

OTSUS

Viimsi

13. august 2024 nr

Viimsi vallas Vardi tee 32 asuva lasteaia
ruumide ja kinnistu üürilepingu sõlmimine

Koolieelse lasteasutuse seaduse § 10 lõige 1 kohustab kohalikke omavalitsusi looma lapsevanema soovil kõikidele 1,5- kuni 7-aastastele lastele võimaluse käia teeninduspiirkonna lasteasutuses. Viimsi vallas on täna nimetatud vanuses lapsi umbes 1600, kellele on vallal kohustus luua võimalus osaleda alushariduses.

Munitsipaallasteaias Viimsi Lasteaiad osaleb alushariduses 130 last Laanelinnu lasteaias Vardi tee 32. Lasteaia ruume ja kinnistut on Viimsi vald üürinud üle kümne aasta viieaastaste lepinguperioodide kaupa. Hetkel kehtib üürileping nr 2-10.1/115 kuni 31. maini 2025. aastal, kuid kuna vald soovib jätkuvalt kasutada Laanelinnu lasteaia hoonet ja kinnistut alushariduse pakkumiseks, tulenevalt vajadusest täita koolieelse lasteasutuse seaduse § 10 lõikes 1 nimetatud kohustust Laanelinnu lasteaias käivate laste suhtes, samuti puuduvad lastele paremad alternatiivsed asukohad, siis on otstarbekas ja mõistlik sõlmida Laanelinnu lasteaia kasutamise osas uus üürileping.

Tänaseks on Laanelinnu lasteaia Vardi tee 32 omanikud andnud nõusoleku üürilepingu jätkamiseks kuni 31. maini 2030 ja uue üürilepingu võimalikke tingimusi on poolte vahel läbi räägitud. Läbirääkimiste tulemusel koostatud üürilepingu ettepanek on lisatud käesolevale otsusele. Uue perioodi üürileping jätkuks sisuliselt sarnastel tingimustel. Üürilepingut täiendatakse lisaga 1, kus kirjeldatakse hoone ja kinnistu seisukorda iga-aastaste ülevaatuste tulemuste kohaselt ning sisaldab parendustööde plaani, kuhu on samuti märgitud teostamist vajavad tööd ning nendega seotud kokkulepped.

Kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 28 lõike 3 kohaselt võib sõlmida lepinguid üksnes volikogu loal juhul, kui sellega ei ole arvestatud eelarvestrateegias. Täna kehtiva Viimsi Vallavolikogu 10.10.2024 määruse nr 24 „Viimsi valla arengukava eelarvestrateegia“ § 2 lõike 2 kohaselt kehtib eelarvestrateegia kuni 2028. aasta lõpuni. Üürilepingu perioodiks oleks 2025 juunist kuni 2030. aasta maini, mis kujutab endast ühtlasi ka KOKS § 22 lõike 1 punkt 8 kohast pikaajalise kohustuse võtmist. Nimetatud põhjustel on vajalik volikogu nõusolek üürilepingu sõlmimiseks.

Eeltoodust tulenevalt ja lähtuvalt koolieelse lasteasutuse seaduse § 10 lõikest 1, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkt 8 ja kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 28 lõike 3

Viimsi Vallavolikogu
OTSUSTAB:

1. Kiita heaks Lilletee LA OÜ-ga Viimsi vallas Haabneeme alevikus Vardi tee 32 asuva lasteaia ruumide ja kinnistu üürilepingu projekt koos lisaga 1 perioodiks 1.06.2025 - 31.05.2030.

2. Valdkonna abivallavanemal sõlmida punktis 1 nimetatud üürileping koos lisaga 1 ning volitada valdkonna abivallavanemat tegema vajadusel üürilepingus muudatusi, millega ei muudeta üürilepingu üldist olemust.
3. Teha otsus teatavaks OÜ-le Lilletee LA ja rahandusosakonnale.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Viimsi Vallavalitsusele 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Atso Matsalu

Viimsi Vallavolikogu esimees

Eelnõu esitaja: vallavalitsus

Eelnõu koostaja: haridusosakond

Kooskõlastanud:

Aslan Liivak

õigusosakonna juhataja
vallasekretäri ülesannetes

Katrin Markii

abivallavanem

Maiu Plumer

haridusosakonna juhataja

Üürileping koos lisaga 1

Üürileping

Käesoleva üürilepingu (edaspidi: Leping) sõlmisid ... augustil 2024.a

Lilletee LA OÜ, registrikoodiga: 11324792, asukohaga: Pärnu mnt 12, Tallinn, 10148, mida esindab juhatuse liige Evgeny Romanovich Mulyukov (edaspidi: **Üürileandja**), ja

Viimsi Vald, asukohaga: Nelgi tee 1, Viimsi vald 74001, Harjumaa, mida esindab Katrin Markii (edaspidi: **Vald** või **Üürnik**), teiselt poolt.

1. ÜLDSÄTTED JA DEFINITSIOONID

1.1. Pooled juhinduvad Lepingu täitmisel võlaõigusseadusest, teistest kehtivatest õigusaktidest ning käesolevad Lepingust.

1.2. Lepingus kasutatakse järgnevaid mõisteid alljärgnevas tähenduses:

“Üürileandja”	Lilletee LA OÜ
“Üürnik”	Viimsi vald
“Pooled”	Üürileandja ja Üürnik
“Kinnistu”	Üürileandjale kuuluv kinnistu asukohaga Vardi tee 32, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harjumaa, registriosa number 10990502, katastritunnus 89001:003:1365, pindala 4832 m ² , (suletud netopinnaga 1550,2 m ²) koos selle oluliste osade ja päraldistega
“Hoone” või „Üüripind”	Üürniku kasutusse antav Üürileandja poolt Kinnistul paiknev lasteaia hoone, mis koosneb lasteaia osast ning Hoone eesmärgipäraseks kasutamiseks vajalikest tehnosüsteemidest- ja rajatisest.
„Ruumid”	Hoone siseruumid
“Lepingu ese”	Kinnistu koos Hoone ja Kinnistul paiknevate välisrajatiste ja haljastusega
“Üür”	Üürniku poolt Üürileandjale Lepingu alusel Lepingu eseme kasutamise eest igakuiselt makstav tasu
“Kirjalik vorm”	Poole originaalallkirja või digitaalallkirja kandev dokument
“Õigeaegselt”	Mistahes tegude või toimingute teostamine Lepingus ettenähtud tähtajaks
“Päev”	Kalendripäev
„Tööpäev“	Kõik päevad, välja arvatud laupäevad, pühapäevad ja riiklikud pühad vastavalt Pühade ja tähtpäevade seadusele
“Õigusaktid”	Kõik kehtivad Eesti Vabariigi seadused, Eesti Vabariigi Valitsuse määrused, muud riigi või kohaliku omavalitsuse organite õigusaktid või muud õigusaktid, mis on Pooltele täitmiseks kohustuslikud

