**ÜÜRILEPING NR KPJ-4/2024-11**

Üürileping (edaspidi *leping*) on sõlmitud

**üürileandja** **Riigi Kinnisvara AS**

Registrikood/isikukood: 10788733

Juriidiline aadress: Tartu mnt 85, Tallinn 10115

Telefon: (372) 606 3400

E-post: [info@rkas.ee](mailto:info@rkas.ee)

Esindaja lepingu sõlmimisel: haldusteenuste direktor Karel Aasrand, volikirja alusel

ja

**üürniku** **Siseministeeriumi infotehnoloogia- ja arenduskeskus**

Registrikood: 70008440

Juriidiline aadress: Mäealuse 2/2, Tallinn 12618

Telefon: (372) 612 6200

E-post: [smit@smit.ee](mailto:smit@smit.ee)

Esindaja lepingu sõlmimisel: peadirektori asetäitja äriteenuste valdkonnas Marti Lung, põhimääruse alusel,

edaspidi käesolevas üürilepingus eraldi nimetatud *pool* või koos *pooled*,

vahel, kes on kokku leppinud, et käesoleva üürilepingu (edaspidi nimetatud *leping*) alusel annab üürileandja üürniku kasutusse üüripinna alljärgnevatel tingimustel.

1. **Lepingu objekt ja tähtaeg**
   1. Lepingu alusel annab üürileandja üürniku kasutusse lepingu lisas nr 1 toodud aadressidel asuvates hoonetes (edaspidi eraldi nimetatud *hoone* või koos *hooned*) pinna hoone katusel või seinapinna ning tehnoruumi vm ruumi (edaspidi ühiselt nimetatud *üüripind*) Päästeameti ohuteavituse sireenide, sh vajalike konstruktsioonide, kaablite, sideantennide ja juhtimisseadme kapi (edaspidi ühiselt nimetatud *seadmed*) paigaldamiseks ja ekspluateerimiseks.
   2. Leping jõustub allkirjastamisest mõlema poole poolt ja lõpeb 5 (viie) aasta möödumisel jõustumisest.
   3. Üüripinna valdus antakse iga hoone osas üle eraldi, milleks pooled allkirjastavad üleandmise-vastuvõtmise akti koos plaaniga, millele on märgitud üüripinna täpne asukoht ja paiknemine.
2. **Üür ja kõrvalteenused**
   1. Üürnik tasub iga hoone osas igakuiselt üürileandjale **üüri 100 (ükssada) eurot, millele lisandub käibemaks**.
   2. Kõrvalteenusena vahendab üürileandja üürnikule elektrienergia tarbimisteenust, mille tasu arvestamine toimub vastavalt tegelikule tarbimisele elektriarvesti näidu alusel (punkt 4.2.3) ning lähtudes elektri- ja võrguteenuse pakkuja poolt kehtestatud kehtivast hinnakirjast.
   3. Pooled on kokku leppinud, et **üürileandjal on õigus üüri muuta indeksi alusel.** 
      1. Üüri on õigus muuta esimest korda alates 1. jaanuarist 2026.a.
      2. Üüri muutmisel kasutatavaks indeksiks on tarbijahinna indeksi aastane protsentuaalne muutus. Tarbijahinna indeksiks on muutmisest teatamise aastale eelneva 31. detsembri seisuga lõppeva aastase perioodi kohta avaldatud Eesti tarbijahinna koondindeks, mis sisaldab kõiki regioone ja kaubagruppe.
      3. Üüri indeksi alusel muutmise kohta esitab üürileandja üürnikule hiljemalt muutmisele eelneva aasta 1. aprilliks teate. Juhul kui üürnik leiab, et teates esitatu ei vasta lepingus kokkulepitule, võib ta esitada teatele 60 (kuuekümne) päeva jooksul teate kättesaamisest arvates põhjendatud vastuväite. Kui üürnik vastuväidet tähtaegselt ei esita, loetakse üür muudetuks üürileandja esitatud teate alusel ning üürilepingu muutmise kokkulepet ei sõlmita.
   4. Üürnikul on õigus nõuda kirjaliku teatisega üüri vähendamist juhul, kui üüripinna kasutamise tingimused või üüripinna seisund halvenes oluliselt asjaolude tõttu, mille eest üürnik ei vastuta ning muudel lepingust ja õigusaktidest tulenevatel juhtudel.
   5. Üüri ja kõrvalteenuste eest tasumine:
