|  |  |
| --- | --- |
| **ÄRIRUUMIDE ÜÜRILEPING**Tartus, 17.01.2024.a. Käesolev äriruumide üürileping (edaspidi **Leping**) on sõlmitud 1. **AKTSIASELTS VALLIKRAAVI KINNISVARA**, äriregistri registrikood 10051688, asukohaga Paju tn 2, 50603 Tartu, mida esindab juhatuse liige Indrek Rentel, kes tegutseb seaduse alusel (edaspidi **Üürileandja**) ning
2. **INCHCAPE MOTORS ESTONIA OÜ**, äriregistri registrikood 11070736, asukohaga Läike tee 38, Peetri alevik, 75312 Rae vald, mida esindavad juhatuse liikmed Roland Raud ja Pirje Raidma, kes tegutsevad seaduse alusel (edaspidi **Üürnik**), vahel, Üürileandja ja Üürnik koos nimetatud ka kui “**pooled**” või ainsuses „**pool**”,

**kes, võttes arvesse, et:*** Üürileandjale kuulub kinnistu asukohaga **Kalda tee 13, Tartu linn** (kantud Tartu Maakohtu kinnistusameti Tartu linna kinnistusjaoskonna kinnistusregistri registriossa nr 3670403) (“**Kinnistu**”);
* Kinnistu on hoonestatud ärihoonega („**Hoone**“), Ehitusregistri koodiga 120687188; ehitise nimetus Autode müügisalong, peamine kasutusotstarve sõidukite teeninduse hoone ( kood 12332), esmase kasutuselevõtu aasta on 2014. Hoonele on väljastatud kasutusluba nr. 1088/14 25.02.2014 aastal. Hoone suletud netopind 2979,3 m2.
* Pooled soovivad seetõttu leppida kokku vastava üürilepingu tingimustes;

**on kokku leppinud alljärgnevas:**1. **ÜLDSÄTTED**
	1. Pooled juhinduvad võlaõigusseadusest (edaspidi nimetatud „VÕS”), teistest õigusaktidest ning käesolevast äriruumide üürilepingust (edaspidi „**Leping“**). Pooled lähtuvad Lepingu sõlmimisel VÕS § 5 dispositiivsuse põhimõttest.
	2. Poole ühinemine, jagunemine või ümberkujundamine ei ole aluseks Lepingu muutmiseks või erakorraliseks ülesütlemiseks.
	3. Lepingu dokumendid koosnevad Lepingust, Lepingu lisadest ning Lepingu muudatustest, milles lepitakse kokku pärast Lepingule alla kirjutamist. Pooled on kokku leppinud omavaheliste lepinguliste suhete kirjalikus vormis.
2. **LEPINGU ESE**
3. Üürileandja annab tähtajaliselt ja tasu eest Üürnikule üürile järgmised Hoones paiknevad ruumid, millised moodustuvad 100 % hoones asuvatest üüripindadest ning muude hoones asuvate ruumide üürile andmise õigust Üürileandjal ei ole, (edaspidi „**Ruumid**“):

**2.1.1** Lepingu lisaks nr 1 olevatel plaanidel [värv või muu tähis] joonega tähistatud alal paiknevad ruumid põrandapindalaga kokku 2868,0 m2 (kaks tuhat kaheksasada kuuskümmend kaheksa ruutmeetrit). Üürileandja kohustub tagama Ruumide vastavuse kõigile seadustes ja muudes õigusaktides sätestatud nõuetele (nõuded ehitisele, Ruumide sisekliimale ja siseviimistlusele jmt). 1. Koos Ruumidega on Üürnikul Lepingu kehtivuse ajal õigus kasutada:
2. Kinnistut ning sellel paiknevaid rajatisi vastavalt nende sihtotstarbele ning ulatuses ja viisil, milles see on vajalik Ruumide sihtotstarbekohaseks kasutamiseks;
3. Kõiki 80 (kaheksakümmend) parkimiskohta Hoone parklas, (edaspidi „**Parkimiskohad**“);
4. Hoone kõrval aiaga piiratud suletud teenindusala, (edaspidi „**Teenindusala**“);

(Ruumid, Üldkasutatavad Ruumid, Üürniku poolt kasutatavad Kinnistu osad, Parkimiskohad ja Teenindusala koos on edaspidi tähistatud ka kui „**Lepingu Ese**“).1. **LEPINGU JÕUSTUMINE, TÄHTAEG JA PIKENDAMINE**
2. Leping jõustub selle allkirjastamisega.
3. Leping sõlmitakse tähtajaliselt ning see lõpeb 5 (viie) aasta möödumisel Lepingu Eseme Üürnikule Üleandmise päevast arvates. Samas juhul, kui Üürnik teeb hiljemalt 6 (kuus) kalendrikuud enne Lepingu punktis 3.2 nimetatud tähtaja möödumist vastavasisulise kirjaliku teate Üürileandjale, pikeneb Lepingu tähtaeg viie (5) aasta võrra. Lepingu pikenemise korral jääb poolte vahel kehtima Leping samadel tingimustel nagu see kehtib poolte vahel Üürniku vastavasisulise Lepingu tähtaja pikendamise tahteavalduse tegemise hetkel.
4. Üürnikul on õigus nõuda Lepingu kohta Kinnistut koormava üürimärke sisse kandmist kinnistusraamatusse. Üürnik esitab selleks digitaalselt allkirjastatud taotluse. Üürimärke sisse kandmisel lähtutakse eeldusest, et Lepingu tähtaeg pikeneb punktis 3.2 sätestatud korras ning Lepingu tähtaeg kantakse kinnistusraamatusse vastavalt nimetatud eeldusele. Lepingu lõppemisel kohustub Üürnik andma Üürileandjale viivitamatult kõik vajalikud nõusolekud üürimärke kustutamiseks.
5. **LEPINGU ESEME KASUTAMISE SIHTOTSTARVE**
6. Üürnik võib Lepingu Eset kasutada bürooruumidena ning kaupade - sõidukite (ja nimetatud toodetega seotud tooted ehk tootegrupid) müügipinnana, samuti toodete ja tootegruppide teeninduspinnana, pesulana, tehnoülevaatusena ning kasutatud autode müügipinnana. Üürnik võib kasutada Lepingu Eset muul otstarbel üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Üürileandja ei või nõusoleku andmisest ebamõistlikult keelduda, eelkõige kui sihtotstarbe muutmine on vajalik Üürniku majandustegevuse muutumise tõttu või kui sihtotstarbe muutmisega ei kaasne Lepingu Eseme kasutusintensiivsuse olulist suurenemist.
7. Üürnik võib Lepingu Eset ülalnimetatud eesmärgil kasutada ise või anda Lepingu Eseme või selle osa oma sidusettevõtja allkasutusse (sealhulgas allüürile). Lepingu Eseme või selle osa Üürniku sidusettevõtja kasutusse andmiseks ei ole Üürileandja nõusolek vajalik. Üürnik võib pesula-ala ja tehnoülevaatuse ala anda allüürile kolmanda(te)le isiku(te)le, kui (i) Üürileandjad on sellest enne allüürile andmist teavitatud; ja (ii) Üürnik tagab, et allüürnik täidab Lepingu tingimusi.
