

PUHVER LAOD ÜÜRILEPING nr: .....  
ERITINGIMUSED

1. POOLED

1.1 Üürileandja	Nimi: <b>LAAGRI KINNISVARA OÜ</b> Aadress: Tondi tn 51-27, Tallinn, Harju maakond, 11316 Tel: <b>+372 5440 0104</b>	Registrikood: 14867139 KMKR: EE102259843 e-post: info@puhver.ee
1.1 Üürnik	Ettevõtte nimi: ..... Juriidiline aadress: .....	Registrikood: ..... KMKR: .....
	Nimi: ..... Aadress: .....  Tel: .....	e-post: .....

2. ÜÜRIPIND

2.1. Aadress	Hoiu tn 14 / Keldri tn 5 Laagri 76401. Hoone on märgistusega Puhver 1 / Puhver 2.	
2.2. Üüripind	Pindala: .....	Lubatud kasutus: <b>laopind</b>
2.3. Üüripinna üleandmine (Üleandmiskuupäev)	..... (24 tunni jooksul peale üürilepingu sõlmimist)	

3. ÜÜRITASU JA TAGATISRAHA

3.1. Üüritasu	..... <b>eurot (sisaldab käibemaksu) iga kuuajalise perioodi kohta</b>	
3.1.1 Üüritasu soodustus	Esmakordsel Puhver ladude kasutamisel kehtib esimese lepingu sõlmimisel soodustus kaheks kuuks -50%	
3.2. Üüritasu arveldamine	Tasumise tähtaeg: <b>arveldusperioodi 1. päev</b>  Viivis: 0.05% viivitatud summalt päevas	
3.3. Tagatisraha	Tagatisraha summa: <b>puudub</b>	
3.4. Tagatisraha tasumise tähtaeg	Vastavalt esitatud arvele, kuid mitte hiljem kui Üleandmispäev	

4. TÄHTAEG

4.1. Lepingu tähtaeg	Algus: Üleandmispäev	Tähtaeg: Tähtajatu
----------------------	----------------------	--------------------

5. LEPINGU DOKUMENDID

5.1. Lepingu dokumendid	Leping koosneb järgmistest dokumentidest: 5.1.1 Käesolevad Eritingimused 5.1.2 Lepingu Üldtingimused
-------------------------	--

## PUHVER LAOD ÜÜRILEPING ÜLDTINGIMUSED

### 1. Lepingu objekt

- 1.1. Üürileandja annab Üürnikule kasutamiseks Hoones Üüripinna ning Üürnik kohustub Üürileandjale selle kasutamise eest tasuma Üüritasu. Üüripinna asukoht, suurus ja Üüritasu on sätestatud Lepingu Eritingimustes.
- 1.2. Hoones asuvad ruumid on köetud ning tagatud üldvalgusega. Hoone sissepääsudes ja Üldkasutatavates ruumides on videovalve. Üüripind on metallist vaheseinte ning ülalt sisenemist takistava turvavõrguga piiratud pind Hoones.
- 1.3. Üüripind on kasutatav üksnes laoruumina esemete hoiustamiseks.
- 1.4. Üüripind on lukustatav elektroonilise lukuga, mille juhtimine toimub läbi Storage Smart Entry nutirakenduse.
  - 1.4.1. Üüripinna lukustamiseks on Üürnikul vajalik oma nutiseadmesse alla laadida Storage Smart Entry nutirakendus.

