

KINNISASJA ÜÜRILEPING

Käesoleva kinnisasja üürilepingu (edaspidi nimetatud "Leping") on koostanud ja sõlminud Keilas (kuupäev digiallkirjas)

MTG Grupp OÜ (edaspidi nimetatud "Üürileandja"), registrikood 12217360, asukoht Tammsaare tee 60, Tallinn, 11316, mida esindab seaduse alusel juhatuse liige **Kaupo Kolsar**, ühelt poolt

ja

Keila Linnavalitsus (edaspidi nimetatud "Üürnik"), registrikood 75014422, asukoht Keskväljak 11, Keila 76608 Harjumaa, mida esindab seaduse ja põhimääruse alusel linnapea **Enno Fels**, teiselt poolt,

koos või eraldi nimetatud edaspidi vastavalt Pool või Pooled võttes aluseks Keila Linnavolikogu 27.10.2015. a otsuse nr 51 „Keila Sotsiaalkeskuse ülesannete täitmiseks vajaliku kinnisasja kasutusse võtmine“.

1. Üldsätted

- 1.1. Pooled juhivad omavaheliste suhete reguleerimisel võlaõigusseadusest, teistest Eesti Vabariigi seadustest ja muudest õigusaktidest ning Lepingust.
- 1.2. Lepinguga Üürileandja annab ja Üürnik võtab tasu eest kasutamiseks Lepingu objekti Lepingus toodud tingimustel ja tähtjaks. Lepingu eesmärgiks on Poolte vaheliste suhete reguleerimine Lepingu objekti kasutamisel ja valdamisel Lepingu kehtivuse ajal.
- 1.3. Poolte lepingujärgsed õigused, kohustused ning kõik tähtjad ja tingimused, mida Leping sisaldab, jäävad jõusse ka juhul, kui Lepingu objekti omanik Lepingu tähtaja vältel muutub.
- 1.4. Üürnik tagab Lepingu tähtaja kestel Lepingu objekti säilimise, sihipärase kasutamise, hooldamise ja tagastamise vastavalt Lepingule.

2. Lepingu objekt ja tähtaeg

2.1. Lepingu objektiks on Pargi tn 30, Keila linnas asuv korteriomand, mille reaalosaks on mitteiluruum nr 5, üldpinnaga 19806,70 ruutmeetrit, koos selle oluliste osadega ja päraldistega ja, mille tähistus plaanil on haigla (ehitisregistrikoodiga 116028479) A, V, G, D,K - korpuses plaanil tähistatud numbriga 5.1., 5.2., 5.3.,5.4., 5.5., 5.6., 5.7.). Korteriomandi koosseisu kuulub 198067/402014 mõttelist osa kinnistust: katastritunnus 29601:003:0012, pindala 71833 m², aadress Keila linn, Pargi tn 30, maa sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa. Kaasomandi teostamine on kitsendatud korteriomandite nr. 14517102, 14517202, 14517302, 14517402 koosseisu kuuluvate reaalosadega seotud õigustega. Muus osas on korteriomandi ese ja sisu määratud 6.06.2014 kinnistamisavaldusega.

2.2. Lepingu objekt on kantud Tartu Maakohtu kinnistusosakonna korteriomandi kinnistusregistri registriossa nr 14517502. Teise jakku on omanikuna sisse kantud MTG Grupp OÜ (registrikood 12217360). Kolmandas jaos on kehtiv kanne kande nr 1 all: isiklik kasutusõigus Keila linn kasuks. Tähtjatu ja tasuta isiklik kasutusõigus avaliku kergliiklustee rajamiseks, omamiseks, teehoiu korraldamiseks ja avalikuks kasutamiseks, vastavalt 23.09.2010 sõlmitud lepingu punktidele kaks (2) ja kolm (3) ning 23.09.2010 lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 14517102, 14517202, 14517302, 14517402. Neljandas jaos on järgmised kehtivad hüpoteegikanded: kande nr 1 all on hüpoteek summas 2 200 000,00 eurot MTL Assets OÜ (registrikood 12105336) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud:

14517102; 14517202; 14517302; 14517402; kande nr 2 all hüpoteek summas 195 000,00 eurot Eesti Vabariik kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 14517102; 14517202; 14517302; 14517402.