8. Tegemist ei ole Lepingu Eseme allkasutusega ega muul viisil faktilise kasutusega kui Üürnik tellib oma majandustegevuseks vajalikke teenuseid kolmandalt isikult, kes osutab Üürnikule teenust Üürniku kasutuses olevates Ruumides.
9. **LEPINGU ESEME ÜLEANDMINE**
10. Üürileandja kohustub Lepingule vastava ning täielikult valmis ehitatud Lepingu Eseme Üürnikule üle andma **hiljemalt 01.04.2024.a.** (edaspidi „**Üleandmise Päev**“).
11. Pooled allkirjastavad Üleandmise Päeval Lepingu Eseme Üürnikule üleandmist kajastava akti (edaspidi „**Üleandmise Akt**“), milles kajastatakse Lepingu Eseme seisukorra kirjeldus, Lepingu punktis 6.4. nimetatud Kõrvalkulude arvutamiseks vajalikud andmed ja mõõdikute näidud ning muu teave, mille kajastamist peavad Pooled vajalikuks. Juhul, kui Lepingu Esemel esineb puudusi, mis takistavad (sh osaliselt) Lepingu Eseme valdamist ja sihipärast kasutamist, on Üürnikul õigus keelduda Lepingu Eseme vastuvõtmisest ning pooled koostavad üleandmise-vastuvõtmise akti asemel vaegtööde protokolli, milles fikseeritakse Lepingu Esemel esinevad puudused ning nende kõrvaldamise aeg. Nimetatud tähtaeg ei või olla pikem kui 30 (kolmkümmend) kalendripäeva, kuid sõltuvalt tööde iseloomust ja mahukusest võivad pooled määrata kokkuleppel ka pikema tähtaja. Vaegtööde protokolli koostamist ei käsitle pooled Üürniku poolt Lepingu Eseme vastuvõtmisena. Vaegtööde tõttu Lepingu Eseme tähtaegse üleandmise viivitus on Üürileandja poolne Lepingu rikkumine.
12. Juhul kui Üürileandja hilineb Lepingu Eseme üleandmisega kohustub ta maksma Üürnikule leppetrahvi iga Üleandmise Päevast üleandmisega viivitatud päeva eest summas, mis vastab ühe päeva eest tasumisele kuuluvale üürile. Ühe päeva üürihind leitakse kuu eest tasumisele kuuluva Üüri jagamisel 30-ga. Lisaks leppetrahvile kohustub Üürileandja hüvitama Lepingu Eseme üleandmisega viivitamisel Üürnikule tekitatud otsese varalise kahju ja saamata jäänud tulu, mis võib tekkida seoses asjaoluga, et kui Üürnik ütleb üles lepingu ja vabastab seni tema kasutuses oleva üüripinna Tartus siis Lepingu Eseme üleandmisega viivitamise korral peab Üürnik leidma ajutise pinna majandustegevuse jätkamiseks, mis omakorda võib vähendada Üürniku tulu.
13. Pooled kinnitavad, et nad on teadlikud Hoone ja Ruumide tehnilisest ja ehituslikust lahendusest (Lisa 2) ning nad loobuvad igasugustest sellistest edaspidistest nõudmistest, mida põhjendatakse Hoone ja Ruumide projektijärgse lahenduse mittetundmisega Lepingu sõlmimisel.
14. Kõik Ruumide ja Hoone puudused peavad olema fikseeritud Üleandmise Aktis. Juhul kui peale Ruumide üleandmist ilmneb, et Hoonel või Ruumidel eksisteerivad varjatud puudused, mida Üürnik ei saanud avastada Ruumide üleandmisel, siis kohustub Üürnik nendest Üürileandjale teatama mõistliku aja jooksul, kuid vähemalt 5 (viie) päeva jooksul puuduse avastamisest. Pärast teavitamist peab Üürileandja puudused võimalikult kiiresti kõrvaldama.
15. Üürileandja kinnitab, et tal on seaduslik õigus Lepingu Eseme andmiseks Üürniku kasutusse ning kolmandatel isikutel ei ole ja ei teki Lepingu kehtivuse ajal Lepingu Eseme suhtes muid õigusi, kui need, millised on sätestatud seadustes ja muudes õigusaktides või käesolevas Lepingus.
16. Pooled on kokku leppinud, et Üürileandja eemaldab omal kulul Kinnistult eelmise üürniku kõik CI (korporatiivse identiteedi) elemendid enne Üleandmise Päeva.
17. **ÜÜR JA KÕRVALKULUD**
18. Üürnik kohustub tasuma Üürileandjale Lepingu Eseme valdamise ja kasutamise eest igakuiselt üüri (edaspidi „**Üür**“). Üür on täielik ja ainus summa, mida Üürnik tasub Üürileandjale Lepingu Eseme kasutusse saamisel. Üür sisaldab tasu Lepingu objekti kasutamise eest, maamaksu ja muid avalik õiguslikke makse ja koormiseid ning Üürileandja kindlustamiskohustusega kaasnevaid tasusid.
19. Üürnik kohustub tasuma Üüri alates Üleandmise Akti allkirjastamisele järgnevast päevast. Üüri suurus on **8,0 EUR/m²** eest. Juhul kui Ruumide põrandapindala Üleandmise päeval on täpselt 2868,0 m2 siis on igakuise Üüri suurus **22 944 (kakskümmend kaks tuhat üheksasadasada nelikümmend neli) eurot**. Üürniku poolt tasumisele kuuluvale Üürile lisandub ning kuulub Üürniku poolt tasumisele käibemaks õigusaktides kehtestatud suuruses.
20. Lepingu Eseme üleandmisest kuuekümne (60) kalendrikuu möödumisel võib Üürileandja tõsta üüri üks kord aastas eelnenud kalendriaasta (01.01.-31.12.) tarbijahinnaindeksi (THI; avaldatud Eesti Statistikaameti poolt) keskmise muutuse võrra, kuid mitte rohkem kui 2,5 % (kaks koma viis protsenti) aastas. Üürileandja kohustub Üüri suurenemisest Üürnikku informeerima vähemalt 30 (kolmkümmend) kalendripäeva ette.
21. Lisaks Üürile on Üürnik kohustatud tasuma Lepingu Eseme kasutamisega seotud kulude ja Lepingu Eseme kasutamisel tarbitud teenuste eest (edaspidi „Kõrvalkulud“), mis on loetletud Lisas 3. Üürileandja ei tohi lisada Kõrvalkuludele ühtegi haldus- või muid tasusid, see tähendab tasusid Kõrvalkulude pakkumise või vahendamise eest. Üürileandja poolt Kõrvalkulude tekitamiseks pakutavate teenuste tasu ei tohi ületada turu keskmist hinda. Üürnik kohustub tasuma Kõrvalkulude eest Üleandmise Akti allkirjastamise päevast arvates.