### 2. Lepingu kehtivus

- 2.1. Leping jõustub selle allkirjastamisel. Üüritasu arvestamine algab Eritingimustes märgitud Üleandmispäeval.
- 2.2. Üürnikul tekib õigus Üüripinna kasutamiseks Üleandmispäeval, kuid mitte varem kui Tagatisraha ja/või esimese kuu Üüritasu on laekunud Üürileandja arveldusarvele. Kui Tagatisraha ja/või esimese kuu Üüritasu ei ole laekunud Üürileandja arveldusarvele 7 (seitsme) päeva jooksul pärast kokkulepitud Üleandmispäeva, loetakse Leping lõppenuks.
- 2.3. Üürileping võib olla nii tähtajaline kui tähtajatatu. Üürilepingu tähtaeg määratakse Eritingimustes.
  - 2.3.1. Tähtajaline Leping
    - 2.3.1.1. Tähtajaline leping lõppeb Eritingimustes ettenähtud tähtajal või muudel Lepingu sätestatud juhtudel ja alustel.
    - 2.3.1.2. Üürileandjal on õigus lõpetada leping ühepoolsetult kui Üürnik rikub käesoleva lepingu tingimusi või Hoone kodukorda, mis on kättesaadav Üürileandja kodulehel [www.puhver.ee](http://www.puhver.ee)
    - 2.3.1.3. Kui Üürnik lõpetab tähtajalisena sõlmitud Lepingu enne Eritingimustes kokku lepitud tähtaega, kohustub ta hüvitama Üürileandjale kõik võrreldes Lepingu sõlmimise hetkel kehtinud hinnakirjaga saadud soodustused ja allahindlused.
  - 2.3.2. Tähtajatatu Leping
    - 2.3.2.1. Tähtajatatu lepingu lõpetamiseks teavitab lepingut lõpetada sooviv Pool teist Poolt kirjalikult 1 (üks) kuu ette.
    - 2.3.2.2. Juhul, kui Üürnik ei ole tasunud ettemaksuna Üüri ning Üüri maksmise tähtaeg on ületatud 7 (seitse) kalendripäeva, on Üürileandjal õigus, aga mitte kohustus, leping ühepoolsetult lõpetada.
    - 2.3.2.3. Lepingu lõpetamine punktis 2.3.2.2 toodud tingimusel ei vabasta Üürnikku võlgnevuses oleva(te) arve(te) tasumisest.

### 3. Üür ja kõrvalkulud

- 3.1. Üürniku poolt Üüripinna kasutamise eest Üürileandjale tasumisele kuuluv summa on sätestatud Lepingu eritingimustes.
- 3.2. Üüritasu sisaldab käibemaksu kehtivas määras.
- 3.3. Üüritasu sisaldab kõrvalkulusid nagu Hoone üldelektrienergia, küte, üldkasutatavate pindade koristus, Storage Smart Entry nutirakenduse kuutasu, videovalve, automaatne tulekahjusignalisatsioon.
- 3.4. Pooled on kokku leppinud, et 12 (kaheteistkümne) kuu möödumisel Üleandmistähtpäevast ning sellele järgnevalt iga 12 (kaheteistkümne) kuu möödumisel suureneb Üüritasu automaatselt, ilma Poolte

täiendava kirjaliku kokkuleppeta 5% (viie protsendi) võrra võrreldes sel hetkel kehtiva Üüriga.

- 3.5. Üürnik maksab Üüri automaatse kordumaksega või maksealgatuse teenuse (Pangalink) kaudu [www.puhver.ee](http://www.puhver.ee) veebilehel.
  - 3.5.1. Üüri tasumine toimub ettemaksena järgmise kuuajalise perioodi eest.
- 3.6. Võlgnevuse korral sulgub Üürnikule juurdepääs Hoonesse ja Üüripinnale.
  - 3.6.1. Ligipääs Hoonesse ja Üüripinnale taastub hiljemalt 2 (kahe) tööpäeva jooksul peale võlgnevuse laekumist Üürileandja arveldusarvele.
- 3.7. Üürileandjal on õigus muuta Üüritasu, teatades sellest Üürnikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis vähemalt 2 (kaks) kuud ette. Kui Üürnik ei nõustu Üüritasu muutmisega, on Üürnikul õigus Leping lõpetada, teatades sellest 1 (üks) kuu ette.
- 3.8. Lisateenused
  - 3.8.1. Võimalikud lisateenused ning nende hinnad on nimetatud Üürileandja kodulehel [www.puhver.ee](http://www.puhver.ee)

#### **4. Üüripinna üleandmine**

- 4.1. Leping jõustub pärast käesoleva lepingu allkirjastamist mõlema Poole poolt ning esimese kuu Üürimakse ning Tagatisraha laekumist Üürileandja arveldusarvele.
- 4.2. Üürileandja aktiveerib Lepingu Üleandmise päevaks Üürnikule juurdepääsuõiguse Storage Smart Entry nutirakenduses.
- 4.3. Hoone Üldkasutatavatele pindadele ning Üüripinnale sissepääsuks vajalike uste avamine toimub läbi Storage Smart Entry nutirakenduse.