2. LEPINGU ESE

- 2.1. Üürileandja annab Üürnikule kasutada Lepingu eseme, mille kasutamise eest maksab Üürnik Üürileandjale üüri Lepingus sätestatud tingimustel. Lepingu ese antakse Üürniku kasutusse kasutamiseks lasteaia sihtotstarbel ja sellega seonduvaks tegevuseks.
- 2.2. Lepingu Ese on Üürniku valduses ja Sihtotstarbe kohases kasutuses enne käesoleva lepingu sõlmimist. Üürnik on teadlik Lepingu Esemel seisukorrast ning Üürnik avaldab ja kinnitab Lepingu allkirjastamisega, et Lepingu Ese vastab tervikuna Lepingule, on kohane Sihtotstarbe kohaseks kasutamiseks ja Lepingu Esemel puuduvad puudused.

3. LEPINGU TÄHTAEG

- 3.1. Käesolev Leping jõustub 1. juunist 2025 ning kehtib 5 aastat, s.o 31. maini 2030.
- 3.2. Käesolevat lepingut saab ennetähtaegselt lõpetada Poolte kokkuleppel. Pooled võivad Lepingu üles öelda või Lepingust taganeda käesolevas Lepingus sätestatud alustel ja korras.

4. ÜÜR

- 4.1. Üürnik kohustub maksma Üürileandjale Lepingu eseme kasutamise eest ühes kuus Üüri 14 001,76 € (neliteist tuhat üks eurot ja seitsekümmend kuus), millele lisandub käibemaks, kokku **17 082,15 €** (seitseteist tuhat kaheksakümmend kaks eurot ja viisteist senti).
- 4.2. Lisaks Üürile tasub Üürnik Üüripinna ja Kinnistu kasutamisega seotud kõrvalkulud. Üürileandja tagab sealjuures Üürnikule kommunaalteenuste osutamise valmiduse Hoones arvates lepingu jõustumisest. Kliendilepingud sõlmib teenuseosutajatega Üürnik ning tasub arvete alusel otse teenuseosutajatele. Üürileandja või Üürniku ettepanekul võib teenuseosutajat vahetada, kui see on tehniliselt võimalik ning majanduslikult põhjendatud ega halvenda teenuse kvaliteeti.
- 4.3. Üür hõlmab tasu Lepingu eseme kasutamise eest ning tasu Üürileandjale Hoone põhikonstruktsioonide, sealhulgas karkassi, välisseinte, alaliste vaheseinte, vundamendi, katusekonstruktsioonide, põrandakonstruktsioonide, vahelagede ja välisavatäidete ning Kommunikatsioonivõrkude, sealhulgas sise- ja välisvalgustid (välja arvatud pirnid) säilimise eest seisundis, milles Hoone oli Vallale üleandmise hetkel, arvestades loomulikku kulumist.
- 4.4. Üüri suurust on lubatud muuta üks (1) kord kalendriaastas, alates ühe (1) aasta möödumisest üüri maksmise kohustuse algusest. Üüri suuruse muutmist on õigus nõuda Eesti Statistikaameti poolt avalikustatud tarbijahinna indeksi ulatuses, kusjuures üüri suuruse tõus on minimaalselt kaks (2%) ja ei ole rohkem kui neli protsenti (4%) eelmisel perioodil kehtinud Üürist. Tarbijahinna indeksi muutust arvestatakse ühe (1) aastase perioodi kohta arvates Üüri maksmise kohustuse algusest.
- 4.5. Üürileandja esitab Üürnikule Üüri tasumise arve hiljemalt maksustatava kalendrikuu viiendaks (5) Päevaks. Üürnik on kohustatud tasuma Üüriarve mitte hiljem, kui neljateistkümne (14) Päeva möödumisel arve esitamisest. Üürileandja esitab Üürnikule arved e-mailile.
- 4.6. Lepingujärgne makse loetakse tasutuks hetkest, millal vastav summa on laekunud Üürileandja arvelduskontole, välja arvatud juhul, kui viivitus on tingitud Üürileandjast sõltuvatest asjaoludest.

- 4.7. Üüri ja muude Lepingu alusel tasumisele kuuluvate summade tähtaegse tasumisega viivitamisel võib Üürileandja nõuda Üürnikult viivist null koma null viis protsenti (0,05%) tasumisele kuuluvalt summalt päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest.
- 4.8. Üürnik ei pea maksma üüri ega kandma kõrvalkulusid ajavahemiku eest, mil Üürnik ei saanud asja sihtotstarbeliselt kasutada võlaõigusseaduse §-s 278 nimetatud puuduse või takistuse tõttu.