22. Üürniku poolt tasumisele kuuluvate Kõrvalkulude suurus määratakse järgmiste põhimõtete alusel ning pooled fikseerivad nimetatud põhimõtetele vastavate Kõrvalkulude ammendava loetelu Lepingu Eseme üleandmisel Üleandmise Aktis:
23. Kõrvalkulu suurus arvutatakse Kõrvalkulu tekitava kasutuse või teenusega seoses Üürileandjal tekkiva tegeliku kulu alusel. Kolmandate isikute poolt osutatavate teenuste puhul on tegelik kulu võrdne vastava teenuse lepingujärgse maksumusega (võttes muuhulgas arvesse teenuse osutaja poolt Üürileandjale võimaldatavaid allahindlusi, boonuseid ning muid teenuste tarbimisega seoses võimaldatavaid rahalisi eeliseid);
24. Kui Kõrvalkulu tekitava kasutuse või teenuse mahu mõõtmiseks on paigaldatud mõõdikud, mille alusel on võimalik määrata Üürniku kasutuse või tarbitud teenuse maht, lähtutakse Kõrvalkulu suuruse määramisel nimetatud tegelikest mõõdetud mahtudest;
25. Üürileandja avaldab Üürnikule igakordselt Kõrvalkulu suuruse määramiseks olulised andmed ja võimaldab Üürnikul viimase nõudel vastavaid andmeid kontrollida, s.h tutvuda vastavate mõõdikute näitude, teenuste osutajatega sõlmitud lepingute ning nende poolt tasumiseks esitatud arvete ja nende tasumist kajastavate konto väljavõtete ja raamatupidamisdokumentidega
26. Üürileandja võtab Kõrvalkulusid põhjustavate teenuste osutajate valikul arvesse Üürniku huve ning valib üldjuhul väiksema Kõrvalkuluga teenuse osutaja. Teenuse osutajatega sõlmitavad lepingud kooskõlastatakse Üürnikuga enne nende sõlmimist. Üürnikul on õigus nõuda, et Üürileandja asendaks teenuse osutaja väiksemat Kõrvalkulu põhjustava või paremat kvaliteeti pakkuva teenuse osutajaga, teavitades Üürileandjat 7 (seitse) päeva ette, välja arvatud juhul, kui sellega kahjustataks oluliselt Üürileandja huvisid. Üürnikul on õigus osta teenuseid otse teenusepakkujalt ja/ või sõlmida kolmandast isikust teenusepakkujatega otse lepinguid teenuse saamiseks (sh Lisas 3 märgitud teenuseid), teatades sellest Üürileandjale ette 7 (seitse) päeva.
27. Hoonele on väljastatud 31.10.2013. aastal energiaarvutusel põhinev energiamärgis klass C. Üürileandja vastutab, et Hoonel oleks kehtiv energiamärgis.
28. Alates Üleandmise päevast peab elektrienergia pärinema taastuvatest energiaallikatest ning vastavad sertifikaadid peab esitama Üürileandja, kui Üürnik ei teavita teisiti.
29. Üürileandja kohustub pärast Üürniku sooviavaldust kaaluma selliste meetmete rakendamist, mis suurendavad Hoone kasutamise efektiivsust ja vähendavad keskkonnamõju (CO2 emissioon, magevee kasutamine, energiakasutus).
30. **ÜÜRI JA KÕRVALKULUDE TASUMISE KORD**
31. Üürniku kohustus tasuda Üüri ja Kõrvalkulusid tekib alates Üleandmise Akti allkirjastamisest. Lepingu Eseme üleandmise esimese kuu Üüri tasub Üürnik 5 (viie) päeva jooksul alates Üleandmise Akti allkirjastamisest.
32. Üürniku kohustus tasuda Üüri ja Kõrvalkulusid lõpeb Lepingu lõppemise päevast.
33. Üür selle kalendrikuu eest, mil Üüri maksmise kohustus vastavalt punktile 7.1 tekkis, väheneb proportsionaalselt ajaga, mis on möödunud vastava kalendrikuu algusest kuni Üüri maksmise kohustuse tekkimiseni. Üür selle kalendrikuu eest, mil Üüri maksmise kohustus vastavalt punktile 7.2 lõppes, väheneb proportsionaalselt ajaga, mis jääb Üüri maksmise kohustuse lõppemisest kalendrikuu lõpuni.
34. Üürnik tasub Üürileandjale Üüri ja Kõrvalkulud igakuiste maksetena. Jooksva kuu Üür tasutakse iga kuu 14. kuupäevaks. Kõrvalkulude eest tasub Üürnik tarbimisele järgneva kuu 14. kuupäevaks. Üürileandja väljastab Üürnikule Üüri ja Kõrvalkulude kohta arved vähemalt 10 päeva enne Üüri ja Kõrvalkulude tasumise tähtpäeva.
35. Üürnik tasub Üüri ja Kõrvalkulud punktis 7.4 nimetatud arvetel määranud Üürileandja pangakontole Eesti krediidiasutuses. Üürileandja kohustub arved edastama Üürnikule tasumiseks e-arvetena Äriregistris märgitud teenusepakkujale. Üürniku poolt Üüri või Kõrvalkulude tasumise kohta väljastatud arve mittekättesaamine ei vabasta Üürnikku vastavate kulutuste eest tasumise kohustusest.
36. Lepingu alusel Üürniku poolt Üürileandjale tehtava mis tahes makse (sealhulgas Üüri ja Kõrvalkulude) tasumisega viivitamisel tasub Üürnik Üürileandjale viivist 0,05% õigeaegselt maksmata summast iga viivitatud päeva eest, alates maksetähtpäevale järgnevast päevast kuni summa tegeliku tasumiseni.
37. Üürileandja kohustub õigeaegselt Üürnikule kirjalikult teatama pangaasutuse või selles asuva pangaarve rekvisiitide muutumisest.
38. **LEPINGU TAGATISED**
39. Üürnik kohustub tasuma Lepingust tulenevate kohustuste tagamiseks Üürileandja Lepingu põhitingimustes märgitud arvelduskontole hiljemalt **10 päeva jooksul** pärast Lepingu allkirjastamist tagatisraha kahe (2) kuu üürisummas või esitama samas summas Üürileandjale tagasivõtmatu (*first demand*) pangagarantii Üürileandjaga eelnevalt kooskõlastatud tingimustel.
40. Pooled on kokku leppinud, et Üürileandja ei hoiusta tagatisraha oma varast eraldi ning tagatisraha intress kuulub Üürileandjale.
41. Lepingu lõppemisel või ülesütlemisel tagastab Üürileandja Üürnikule tagatisraha, millest Üürileandja arvestab maha Üürniku poolt tasumisele kuuluvad mistahes maksed ja Üürileandja nõuded. Tagatisraha tagastatakse Üürnikule ühe (1) kalendrikuu jooksul Lepingu lõppemisest ja Üüripinna valduse tagastamisest Üürileandjale.