      1. Üüri ja elektrienergia eest tasu arvestamine algab üüripinna üleandmisest (lepingu punkt 1.3).
      2. Üürileandja esitab üürnikule arve üüri ja tarbitud elektrienergia eest hiljemalt iga kuu 20. kuupäevaks. Üür arvestatakse jooksva kuu eest ning tarbitud elektrienergia tasu eelneva kuu eest. Arve saadetakse üürniku e-arvete teenusepakkuja infosüsteemi kaudu.
      3. Arvete tasumise tähtaeg on 21 (kahekümne ühe) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates.
      4. Üürnik maksab üüri ja elektrienergia tasu üürileandja esitatud arvel märgitud arveldusarvele.
3. **Lepingu lõpetamine**
   1. Lepingut võib lõpetada igal ajal poolte kirjalikul kokkuleppel.
   2. Poolel on õigus igal ajal olenemata põhjusest leping üles öelda, teatades sellest teisele poolele kirjalikult vähemalt 6 (kuus) kuud ette.
   3. Üürileandjal on õigus leping üles öelda teatades sellest üürnikule kirjalikult vähemalt 1 (üks) kuu ette juhul, kui:
      1. üürnik kasutab üüripinda vastuolus käesolevas lepingus ettenähtud otstarbega;
      2. üürnik tahtlikult ja õigustamatult kahjustab üüripinda või teeb üüripinnal muudatusi ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta;
      3. üürnik annab üüripinna allüürile ilma üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
      4. üürnik ei ole tasunud üüri või kõrvalteenuste tasusid vähemalt kaks kuud järjest või lepingu alusel tasumisele kuuluvate summade võlgnevus ületab kahe kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalteenuste tasude summa;
      5. üüripinda ei ole võimalik kasutada seoses hoone ehitustöödega;
      6. kinnistu, millel paiknevas hoones üüripind asub võõrandatakse ning uus omanik ei nõustu käesolevast lepingust tulenevaid üürileandja õigusi ja kohustusi üle võtma.
   4. Punktides 3.3.1 kuni 3.3.3 nimetatud asjaoludel on üürileandjal õigus leping üles öelda, kui üürnik ei ole rikkumist kõrvaldanud 1 (ühe) kuu jooksul üürileandja vastavasisulise kirjaliku nõude saamisest arvates.
   5. Üürnikul on õigus leping üles öelda:
      1. teatades sellest üürileandjale kirjalikult vähemalt 1 (üks) kuu ette juhul, kui üürileandja ei nõustu üürisumma vähendamisega vastavalt lepingu punktis 2.4 sätestatule;
      2. teatades sellest üürileandjale kirjalikult vähemalt 3 (kolm) kuud ette, juhul kui üürnikul kaob ära vajadus üüripinna järele.
4. **Üürniku õigused ja kohustused**
   1. Üürnikul on õigus:
      1. paigaldada seadmed üüripinnale lepingu lisas nr 1 toodud asukohtadesse vastavalt lepingu punktis 1.3 nimetatud üleandmise-vastuvõtmise aktile ja plaanile ning ühendada hoone elektrivarustussüsteemiga juhul, kui on täidetud punktis 4.2.3 toodud kohustus;
      2. rajada ja paigaldada üüripinnale seadmete ekspluateerimiseks vajalikud läbiviigud, ühendused ja kaabeldus, mille teenindamiseks vajaliku pinna osas kohaldatakse õigusaktides ja lepingus üüripinna kohta sätestatut. Üürnik kohustub eelnimetatud tööd (sh projekti või eskiisi) eelnevalt vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kooskõlastama üürileandjaga;
      3. seadmeid igal ajal eemaldada ja asendada ning paigaldada üüripinnale täiendavaid seadmeid jäädes üüritava pinna piiridesse. Vajadusel muudavad pooled lepingu lisa nr 1 ja/või vormistavad üüripinna uue üleandmise-vastuvõtmise akti koos plaaniga (millele on muuhulgas märgitud tehnovõrkude omaniku- ja vastutuspiiri ülemineku kohad);