2.3. Üürniku kasutusse jäävad Lepingu objekti oluliseks osaks olevas aadressil Keila, Pargi tn 30, asuvas hoones (edaspidi nimetatud "Hoone"):

2.3.1. D korpuse ruumid, üldpinnaga ca 2270 m² (edaspidi nimetatud "Ruumid");

2.3.2. Hoone juures asuvas väliparklas 20 parkimiskohta (edaspidi nimetatud „Parkimiskohad“).

2.4. Ruumide ja Parkimiskohtade koosseis ja plaan on toodud *Lepingu Lisas 1, mis lisatakse Lepingule hiljemalt 15.veebruari 2016.*

2.5. Leping jõustub Lepingu allkirjastamisest ja kehtib **viisteist (15) aastat alates Lepingu objekti valduse üleandmisest Üürniku kasutusse.**

2.6. Pooled on kokku leppinud kanda Tartu Maakohtu kinnistusosakonna korteriomandi kinnistusregistri registriossa nr 14517502 kolmandasse jakku märkuse käesoleva üürilepingu kohta, milles märgitakse Lepingu sõlmimise kuupäev, number ja tähtaeg. Ühtlasi fikseeritakse korteriomandi nr 14517502 hulka kuuluva Üürniku kasutusse antava D korpusest reaalosa valduse piirid.

2.7. Üürnikul on õigus kasutada Lepingu objekti Keila Sotsiaalkeskuse ülesannete täitmiseks, sh sotsiaalteenuste osutamiseks abivajavatele isikutele.

3. Lepingu objekti üleandmine

3.1. Üürileandja kohustub lõpetama Lepingu objekti ehitustööd vastavalt Lepingule ning üle andma Üürnikule Lepingu objekti otsese valduse hiljemalt **1. oktoobril 2016. a.**

3.2. Üürileandjal on õigus üle anda ja Üürnikul on kohustus vastu võtta Lepingu objekt ennetähtaegselt. Üürileandjal on sel juhul kohustus teavitada sellest Üürnikku ette vähemalt kaks (2) kuud.

3.3. Lepingu objekti valduse üleandmine fikseeritakse Üürileandja ja Üürniku vahel koostatavas kirjalikus üleandmise-vastuvõtmise aktis, milles on märgitud ka nende täpne pindala ja mis on *Lepingu Lisaks 2.* Üleandmis-vastuvõtmise akti koostamisel kohustub Üürnik kontrollima Lepingu objekti ehitustööde vastavust Lepingule ning kehtestatud nõuetele.

3.4. Üürileandja teatab Üürnikule Lepingu objekti valduse üleandmise aja teavitades sellest Üürnikku ette vähemalt kaks (2) nädalat. Kui Üürnik vastavalt Lepingule ei ilmu Lepingu objekti üleandmise juurde Üürileandja poolt teatatud ajal, koostab üleandmise-vastuvõtmise akti Üürileandja ilma Üürniku osavõtuta. Sellisel juhul loetakse Lepingu objekt Üürniku poolt märkusteta vastuvõetuks ning Üürnik kaotab õiguse pretensioonide esitamiseks, välja arvatud varjatud puuduste ilmnemisel.

3.5. Juhul, kui Lepingu objektidel eksisteerivad puudused, siis need tuleb märkida Lepingu objekti üleandmis-vastuvõtmise akti. Pärast puuduste tuvastamist lepivad pooled üleandmise-vastuvõtmise akti koostamisel kokku tähtajas, mille jooksul Üürileandja kohustub korraldama puuduste kõrvaldamise. Nimetatud tähtaeg ei või olla pikem kui 2 (kaks) kuud. Puuduste olemasolu, mis ei takista Lepingu objekti valdamist ja kasutamist, ei ole Üürnikule aluseks Lepingu objekti vastuvõtmisest keeldumiseks.

3.6. Juhul, kui Lepingu objektidel eksisteerivad varjatud puudused, siis kohustub Üürnik nende avastamisest Üürileandjat viivitamatult teavitama. Üürileandja kohustub avastatud varjatud puudused kõrvaldama mõistliku tähtaja, ent hiljemalt kahe (2) kuu jooksul peale varjatud puudustest teavitamist.

4. Üüri suurus ja maksetingimused

4.1. Üürnik kohustub tasuma Üürileandjale üüri koos käibemaksuga **13 500 (kolmteist tuhat viissada) eurot** ühes kuus alates Lepingu objekti valduse üleandmisest Üürnikule.