42. Üürileandja võib igal ajal Üürniku poolt Lepingu rikkumise korral rahuldada oma rahalisi nõudeid tagatisraha arvelt. Üürnik on kohustatud hiljemalt 14 päeva jooksul arvates Üürileandja poolt vastavasisulise nõude esitamisest taastama tagatisraha suuruse Lepingus sätestatud mahus.
43. **LEPINGU ESEME KASUTAMINE**

 1. Lepingu Eseme kasutamisel on Üürnik kohustatud:
2. kasutama Lepingu Eset, s.h Ruume hoolikalt ning vastavalt Lepingus kokkulepitud sihtotstarbele;
3. tagama Ruumide korrashoiu Lepingus sätestatud viisil ja mahus;
4. hoidma Ruumides vastavuses õigusaktidega avalikku korda ning tagama, et Üürniku külalised ja kliendid hoiavad Ruumides avalikku korda;
5. järgima Lepingu Eseme kasutamise kohta kehtivaid sanitaar-, tuleohutus-, töökeskkonna ja tööohutus-, turva-, ja ohutuseeskirju;
6. mitte kasutama Lepingu Esemel seadmeid ja tehnoloogiat, mis takistavad Hoone eesmärgipärast kasutamist, tekitavad Eesti Vabariigi seaduste või muude õigusaktidega kehtestatud normides ja standardites sätestatust suuremat vibratsiooni ja müra, raadio- ja TV häireid, ümbrust ja keskkonda kahjustavat tolmu, mürgiseid gaase, kahjulikku kiirgust, elektrivõrgu ülekoormust, veevarustus-, kanalisatsiooni- või küttesüsteemi kahjustusi;
7. tagama oma tegevuses tekkivate jäätmete sorteerimise ja äraviskamise Kinnistul asuvatesse vastava jäätmekonteinerisse. Tagama oma tegevuses tekkiva suuremõõtmelise prügi viivitamatu äraveo ning mitte ladustama ega hoidma oma tegevuses tekkivat suuremõõtmelist prügi Lepingu Esemel või Kinnistul. Üürileandja esimesel nõudmisel on Üürnik kohustatud viivitamatult vabastama Lepingu Eseme või Kinnistu välisterritooriumi sinna ladustatud Üürniku kaupadest, materjalist ja jäätmetest.
8. Üürnikul on õigus paigaldada Lepingu Esemele tema tegevust tutvustavaid või reklaamivaid väliseid visuaalseid tähiseid, s.h Üürniku ärinime, kaubamärke või reklaami (edaspidi „Reklaam“), kooskõlastades selle eelnevalt Üürileandjaga. Üürnik täidab ja tasub selliste visuaalsete tähiste, eelkõige reklaami paigaldamisega seotud õigusaktidest tulenevad kohustused, maksud ja muud tasud Üürileandjale või isikule, kelle ees nimetatud kohustused tuleb täita või kes on volitatud nimetatud makse ja tasusid saama vastavalt õigusaktidele. Lisaks sellele on Üürnikul õigus paigaldada Hoone ja Ruumide sissekäigu vahetusse lähedusse Üürniku nimetust ja tegevust kajastavat teavet edastavad visuaalsed tähised, kooskõlastades nende suuruse ning paigaldamise eelnevalt Üürileandjaga. Juhul kui tekib vajadus Reklaami ümberpaigutamiseks, täiendavaks Reklaamiks või Reklaami visuaali muutmiseks Hoone fassaadil või Üldkasutatavates Ruumides, mille on tinginud automargi kaubamärgi omaniku muutunud nõudmised, siis on Üürnikul õigus Reklaam ümber paigutada, paigaldada täiendav Reklaam või muuta ilma, et ta vajaks selleks Üürileandja nõusolekut ning Üürileandja kohustub tegema Üürnikuga koostööd, kui sellisteks ümberpaigutamisteks, täiendamiseks või muudetud visuaaliga tähiste paigaldamiseks on vajalik kohaliku omavalitsuse vastava asutuse luba.
9. Üürnikul on õigus tellida kolmandatelt isikutelt kõiki Üürniku jaoks Ruumide kasutamiseks vajalikke kaupu ja teenuseid, sõlmides selleks vajadusel vastavad lepingud niisuguseid kaupu ja teenuseid pakkuvate isikutega. Kui selliseid lepinguid saab sõlmida üksnes Üürileandja, on Üürnikul õigus nõuda Üürileandjalt vastavate lepingute sõlmimist, tagamaks Ruumide kasutamiseks vajalike kaupade ja teenuste omandamine, vastavate lepingute täitmisega seotud Üürileandja kulud loetakse sellisel juhul Kõrvalkuluks.
10. Kui Üürnikul pole Üürileandja tegevuse või tegevusetuse tõttu võimalik kasutada äripinda vastavalt selle sihtotstarbele või selle kasutamine on olulises ulatuses häiritud vähemalt 3 (kolme) päeva jooksul, on Üürnikul õigus vastavas ulatuses alandada Üüri ning Üürniku nõudmisel on Üürileandja kohustatud Üürnikule kompenseerima Üürniku poolt saamata jäänud tulu selle ajaperioodi eest, mil Üürnik ei saanud äripinda Üürileandjast tulenevatel põhjustel kasutada.
11. Üürnik on kohustatud teavitama Üürileandjat viivitamatult:
12. avariist, tulekahjust või muust õnnetusest Lepingu Esemel või ohust Lepingu Esemele ning võtma tarvitusele mõistlikud abinõud õnnetusest tulenevate võimalike kahjude vähendamiseks;
13. Lepingu Eseme puudustest või takistustest (v.a mitteolulised või lühiajalise iseloomuga puudused või takistused), mis piiravad Lepingu Eseme sihtotstarbelist kasutamist või välistavad selle.
14. Üürnik on kohustatud lubama Üürileandja esindajaid Üürniku tavapärasel tööajal (tööpäevadel kl 9 00 – 17 00) Ruumidesse Üürileandja kohustuste täitmiseks või vastavate kohustuste täitmise tagamiseks, muuhulgas Hoone, Ruumide või nende osade või nendes asuvate või nendega seotud tehnosüsteemidele funktsioneerimise tagamiseks või nende seisukorra kontrollimiseks. Ruumidesse sisenemise soovist peab Üürileandja teatama ette vähemalt kolm (3) tööpäeva. Ruumidesse sisenemise soovist ei pea ette teatama, kui see on vajalik avarii või muu kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede likvideerimiseks.
15. Üürileandja on kohustatud võimaldama Üürnikul takistamatult kasutada Lepingu Eset ja nendes olevaid kommunikatsioone, vastavalt Lepingu tingimustele, samuti kohustub Üürileandja mitte takistama Üürniku poolt Lepingu Eseme ja selle teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide kasutamist ja Üürniku tööd Lepingu Esemel tööajal, väljaspool tööaega ning puhkepäevadel.
