

## ÜÜRILEPING LEASE CONTRACT

*/Sõlmitud vastavalt digitaalse allkirjastamise kuupäevale/  
/Signed according to the date of digital signature/*

### I ERITINGIMUSED I SPECIAL CONDITIONS

1. POOLED				
1.1. Üürileandja	Nimi:	<b>Nehatu Tehnopark OÜ</b>	Registrikood:	12847776
	Address:	Pärnu mnt 67a, Tallinn, 10134	KMKR nr:	EE101792686
	Esindaja Lepingu täitmisel:	Juhatuse liige Einar Entsik	Telefon, e-post:	6819900 <a href="mailto:info@nehatu.ee">info@nehatu.ee</a>
	Raamatupidamise e-post:	<a href="mailto:info@nehatu.ee">info@nehatu.ee</a>	Arveldusarve nr:	EE457700771001646 899
1.2. Üürnik	Nimi:	<b>LIDL Eesti OÜ</b>	Registrikood:	14131773
	Address:	A.H.Tammsaare tee 47, 11316 Tallinn	KMKR nr:	EE101924962
	Esindaja Lepingu täitmisel:	Juhatuse liige Arunas Dzikas ja Karl Ragnar Jakob Josefsson	Telefon, e-post:	6437166
	Raamatupidamise e-post:	invoice@LEE.costs.invoice.schwarz	Arveldusarve nr:	Commerzbank, IBAN: DE4260 0400 7105 2429 9500, SWIFT: COBADEFFXXX

1.PARTIES				
1.1. Lessor	Name:	<b>Nehatu Tehnopark OÜ</b>	Registry code:	12847776
	Address:	Pärnu mnt 67a, Tallinn, 10134	VAT No.:	EE101792686
	Representative for the performance of the Contract:	Member of the Management Board Einar Entsik	Phone, email:	6819900 <a href="mailto:info@nehatu.ee">info@nehatu.ee</a>
	Accounting email address:	<a href="mailto:info@nehatu.ee">info@nehatu.ee</a>	Bank account No.:	EE457700771001646 899
1.2. Lessee	Name:	<b>LIDL Eesti OÜ</b>	Registry code:	14131773
	Address:	A.H.Tammsaare tee 47, 11316 Tallinn	VAT No.:	EE101924962
	Representative for the performance of the Contract:	Board member Arunas Dzikas and Karl Ragnar Jakob Josefsson	Phone, email:	6437166
	Accounting email address:	invoice@LEE.costs.invoice.schwarz	Bank account No.:	Commerzbank, IBAN: DE4260 0400 7105 2429 9500, SWIFT: COBADEFFXXX

## 2. TAUST

Üürnik ja Üürileandja (eraldi kui **Pool** ja koos kui **Pooled**) on sõlminud käesoleva lepingu (**Leping**), lähtudes järgnevast:

- (a) Üürileandja on väljendanud soovi anda Üürnikule üürile Üürileandja omandis olev Üürilepingu eseme aadressil Saha-loo tee 10, Jõelähtme vald, Iru küla, Harju maakond, koos selle oluliste osadega ja päraldistega (**Üürilepingu eseme**);
- (b) Üürnik on väljendanud soovi Üürilepingu eset üürida tingimusel, et Üürileandja muudab esimesel võimalusel, kuid hiljemalt ühe aasta jooksul pärast käesoleva lepingu allkirjastamist Üürilepingu eseme sihtotstarbe tootmiskaaks või osaliselt tootmiskaaks, et Üürnik saaks taotleda ja saada jäätmeola Üürilepingu eseme kasutamiseks muu hulgas jäätmete ladustamiseks;
- (c) Lepinguga soovivad Pooled reguleerida omavahelisi õigusi ja kohustusi Üürilepingu eseme Üürnikule üürile andmisel.