5. LEPINGU ESEME KORRASHOID JA PARENDAMINE

- 5.1. Üürileandja vastutab Hoone põhikonstruktsioonide, sealhulgas karkassi, välisseinte, alaliste vaheseinte, vundamendi, katusekonstruktsioonide, põrandakonstruktsioonide, vahelagede ja välisavatäidete ning krundisistest Kommunikatsioonivõrkude säilimise eest seisundis, milles Hoone oli Vallale üleandmise hetkel, arvestades loomulikku kulumist. Üürileandja kohustub muuhulgas tegema Hoone põhikonstruktsioonide ja krundisistest Kommunikatsioonivõrkude kapitaalremonti ning parendusi ja kõrvaldama kapitaalsed rikked krundisistest Kommunikatsioonivõrkudes ja muudes Üürileandja poolt paigaldatud või paigaldada lastud tehnosüsteemides. Üürileandja kohustub teostama krundisistest Kommunikatsioonivõrkude osaks olevate seadmete ja agregaatide amortiseerumisest tingitud vahetust Õigeaegselt ja/või vastavates kasutusjuhendites ettenähtud tähtajal.
- 5.2. Juhul, kui Kommunikatsioonivõrk, muu Üürileandja poolt paigaldatud või paigaldada lastud tehnosüsteem ja/või vastav seade või agregaat ei funktsioneeriks eesmärgipäraselt, takistades sellega Hoone normaalset kasutamist, kohustub Üürileandja selle esimesel võimalusel remontima, välja vahetama või võtma tarvitusele muid meetmeid selle funktsioneerimise taastamiseks mõistliku aja jooksul arvestades võimalike süsteemide või elementide tarnimise ajaga. Juhul, kui Üürileandja pole asunud eelpoolnimetatud puudust või puudusi kõrvaldama hiljemalt kolme (3) Päeva möödudes Üürniku poolt vastavast puudusest Üürileandja teavitamist, on Üürnikul õigus lasta puudus omal kulul kõrvaldada, teavitades sellest eelnevalt kirjalikult Üürileandjat ning Üürileandja tasub Üürnikule sellise puuduse kõrvaldamisega seotud põhjendatud kulud. Kui käesolevas punktis nimetatud puudus on põhjustatud mittesihipärasest kasutamisest või hooletusest, milles ei ole süüdi Üürileandja, kompenseerib süsteemi või seadme töökorda viimiseks vajalikud kulud Üürnik juhul, kui neid kulusid ei hüvitata kindlustuslepingu kohaselt.
- 5.3. Üürileandjast sõltuvatel või tema vastutusel olevatel põhjustel Hoone või selle osa hävimise või kasutuskõlbmatuks muutumise korral kohustub Üürileandja taastama Hoone mõistliku aja jooksul ning kas:
- 5.3.1. pakkuma Üürnikule ühe (1) kuu jooksul asendusruumi Viimsi valla haldusterritooriumil või Üürniku vastaval kirjalikul nõusolekul väljaspool Viimsi valla territooriumi Hoone taastamise ajaks ning kompenseerima Üürnikule tekkivad asendusruumi kasutamisega ja kolimisega seotud kahju dokumentaalselt tõestatud ulatuses ühe (1) kuu jooksul Üürniku poolt vastavate kuludokumentide esitamisest, või
- 5.3.2. hüvitama Hoone kasutuskõlbmatuse, sealhulgas osalise kasutuskõlbmatuse, tõttu Üürnikul tekkivad kahjud ja kulud (muuhulgas Valla kulud ajutiste asendusruumide üürimiseks lasteaia tavapärase tegevuse jätkamise tagamiseks summas, mis ületab Üüri) dokumentaalselt tõestatud ulatuses ühe (1) kuu jooksul Üürniku poolt vastavate kuludokumentide esitamisest.

- 5.4. Üürnikul puudub õigus loobuda Lepingu punktis 5.3.1 nimetatud asendusruumide kasutamisest juhul, kui asendusruumide kvaliteet, planeering ja suurus on sarnane Hoonega.
- 5.5. Lepingu punktis 5.3p sätestatud juhul ei maksa Üürnik Üüri ajavahemikus, mil ta Hoonet sihtotstarbeliselt kasutada ei saa. Juhul, kui asendusruumid on väiksemad Üüripinnast või asenduspinna üür jm kulud on väiksemad Üüripinnast, tasub Vald tegelikud kulud. Juhul, kui asendusruumid on suuremad Üüripinnast või asenduspinna üür jm kulud on suuremad Üüripinna kuludest, kannab vahe Üürileandja. Kui Hoonet ei saa osaliselt sihtotstarbeliselt kasutada, lepivad Pooled kokku Üüri vähendamises proportsionaalselt Hoone kasutamise takistuse ulatusega.
- 5.6. Üürnikust sõltuvatel põhjustel või Üürniku süül Hoone või selle osa hävimise või kasutamiskõlbmatuks muutumise korral kohustub Üürileandja taastama Hoone mõistliku aja jooksul ning Üürnik kohustub hüvitama Üürileandjale taastamise kulu, kui seda ei kata Üürniku poolt sõlmitud kindlustus või kui kindlustusleping on jäänud sõlmimata. Juhul, kui kindlustusleping on Üürniku poolt sõlmimata ning selle on tema eest sõlminud Üürileandja, hüvitab Üürnik Üürileandjale summa, mis vastab Hoone kindlustuslepingu kohasele omavastutusele (kuid mitte rohkem, kui Üürileandja poolt kantud Hoone taastamise ja sellega seotud tegelikud kulud). Üürnik hüvitab eelpoolnimetatud summa Üürileandjale mitte hiljem, kui ühe (1) kuu jooksul arvates vastava nõue esitamisest. Käesolevas punktis sätestatud juhul kohustub Vald Hoone taastamisperioodi jooksul maksma Üüri tavapärase korras ja ulatuses.
- 5.7. Üürileandjal on erakorraliselt õigus siseneda Hoonesse, informeerides sellest enne või pärast sisenemist viivitamatult Üürnikku, avariide või õnnetuste ärahoidmiseks või kooskõlastatult Üürnikuga nende tagajärgede likvideerimiseks, kui nimetatud õnnetused või avariid või reaalne oht nende tekkimiseks võivad ohustada Hoones viibivaid isikuid või Hoone püsivust. Pooled on kohustatud tarvitusele võtma kõik mõistlikult võimalikud meetmed õnnetuste, avariide ja kahjustuste ärahoidmiseks ning vastavalt Lepingule nende tagajärgede likvideerimiseks.
- 5.8. Kui Lepingu kehtivuse ajal tekib Lepingu eseme kasutamisel takistus või ilmneb muu puudus, mille tõttu Lepingu eseme sihtotstarbeline kasutamine Üürniku poolt on takistatud ja mille eest Üürnik ei vastuta ning mida Üürnik ei pea omal kulul kõrvaldama, on Üürileandja kohustatud sellise puuduse või takistuse omal kulul esimesel võimalusel kõrvaldama. Juhul, kui Üürileandja pole asunud antud puudust kõrvaldama hiljemalt kolme (3) Päeva möödudes Üürniku poolt vastavast puudusest Üürileandja teavitamist, on Üürnikul õigus lasta puudus omal kulul kõrvaldada, teavitades sellest eelnevalt kirjalikult Üürileandjat, ning Üürileandja tasub Üürnikule sellise puuduse kõrvaldamisega seotud põhjendatud kulud.
Üürnik ei pea maksma üüri ega kandma kõrvalkulusid ajavahemiku eest, mil Üürnik ei saanud asja sihtotstarbeliselt kasutada võlaõigusseaduse §-s 278 nimetatud puuduse või takistuse tõttu (VÕS § 296).
- 5.9. Üürnikul on õigus teha omal kulul Üüripinnal väiksemamahulisi muudatusi ja parendusi, millega ei muudeta ega kahjustata Hoone põhikonstruktsioone, Projektdokumentatsiooniga võrreldes Ruumide sisekujundust ega oluliselt Kinnistu haljastust ning paigaldada ja muuta sisseseadet omal äranägemisel. Kõik muud Lepingu eseme muudatused ja parendused kohustub Üürnik eelnevalt kirjalikult Üürileandjaga kooskõlastama. Üürileandjal on õigus keelduda vastavate tööde tegemiseks nõusoleku andmisest üksnes mõjuval põhjusel. Üürileandja kohustub Üürniku ettepanekule vastama viie (5) Tööpäeva jooksul vastavasisulise kirjaliku nõude esitamisest. Üürnikul ei ole õigust kooskõlastamisele kuuluvate muudatus- ega parendustöödega alustada enne, kui Üürileandja on nende teostamise kirjalikult kooskõlastanud.