16. Üürileandjal on õigus siseneda Ruumidesse igal ajal avariide või õnnetuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks, kui nimetatud õnnetused või avariid või reaalne oht nende tekkimiseks võivad ohustada Hoones viibivaid isikuid või Hoone teiste üürnike vara. Üürileandja on kohustatud informeerima sellest esimesel võimalusel Üürnikku ning tarvitusele võtma vajalikud meetmed Üürnikule kuuluva ja Ruumides asuva vara täielikuks säilimiseks.
17. Üürileandja on kohustatud Hoone omal kulul kindlustama selle taastamisväärtuses ning minimaalselt peab kindlustus katma tule, vee ja loodusõnnetuste riski ning vandalismi kahjud. Üürileandja vastutab kahju eest, mis seondub Lepingu esemel Üürniku varale tekkiva kahju või puudusega, mille on põhjustanud Üürileandja või asjaolud, mille eest Üürileandja vastutab, või keegi, kes on Üürileandja teenistuses kas alaliselt või juhuslikult, kellele Üürileandja on võimaldanud juurdepääsu Hoonele. Üürnik vastutab kahjude või puuduste eest, mis on põhjustatud Üürnikust või asjaoludest, mille eest ta vastutab, või isiku poolt, kes on Üürniku teenistuses, kas püsivalt või juhuslikult. Kui aga selline kahju on kaetud ka kindlustuspoliisiga, pöörduvad Pooled esmalt hüvitise saamiseks kindlustusandja poole kindlustuspoliisi alusel.
18. Üürileandja kohustub Kõrvalkulude aluseks olevate teenuste tõrgetest teavitama Üürnikku koheselt, kui ta on vastava info saanud teenusepakkujalt.
19. **LEPINGU ESEME KORRASHOID JA PARENDUSED**
20. Poolte kohustused seoses Kinnistu, Hoone ning Lepingu Eseme korrashoiu ja hooldusega jagunevad Üürileandja ning Üürniku vahel arvestades järgmisi põhimõtteid:
21. Üürnik on kohustatud tagama üksnes Ruumide regulaarse koristamise ja puhastamise. Üürniku korrashoiukohustus ei kohusta Üürnikku kõrvaldama Ruumide lepingujärgse kasutamisega kaasnenud harilikku kulumist.
22. Ülejäänud osas peab Kinnistu, Hoone ning Lepingu Eseme korrashoiu ja hoolduse ning nendel ilmnevate puuduste kõrvaldamise tagama omal kulul Üürileandja. Üürileandja on eelkõige kohustatud:
23. tagama omal kulul Hoone põhikonstruktsioonide (s.h kandekonstruktsioonid, vundament, seinad, katus), tehnosüsteemide (s.h küttesüsteem, elektrisüsteem, jahutus- ja ventilatsioonisüsteem, valvesüsteem, sidevõrgud ning –süsteemid, vee- ja kanalisatsioonisüsteem) ja Üldkasutatavate Ruumide nõuetekohase hoolduse ja piisava remondi, tagamaks nende säilimise sihtotstarbekohaseks kasutamiseks sobivas seisundis. Üürileandja on kohustatud kõrvaldama Hoone põhikonstruktsioonides ja tehnosüsteemides esinevad puudused mõistliku aja jooksul arvates puudusest teada saamisest, kui Lepingust ei tulene teisiti. Puudused, mis takistavad Ruumide või Üldkasutatavate Ruumide eesmärgipärast kasutamist (s.h nendes läbiviidavat Üürniku majandustegevust) või vähendavad nende kasutusväärtust Üürniku jaoks, on Üürileandja kohustatud kõrvaldama viivitamatult. Üürileandja on kohustatud omal kulul tagama nende Hoone põhikonstruktsioonide, tehnosüsteemide ja Üldkasutatavate Ruumide osade asendamise või taastamise, mis loomuliku kulumise või vananemise tõttu vajavad asendamist või taastamist. Asendamine või taastamine viiakse läbi vähemalt samaväärsete uute asjade või materjalidega.
24. Tagama omal kulul selliste Ruumide osaks olevate või Ruumide sihtotstarbekohast kasutamist võimaldavate asjade, pinnakattematerjalide või muude objektide regulaarse asendamise või taastamise, mis loomuliku kulumise tõttu vajavad asendamist, taastamist või parandamist. Asendamine või taastamine viiakse läbi vähemalt samaväärsete uute asjade või materjalidega.
25. Tagama Hoone sissepääsude, juurdepääsuteede ning Hoonet ümbritsevate kõnniteede ja parkimisala korrasoleku ning hoolduse.
26. Üürnik on kohustatud taluma töid ja muid mõjutusi, s.h Lepingu Eseme suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Hoone või Ruumide säilitamiseks või puuduste kõrvaldamiseks või Üürileandjal lasuva korrashoiukohustuse täitmiseks. Üürileandja kohustub sellised tööd läbi viima Üürniku huve arvestaval viisil ning selliselt, et tööde läbiviimine kahjustaks võimalikult vähe Üürniku huve ning Lepingu Eseme sihtotstarbekohast kasutamist Üürniku poolt. Plaanilistest töödest kohustub Üürileandja teavitama Üürniku vähemalt 60 päeva ette. Käesolevas punktis 9.6 sätestatu ei välista ega piira Üürniku poolt Lepingust või seadusest tulenevate õiguskaitsevahendite kasutamist Üürileandja vastu, kui tööd või mõjutused takistavad või piiravad Lepingu Eseme sihtotstarbekohast kasutamist või vähendavad nende kasutusväärtust Üürniku jaoks.
27. Üürnikul on õigus teha Ruumide suhtes parendusi ja muudatusi üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Üürileandja ei või parenduste ja muudatuste tegemiseks nõusoleku andmisest ebamõistlikult keelduda ning on kohustatud andma nõusoleku Üürniku majandustegevuses vajalike või mõistlike parenduste ja muudatuste tegemiseks. Üürnik kohustub esitama Üürileandjale kooskõlastuse saamiseks eelnevalt kirjalikult teostatavate tööde eelarve. Juhul, kui tekib vajadus parendusteks või muudatusteks, mille on tinginud automargi kaubamärgi omaniku nõudmised, siis on Üürnikul õigus teha parendused või muudatused, ilma et ta vajaks selleks Üürileandja kirjalikku nõusolekut ning Üürileandja kohustub tegema Üürnikuga koostööd, kui sellisteks parendusteks või muudatusteks on vajalik kohaliku omavalitsuse vastava asutuse luba.
28. Üürnik ei ole kohustatud Ruumidele Üürileandja nõusolekul tehtud parendusi ja muudatusi Lepingu lõppemisel kõrvaldama. Lepingu lõppemisel võib Üürnik Üürileandja nõusolekul tehtud parenduse või muudatuse Ruumidest eemaldada, kui see on võimalik Ruume kahjustamata või kui Üürnik taastab endise olukorra. Üürileandjal on õigus teha ettepanek Üürniku poolt tehtud parenduste, ümber- ja juurdeehituste ning muudatuste omandamiseks nende jääkväärtuse hinna alusel.
