õiguste ja kohustuste täitmisel segama võimalikult vähe Üürniku majandustegevust;
- 4.3.4 mitte keelduma nõusoleku andmisest Üüriobjektile Üürniku poolt tehtavateks parendusteks ja muudatusteks Üürniku kulul, kui parenduste ja muudatuste tegemine on vajalik Üüriobjekti kasutamiseks või selle mõistlikuks majandamiseks;
- 4.3.5 teavitama Üürniku plaanilistest elektri- ja vee katkestustest hoones või Üüriobjektile ning muude teenuste osutamise katkestustest;

- 4.3.6 esimesel võimalusel kõrvaldama rikked keskkütte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni- ja elektrisüsteemides;
- 4.3.7 Üürileandja ei kanna vastutust materiaalsete väärtuste, mida üürnik hoiab Üüriohjektil või hoones, kus Üüriohjekt asub, kaotsimineku, puudujäägi või rikkumise eest.
- 4.4 Üürnik on kohustatud:
 - 4.4.1 kasutama Üüriohjekti hoolikalt ja vastavalt Üüriohjekti sihtotstarbele;
 - 4.4.2 Vajadusel hankima tegevusload, litsentsid vms, mis on vajalikud Üürniku seaduslikuks äritegevuseks Üüriohjektil;
 - 4.4.3 hoidma Üüriohjekti korras ning heakorrastatud seisundis ja vajadusel tegema sellele hooldusremonti omal kulul (sh. lambipirnide vahetused jms);
 - 4.4.4 taluma Üüriohjekti suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Üüriohjekti säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;
 - 4.4.5 teostama Üüriohjekti säilimiseks vajalikku hooldus- ja jooksvat remonti niivõrd, kuivõrd sellega ei suurendata Üüriohjekti väärtust oluliselt;
 - 4.4.6 Täitma kõiki (tule)ohutusnõudeid ja muid hoone kasutamise nõudeid, mis on määratud kindlaks õigusaktide ning Üürileandja poolsete kirjalike dokumentidega.
 - 4.4.7 teatama Üürileandjat viivitamatult ohust Üüriohjektile, kui ohu tõrjumiseks tuleb abinõud tarvitusele võtta, s.h Ruumides toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud nende tagajärgede likvideerimiseks;
 - 4.4.8 mitte andma Üüriohjekti kolmandate isikute kasutusse ilma Üürileandja kirjaliku loata;
 - 4.4.9 tasuma üüri ja kõrvalkulusid vastavalt Lepingus kokkulepitud tingimustele;
 - 4.4.10 korraldama oma tegevuse viisil, mis ei häiri ehitise teiste üürnike ja elanike tavapärasest tegevust;
 - 4.4.11 hüvitama täielikult Üüriohjekti hävimisest ja kahjustumisest tuleneva kahju, mis tekib ajal, kui Üüriohjekt oli Üürniku valduses, kui ta ei tõenda, et hävimine või kahjustumine toimus asjaoludel, mis ei tulenenud temast. Üürnik ei vastuta Üüriohjekti hariliku kulumise, seisukorra halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad Üüriohjekti Lepingujärgse kasutamisega;
 - 4.4.12 Üürileandja kirjaliku loata Üürniku vahenditega Üüriohjekti tehtud ümberehitused ja parendused kuuluvad Üürileandjale, kusjuures Üürnikul ei ole õigust nõuda selle eest kompensatsiooni. Lepingu lõppemisel on Üürnik kohustatud Üürileandja nõudmisel taastama ümberehituseelse seisukorra oma kulul või hüvitama taastamisega seotud kulud.
 - 4.4.13 Mitte kasutama Raua 22 Tartu asuva hoone sisehoovi rohkem kui 2 sõiduki parkimiseks. Sõidukeid võib parkida üüritava ruumi ukse ees nii, et ei takistata teiste liiklejate tegevust.
 - 4.4.14 Mitte osutama otsest või kaudset konkurentsi Üürileandja majandustegevusalal.

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 protsenti (0,5%) päevas tasumisele kuuluvast summast iga viivitatud päeva eest.