- 4.1.1. Üürihind on alljärgnev:
- Punktis 2.3.1. nimetatud Ruumide üürihind on 13 500 eurot kokku, millele lisanduvad kõrvalkulud;
 - Punktis 2.3.2. nimetatud Parkimiskohad on Üürniku kasutuses tasuta;
- 4.2. Üürile lisanduvad kõrvalkulud (edaspidi nimetatud „Kõrvalkulud“), mille arvestamise alused ja tasumise korra lepivad Pooled kokku hiljemalt kaks (2) nädalat enne Lepingu objekti valduse üleandmist Üürnikule. Kõrvalkulude arvestamise kokkulepe on *Lepingu Lisaks 3*.
- 4.3. Üüri tasub Üürnik iga kuu viieteistkümnendaks (15.) kuupäevaks eelmise kuu eest.
- 4.4. Üürileandja esitab arve üüri kohta vähemalt kümme (10) tööpäeva enne maksetähtaega. Nimetatud arve saadetakse Üürnikule e-mailiga Üürniku poolt näidatud e-maili aadressil.
- 4.5. Üürnik maksab kõik Lepinguga seotud maksed Üürileandja poolt Lepingu punktis 4.4. nimetatud arvel näidatud pangakontole. Kõik Lepinguga seotud maksed loetakse Üürniku poolt nõuetekohaselt makstuks nende täies ulatuses laekumisel Üürileandja pangakontole.
- 4.6. Alates **1. jaanuarist 2019.** a suureneb üür üks kord aastas tarbijahinnaindeksi aastase muutuse võrra, kuid siiski mitte rohkem kui 1,5%. Eesti tarbijahinnaindeksina käsitatakse THI koondindeksit, mis sisaldab kõiki regioone ja kaubagruppe. Aastase muutusena arvestatakse eelmist kalendriaastat võrrelduna üle-eelmise kalendriaastaga, esimene võrdlusperiood on 2018. aasta võrrelduna 2017. aastaga.
- 4.7. Juhul, kui tarbijahinnaindeksi keskmine aastane muutus oli negatiivne, üürimäära ei muudeta.

5. Poolte kohustused.

5.1. Üürileandja kohustub:

- 5.1.1. Lepingu tähtaja vältel võimaldama Üürnikul kasutada Lepingu objekti ning sellega funktsionaalses seoses olevaid juurdepääse, tehnovõrke, sidesüsteeme;
- 5.1.2. hoidma omal kulul nõutavas tehnilises ja sanitaarses korras Lepingu objekti (väljaarvatud Lepingu punktis 5.2.9. toodud Üürniku kohustused) ning hoone konstruktsioonid, veevarustus-, kanalisatsiooni-, side- ja elektrisüsteemid;
- 5.1.3. kindlustama Üürnikku Lepingu objekti kasutamiseks vajalike kommunaal- ja muude teenustega. Üürileandja ei vastuta käesolevas punktis nimetatud kohustuste mittetäitmise eest, kui Üürniku kommunaal- ja muude teenustega varustamise katkemine või ebapiisav varustamine oli tingitud Üürileandjast mittesõltuvatel põhjustel;
- 5.1.4. kindlustama Lepingu objekti telefoni, andmeside ja kaabeltelevisioonivõrguga liitumise valmiduse. Liitumistasu telefonside, andmeside, kaabeltelevisioonivõrguga liitumiseks ei sisaldu Lepingu objekti standardpakettis ning kuulub Üürniku poolt tasumisele täiendavalt;
- 5.1.5. teatama Üürnikule koheselt talle teadaolevatest elektri-, side- ja kommunikatsioonirikestest ning tegema kõik temale võimaliku rikete ärahoidmiseks või kõrvaldamiseks;
- 5.1.6. teatama õigeaegselt Üürnikule oma pangaasutuse või selles asuva pangaarve rekvisiitide muutumisest;
- 5.1.7. oma õiguste ja kohustuste täitmisel võimalikult vähe segama Üürniku äritegevust;
- 5.1.8. esitama Üürniku asjakohasel kirjalikul nõudmisel Üürnikule dokumentaalseid tõendeid (ärakirjad arvetest, maksekorraldustest, kviitungitest jne.) kommunaal- ja muude Lepingu alusel makstavate teenuste maksumuse kujunemise kohta;
- 5.1.9. teatama hiljemalt 1 (üks) kuu enne Lepingu objektile ümberehituste ja parenduste tegemise alustamist Üürnikule kirjalikult ning taasesitamist võimaldavas vormis ümberehituste ja parenduste tegemiseks kavandatavate abinõude liigist, ulatusest, algusest ja eeldatavast kestusest;
- 5.1.10. tegema Üürnikuga koostööd Lepingu objekti väljanõudmisel mis tahes kolmanda isiku ebaseaduslikust valdusest ja nõuda kolmandatelt isikutelt Lepingu objekti valdamisele ja kasutamisele tehtavate takistuste kõrvaldamist;