29. **LEPINGU LÕPPEMINE JA LÕPETAMINE**
30. Leping lõpeb punktis 3.2. viidatud tähtaja möödumisel, Lepingu lõpetamisel Poolte kokkuleppel või Lepingust taganemisel või Lepingu ülesütlemisel seaduses ja Lepingus sätestatud alustel. Üürnikul või Üürileandjal on õigus käesolev Lepingu erakorraliselt üles öelda üksnes käesolevas Lepingus sätestatud alustel.
31. Üürileandjal on õigus Leping ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda juhul, kui:
32. Üürnik kasutab tahtlikult või hooletusest Lepingu Eset vastuolus Lepingus sätestatuga;
33. Üürnik annab Ruumid allkasutusse (sealhulgas allüürile) ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta, kui selline nõusolek on nõutav, välja arvatud juhul, kus Üürileandja keeldus õigustamatult sellise nõusoleku andmisest;
34. Üürnik kasutab Ruume vastuolus Lepingu tingimustega ning Ruumide seisund on Üürniku tahtlusest või hooletusest oluliselt halvenenud, sest Üürnik on teinud Ruumides ümberehitusi, muudatusi või parendusi ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta ning ei kõrvalda nimetatud ümberehitusi, muudatusi või parendusi või ei hüvita Üürileandjale nende kõrvaldamise ja Lepingu Eseme endise seisukorra taastamise kulusid;
35. Üürnikul on tekkinud võlgnevus enam kui 2 (kahe) kuu Üüri ja/või Kõrvalkulude eest ning makseviivitus on kestnud vähemalt 30 (kolmkümmend) kalendripäeva;
36. Üürniku pankroti väljakuulutamisel, kui Üürileandjale ei anta aktsepteeritavat tagatist üüri ja kõrvalkulude eest tasumise kindlustamiseks.
37. Üürileandjal on õigus Leping punktides 11.2.1-11.2.5. sätestatud alusel üles öelda ainult juhul, kui ta on eelnevalt andnud Üürnikule kirjalikult mõistliku tähtaja (mis ei või olla lühem kui 30 päeva) ülesütlemise aluseks oleva asjaolu kõrvaldamiseks, hoiatades Üürnikku, et ta soovib Lepingut üles öelda, ning Üürnik ei ole selle tähtaja jooksul ülesütlemise aluseks olevat asjaolu kõrvaldanud.
38. Üürnikul on õigus Leping ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, kui:
39. Lepingu Esemel või Hoonel tekib puudus, mille eest Üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea Lepingu kohaselt omal kulul kõrvaldama, või ilmneb muu Lepingu Eseme eesmärgipärast kastutamist takistav asjaolu ning selline puudus või muu asjaolu välistab Ruumide sihtotstarbelise kasutamise või piirab seda olulisel määral;
40. Üürileandja ei täida Lepingu Eseme korrashoiukohustust ja Üürnik on eelnevalt esitanud Üürileandjale kirjaliku nõude korrashoiukohustuse täitmiseks, samuti andnud tööde teostamiseks olenevalt tööde ulatusest mõistliku tähtaja ning vaatamata sellele, ei ole Üürileandja rikkumist Üürniku poolt määratud tähtajaks kõrvaldanud.
41. Täielikult valmis Lepingu Eset ei ole Üürnikule üle antud hiljemalt 01.04.2024
42. Üürileandja rikub muul viisil oluliselt Lepingut ega lõpeta rikkumist või kõrvalda seda Üürniku poolt antud mõistliku aja jooksul (vähemalt 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul).
43. Üürnikul on õigus Leping punktides 11.4.1. kuni 11.4.2. sätestatud alusel üles öelda ainult siis, kui ta on eelnevalt andnud Üürileandjale kirjalikult mõistliku pikkusega tähtaja (mis ei või olla lühem kui 30 päeva) ülesütlemise aluseks oleva asjaolu kõrvaldamiseks, hoiatades Üürileandjat, et ta soovib Lepingut üles öelda, ning Üürileandja ei ole selle tähtaja jooksul ülesütlemise aluseks olevat asjaolu kõrvaldanud.
44. **LEPINGU ESEME TAGASTAMINE, TAGASTAMISE AKT**
45. Lepingu erakorralisel ülesütlemisel on Üürnik kohustatud Lepingu Eseme Üürileandjale tagastama hiljemalt 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul arvates Lepingu lõppemisest juhul kui on tekkinud võlgnevus Üüri või Kõrvalteenuste tasumises rohkem kui kolme kuu üür summa ulatuses, teistel Lepingu erakorralise ülesütlemise juhtudel on Üürnik kohustatud Ruumid tagastama 180 (ükssada kaheksakümmend) kalendripäeva jooksul arvates lepingu lõppemisest. Lepingu lõppemisel Lepingu tähtaja saabumisel on Üürnik kohustatud Lepingu Eseme Üürileandjale tagastama Lepingu lõppemise päeval. Üürnik on kohustatud tagastama Ruumid seisundis, mis on fikseeritud Üleandmise Aktis, arvestades Lepingu Eseme normaalset kulumist ja Lepingus sätestatud Üürniku kohustusi Lepingu Eseme korrashoiu osas.
46. Lepingu Eseme tagastamiseks on Üürnik kohustatud loobuma Lepingu Eseme valdusest ning vabastama Lepingu Eseme Üürnikule kuuluvatest asjadest.
47. Pärast punktis 12.2 nimetatud kohustuste täitmist on Üürnik kohustatud võimaldama Üürileandjal Lepingu Eseme üle vaadata. Lepingu Eseme tagastamisel Üürileandjale koostatakse akt („**Tagastamise Akt**“), milles kajastatakse muuhulgas Lepingu Eseme tagastamise kuupäev, Lepingu Eseme seisund selle tagastamise hetkel ning mõõdikute näidud või muud asjaolud, mis on vajalikud Üürniku poolt tasumisele kuuluvate Kõrvalkulude suuruse määramiseks. Tagastamise Akt allkirjastatakse Poolte poolt. Lepingu Ese loetakse Üürileandjale tagastatuks Tagastamise Akti allkirjastamisest. Üürnik loetakse Lepingu Eseme tagastamise kohustuse täitnuks ka juhul, kui Üürileandja keeldub õigustamatult Tagastamise Akti allkirjastamisest tingimusel, et Üürnik loobub Lepingu Eseme valdusest.
48. Üürileandja on kohustatud Tagastamise Akti allkirjastama, kui Leping on lõppenud ning Üürnik pakub Üürileandjale Lepingu Eseme tagastamist. Üürileandja peab Tagastamise Akti allkirjastama ka juhul, kui Lepingu Ese on tagastamise ajal kahjustatud asjaolu tõttu, mille eest vastutab Üürnik. Sellisel juhul kajastatakse puudused Üleandmise Aktis ning Üürileandjal on õigus nõuda Üürnikult Lepingu Eseme kahjustuste kõrvaldamiseks vajalike kulutuste hüvitamist.