      4. paigaldada katusele ja katusele viivate uste/luukide juurde hoiatussildid võimaliku valju heli kohta koos vastavate kontaktandmetega;
      5. vedada sireenide juhtkilbi juurde sidekaabel majavälisest sidetrassist;
      6. kasutada paigaldus- ja hooldustöödeks alltöövõtjaid, teavitades ligipääsuõigust omavatest isikutest eelnevalt üürileandjat.
   2. Üürnik kohustub:
      1. kasutama üüripinda heaperemehelikult ning järgima tuleohutus-, ohutustehnika-, turva-, jms eeskirju, mis on kehtestatud õigusaktidega või üürileandja (k.a hoone valdaja) poolt;
      2. tagama paigaldatud seadmete tehnilise korrashoiu;
      3. paigaldama omal kulul üüripinnale elektriarvesti ja jälgima, et paigaldatud elektriarvesti oleks nõuetekohaselt taadeldud ning hoidma elektriarvesti töökorras. Eelneval kokkuleppel tagama üürileandjale juurdepääsu elektriarvestile kontrolltoimingute läbiviimiseks;mitte kasutama elektriseadmeid, mis alandavad elektrienergia kvaliteeti;
      4. kindlustama paigaldatud seadmete montaaži-, hooldus- ja remonttöödel ohutustehnika nõuete järgimise;
      5. hoiduma seadmete ekspluateerimisel tegevustest, mis võivad põhjustada hoones ja üürniku seadmete mõjupiirkonnas asuvate raadio-, televisiooni- ja telekommunikatsiooniseadmete häireid;
      6. tagama, et üürniku seadmetes (nt akud ja generaator) ei genereeritaks elektrienergiat tagasi hoone võrgu suunas.
      7. kooskõlastama üüripinnal tehtavad muudatused vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis eelnevalt üürileandjaga;
      8. teatama viivitamatult üürileandjale avariist, tulekahjust vms üüripinnal või hoones toimuvast ning võtma vajadusel koheselt tarvitusele abinõud edasise kahju ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;
      9. mitte andma üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta üüripinda allüürile;
      10. hüvitama üürileandjale otsese varalise kahju, mis tuleneb lepingu täitmata jätmisest või mittenõuetekohasest täitmisest.
   3. Lepingu lõppemisel on üürnikul õigus ja kohustus tema poolt paigaldatud seadmed 1 (ühe) kuu jooksul üüripinnalt eemaldada ja ära viia. Üürniku seadmete eemaldamisega kaasnevad kulud kannab üürnik. Üürileandjale tagastatav üüripind peab olema üüripinna üleandmise seisundis, arvestades üüripinna normaalset kulumist. Juhul, kui üürniku poolt üüripinnale paigaldatud seadmete eemaldamine (mh punktis 4.1.2 nimetatud juhtudel) kahjustab hoonet, kohustub üürnik hüvitama üürileandjale vastava nõude alusel hoone kahjustuste likvideerimisega kaasnevad kulud (mh punktis 5.2.3 nimetatud kulud).
5. **Üürileandja õigused ja kohustused**
   1. Üürileandja kohustub:
      1. võimaldama üürnikul paigaldada seadmed üüripinnale lepingu lisas nr 1 toodud asukohtadesse vastavalt lepingu punktis 1.3 nimetatud üleandmise-vastuvõtmise aktile ja plaanile;
      2. võimaldama rajada ja paigaldada üüripinnale seadmete ekspluateerimiseks vajalikud läbiviigud, ühendused ja kaabelduse arvestades punktis 4.1.2 sätestatut;
      3. võimaldama üürnikul ühendada seadmed hoone elektrivarustussüsteemi juhul, kui on täidetud punktis 4.2.3 toodud kohustus;