- 5.10. Üürnik kohustub Lepingu lõppemisel andma Üürileandjale üle Lepingu eseme koos kõigi muudatuste, parenduste ja päraldistega, mida ei ole Lepingu eset oluliselt kahjustamata võimalik eraldada ja ära viia. Üürileandja kohustub hüvitama Üürnikule nimetatud muudatuste, parenduste ja päraldiste maksumuse, kui nende teostamises Üürniku poolt ning hüvitamises Üürileandja poolt on Pooled eelnevalt kirjalikult kokku leppinud ning nende eest on tasunud Üürnik.
- 5.11. Üürnik kohustub Lepingu eset kasutama hoolikalt ning vastavalt sihtotstarbele, tegema endast sõltuva Hoone ja Kinnistu haljastuse säilimiseks Lepingus ja üleandmise-vastuvõtmise aktis fikseeritud seisundis, arvestades Hoone Lepingu järgse kasutamisega kaasnevat harilikku kulumist.
- 5.12. Üürnik kohustub omal kulul teostama Hoone ja Kinnistu territooriumi jooksvat hooldust ja koristust (sealhulgas, kuid mitte ainult prügivedu, akende-, katuse ja fassaadi pesu- ja puhastus, samuti Kinnistul asuvate kõnniteede ja platside ja sadeveesüsteemide puhastus ja koristus, lumekoristus jms). Üürileandjal on õigus kontrollida Hoonesse paigaldatud tehnosüsteemide ja kommunikatsioonivõrkude osaks olevate seadmete ja agregaatide hooldustööde teostamist kasutusjuhendites ette nähtud korras või selle puudumise korral tavapäraselt ettenähtud tähtajal ja korras, samuti muude krundisistest kommunikatsioonide, kütte- ja ventilatsioonisüsteemide (sealhulgas agregaatide) hooldust ning vastavate hoolduslepingute olemasolu. Juhul, kui Üürnik ei täida käesolevas punktis nimetatud hoolduskohustust ka peale Üürileandja vastavat kirjalikus vormis nõuet, on Üürileandjal õigus sõlmida vastavad hoolduslepingud või teha vastavad tööd oma nimel ning Üürnik kohustub vastavad kulud Üürileandjale hüvitama.
- 5.13. Üürnik teostab vajadusel Hoone jooksvat ehk sanitaarremonti omal kulul ning Üürnikul ei ole õigust nõuda Üürileandjalt nimetatud kulude kompenseerimist.
- 5.14. Pooled on kokku leppinud iga aastase Lepingu eseme ülevaatuse, eesmärgiga kaardistada Lepingu eseme seisukord ja vajadusel puuduste likvideerimise korraldamise, sh üle vaadata ka punktis 5.12 ja 5.13 sätestatud Üürniku Hoone ja Kinnistu jooksva hoolduse, koristuse ja jooksva remondikohustuse täitmine. Ülevaatus teostatakse igal aastal aprilli/mai kuu jooksul.
- 5.15. Lisaks eeltoodud punktidele on Pooled kokku leppinud Lepingu eseme parendamise ja korrashoiuga seoses teostamist vajavad tööd ja nendega seotud erikokkulepped, mis on fikseeritud käesoleva Lepingu lisas nr 1.

6. ÜÜRNIKU KOHUSTUSED

Üürnik kohustub:

- 6.1. Kasutama Üüripinda hoolikalt, heaperemehelikult ja vastavalt sihtotstarbele.
- 6.2. Maksma Üüri Lepingus sätestatud korras.
 - 6.2.1. Lubama Üürileandja poolt määratud isikuid takistamatult Hoonesse Lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks, Lepinguga ette nähtud tehniliste, haldus- ja muude toimingute teostamiseks, kui see toimub Tööpäevadel, Üürniku volitatud isikut on sellest Üürileandja poolt eelnevalt informeeritud ja kontroll ning toimingute teostamine toimub Üürniku esindaja osavõtul; samuti tagama Üürileandjale sissepääsu ja oma esindaja kohalviibimise juhul, kui tehniliste või haldustoimingute iseloom nõuab vastavate toimingute tegemist muul ajal, kui Tööpäevadel.
 - 6.2.2. Teatama viivitamatult, kuid mitte hiljem, kui kahekümne nelja (24) tunni jooksul, Üürileandja volitatud isikule igast Üüripinnal toimunud avariist, tulekahjust või muust

õnnetusest ning võtma koheselt tarvitusele kõik mõistlikult võimalikud abinõud õnnetusest tulenevate võimalike kahjude vältimiseks ja vähendamiseks ning õnnetuse tagajärgede kõrvaldamiseks.