6 Lepingu muutmine

Lepingu tingimusi võib muuta või Lepingut täiendada ainult Poolte kirjalikul kokkuleppel, kui ei ole käesolevas Lepingus kokku lepitud teisiti, 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 Üürioobjekti 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 15 päeva ette, kui Üürileandja rikub oluliselt Lepingut.
- 7.4 Üürileandjal on õigus Leping ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Üürnikule kirjalikult 15 päeva ette, kui:
 - 7.4.1 Üürnikul on tekkinud võlgnevus Üürileandja ees üüri või kõrvalkulude osas üle kümne (10) päeva või kui Üürnik on kalendriaasta jooksul hilinenum maksete tasumisega üle viie (5) kalendripäeva üle kahe (2) korra;
 - 7.4.2 Üürnik lõhub või rikub tahtlikult Üürioobjekti või kasutab Üürioobjekti mittesihipäraselt;
 - 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 Üürioobjekti kolmanda isiku kasutusse Üürileandja eelneva kooskõlastuseta.
 - 7.4.6 Üürnik osutab Üürileandjale otsest või kaudset konkurentsi.
- 7.5 Lepingu lõpetamine Poole poolt peab toimuma kirjaliku avalduse esitamisega teisele Poolele. Kirjalikus avalduses peab olema märgitud Üürioobjekt, Lepingu lõpetamise päev ja Lepingu lõpetamise alus.

8. Üürioobjekti üleandmine Lepingu lõppemisel

- 8.1 Üürnik on kohustatud Lepingu kehtivuse viimasel päeval andma Üürioobjekti Üürileandjale üle ja Üürileandja on kohustatud Üürioobjekti vastu võtma.
- 8.2 Kui Üürileandja ei võta Üürioobjekti Lepingu punktis 8.1 märgitud korras vastu, lasub peale Lepingu lõppemise kuupäevast Üürioobjekti kahjustamisest tulenev vastutus Üürileandjal.
- 8.3 Üürioobjekti üleandmisega viivitamisel on Üürnik kohustatud peale Üüri ja muude Lepingu kohaselt tasumisele kuuluvate maksete, tasuma leppetrahvi 10 protsendi ulatuses ühe kuu üürisummalt iga üleandmisega viivitatud päeva eest.

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 Esindajad, vastutus

- 11.1. Poolte esindajateks on järgmised isikud alljärgnevalt täpsustatud volitustega ning kuni teine pool ei ole teatanud vastupidist, on kummalgi poolel õigus eeldada, et esindajate volitusi ei ole muudetud ega tühistatud.
- 11.1.1. Tellija esindaja, kes on volitatud Lepingut täitma, muutma ja lõpetama: Sirli Sipp Kulli, tel. +372 630 2333, e-post: info@egt.ee Tellija esindaja, kes on volitatud lepingut täitma, koostöölastama tehnilisi küsimusi sh. allkirjastama üleandmis-vastuvõtmise akte Riho Lööper, tel. 53404904, e-post: riho.looper@egt.ee

11 Lõppsätted

- 11.1 Lepingul on alljärgnevad lisad:
- 11.1.1 Lisa 1 - Üüripinna plaan
- 11.1.2 Lisa 2 – Üüriobjekti üleandmise-vastuvõtmise akt
- 11.2 Leping on koostatud ja alla kirjutatud eesti keeles kahes (2) võrdset juriidilist jõudu omavas identses eksemplaris, millest üks eksemplar jääb Üürileandjale ja teine Üürnikule.

Poolte andmed:

Üürileandja:

OÜ Tartu Tuli
reg.nr. 1080457
Raua 22 Tartu
Siim Parveots
juhatuse liige
tel. 5225677
e-mail: siim@tuleohutus24.ee