## 2. BACKGROUND

The Lessee and the Lessor (individually as a **Party** and collectively as the **Parties**) have entered into this Contract (**Contract**), subject to the following:

- (a) The Lessor has expressed their wish to lease the Object of the Lease at the address Saha-loo tee 10, Jõelähtme Parish, Iru Village, Harju County, owned by the Lessor, together with its essential parts and accessories (**Object of the Lease**) to the Lessee.
- (b) The Lessee has expressed a wish to rent the Object of the Lease on the condition that as soon as possible but at latest within a year of signing this Contract, the Lessor changes the specific purpose of the Object of the Lease to production land or partially production land so that the Lessee can apply and obtain a waste permit to use the Object of the Lease for storing waste inter alia.
- (c) With this Contract, the Parties wish to regulate their rights and obligations in relation to the lease of the Object of the Lease to the Lessee.

## 3. ÜÜRILEPINGU ESE

3.1. Üürilepingu eseme kirjeldus	16.871 m <sup>2</sup> suurune ärimaa, millel asub ca 4.000 m <sup>2</sup> betoonkividega kaetud parklaala ja selle asuv ehitis, mille Lepingu esmeks olevate bürooruumide pindala on 249,8 m <sup>2</sup> ja laoruumide pindala on 2.605,3 m <sup>2</sup> . Üürilepingu eseme täpsemad andmed ja paiknemine plaanidel on välja toodud Lepingu lisa 1 ja 2.
3.2. Asukoht	Saha-loo tee 10, Jõelähtme vald, Iru küla, Harju maakond, registriosa nr 604602, katastritunnus 24504:002:0374
3.3. Üürileandja kohustus muuta Üürilepingu eseme sihtotstarvet	Üürileandja on kohustatud võimalikult kiiresti muutma Üürilepingu eseme sihtotstarbe tootmiskaaks või osaliselt tootmiskaaks, tegema selleks kõik vajalikud toimingud ja kandma kõik sellega seotud kulud.

## 3.OBJECT OF THE LEASE

3.1. Description of the Object of the Lease	Commercial land of 16,871 m <sup>2</sup> with a concrete paved car park of approximately 4.000 m <sup>2</sup> and a building on it with the Object of the Lease consisting of office space with an area of 249, 8 m <sup>2</sup> and warehouse with area of 2.605,3 m <sup>2</sup> . The details of the Object of the Lease and its location on the plans are set out in Annexes 1 and 2 to the Contract.
3.2. Location	Saha-loo tee 10, Jõelähtme Parish, Iru Village, Harju County, register part number 604602, cadastral register number 24504:002:0374.
3.3. Lessor's obligation to change the specific purpose of the Object of the Lease	The Lessor has an obligation to change as soon as possible the specific purpose of the Object of the Lease to production land or partially production land, to perform all necessary actions and bear all costs regarding this.

## 4. TÄHTAJAD

4.1. Üürilepingu eseme üleandmise aeg	<p>Üürilepingu eseme otsene valdus antakse Üürniku üle hiljemalt 11.02.2022 (Üüriperioodi algus)</p> <p>Üürileandjal on õigus mõjuval põhjusel Üürilepingu eseme otsese valduse üleandmine edasi lükata ühel korral maksimaalselt kuni 30 päeva võrra, teatades sellest Üürnikule ette vähemalt 5 päeva, ilma, et Üürnikul tekiks õigus kasutada Üürileandja vastu õiguskaitsevahendeid, sh Lepingust taganeda.</p>
4.2. Lepingu tähtaeg	Leping on sõlmitud tähtajalisena ja kehtib kuni 31.03.2027.
4.3. Lepingu tähtaja automaatne pikenedamine	Leping ei pikene automaatselt tähtaja möödumisel.
4.4. Korraline ülesütlemine	<p>Üürnikul on õigus käesolev leping ühepoolset üles öelda teatades sellest kirjalikult 2 nädala jooksul peale alltoodud tähtaegade saabumist:</p> <p>(a) Kui Üürilepingu eseme sihtotstarvet ei muudeta kinnistusraamatus tootmiskaaks 12 kuu jooksul alates käesoleva lepingu allkirjastamisest;</p> <p>(b) kui Üürnikule ei ole väljastatud Üürilepingu eseme kasutamiseks vajalikku jäätmeluba 3 kuu jooksul alates kuupäevast, mil Üürilepingu eseme sihtotstarve muudeti kinnistusraamatus tootmiskaaks.</p> <p>Eeltoodud põhjustel lepingu ülesütlemisel ei ole Üürileandjal õigus Üürnikult nõuda mingeid leppetrahve, kahju hüvitamist, saamata jäänud tulu hüvitamist ega muid sanktsioone.</p> <p>Pooltel ei ole peale eelnimetatud õiguste Lepingu korralise ülesütlemise õigust.</p>