- 6.2.3. Andma Üürileandjale tema nõudmisel infot Üüripinna kasutamise, remontimise ja korrashoiu kohta kirjalikult kahe (2) Tööpäeva jooksul Üürileandja vastavasisulise nõude esitamisest arvates.
- 6.2.4. Järgima Üüripinnal sanitaar-, tuleohutuse, Hoone ekspluateerimise ja sisekorra eeskirju ja reegleid ning tagama nimetatud reeglite järgimist Üürniku töötajate, lasteaia käivate laste ning tema poolt Hoonesse lubatud kolmandate isikute poolt, täitma Üürileandja vastavasisulisi õigustatud ettekirjutusi ja korraldusi. Hoone tehnilistele ruumidele on Üürniku esindajatel juurdepääs vaid Hoone ekspluateerimise eeskirjades ettenähtud toimingute teostamiseks. Üürileandja kohustub eelnimetatud Üürileandja poolt kehtestatud eeskirjad (v.a. Õigusaktidega kehtestatud eeskirjad) Üürnikule Kirjalikus vormis üle andma enne Hoone kasutusse võtmist Üürniku poolt. Üürileandjal on Hoone ekspluateerimise käigus vajadusel õigus ajakohastada nimetatud reegleid ja eeskirju. Üürnik on kohustatud viivitamatult Üürileandja esimesel nõudmisel likvideerima enda või endaga seotud isikute poolt tekitatud mittevastavused tuleohutus- ja tervisekaitsenõuetele.
- 6.2.5. Mitte andma Lepingu eset osaliselt või täielikult allüürile ilma Üürileandja eelneva kirjaliku kooskõlastuseta. Üürileandjal ei ole õigust kooskõlastuse andmisest keelduda, kui allüürniku tegevus ei ohusta Lepingu eseme säilimist, arvestades loomulikke kulumist. Lepingu eseme osa allüürile andmisena ei käsitleta Hoone osa (nt. rühmaruum, saal) lühiajalist kasutusse andmist tasu eest või tasuta. Üürnik vastutab allüürile antud või muul viisil kolmandate isikute kasutusse antud Lepingu eseme või selle osa heaperemeheliku ja sihtotstarbelise kasutamise eest.
- 6.2.6. Taluma mõistlikus ulatuses Üürileandja ja tema poolt Kirjalikult teavitatud isikute poolt Hoonetes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Lepingu eseme säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks ja selle tagajärgede kõrvaldamiseks.
- 6.2.7. Tagastama Lepingu eseme Üürileandjale seisundis, mis vastab selle Lepingu järgsele kasutamisele, arvestades normaalset kulumist ning omal kulul ära transportima kogu Üürnikule kuuluva inventari ja sisseseaded, v.a. kui neid ei ole võimalik eemaldada Hoonet kahjustamata, millisel juhul lähevad need Üürileandja omandisse. Üürnik ei vastuta Lepingu eseme hariliku kulumise tagajärgede eest.
- 6.2.8. Nimetama hiljemalt kaks (2) kuud enne Lepingu eseme kasutussevõtmist omalt poolt vastutava(d) isiku(d), kes vastutavad Lepingu kehtivuse ajal Lepingu eseme heaperemeheliku ja sihtotstarbelise kasutamise eest.
- 6.2.9. Mitte tekitama enda või endaga seotud isikute tegevuse või tegevusetuse tulemusena olukordi, mille tagajärjel kolmandad isikud võivad esitada Üürileandja vastu varalisi nõudeid. Vastavate nõuete maksmapaneku korral hüvitama Üürileandjale kõik nõuete hüvitamisega seotud põhjendatud kulutused juhul, kui neid kulutusi ei hüvitata kindlustuslepingu kohaselt.

7. ÜÜRILEANDJA KOHUSTUSED

Üürileandja kohustub:

- 7.1. Andma Lepingu eseme Üürniku kasutusse Lepingus sätestatud tähtaegadel ning seisukorras.
- 7.2. Võimaldama Üürnikul takistamatult kasutada Lepingu eset vastavalt Lepingu tingimustele.

- 7.3. Täitma Õigeaegselt Lepingust tulenevaid korrashoiukohustusi.
- 7.4. Tagama Õigeaegselt kommunaalteenuste osutamise valmiduse.
- 7.5. Teatama viivitamatult Kirjalikus vormis Üürileandja vastu pankrotiavalduse esitamisest, Üürileandja poolt saneerimisavalduse esitamisest või Üürileandja ühinemisest, jagunemisest, ümberkujundamisest või lõpetamise alustamisest.
- 7.6. Tasuma Lepingu esemel lasuvad kõik riiklikud ja kohalikud maksud ning muud avalik-õiguslikud koormatised.
- 7.7. Mitte paigaldama Lepingu esemele reklaami, välja arvatud kooskõlastatult Üürnikuga ning vastava kooskõlastusega paigaldatud reklaami kõrvaldama kolme (3) Tööpäeva jooksul Üürniku vastava Kirjalikus vormis esitatud reklaami kõrvaldamise nõude saamise päevast arvates. Üürnikuga kooskõlastatava reklaamiga seotud kulude kandmine lepitakse kokku reklaami kooskõlastamise käigus.