      4. tagama üürniku esindaja poolt töötõendi esitamisel hoone administraatorile või eelneval kokkuleppel üürileandja kontaktisikuga juurdepääsu üüripinnale seadmete montaaži-, hooldus- ja remonttööde teostamiseks tööpäevadel (esmaspäevast reedeni) ajavahemikus kell 8.00 kuni 17.00, kui hoone sisekorraeeskirjas ei ole sätestatud teisiti. Poolte eelneval kokkuleppel on võimalik tagada üüripinnale ja seadmetele juurdepääs ka puhkepäevadel (laupäeval või pühapäeval) tingimusel, et üürnik kooskõlastab selle üürileandja kontaktisikuga hiljemalt puhkepäevale eelneval tööpäeval;
      5. mitte takistama üürnikul üüripinna ja seadmete kasutamist;
      6. mitte sekkuma üürniku majandustegevusse;
      7. esitama üürnikule õigeaegselt üüri ja kõrvalteenuste eest tasumiseks arveid;
      8. suhtuma üürniku poolt paigaldatud seadmetesse heaperemehelikult;
      9. teavitama kõiki hoone katusele minevaid ja ligipääsu omavaid isikuid ohuteavituse sireenide olemasolust ning kohustusest teavitada katusele minemisest eelnevalt ohuteavituse sireenide juhtkapil ja katusele ligipääsude juures olevatel hoiatussiltidel oleval telefoninumbril, mispeale garanteeritakse, et sireenid sel ajal ei rakendu. Pärast katuselt lahkumist on kohustus teavitada samal telefoninumbril katusel viibimise lõpust;
      10. mitte lubama hoone katusele ja ohuteavituse sireenide juhtkilbi juurde kõrvalisi isikuid;
      11. viivitamatult teavitama üürnikku ebaseaduslikust ja põhjendamatust ligipääsukatsest üürniku seadmetele;
      12. üüripinna asukoha kinnistu võõrandamisel andma lepingu (st lepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused) üle uuele kinnistu omanikule.
   2. Üürileandjal on õigus:
      1. nõuda üürniku poolt üüripinnale ja/või hoonele tekitatud kahjude hüvitamist;
      2. elektrienergia kauglugemissüsteemile üleminekul nõuda üürnikult kaugloetava arvesti ja selle paigalduskulu hüvitamist juhul, kui üürileandja on vastava kulu eelnevalt vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürnikuga kooskõlastanud;
      3. hoone renoveerimisel või remonttööde teostamisel nõuda üürnikult vajadusel seadmete ümbertõstmist üürniku kulul;
      4. nõuda üürnikult üüripinna kasutamise lõppemisel remonttööde kulu hüvitamist juhul, kui remonttööde vajadus tekkis üüripinnale üürniku seadmete paigaldamisest või likvideerimisest tulenevalt.
   3. Üürileandjal ei ole kohustust hüvitada üürniku poolt lepingu kehtivuse ajal üüripinna ja/või hoone suhtes tehtud täiendavaid kulutusi, sh parendused ja muudatused, kui pooled ei lepi kirjalikult kokku teisiti.
6. **Poolte esindajad** 
   1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistes küsimustes:
      1. üürnik – Edgar Laagriküll (tel. 5332 4591, e-post: [edgar.laagrikyll@smit.ee](mailto:edgar.laagrikyll@smit.ee));
      2. üürileandja – Ülle Tamm (tel. 5344 1347, e-post: [ulle.tamm@rkas.ee](mailto:ulle.tamm@rkas.ee)).
   2. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
      1. üürnik – Vilmar Schiff (tel. 5332 4591, e-post: [sireenid@smit.ee](mailto:sireenid@smit.ee));
      2. üürileandja esindajad on lepingu lisas nr 1 kirjeldatud hoonete vastavad kinnisvarahaldurid. Tehnilistes küsimustes on üürileandja esmane kontakttelefon: 605 000 ja e-post: [klienditugi@rkas.ee](mailto:klienditugi@rkas.ee). Üldine koordinaator Taavi Janno (tel. 5335 8391, e-post: [taavi.janno@rkas.ee](mailto:taavi.janno@rkas.ee)).
   3. Esindajate muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.
7. **Konfidentsiaalsus**