49. Lepingu Eseme mitteõigeaegsel vabastamisel Lepingu tähtaja möödumisel või Lepingu ülesütlemisel on Üürnik kohustatud maksma Üürileandjale leppetrahvi 1 (ühe) päeva Üüri ulatuses iga viivitatud päeva eest. Lisaks leppetrahvile on Üürnik kohustatud tasuma Kõrvalkulud ja Üüri aja eest, mis ta kasutab Lepingu Eset. Käesolevas punktis nimetatud summat loevad pooled kokkulepitud kahjuhüvitiseks, mis hüvitab Üürileandjale Üürniku sundkorras väljatõstmisega seotud kulud. Täiendavaid kulude ja kahju hüvitamise nõudeid Üürileandja esitada ei või.
50. **TEADETE EDASTAMISE KORD**
51. Kõik Lepingu Pooltele adresseeritud avaldused ja teated, mis tuleb teha kirjalikult,loetakse nõuetekohaselt edastatuks, kui need on vastavas vormis antud üle käsitsivõi kulleriga allkirja vastu või saadetud tähitud kirjaga Poolele punktis 13.2 nimetatudaadressil. Muud avaldused või teated võib edastada Poole punktis 13.2 nimetatude-maili aadressile.
52. Poolte andmed teadete esitamiseks on järgmised:

Üürileandja: AS Vallikraavi KinnisvaraAadress: Paju tn 2, 50603, Tartutelefon: 7 413 285, +372 502 8541e-mail: indrek@vallikraavi.ee Üürnik: Inchcape Motors Estonia OÜAadress: Läike tee 38, Peetri alevik, 75312 Rae valdtelefon: 6 630 600e-mail: info@inchcape.ee1. Pool teatab punktis 13.2 nimetatud andmete muutumisest teisele poolele kirjalikult viivitamatult pärast andmete muutumist. Alates teate kätte saamisest loetakse punktis 13.2 nimetatud andmed vastavalt muutunuks.
2. **LEPINGU MUUTMINE**
3. Lepingu tingimusi võib muuta ainult Poolte kirjalikul kokkuleppel. Lepingu üksiku sätte kehtetus selle vastuolu tõttu seaduse imperatiivse sättega ei vabasta Pooli teiste Lepingu sätete täitmise kohustusest ning ei too kaasa Lepingu või selle osa kehtetust. Sellise sätte ilmnemisel asendavad Pooled läbirääkimiste käigus selle sätte seaduse imperatiivse sättega kooskõlas oleva sättega, pidades silmas, et sätte eesmärk tulenevalt Lepingu sisust, mõttest ja eesmärgist jääks samaks.
4. Teiselt poolelt Lepingu muutmiseks kirjaliku ettepaneku saanud pool on kohustatud vastama teisele poolele kirjalikus vormis hiljemalt 14 (neljateistkümne) päeva jooksul arvates Lepingu muutmise ettepaneku saamisest. Ettepanekule mittevastamist ei loeta nõustumuseks.
5. **SANKTSIOONID**
6. Lepingu Eseme kahjustamisel, rikkumisel või hävitamisel on Üürnik kohustatud hüvitama Üürileandjale Üürniku või Üürniku töötajate, klientide või külastajate süül tekkinud kahju täies ulatuses.
7. Juhul kui Üürniku, tema klientide või külastajate süülise tegevuse või tegevusetusega tekitatakse kahju Hoone teistele üürnikele, on Üürnik kohustatud hüvitama kahju kannatanud isikule Üürniku, tema klientide või külastajate süül tekkinud kahju täies ulatuses. Teisele üürnikule tekitatud kahju suuruse kohta koostatakse Üürileandja ja Üürniku osavõtul protokoll, mis on aluseks nõude esitamisele kahjude hüvitamiseks.
8. Lepingu rikkumise korral kohustub Üürileandja tasuma Üürnikule ühekordse leppetrahvi 1 (ühe) kuu Üüri ulatuses iga nimetatud Lepingu rikkumise eest, välja arvatud rikkumised, mille osas Leping määrab kõrgema leppetrahvi.
9. Üürileandja ei kanna vastutust materiaalsete väärtuste, mida Üürnik hoiab Ruumides või Hoones, kaotsimineku, puudujäägi või rikkumise eest, välja arvatud juhul, kui see on toimunud Üürileandja kohustuste rikkumise tagajärjel. Lepingu Eseme juhusliku hävimise risk on Lepingu kehtivuse ajal ja ajal, millal Lepingu Ese on peale Lepingu lõppemist või ülesütlemist Üürniku valduses, Üürnikul.
10. Kui Üürileandjast sõltumatutel põhjustel katkeb Üüripinnal või Hoones elektri-, gaasi- või veevarustus või ei tööta kanalisatsioon või kui tekivad üleujutused või muud avariid ja õnnetused (sh tulekahjud), ei ole Üürnikul õigust nõuda Üürileandjalt hüvitist ; kui katkestus kestab üle 24h, on Üürnikul õigus alandada Üüri 50% ulatuses iga päeva eest kuni katkestuse lõppemiseni. Üürileandja vastutab eelnimetatud põhjustel Üürnikule tekitatud kahju eest, kui kahju on põhjustatud Üürileandja kohustuste rikkumise tagajärjel. Energiavarustuse, eelkõige voolupinge muutumisel ei teki Üürnikul samuti Üürileandja vastu hüvitusnõudeid, välja arvatud juhul kui see oli põhjustatud Üürileandja poolsest Lepingu rikkumisest.
11. 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. Üürniku poolt võlgnevuste tasumisel loetakse tasutud summade arvelt esmajärjekorras tasutuks viivised, leppetrahvid ja kahju hüvitamise nõuded ning alles seejärel põhivõlgnevus.
12. 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.
13. **FORCE MAJEURE**
14. Pooled ei vastuta Lepingu rikkumise eest, kui kohase täitmise teevad võimatuks vääramatu jõu asjaolud.
15. Vääramatu jõu sisustamisel lähtutakse VÕS-s sätestatust. Vääramatu jõuna ei käsitleta asjaolu, kui Üürileandjale ei väljastata tähtaegselt ehitusluba seoses puudustega ehitusprojektis vms või kui Hoonet ei ehitata tähtaegselt valmis.
16. Kui vääramatu jõu mõju on ajutine, on Lepingu rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud kohustuse täitmist takistas.
17. Vääramatu jõu olukorras on Pooled siiski võimalusel kohustatud rakendama jõupingutusi Lepingu jätkuva täitmise tagamiseks ja/või takistavate asjaolude kõrvaldamiseks. Pooled peavad oma lepinguliste kohustuste täitmist jätkama niipea, kui sellised takistused on kõrvaldatud.