5.1.11. esitama nõuetekohaselt vormistatud arved Lepingus sätestatud maksete osas juhul, kui seda näeb ette Leping või Eesti Vabariigi õigusaktid;

5.2.Üürnik kohustub:

- 5.2.1. kasutama Lepingu objekti hoolikalt, heaperemehelikult ja vastavuses Lepingus fikseeritud Lepingu objekti kasutamise otstarbega;
- 5.2.2. kooskõlastama kirjalikult ning taasesitatavas vormis Üürileandjaga eelnevalt kõik Lepingu objektile tehtavad ümberehitused ja parandused;
- 5.2.3. tagama ümberehituste ja paranduste teostamisel ümberehituste ja paranduste vastavuse Eesti Vabariigi õigusaktidele, kehtestatud ehituseeskirjadele, -standarditele ja kvaliteedinõuetele;
- 5.2.4. teatama viivitamatult Üürileandjale Lepingu objektile toimunud igast avariist, tulekahjust jms., võttes koheselt tarvitusele abinõud nende tagajärgede likvideerimiseks;
- 5.2.5. taluma Üürileandja poolt Lepingu objekti ja hoone suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Lepingu objekti, hoone või muude ruumide säilitamiseks, ümberehituseks või parandamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või nende tagajärgede kõrvaldamiseks;
- 5.2.6. vastutama materiaalselt Lepingu kehtivusajal Lepingu objekti kahjustamise eest Üürniku, Üürniku töötajate, külaliste või klientide tegevusega kindlustades Lepingu objekti vähemalt koguriskikindlustusega;
- 5.2.7. hoidma Lepingu objektile puhtust ja korda ning mitte rikkuma Lepingu objekti, Lepingu objekti olulisi osi, päraltisi, Lepingu objekti seadmeid ja kommunikatsioone;
- 5.2.8. mitte andma Lepingu objekti allüürile või muul viisil kasutusse teistele juriidilistele või füüsilistele isikutele ilma eelneva Üürileandja kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis esitatud nõusolekuta, v.a juhul kui allüürile andmine on seotud Lepingu punktis 2.7. nimetatud ülesannete täitmisega;
- 5.2.9. tegema omal kulul Lepingu objektile jooksvat-, avari- ja hooldusremonti ning avariide korral likvideerima viivitamatult tekkinud rikked, samuti tegema Lepingu objektile väiksemahulisi hooldustöid, mille hulka kuuluvad kahjude ja avariide likvideerimine, vee-, kanalisatsiooni- ja elektri juhtmete, sanitaar- ja kommunikatsioonisõlmede, akende ja uste ning nende sulgurite ning aknakatete hooldus;
- 5.2.10. täitma Lepingu objekti kasutamisel ja oma majandustegevuse teostamisel tuleohutuse, töökaitse, tervisekaitse, ehitusjärelevalve, sanitaar-, hoone eksploateerimise ja teisi Eesti Vabariigis kehtestatud eeskirjasid, nõudeid ja standardeid;
- 5.2.11. paigaldama Lepingu objektile kaubamärke, reklaami, silte, sümboolikat vms. ainult eelneval kokkuleppel Üürileandjaga. Kaubamärkide, reklaami, siltide, sümboolika vms paigaldamisel on Üürnik kohustatud tasuma kõik sellega seotud maksud ning valmistamise, paigaldamise ja mahavõtmise kulud;
- 5.2.12. tagama paigaldatud kaubamärkide, reklaami, siltide, sümboolika vms. vastavuse Eesti Vabariigis õigusaktidele, headele kommetele ning hoone üldkujundusele; Üürileandja põhjendatud nõudel ümber paigutama või kõrvaldama paigaldatud kaubamärgid, reklaami, sildid, sümboolika vms.;
- 5.2.13. takistamatult lubama eelneva Üürileandja poolse 1 (ühe) tööpäevase etteteatamisega Üürileandja esindajatel kontrollida Lepingu objekti seisukorda ja Lepingu täitmist; avari või muu sellise olukorra korral võimaldama Üürileandja esindajatel Lepingu objektile siseneda viivitamatult esimesel võimalusel;
- 5.2.14. mitte üle andma Lepingu objekti ega Lepingust tulenevaid õigusi ja/või kohustusi tervikuna kolmandatele isikutele ega koormama neid kolmandate isikute kasuks ilma Üürileandja eelneva kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis esitatud nõusolekuta;