8. LEPINGU KOHTA MÄRKE KANDMINE KINNISTUSRAAMATUSSE

- 8.1. Üürileandja kohustub kandma Harju Maakohtu kinnistusosakonna Harju kinnistusjaoskonna kinnistusraamatu registriosa nr 10990502 koormava temale kuuluva hoonestusõiguse kinnistusraamatu registriosa kolmandasse jakku märke Lepingu kohta vastavalt võlaõigusseaduse §-ile 324. Märke kandmise avalduse esitamine Üürileandja poolt toimub esimesel võimalusel. Üürnik annab Üürileandjale tagasivõetamatu nõusoleku märke kustutamiseks Lepingu lõpetamisel või lõppemisel. Märke tegemisega seonduvad notaritasud ja riigilõivud tasub Üürnik.
- 8.2. Lepingu eseme võõrandamisel lähevad Üürileandja Lepingust tulenevad kohustused Lepingu eseme omandajale üle ning Üürileandja ja Lepingu eseme omandaja vastutavad Lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest vastavalt võlaõigusseaduses sätestatule.

9. HOONE KINDLUSTAMINE

- 9.1. Üürileandja kohustub sõlmima hiljemalt kogu Hoone Üürnikule üleandmise ajaks Hoone kindlustuslepingu. Hoone kindlustusleping peab olema sõlmitud kõigi kinnisvarast tulenevate riskide vastu ehk olema nõ koguriskikindlustus, kindlustuskaitse peab hõlmama tervet Hoonet, välja arvatud Üürniku poolt paigaldatud Hoone Sisustuse ja Üürnikule kuuluvad muud esemed, ning kindlustusväärtuseks peab olema Hoone taastamismaksumus. Üürniku poolt paigaldatud Hoone Sisustuse ja Üürnikule kuuluvate muude esemete kindlustamine Üürniku poolt on vabatahtlik. Üürileandja kohustub hoidma Hoone kindlustuslepingut kehtivana kogu Lepingu kehtivusaja jooksul. Kõik nimetatud kindlustuslepingu sõlmimise ja kindlustuskaitse kehtivusega seotud kulud tasub Üürileandja.
- 9.2. Üürileandja kohustub Üürniku kirjalikul soovil esitama kehtiva kindlustuslepingu poliisi koopia Üürnikule.
- 9.3. Üürileandja kohustub sõlmima hiljemalt Ruumide Üürnikule üleandmise ajaks enda kui Lepingu eseme omaniku vastutuskindlustuse (võlaõigusseaduse § 1059) lepingu kindlustussumмага 64 000 eurot. Üürileandja kohustub hoidma nimetatud kindlustuslepingut seejärel kehtivana kogu Lepingu kehtivusaja jooksul. Kõik nimetatud kindlustuslepingu sõlmimise ja kindlustuskaitse kehtivusega seotud kulud tasub Üürileandja ja need kuuluvad Üüri koosseisu.

10. POOLTE VASTUTUS

- 10.1. Pooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingu täitmata jätmise või mittekohase täitmisega teisele Poolele tekitatud kahju eest täies ulatuses juhul, kui kahju on tekitatud Poole, tema töötajate või külastajate tegevuse või tegevusetuse tõttu. Üürileandja ei ole kohustatud hüvitama Kommunikatsioonivõrkude avariidest tingitud Üürniku kahjusid, v.a. Ruumides ja Hoonest kuni trasside liitumispunktini toimunud avariidest tingitud Üürniku kahjud.
- 10.2. Lepingus sätestatud leppetrahvi tasumine või kahju hüvitamine Lepingut rikkunud Poole poolt ei vabasta seda Poolt oma Lepinguliste kohustuste täitmisest.

11. FORCE MAJEURE

- 11.1. Lepingu Pooled ei vastuta Lepingust tulenevate kohustuste rikkumise eest, kui Pool rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu.
- 11.2. Vääramatu jõud on asjaolu, mida Pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta Lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks, sealhulgas loodusõnnetus või sõjategevus. Vääramatu jõu asjaolule tugineda sooviv Pool kohustub teavitama teist Poolt takistuse esinemisest hiljemalt kolme (3) Päeva jooksul vääramatu jõu asjaolu esinemisest teada saamisest ja olema võimeline seda tõendama.
- 11.3. Vääramatu jõu esinemine ei vabasta Lepingu Pooli kohustustest rakendada kõiki jõupingutusi Lepingu eesmärgi saavutamiseks, vääramatu jõu asjaolude ja tagajärgede kõrvaldamiseks ja Lepingu täitmisele asumisest niipea, kui takistused on kõrvaldatud.
- 11.4. Kui vääramatu jõud on ajutine, siis on Pool kohustuste täitmisest vabastatud üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud kohustuste täitmist takistas ning Pooled kohustuvad oma Lepinguliste kohustuste täitmist jätkama niipea, kui sellised takistused on kõrvaldatud. Vääramatu jõud muudab Lepingus toodud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul Lepingu täitmine on mainitud tegurite tõttu katkenud.
- 11.5. Juhul, kui Lepingut ei ole kahe (2) kuu jooksul Vääramatu jõu tõttu täidetud, on Pooltel õigus Leping erakorraliselt üles öelda. Juhul, kui Üürileandja soovib Lepingu eeltoodud alusel erakorraliselt üles öelda, siis kohustub Üürileandja sellest Üürnikku teavitama vähemalt kuus (6) kuud enne, kui Üürileandja poolne erakorraline ülesütlemine jõustub. Juhul, kui eelpoolnimetatud kuue (6) kuu jooksul on siiski mõistlikult võimalik Lepingulist suhet jätkata, kohustuvad Pooled Lepingulist suhet jätkama.

12. LEPINGU KEHTIVUS

- 12.1. Käesolev Leping jõustub selle allakirjutamise hetkest.
- 12.2. Kumbki Pool kinnitab, et Lepingueelsete läbirääkimiste käigus on ta teisele Poolele teatanud kõigist asjaoludest, mille vastu teisel Poolel on Lepingu eesmärgi arvestades äratuntav oluline huvi, läbirääkimiste käigus on muul viisil mõistlikult arvestatud teise Poole huvide ja õigustega ning teisele Poolele on esitatud tõeseid andmeid.
- 12.3. Leping lõpeb Lepingu punktis 3.1. sätestatud tähtaja möödumisel.
- 12.4. Juhul kui Üürileandja soovib pikendada Lepingut siis peab ta sellest teavitama Üürnikku 24 kuud enne Lepingu lõppemist.
- 12.5. Lepingu tähtaja möödumisel või Lepingu kehtivalt ülesütlemisel või Lepingust taganemisel Poole poolt on Üürnik kohustatud Lepingu eseme oma varast vabastama ja tagastama Lepingu eseme Üürileandjale hiljemalt kümne (10) Päeva jooksul arvates Lepingu lõppemisest. Üürileandjal on õigus teisaldada ja ladustada Lepingu esemel asuv Üürniku vara Üürniku kulul, kui Üürnik viivitab Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel ülesütlemisel Lepingu eseme oma varast vabastamisega. Üürnik on

kohustatud maksma Üürileandjale leppetrahvi summas 200 eurot iga käesolevas punktis nimetatud kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest.