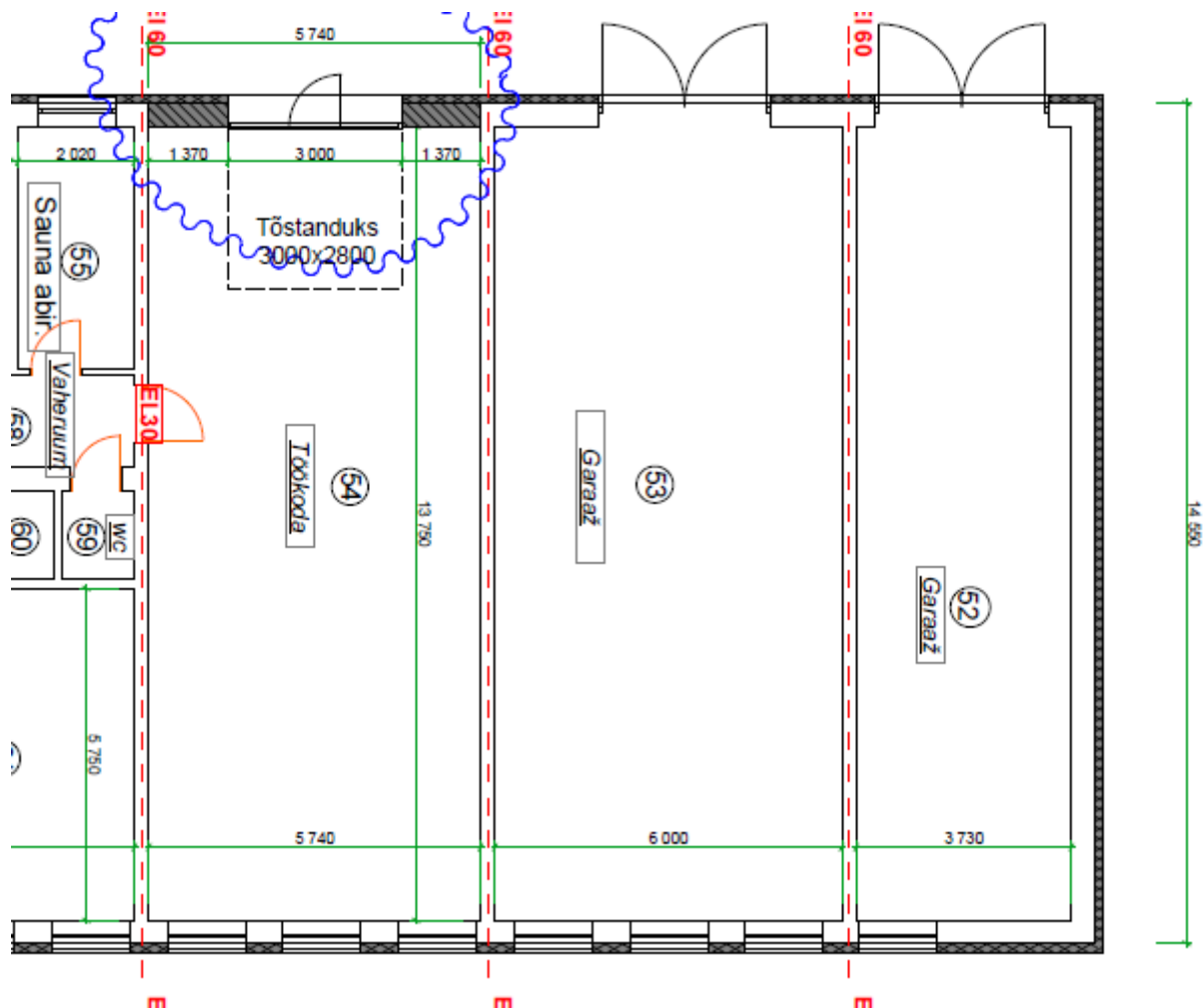
allkiri: (allkirjastatud digitaalselt)
Siim Parveots

Üürnik:

Eesti Geoloogiateenistus
reg.nr. 77000387
F. R. Kreutzwaldi 5, 44314 Rakvere
telefon: +372 630 2333
e-post: info@egt.ee

allkiri: (allkirjastatud digitaalselt)
Sirli Sipp Kulli

Lisa 1 - Üüripinna plaan Lepingu nr 0226-01 juurde
Üürile antakse ruum nr 52



Poolte andmed:

Üürileandja:

OÜ Tartu Tuli
reg.nr. 1080457
Raua 22 Tartu
Siim Parveots
juhatuse liige
tel. 5225677
e-mail: siim@tuleohutus24.ee

allkiri: (allkirjastatud digitaalselt)
Siim Parveots

Üürnik:

Eesti Geoloogiateenistus
reg.nr. 77000387
F. R. Kreutzwaldi 5, 44314 Rakvere
telefon: +372 630 2333
e-post: info@egt.ee

allkiri: (allkirjastatud digitaalselt)
Sirli Sipp Kulli