#### **5. Üüripinna kasutamine, tagastamine. Poolte vastutus. Kindlustus**

- 5.1. Üüripinna kasutamine
  - 5.1.1. Üüripinna kasutusotstarve on laopind. Üüripinna kasutusotstarvet võib muuta ning Üüripinnale võib muudatusi teha üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul
  - 5.1.2. Üüripinna suurim lubatud ühtlaselt jaotatud põrandakoormus ei tohi ületada: Hoiu 14 (Puhver 1) hoones 500 kg/m<sup>2</sup> ja Keldri 5 (Puhver 2) hoones 1000 kg/m<sup>2</sup>.
  - 5.1.3. Üüripinna kasutamisel tuleb järgida Hoone kodukorda, mis on kättesaadav Üürileandja kodulehel [www.puhver.ee](http://www.puhver.ee)
- 5.2. Üürileandja kohustused
  - 5.2.1. Üürileandja kohustub võimaldama Üürnikul kasutada Üüripinda vastavalt Lepingu tingimustele ning mitte sekkuma Üürniku tegevusse, välja arvatud juhul, kui nimetatud vajadus tekib õigusaktidest tulenevalt või on vajalik Hoone või Üüripinna säilimise tagamiseks. Üürileandja kohustub kõrvaldama puudused või takistused, mis piiravad Üüripinna sihtotstarbelist kasutamist mõistliku aja jooksul puudusest või takistusest teada saamisest.
- 5.3. Üürniku kohustused
  - 5.3.1. Üürnik kohustub Hoonet ja Üüripinda kasutama heaparemehelikult ja vastavalt Lepingu tingimustele, arvestades teiste Hoone kasutajate huvidega ning järgima Hoone ja/või Üüripinna kasutamise kohta Sisekorda, üldkehtivaid avaliku korra-, tuletõrje-, tervisekaitse-, turva- ja ohutusnõudeid ning seadusi.
  - 5.3.2. Üüripinda võib kasutada üksnes kuivade ja lõhnatute ainete ja esemete hoiustamiseks. Üüripinnal on keelatud hoiustada:
    - 5.3.2.1. keskkonnale ja inimeste tervisele ohtlike aineid ja vedelikke;
    - 5.3.2.2. kergesti ja/või iseenesest süttivad aineid;
    - 5.3.2.3. relvi, lõhkeaineid ja laskemoona;
    - 5.3.2.4. narkootilisi aineid;
    - 5.3.2.5. kokkusurutud gaase, s.h aerosoolid, mürgised aineid, radioaktiivsed aineid, söövitavad aineid;
    - 5.3.2.6. rõhu all olevat porolooni, polüestrit;
    - 5.3.2.7. puitu ja porolooni (välja arvatud kui need on osa hoiustatavast mööblist);
    - 5.3.2.8. elusloomi, -linde ja -kalu;
  - 5.3.3. Üürnik võib ladustada oma esemeid üksnes tema poolt üüritud Üüripinnal. Asjade hoidmine väljaspool Üüripinda, sh Üldkasutatavates ruumides, koridorides ja Kinnistul on keelatud. Üürileandjal on õigus Üldkasutatavatesse ruumidesse paigutatud vara ette hoiatamata eemaldada ning nõuda eemaldamisega seotud kulud sisse nimetatud vara omanikult ja/või keelatud kohta

paigaldajalt. Üürileandja ei vastuta sellise vara säilimise eest ning on õigustatud vara hindamata selle keelatud kohast eemaldama ja/või utiliseerima ilma kedagi ette hoiatamata ja selle eest kahjutasu maksmata.