<b>4. DEADLINES</b>	
4.1. Time of delivery of the Object of the Lease	<p>Direct possession of the Object of the Lease will be handed over to the Lessee no later than on 11 February 2022 (start of the Rental Period)</p> <p>The Lessor has the right, with good reason, to postpone the transfer of the direct possession of the Object of the Lease for a period of up to 30 days, giving the Lessee at least 5 days' notice, without the Lessee being entitled to exercise any legal remedies against the Lessor, including to withdraw from the Contract.</p>
4.2. Term of the Contract	The Contract is concluded for a fixed term until 31 March 2027.
4.3. Automatic extension of the contract period	The Contract will not be automatically renewed upon expiry.
4.4. Ordinary cancellation	<p>The Lessee has the right to unilaterally terminate this Contract by submitting a written notice during 2 weeks after the following deadlines:</p> <p>(a) If the specific purpose of the Object of the Lease is not changed to production land in the Land Register within 12 months of signing this Contract;</p> <p>(b) if the Lessee has not been issued the necessary waste permit for the use of the Object of the Lease within 3 months of the date when the specific purpose of the Object of the Lease was changed to production land in the Land Register.</p> <p>In the event of termination of the Contract for the above reasons, the Lessor shall not be entitled to claim from the Lessee any contractual penalties, damages, compensation for loss of income or implement any other sanctions.</p> <p>Apart from the above rights, the Parties shall not have the right to terminate the Contract by notice.</p>

9.2. Time of providing the security	Within 21 calendar days from the conclusion of the Lease Contract and receipt of the corresponding invoice by e-mail to invoice@LEE.costs.invoice.schwarz. The Invoice needs to include obligatory information provided by Lidl contact person.
-------------------------------------	---

<b>10. LEPINGU DOKUMENDID</b>	
10.1. Lepingu dokumendid	<p>Leping koosneb järgmistest dokumentidest:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I Eritingimused;</li> <li>• II Üldtingimused;</li> <li>• Lisa nr 1. Üürilepingu eseme asendiplaan</li> <li>• Lisa nr 2. Üürilepingu eseme hoone plaan</li> <li>• Lisa nr 3. Üleandmisakti näidis</li> <li>• Lisa nr 4. Eetikakoodeks</li> <li>• Lisa nr 5 Konfidentsiaalsusnõusolek</li> <li>• Lisa nr 6 Andmete edastamise leping</li> <li>• Lisa nr 7 Vastavussätted</li> </ul>

<b>10. CONTRACT DOCUMENTS</b>	
10.1. Contract documents	<p>The Contract is comprised of the following documents:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I Special Terms and Conditions</li> <li>• II General terms and conditions</li> <li>• Annex 1. Location plan of the Object of the Lease</li> <li>• Annex 2. Building plan of the Object of the Lease</li> <li>• Annex 3. Sample of the instrument of delivery and receipt</li> <li>• Annex 4. Code of Conduct</li> <li>• Annex 5 Confidentiality Consent</li> <li>• Annex 6 Contract on the transfer of data</li> <li>• Annex 7 Compliance provisions</li> </ul>

<b>11.</b>
1.1.