- 5.2.15. hoidma vastavuses õigusaktidega Lepingu objektil avalikku korda ning tagama, et Üürniku külalised ja kliendid hoiavad Lepingu objektil avalikku korda;
- 5.2.16. juhtudel, kui Lepingus ei ole sätestatud teistsugust tähtaega, esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürileandjale esitada, hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks;
- 5.2.17. järgima oma majandustegevuses Eesti Vabariigi õigusaktide, hea äritava, keskkonna- ja looduskaitse nõudeid;
- 5.2.18. Lepingu lõppemisel või ülesütlemisel vabastama Lepingu objekti oma asjadest ja seadmetest ning andma Lepingu objekti otsese valduse üle Üürileandjale Lepingu lõppemise päeval.

6. Poolte vastutus

- 6.1. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest kannavad pooled Eesti Vabariigi seadustes ettenähtud vastutust.
- 6.2. Lepingus sätestatud maksekohustustega viivitamise korral on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult viivist 0,2% (null koma kaks protsenti) tasumata summast iga tasumisega viivitatud päeva eest.
- 6.3. Lepingu objekti üleandmisega viivitamise korral kohustub Üürileandja tasuma leppetrahvi 100 (ükssada) eurot iga viivitatud päeva eest.
- 6.4. Lepingu lõppemisel Lepingu objekti Üürniku poolt tähtaegselt vabastamisega viivitamise korral tasub Üürnik lisaks üüri, kommunaal- ja muude teenuste eest tasumisele ka leppetrahvi 5% (viie protsendi) ulatuses kuu üüri summast Lepingu objekti tähtaegse vabastamisega viivitatud iga päeva eest.
- 6.5. Üürniku poolt Lepingu objekti valduse vastuvõtmata jätmisel vastuolus Lepinguga või Üürnikust tuleneval põhjusel Lepingu erakorralisel ülesütlemisel on Üürnikul kohustus Lepingu objekti valduse vastuvõtmata jätmisest või Lepingu erakorralisest ülesütlemisest tekkiv kahju, mille eelduslikuks suuruseks on poolte kokkuleppel 5 (viie) aasta üürimaksete summa, millest on lahutatud Üürniku poolt Lepingu ülesütlemise päevaks tasutud üürimaksete kogusumma.
- 6.6. Kui Üürnikul on tekkinud võlgnevus rohkem kui 2 (kahe) kuu üüri ja/või kõrvalkulude- ja muude teenuste summa ulatuses või kui Üürnik korduvalt, s.o. vähemalt 3 (kolmel) järjestikusel korral või vähemalt 3 (kolmel) korral kalendriaasta jooksul on hilineanud üüri ja/või kõrvalkulude - ja muude teenuste eest tasumisega, siis on Üürileandjal õigus lõpetada Üürnikule kommunaal- ja muude teenuste osutamine. Kõik sellise kommunaal- ja muude teenuste osutamise lõpetamisega seotud kulud ja kahjud kannab Üürnik.
- 6.7. Lepingu objekti juhusliku hävimise risk on alates Lepingu objekti valduse üleandmisest Üürnikule kuni ajani, mil Üürnik tagastab Lepingu objekti Üürileandjale, Üürnikul.
- 6.8. Üürileandja ei kanna vastutust materiaalsete väärtuste, mida Üürnik hoiab Lepingu objektil või hoones, kus Lepingu objekt asub, kaotsimineku, puudujäägi või rikkumise eest, välja arvatud juhul, kui see on toimunud Üürileandja kohustuste süüülise rikkumise tagajärjel.
- 6.9. Leppetrahvi või viivise tasumine ei vabasta poolt Lepingus sätestatud kohustuste täitmisest. Lisaks leppetrahvile või viivisele on poolel õigus nõuda kohustust rikkunud poolelt täiendavalt ka kahjude hüvitamist. Leppetrahvi nõudmisest peab õigustatud poolt teatamata kohustatud poolele hiljemalt 2 (kahe) kuu jooksul arvates õigustatud isiku poolt leppetrahvi tasumise alusest teadasaamisest.
- 6.10. Pool loetakse vastutavaks Lepingu rikkumise eest, kui Lepingu rikkumise eest vastutab poole esindaja (juhatuse või seda asendava organi liige või muu tema poolt esindatav isik) ning muu isik, keda pool kasutas oma kohustuste täitmiseks, sealhulgas töötaja, teenistuja, klient, käsundatu või muu isik, kellele pool usaldas Lepingu või selle osa täitmise.