13. ÜÜRILEANDJA ÕIGUS LEPING ÜLES ÕELDA

- 13.1. Üürileandjal on õigus Leping ennetähtaegselt üles öelda, teatades sellest Üürnikule ette vähemalt üks (1) kuu, kui Üürnik:
 - 13.1.1. Võlgneb Üürileandjale kokku vähemalt kolme (3) kuu Üüri ja ei ole seda Üüri tasunud hiljemalt kolmekümne (30) Päeva jooksul Üürileandja Kirjalikus vormis teate saamisest.
 - 13.1.2. Kasutab Hoonet mittesihotstarbeliselt ja ei ole rikkumist kõrvaldanud hiljemalt kolmekümne (30) Päeva jooksul arvates Üürileandja Kirjalikus vormis teate saamisest.
 - 13.1.3. Tekitab Hoonele oma tegevusega ja/või tegevusetusega olulist kahju ning ei ole rikkumist lõpetanud ega asunud selle rikkumisega põhjustatud kahju kõrvaldama hiljemalt kolme (3) Tööpäeva jooksul arvates Üürileandja vastava Kirjalikus vormis teate saamisest.
 - 13.1.4. Annab Hoone allüürile ilma Üürileandja sellekohase kirjaliku nõusolekuta ja ei ole rikkumist kõrvaldanud hiljemalt kolmekümne (30) Päeva jooksul arvates Üürileandja Kirjalikus vormis teate saamisest.
 - 13.1.5. Üürnik on Lepingut muul viisil oluliselt rikkunud ega ole rikkumist heastanud kuue (6) kuu jooksul alates Üürileandja poolt vastava Kirjalikus vormis nõude Üürnikule esitamise päevast.
 - 13.1.6. Üürileandjal on õigus nõuda Lepingu käesolevas peatükis loetletud Lepingu ülesütlemise aluste esinemisel ülesütlemise asemel rikkumiste kõrvaldamist ja kahju hüvitamist.
 - 13.1.7. Üürileandjal on õigus nõuda Lepingu käesolevas peatükis loetletud juhtudel Lepingu ülesütlemise korral leppetrahvi kolme (3) kuu Üüri ulatuses.

14. ÜÜRNIKU ÕIGUS LEPING ÜLES ÕELDA

- 14.1. Üürnikul on õigus Leping ennetähtaegselt üles öelda, teatades sellest Üürileandjale ette vähemalt üks (1) kuu, kui:
 - 14.1.1. Hoone või oluline osa sellest on muutunud kasutamiskõlbmatuks või hävinud asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta, ning Üürileandja ei ole Hoonet taastanud või seda kasutuskõlblikuks muutnud kaheteist (12) kuu jooksul või kõrvaldanud puudusi kuue (6) kuu jooksul alates Üürniku poolt vastava Kirjalikus vormis nõude Üürileandjale esitamise päevast.
 - 14.1.2. Hoone või oluline osa sellest on muutunud kasutamiskõlbmatuks või hävinud asjaolude tõttu, mille eest Üürnik vastutab, ning Üürileandja ei ole taastanud Hoonet või seda kasutuskõlblikuks muutnud kaheteist (12) kuu jooksul või kõrvaldanud puudusi kuue (6) kuu jooksul alates Üürniku poolt vastava Kirjalikus vormis nõude Üürileandjale esitamise päevast.
 - 14.1.3. Üürileandja on Lepingut muul viisil oluliselt rikkunud ega ole rikkumist heastanud kuue (6) kuu jooksul alates Üürniku poolt vastava Kirjalikus vormis nõude Üürileandjale esitamise päevast.
 - 14.1.4. Üürnikul on õigus nõuda Lepingu käesolevas peatükis loetletud Lepingu ülesütlemise aluste esinemisel ülesütlemise asemel rikkumiste kõrvaldamist ja kahju hüvitamist.

15. LEPINGU MUUTMINE

- 15.1. Lepingu tingimusi võib muuta ainult Poolte Kirjalikus vormis kokkuleppel. Seaduses ette nähtud juhtudel on Lepingu tingimuste muutmiseks eelnevalt vajalik Viimsi Vallavolikogu sellekohane otsus.
- 15.2. Teiselt Poolelt Lepingu muutmiseks Kirjaliku ettepaneku saanud Pool on kohustatud vastama Kirjalikult hiljemalt kümne (10) Päeva jooksul arvates Lepingu muutmise ettepaneku saamisest.

16. POOLTE VOLITATUD ISIKUD. TEATED

- 16.1. Kõik kooskõlastustaotlused, pretensioonid ja vastuväited seoses Lepingu täitmisega tuleb edastada Kirjalikus vormis teise Poole volitatud isikule. Kirjalikus vormis edastamiseks Lepingu järgi loetakse kirja, mis on saadetud kas käsipostiga, kullerteenusega, tähtitud postiga või digitaallkirjastatud elektronkirjaga Poolte poolt Lepingus või hiljem kirjalikult näidatud aadressil või kontaktnumbril. Lepinguga seotud tavapärase teated, mis ei ole kooskõlastustaotlused, pretensioonid ega vastuväited võib esitada digitaalselt allkirjastamata elektronkirjadega või faksi teel, kui seadus või Leping ei sätesta teisiti. Pooled kinnitavad, et nende volitatud isikud ning kontaktandmed on järgmised:

16.1.1. Üürileandja:

Juhatuse liige: Evgeny Romadanovich Mulyukov
e-post: ironcapital2000@gmail.com

Volitatud isik: Kaili Klemmer
GSM: + 372 5218132
e-post: kaili@intoka.ee

Haldur: Toomas Klemmer
GSM + 372 5063535
e-post: toomas@intoka.ee

16.1.2. Üürnik:

Volitatud isik: Katrin Markii
Aadress: Nelgi tee 1, Viimsi alevik, Viimsi vald, Harjumaa 74001
Tel: 602 8880
e-post: info@viimsivv.ee

- 16.2. Pooled kohustuvad teineteist viie (5) Tööpäeva jooksul Kirjalikult informeerima volitatud isikute muutumisest. Kui Pool ei ole seda teatamise kohustust kohaselt täitnud, siis vastutab Pool volitusteta esindaja tegudega teisele Poolele tekitatud kahju eest täies ulatuses.
- 16.3. Pooled kohustuvad Lepingu käesolevas peatükis nimetatud kooskõlastustaotlused, pretensioonid ja vastuväited vaatama läbi lühima vajaliku ajaga, kuid mitte rohkem, kui kümne (10) Päeva jooksul alates selle laekumisest.
- 16.4. Lepingu käesolevas peatükis toodud protseduur ei laiene teadetele avariide, õnnetuste ja vajalike meetmete kohta nende likvideerimiseks, millised tuleb vaadata läbi mõistliku aja jooksul, mis ei või ületada kahtekümmend nelja (24) tundi teate laekumisest.

17. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

- 17.1. Vaidlused püütakse lahendada Pooltevahelise kokkuleppe saavutamise teel. Kui Pooled ei suuda kolmekümne (30) Päeva jooksul vastava vaidluse tekkimisest kokkulepet sõlmida, lahendab vaidluse Harju Maakohus.
- 17.2. Juhul, kui pooled ei saa lahendada lahkarvamusi tehnilistes küsimustes, siis lahendatakse küsimus riiklikult tunnustatud vastavat pädevust omava eksperdi abil. Juhul, kui Pooled ei saavuta eksperdi määramisel kokkulepet, määrab kumbki Pool ühe sõltumatu eksperdi. Kui eksperdid ei jõua ühisele arvamusele, määravad eksperdid kolmanda, juhteksperdi, kes lahendab seejuures küsimusi ainuisikuliselt. Juhul, kui eksperti ei ole määratud viie (5) Päeva jooksul või juhteksperdi kümne (10) Päeva jooksul pärast ühe Poole vastavasisulise avalduse esitamist teisele Poolele, on Pooled õigustatud pöörduma vaidluse lahendamiseks kohtu poole ilma ekspertiisi tegemata. Eksperti kulud tasub Pool, kelle kahjuks otsus tehti.

18. LÕPPSÄTTED

- 18.1. Leping on sõlmitud digitaalselt.
- 18.2. Lepingu allkirjastamisega muutuvad kehtetuks kõik enne Lepingu allkirjastamist Poolte vahel Lepingu eseme suhtes sõlmitud suulised ja kirjalikud kokkulepped.
- 18.3. Lepingu peatükkide pealkirjad kannavad üksnes Lepingu käsitlemise hõlbustamise eesmäärke ning ei mõjuta ühegi Lepingu sätte tõlgendamist. Iga Lepingu punkti tõlgendatakse koos vastavate Lepingu teiste punktidega, lähtudes Lepingu mõttest ja eesmärgist ning Poolte omavahelisest praktikast.
- 18.4. Juhul, kui esinevad vastuolud Lepingu ja selle juurde hiljem sõlmitavate lisade tingimuste vahel, lähtutakse tõlgendamisel Lepingu lisadest. Vastuolude korral Lepingu ja/või selle Lisade ja/või sama dokumendi erinevate sätete vahel või Lisade omavaheliste vastuolude korral tühistab hilisem säte ja/või Lisa varasema.
- 18.5. Juhul, kui Lepingu säte osutub Õigusaktidega vastuolus olevaks, ei mõjuta see ülejäänud Lepingu sätete kehtivust. Pooled asendavad tühise sätte Õigusaktidele vastava sättega Poolte kirjalikul kokkuleppel ning kuni kokkuleppe saavutamiseni lähtuvad sarnast õigussuhet reguleerivast Lepingu või Õigusakti sättest.
- 18.6. Pooled on kokku leppinud, et Pooled võivad Lepingust tulenevaid kohustusi ja õigusi üle anda vaid teise Poole Kirjalikul nõusolekul.
- 18.7. Lepingu allakirjutamisega kinnitavad Pooled, et neil on kõik vajalikud volitused, load ning nõusolekud käesoleva Lepingu sõlmimiseks ning täitmiseks vastavalt käesoleva Lepingu tingimustele ning et Lepingu sõlmimine ei ole vastuolus ühegi Poole poolt varem sõlmitud kokkuleppega.

19. POOLTE ALLKIRJAD

Üürileandja:

Üürnik:

Evgeny Romadanovich Mulyukov

Katrin Markii

Lisa 1

Üürilepingule 1.06.2025 a.

Tööde kirjeldus	Kogus	Tööde teostaja/maksja	Tähtaeg
Fassaadi laudise, puit-talade värvimine, hooldusremont	1	Erikokkulepe. Nimetatud hooldusremondi tööd teostab ja tasub Üürniku eest Üürileandja, aga nimetatud tööde hüvitamiseks suurendatakse kuu üüri 409,42 eurot+km võrra järgmisel üüriperioodil.	01.09.2025
Laste tualettpottide vahetus	4	Üürileandja	01.09.2025
Täiendava vihmavee äravoolu lehtrid/drenaaži rajamine	4	Üürileandja	01.09.2025
Gaasikatla kapitaalremont	1	Üürileandja	01.09.2025
Evakuatsiooni valgustite vahetus	12	Üürileandja	01.09.2025
Hoone üldvalgustite vahetamine, üleminek LED valgustusele	komplekt	Erikokkulepe. Valgustite vahetus tellitakse ja tasutakse Üürileandja poolt; Üürnik hüvitab sellest 13 000 eurot.	01.09.2026
Piirdeaia korrastamine (kinnistu maapinna planeerimine)	1	Üürileandja	01.09.2026