<b>11.</b>
1.1.

*/allkirjastatud digitaalselt/*  
Einar Entsik  
Üürileandja

*/allkirjastatud digitaalselt/*  
Arunas Dzikas ja Karl Ragnar Jakob Josefsson  
Üürnik

*/signed digitally/*  
Einar Entsik  
Lessor

*/signed digitally/*  
Arunas Dzikas and Karl Ragnar Jakob Josefsson  
Lessee

# VALIDITY CONFIRMATION SHEET

## SIGNED FILES

FILE NAME	FILE SIZE
Lidl Eesti -Nehatu Tehnopark - Saha-Loo tee 10 üürileping 03022022 EE EN.pdf	3.3 MB

## SIGNERS

NO.	NAME	PERSONAL CODE	TIME
1	KARL RAGNAR JAKOB JOSEFSSON	38009260204	04.02.2022 12:44:49 +02:00

VALIDITY OF SIGNATURE

UNKNOWN

ROLE / RESOLUTION

PLACE OF CONFIRMATION (CITY, STATE, ZIP, COUNTRY)

SERIAL NUMBER OF SIGNER CERTIFICATE

41:8c:44:f0:c5:51:b0:a1:60:50:ae:62:54:02:51:e8

ISSUER OF CERTIFICATE

AUTHORITY KEY IDENTIFIER

EID-SK 2016

9C 09 A8 07 87 0C 3D AC 2E 87 FC A0 AE D2 FB 65 49 88 28 FB

HASH VALUE OF SIGNATURE

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 B2 A3 2E A8 F4 E6 69 4D 81 88 A2 49 62 38 73 8AA6 17 45 5E 05 0B 78 6C E8 68 C2 04 66 35 AF 42

NO.	NAME	PERSONAL CODE	TIME
2	EINAR ENTSIK	37312182716	04.02.2022 14:22:26 +02:00

VALIDITY OF SIGNATURE

UNKNOWN

ROLE / RESOLUTION

PLACE OF CONFIRMATION (CITY, STATE, ZIP, COUNTRY)

SERIAL NUMBER OF SIGNER CERTIFICATE

60:03:81:69:b7:21:69:e7:61:4c:5a:9d:fe:9e:a9:ad

ISSUER OF CERTIFICATE

AUTHORITY KEY IDENTIFIER

ESTEID-SK 2015

B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

HASH VALUE OF SIGNATURE

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 61 4A02 02 BB F9 E3 7E 08 E7 15 6C 30 E4 24 76 6A21 66 8E 51 46 CA A1 E4 67 6E AE D4 85 5B 27

NO.	NAME	PERSONAL CODE	TIME
3	ARŪNAS DZIKAS	38602060296	07.02.2022 14:00:06 +02:00

VALIDITY OF SIGNATURE

UNKNOWN

ROLE / RESOLUTION

PLACE OF CONFIRMATION (CITY, STATE, ZIP, COUNTRY)

SERIAL NUMBER OF SIGNER CERTIFICATE

7d:a8:9a:b3:80:ca:15:7a:5f:9a:87:09:a9:e1:83:48

ISSUER OF CERTIFICATE

AUTHORITY KEY IDENTIFIER

EID-SK 2016

9C 09 A8 07 87 0C 3D AC 2E 87 FC A0 AE D2 FB 65 49 88 28 FB

HASH VALUE OF SIGNATURE

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 02 8F 69 CB 59 68 F1 B8 C0 82 DFAF 1E C7 BE D2 67 15 99 CC DF 15 19 8D F2 F4 A8 4F C9 15 65 7E

The print out of files listed in the section "**Signed Files**" are inseparable part of this Validity Confirmation Sheet.

NOTES

Presented print summary is informative to confirm existence of signed file with given hash value. The print summary itself does not have independent verification value. Declaration of signers' signature can be verified only through digitally signed file.