- 6.11. Pool loetakse mistahes asjaolust teadlikuks või seda ette näinuks või olukorras olevaks, kus ta pidi seda teadma või ette nägema, kui asjaolust teadis või seda nägi ette või pidi sellest teadma või seda ette nägema mistahes Lepingu punktis 6.10. nimetatud isik, kelle eest pool vastutab.
- 6.12. Lepingus sätestatud kohustused täidetakse Lepingus sätestatud tähtaja jooksul, juhul kui Lepingus sellist tähtaega sätestatud ei ole, siis hiljemalt 7 (seitsme) päeva jooksul arvates teise lepingupoole poolt vastavasisulise nõude esitamisest.
- 6.13. Pool ei kanna vastutust Lepingu rikkumise eest juhul, kui kohustuste täitmine on põhjustatud ettenägematutest või poole tegevusest mitteolenevatest asjaoludest, st. vääramatust jõust (loodusõnnetused, maavärisemine, üleujutused, torm, tulekahju, sõjategevus, massirahutused, võimu- ja valitsusorganite tegevus, riigi- ja kohalike omavalitsuste poolt seaduse muutmine, pankade tegevus või moratorium jne.).

7. Lepingu muutmine ja lõppemine

- 7.1. Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Poolte kirjaliku kokkuleppega, välja arvatud Lepingus sätestatud juhtudel või juhul, kui Lepingu tingimuste muutus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 7.2. Lepingu ühe poole esitatud taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine pool läbi 15 (viieteistkümne) päeva jooksul taotluse saamise päevast. Juhul, kui nimetatud tähtaja jooksul ei ole taotlusele vastatud, siis loetakse, et pool keeldus Lepingu tingimuste muutmise taotluse aktsepteerimisest.
- 7.3. Eesti Vabariigi seaduste või muude õigusaktide muutmise tulenev vastuolu mõne Lepingu sättega ei mõjuta ülejäänud Lepingu kehtivust. Lepingupoole kohustuvad vastastikusel kokkuleppel asendama kehtetu sätte uue seadusliku sättega.
- 7.4. Lepingu lõppemisel või ülesütlemisel ei hüvitata Üürnikule teostatud ümberehituste ja parenduste kulutusi. Üürnikul ei ole õigust nõuda hüvitist tehtud ümberehituste ja parenduste eest.
- 7.5. Lepingu tähtaja möödumisel võib Lepingut pikendada, kusjuures Lepingu pikendamisel võidakse muuta ka Lepingu teisi tingimusi. Konkreetsed pikendatud Lepingu tingimused lepatakse poolte poolt kokku, arvestades õiglasi kohalike keskmiste samasuguse asukohaga ja sama heakorraga pindade üürileandmisel kohaldatavaid tingimusi. Lepingut nõuetekohaselt täitnud Üürnikul on kolmandate isikute ees eesõigus Lepingu objekti üürile võtmiseks.
- 7.6. Leping loetakse lõppenuks:
- 7.6.1. Lepingu tähtaja möödumisel;
- 7.6.2. Lepingu objekti hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutmisel.