- 5.3.4. Üürnik on kohustatud veenduma, et Üüripinnalt lahkudes on tema Üüripinna üks lukustatud ja Hoonest lahkudes Hoone üks(ed) sulgunud/lukustunud.
  - 5.3.5. Keelatud on seintesse, põrandasse või lakke aukude tegemine ja/või riputuskonksude või muude kinnitusvahendite paigaldamine.
  - 5.3.6. Üürnik kohustub mitte paigaldama ega hoidma väljaspool Üüripinda oma kaubamärke, reklaame, silte, kleebiseid.
  - 5.3.7. Üüripinnal ööbimine on rangelt keelatud.
  - 5.3.8. Üürnikul ei ole õigust anda Üüripinda allüürile kolmandatele isikutele.
  - 5.3.9. Parkimine Kinnistu territooriumil toimub ainult Üürileandja poolt tähistatud parkimiskohtadel. Parkimine Puhver 1 liftiukse sissepääsu ees on lubatud ainult kauba laadimise ajaks.
  - 5.3.10. Üürnik on kohustatud ladustama oma asjad üüripinnal minimaalselt 12 cm kõrgusel põrandast.
- 5.4. Üüripinna tagastamine
- 5.4.1. Lepingu lõppedes mistahes alusel on Üürnik kohustatud Üüripinna Üürileandjale tagastama Lepingu lõppemise päeval vähemalt samas seisukorras nagu see anti üle Üürnikule, arvestades loomulikku kulumist.
  - 5.4.2. Lepingu lõppemise päeval tühjendab ja koristab Üürnik Üüripinna. Üürnikul on keelatud jätta pärast Lepingu lõppemist Üüripinnale või Hoone Üldkasutatavatele pindadele oma vara. Üürileandjal on õigus selline vara ette hoiatamata eemaldada ning nõuda eemaldamisega seotud kulud sisse Üürnikult. Üürileandja ei vastuta sellise vara säilimise eest ning on õigustatud vara hindamata selle eemaldama ja/või utiliseerima ilma Üürnikku ette hoiatamata ja selle eest kahjutasu maksmata.
  - 5.4.3. Kui Üürnik viivitab Üüripinna tagastamisega või ei tühjenda ja korista Üüripinda Lepingu lõppemise päevaks, on Üürileandjal õigus nõuda leppetrahvi iga viivitatud päeva eest summas, mis võrdub Üüripinna eest tasumisele kuuluva Üüri kahekordse päevamääraga.
- 5.5. Üürileandja vastutus
- 5.5.1. Üürileandja tagab Üürnikule ligipääsu Hoonele ja Üüripinnale kogu lepingu kehtivuse ajal.
  - 5.5.2. Üürileandja tagab Hoones olevate kütte-, elektri-, ventilatsiooni-, vee- ja kanalisatsiooniseadmete tehnilise korrashoiu ja tuleohutusnõuetele vastava seisundi.
  - 5.5.3. Üürileandja hoiab kogu Lepingu kehtivuse ajal kehtivana kindlustuslepingu, mis katab: varalise kahju koguriskikindlustus kogu Hoone taastamisväärtuse summa ulatuses, ja vastutuskindlustus mistahes Hoonest kui sellisest või mistahes ehituslikest vigadest tuleneva kahju. Üüripinnal oleva vara kindlustamise eest vastutab Üürnik.
- 5.6. Üürniku vastutus
- 5.6.1. Üürnik kohustub kasutama Üüripinda vastavalt Lepingu tingimustele.
  - 5.6.2. Üürnik kohustub teavitama Üürileandjat viivitamatult Hoone ja/või Üüripinna kasutamist takistavatest asjaoludest, samuti igast Hoonet ja/või Üüripinda kahjustavast sündmusest (avarii, tulekahju, vandalism) või ohust sellise sündmuse tekkimiseks, võttes tarvitusele abinõud edasise kahju ärahoidmiseks.
  - 5.6.3. Üürnikul on kohustus tagada Üürileandjale juurdepääs Üüripinnale vajalike hooldus- ja remonditööde teostamiseks. Vastavasisulisest soovist teavitab Üürileandja ette vähemalt 7 (seitse) päeva. Hädavajaduse (avarii, tulekahju vms) korral või selle ärahoidmiseks on Üürileandjal õigus siseneda Üüripinnale Üürnikku ette teatamata.
  - 5.6.4. Üürnik kohustub lubama Üürileandjal kontrollida Üüripinna kasutamist tööpäevadel vastavalt Lepingu tingimustele. Vastavasisulisest soovist teavitab Üürileandja ette vähemalt 24 (kakskümmend neli) tundi.