   1. Leping ja selle sisu ei kuulu avaldamisele kolmandatele isikutele, v.a õigusaktidest tulenevatel juhtudel. Pooled kohustuvad tagama lepingu täitmise käigus saadud informatsiooni, konfidentsiaalsuse, välja arvatud juhtudel, kui vastava info avaldamise kohustus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest, see on poolte poolt eelnevalt kokku lepitud, või kui informatsioon avaldatakse poolte finantseerijatele, nõustajatele (sh nt üürileandja poolne info edastamine alltöövõtjale on vajalik üürileandja kohustuste täitmiseks hoones) või audiitoritele ning pool paneb sellistele kolmandatele isikutele samasuguse avalikustamiskeelu. Konfidentsiaalsuskohustus ei kehti sellise informatsiooni osas, mis on kolmandale isikule õiguspäraseid vahendeid kasutades kättesaadav.
   2. Üürnik tagab, et nii üürniku töötajad, kui üürnikku esindavad muud isikud, hoiavad konfidentsiaalsena kogu teabe, mis saab neile teatavaks üüripinnal ja hoones viibides.
8. **Vääramatu jõud**
   1. Lepinguga võetud kohustuste rikkumine on vabandatav, kui pool rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõud on asjaolu, mida pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu allkirjastamise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje välistaks.
   2. Pool, kelle tegevus kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest viivitamata teatama teisele poolele.
   3. Kui vääramatu jõu asjaolud kestavad järjest üle 90 (üheksakümne) 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.
9. **Muud tingimused**
   1. Lepingu dokumendid koosnevad lepingust, lepingu lisadest ja lepingu muudatustest. Lepingu lahutamatuteks osadeks on pärast lepingu sõlmimist poolte poolt allkirjastatud üüripinna üleandmise-vastuvõtmise aktid koos plaanidega vastavalt lepingu punktile 1.3.
   2. 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.
   3. Pooltevahelised lepinguga seotud teated edastatakse kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, välja arvatud informatiivse sisuga teated, mille edastamisel teisele poolele ei ole õiguslikke tagajärgi. Informatsioonilist teadet võib edastada muuhulgas telefoni või e-posti teel.
   4. Kõik lepingu täiendused ja muudatused tuleb koostada kirjalikult ja need ei kehti enne, kui poolte nõuetekohaselt volitatud esindajad on neile alla kirjutanud (v. a punktis 2.3 toodud erisus).
   5. Käesolev leping muudab kehtetuks kõik poolte vahel lepingu objektiks oleva üüripinna kasutamist puudutavad varasemad suulised ja kirjalikud kokkulepped.
   6. Lepingus sätestamata küsimustes lähtuvad pooled võlaõigusseadusest ning teistest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest.
   7. Pooled lahendavad lepingu täitmisest tulenevad vaidlused läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlus kohtus õigusaktidega ette nähtud korras.
   8. Kumbki pool ei oma õigust lepingust tulenevaid õigusi kohustusi üle anda kolmandatele isikutele ilma teise poole kirjaliku nõusolekuta.
   9. Poolte esindajad kinnitavad, et nende volitused lepingu sõlmimiseks on kehtivad, ei ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning neil on kõik õigused ja kooskõlastused lepingusõlmimiseks esindatava nimel.
   10. Leping allkirjastatakse digitaalselt.

**Lepingu lisad:**

**Lisa nr 1** – Üüripinna hooned

**Üürileandja Üürnik**

*/allkirjastatud digitaalselt/ /allkirjastatud digitaalselt/*

Karel Aasrand Marti Lung

haldusteenuste direktor peadirektori asetäitja äriteenuste

Riigi Kinnisvara AS valdkonnas

Siseministeeriumi infotehnoloogia- ja arenduskeskus