8. Lepingu ülesütlemine

- 8.1. Üürileandja võib alljärgnevate Lepingu rikkumise asjaolude ilmnemisel Lepingu üles öelda ning nõuda Lepingu objekti viivitamatut tagastamist:
- 8.1.1. Üürnik kasutab Lepingu objekti vastuolus Lepingus nimetatud otstarbega ja ei ole rikkumist lõpetanud 15 (viieteistkümne) päeva jooksul peale Üürileandja poolse hoiatuse saamist;
- 8.1.2. Üürnik halvendab Lepingu objekti seisundit, sh ehitab Lepingu objekti ümber Üürileandja loata ja ei ole olukorda heastanud 15 (viieteistkümne) päeva jooksul peale vastavasisulise hoiatuse saamist;
- 8.1.3. Üürnikul on tekkinud võlgnevus Üürileandja ees enam kui 3 (kolme) kuu üüri ja/või kommunaal- ja muude teenuste summa ulatuses, samuti juhtudel, kui ta on korduvalt, s.o. vähemalt 3 (kolmel) järjestikusel kuul hilinenud üüri ja/või kommunaal- ja muude teenuste tasumisega;

- 8.1.4. Üürnik ei ole Lepingu objekti vastu võtnud 2 (kahe) kuu jooksul peale Lepingus toodud tähtpäeva ja ei võta Lepingu objekti vastu ka 1 (ühe) kuu jooksul peale vastavasisulise hoiatuse saamist;
- 8.1.5. Üürnik annab üüritud vara allüürile või mõnel muul alusel kasutusse teisele juriidilisele või füüsilisele isikule ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta, v.a juhul kui allüürile andmine on seotud Lepingu punktis 2.7. nimetatud ülesannete täitmisega;
- 8.1.6. Üürniku pankroti väljakuulutamisel, kui Üürileandjale ei anta aktsepteeritavat tagatist üüri ja kommunaal- ja muude teenuste eest tasumise kindlustamiseks;
- 8.1.7. Üürnik ei täida teisi Lepingust tulenevaid kohustusi ega kõrvalda rikkumist Üürileandja nõudmisel mõistliku tähtaja jooksul, mis ei või olla lühem kui 15 (viisteist) päeva.
- 8.2. Üürnik võib alljärgnevate Lepingu rikkumise asjaolude ilmnemisel Lepingu üles öelda ning tagastada Lepingu objekti viivitamatult Üürileandjale:
 - 8.2.1. kui Lepingu objekt osutub kasutamiskõlbmatuks asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta ning Üürileandja ei kõrvalda puudusi mõistliku aja jooksul;
 - 8.2.2. kui Lepingu objekt ei ole Üürnikule üle antud 2 (kahe) kuu jooksul peale Lepingus toodud tähtpäeva ja seda ei tehta ka 1 (ühe) kuu jooksul peale vastavasisulise hoiatuse saamist. Juhul, kui Üürnik on keeldunud Lepingu objekti vastuvõtmisest selles esinevate tegelike ja reaalsete puuduste tõttu, võib Üürnik Lepingu üles öelda pärast Lepingu punktis 3.5. märgitud puuduste likvideerimiseks antud tähtaja möödumist ilma vastavasisulist hoiatust esitamata.

9. Vaidluste lahendamine

- 9.1. Kõik Lepingu täitmisest, muutmisest, lõpetamisest või vastutuse kohaldamisest tulenevad vaidlusküsimused lahendatakse poolte vaheliste läbirääkimiste teel.
- 9.2. Juhul, kui läbirääkimiste teel ei õnnestu kokkulepet saavutada, siis lahendatakse vaidlus Eesti Vabariigi õigusaktidega ettenähtud korras Harju Maakohtus. Lepingu sisule kohaldatakse Eesti Vabariigi õigust.
- 9.3. Lepingu tõlgendamisel tuleb lähtuda poolte ühisest tegelikust tahtest, isegi kui see erineb sõnade tavapärasest tähendusest. Lepingu tõlgendamise aluseks ei või olla ebaõige tähistus ega väljendusviis, mida pooled kasutasid eksimuse tõttu. Juhul, kui poolte ühist tegelikku tahet ei õnnestu kindlaks teha, tuleb lepingut tõlgendada nii, nagu teise poolega samasugune mõistlik isik pidi lepingut samadel asjaoludel mõistma.
- 9.4. Lepingu tingimust tuleb tõlgendada koos teiste Lepingu tingimustega, andes igapähele neist tähenduse, mis lähtub Lepingu kui terviku tähendusest. Lepingu tingimuste tõlgendamisel eelistatakse tõlgendust, mis muudab lepingu tingimuse seaduslikuks või kehtivaks. Kahtluse korral tuleb väljendeid, millel võib olla rohkem kui üks tähendus, mõista viisil, mis sobib kõige rohkem Lepingu olemuse ja eesmärgiga.
- 9.5. Lepingu kehtivust ei mõjuta asjaolu, et pooled ei ole teadlikult või tegelikult kokku leppinud tingimustes, mis on nende õiguste ja kohustuste määramiseks oluline, kui võib eeldada, et Leping oleks sõlmitud ka ilma selles tingimuses kokku leppimata. Sellisel juhul kohaldatakse tingimust, mis on antud asjaolusid arvestades mõistlik, lähtudes poolte tahtest, lepingu olemusest ja eesmärgist ning heast usust.