## **6. Tagatisraha, trahvid, viivised, pandiõigus**

- 6.1. Üürnik tasub Üürileandjale Lepingu sõlmimise tagatisraha. Tagatisraha suurus on määratud Eritingimustes. Üürileandjal on õigus kasutada Tagatisraha Üürniku Lepingust tuleneva mis tahes sissenõutavaks muutunud kohustuse täitmise katteks, tehes vastava tasaarvestuse. Tagatisraha arvel Üürileandja nõuete rahuldamine ei heasta Üürniku rikkumist ning Üürnikul on kohustus tagatisraha viivitamatult Lepingus sätestatud summani taastada. Üürnikul ei ole õigust kasutada tagatisraha Üüri või Lisateenuste tasaarveldamiseks. Tagatisrahalt ei arvestata ega tasuta Üürnikule intressi. Tagatisraha

tagastatakse Üürnikule hiljemalt 7 (seitsme) päeva jooksul pärast Lepingu lõppemist, kui Üürileandja ei ole esitanud Üürniku vastu Lepingust tulenevat nõuet.

- 6.2. Juhul kui Üürnik on maksega viivitatud rohkem kui 7 (seitse) päeva, loetakse Üürileping lõppenuks ning Üürileandja poolt loetakse rakendatuks Üürileandja pandiõigus Üüripinnal asuva vara suhtes. Üürileandja ei ole kohustatud sellisel juhul saatma Üürnikule eraldi hoiatust, pandiõiguse rakendamise või lepingu erakorralise ülesütlemise teadet.
- 6.3. Lepingus sätestatud maksekohustustega viivitamisel rakendatakse viivist 0,05% õigeaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.
- 6.4. Juhul kui Üürnik rikub muud kohustust peale Üüri maksmise, siis on Üürileandjal õigus nõuda kahjude hüvitamist ning leppetrahvi kuni 1 (ühe) kuu Üüri ulatuses.
- 6.5. Üürileandjal on õigus kasutada oma nõuete tagamiseks pandiõigust Üüripinnal ja/või Hoones asuva Üürniku vara suhtes Võlaõigusseaduse §305-307 tähenduses.

## **7. Teated**

- 7.1. Kui Lepingu eritingimustes sätestatud kontaktandmed muutuvad, siis on Pool kohustatud viivitamatult teatama teisele Poolele oma uued kontaktandmed.
- 7.2. Kõik Lepingu muutmisega seotud teated, kooskõlastused, pretensioonid, edastatakse teisele Poolele kas *kulleri, tähitud kirja* või e-posti teel. Selline teadete edastamine toimub vastavalt Poole Lepingus sätestatud aadressil või e-posti aadressil.

## **8. Muud tingimused**

- 8.1. Lepingust tulenevate Üürileandja õiguste ja kohustuste üleminekul mistahes põhjusel, välistavad Pooled käesoleva Üürileandja vastutuse Üürnikule tekitatud kahju eest seoses kohustuste rikkumise või Lepingu lõppemisega.
- 8.2. Lepingu jõustumisel loevad Pooled kehtetuks kõik Poolte vahel seni sõlmitud kirjalikud ja suulised Lepingu eset puudutavad kokkulepped.
- 8.3. Üüripinna kasutamise jätkamist peale Lepingu tähtaja möödumist ei või automaatselt lugeda Lepingu pikendamise aluseks.
- 8.4. Lepinguga seotud vaidlused püütakse lahendada vastastikustel läbirääkimistel. Kokkuleppe mittesaavutamisel antakse vaidlus lahendada Harju Maakohtule.

Poolte allkirjad

/allkirjastatud digitaalselt/