10. Teated

- 10.1. Lepingupool kohustub teist poolt informeerima kõikidest olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada või takistada Lepingus sätestatud kohustuste täitmist või õiguste realiseerimist.
- 10.2. Kõik Lepingu täitmisega või Lepingust tulenevate vaidlustega seotud teated ja informatsioon loetakse ametlikult ja kooskõlas Lepinguga esitatuks, kui need teated on poolele edastatud e-maili teel, kirja teel või antud teisele poolele üle allkirja vastu Lepingus toodud või poole poolt pärast Lepingu sõlmimist kirjalikult teatatud aadressil või e-maili aadressil.

- 10.3. Kirjalik teade loetakse kätteantuks, kui teade on üle antud allkirja vastu või teade on saadetud postiasutuse poolt tähtitud kirjaga ja postitamisest on möödunud 5 (viis) kalendripäeva.
- 10.4. Kõik muudatused Lepingus nimetatud andmetes peavad olema teisele poolele teatatud ette vähemalt 2 (kahe) tööpäeva jooksul nende muudatuste tegemisest arvates. Ühe poole poolt käesoleva sätte rikkumisel käsitletakse teise poole saadetud teadet Lepingus fikseeritud aadressile või e-maili aadressile kohasel viisil saadetud teatena.

11. Konfidentsiaalsus

- 11.1. Lepingut, selle sisu ja täitmist puudutav informatsioon on konfidentsiaalne ega kuulu poolte poolt avaldamisele kolmandatele isikutele. Nimetatud andmeid võib avaldada vaid teise poole eelneval kirjalikul nõusolekul või otseselt Eesti Vabariigi õigusaktidest tulenevatel juhtudel.
- 11.2. Informatsiooni avaldamisel otseselt Eesti Vabariigi õigusaktidest tulenevatel juhtudel on pool kohustatud sellest eelnevalt teist poolt informeerima.
- 11.3. Konfidentsiaalsuse nõue kehtib tähtajatult ning ei ole seatud sõltuvusse Lepingu kehtivusest.
- 11.4. Lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse nõue ei laiene informatsiooni avaldamisele poolte audiitoritele, advokaatidele ja finantseerimis- või krediitiasutustele tingimusel, et ka nemad täidavad konfidentsiaalsuskohustust.

12. Lepingu lisad

- 12.1. Lepingu lisad ja poolte kirjalikud kokkulepped on Lepingu lahutamatuks osadeks.
- 12.2. Lepingu sõlmimise eelsete läbirääkimiste raames toimunud suulised diskussioonid ei ole tõlgendatavad Lepingu tingimustena. Lepingu tingimustes tehtud muudatused, täiendused ja lisad ei kehti, kui need pole kirjalikult vormistatud ja mõlema Poole poolt allkirjaga kinnitatud.
- 12.3. Käesolev Leping tühistab kõik poolte vahel sõlmitud varasemad suulised ja kirjalikud kokkulepped.
- 12.4. Pooled kinnitavad, et neil on kõik seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad volitused, nõusolekud ja heakskiidud Lepingu sõlmimiseks ja Lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks.
- 12.5. Pooled kinnitavad, et Lepingu tekst on koostatud pooltevaheliste läbirääkimiste tulemusel ning et Leping vastab poolte tegelikule tahtele.
- 12.6. Leping on koostatud eesti keeles ja digitaalselt allkirjastatud.

Üürileandja:

(digitaalselt allkirjastatud)
Kaupo Kolsar
Juhatuse liige
MTG Grupp OÜ
Tel: 6 988 000
e-post: kaupo.kolsar@astlanda.ee

Üürnik:

(digitaalselt allkirjastatud)
Enno Fels
linnapea
Keila linn
Tel: 6790 700
e-post: klv@keila.ee