18. Vääramatu jõud muudab Lepingus toodud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul Lepingu täitmine on mainitud tegurite tõttu takistatud.
19. **VAIDLUSTE LAHENDAMINE**
20. Lepingust tulenevad Poolte vahelised vaidlused, mille osas ei saavutata kokkulepet Poolte läbirääkimistel, lahendatakse Õigusaktidega kehtestatud korras Eesti Vabariigi õigusaktide alusel Harju Maakohtus.
21. 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.
22. Lepingu tingimust tuleb tõlgendada koos teiste Lepingu tingimustega, andes igaühele 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.
23. **LEPINGU KONFIDENTSIAALSUS**
24. Lepingut, selle sisu ja täitmist puudutav informatsioon on konfidentsiaalne ega kuulu poolte poolt avaldamisele kolmandatele isikutele (sh. Ajakirjandusele). Nimetatud andmeid võib avaldada vaid teise poole eelneval kirjalikul nõusolekul või otseselt Eesti Vabariigi seadusandlusest tulenevatel juhtudel. Pooled kohustuvad hoidma konfidentsiaalsena Lepingu alusel saadud informatsiooni. Konfidentsiaalseks loetakse kogu sellist informatsiooni, mis Pooltele ei oleks teatavaks saanud ilma Lepingut sõlmimata ja täitmata.
25. Samuti kohustuvad pooled mitte kasutama teiselt poolelt Lepingu alusel saadud informatsiooni pahauskselt enda huvides. Muuhulgas käsitletakse sellise konfidentsiaalse informatsioonina klientide nimekirjasid, kõiki klientidega seotud andmeid, dokumente, lepinguid, raamatupidamisandmeid, majandusnäitajaid, arveid, elektroonilisi dokumente ja andmeid, töötajaid, tehinguid, tehingute tingimusi, sealhulgas ettevalmistatavaid ja kavandatavaid tehinguid ja projekte puudutav informatsioon.
26. Konfidentsiaalsuse nõue kehtib tähtajatult ning ei ole seatud sõltuvusse Lepingu kehtivusest. Lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse nõue ei laiene informatsiooni avaldamisele poolte audiitoritele, advokaatidele ja krediidi- ning finantseerimisasutustele tingimusel, et ka nemad täidavad konfidentsiaalsuskohustust.
27. **LÕPPSÄTTED**
28. Lepingus on ette nähtud kõik lepingu tingimused ning Lepingu osaks ei loeta Poolte varasemaid tahteavaldusi ega kokkuleppeid, mis ei sisaldu Lepingus (välistav tingimus).
29. Lepingu üksiku sätte kehtetus ei vabasta Pooli Lepingu teiste sätete täitmise kohustusest ning ei too kaasa kogu Lepingu või Lepingu teiste sätete kehtetust. Sätte kehtetuse ilmnemisel teevad Pooled oma parimad jõupingutused sätte asendamiseks selliselt, et asendatud säte täidaks võimalikult suures ulatuses eesmärki, mis oli kehtetul sättel.
30. Pooled kinnitavad, et Lepingu tekst on koostatud pooltevaheliste läbirääkimiste tulemusel ning et Leping vastab poolte tegelikule tahtele. Pooled kinnitavad, et on Lepingu hoolikalt läbi lugenud ning et kõik Lepingu sätted ja tingimused on üheselt arusaadavad ja mõistetavad.
31. Pooled kinnitavad, et on lepingueelsete läbirääkimiste käigus teisele poole teatanud kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on või võib olla arvestades Lepingu eesmärki äratuntav oluline huvi, et läbirääkimiste käigus on mõistlikult arvestatud teise poole huvide ja õigustega ning et teisele poolele on esitatud tõeseid andmeid.
32. Pooled kinnitavad, et neil on kõik seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad volitused, nõusolekud ja heakskiidud Lepingu sõlmimiseks ja lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks. Pooled kinnitavad, et lepingu sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühtegi enda suhtes kehtiva seaduse, õigusakti või põhikirja sätet ega ühtki varem sõlmitud lepingust või kokkuleppest tulenevat kohustust.
33. Leping on sõlmitud kahes (2) eksemplaris, üks eksemplar kummalegi Poolele.
34. **LEPINGU LISAD**
35. Lepingul on järgmised lisad:
36. Lisa 1 – Ruumide ja Hoone asendiplaan
37. Lisa 2 – Hoone ja Ruumide tehnilised ja ehituslikud lahendused
38. Lisa 3 – Kõrvalkulude loetelu
39. **ALLKIRJAD**

**Üürileandja Üürnik** | **COMMERCIAL LEASE AGREEMENT**In Tartu, on 17.01.2024 This commercial lease agreement (hereinafter referred to as the **Agreement**) was made by and between: 1. **AKTSIASELTS VALLIKRAAVI KINNISVARA**, commercial registry code 10051688, address Paju tn 2, 50603 Tartu, represented by Management Board Member Indrek Rentel, who is acting under the law (hereinafter referred to as the **Lessor**) and
2. **INCHCAPE MOTORS ESTONIA OÜ**, commercial registry code 11070736, address Läike tee 38, Peetri alevik, 75312 Rae vald, represented by Management Board Members Roland Raud and Pirje Raidma, who are acting Under the law (hereinafter referred to as the **Lessee**), the Lessor and the Lessee are hereinafter also jointly referred to as the **Parties** or severally as the **Party**,

**Whereas*** The Lessor owns the registered immovable at **Kalda tee 13, Tartu City** (registered in the land register of the Tartu City land registry division of the Registration Department of the Tartu County Court Under register part no. 3670403) (**Property**);
* On the Property there is a commercial building (**Building**), register of construction works code 120687188; name of building: car dealership; main purpose of use: vehicle service building (code 12332), year of initial letting into use: 2014. Permit for use No. 1088/14 was issued for the building on 25 February 2014. The enclosed net floor area of the Building is 2,979.30 m2.
* The Parties therefore intend to agree on the terms and conditions of the relevant commercial lease agreement;

**have agreed on the following:**1. **GENERAL PROVISIONS**
	1. The Parties are guided by the Law of Obligations Act (hereinafter the LOA), other legislation and this commercial lease agreement (hereinafter referred to as the **Agreement**). Upon entering into the Agreement, the Parties follow the principle of party autonomy provided in section 5 of the LOA.
	2. No merger, division or transformation of a Party serves as a basis for amendment or extraordinary cancellation of the Agreement.
	3. The Agreement documents consist of this Agreement and any annexes and amendments hereto that may be agreed on after signing this Agreement. The Parties have agreed on the written form of their mutual contractual relations.

**2. OBJECT OF AGREEMENT**1. The Lessor leases to the Lessee, for a specified term and for a fee, the following rooms in the Building, which are 100% composed of the rental premises in the Building, and the Lessor does not have the right to rent out other rooms in the Building (hereinafter referred to as **Premises**):
2. The rooms in the area marked by [colour or other designation] a line in the layout plans constituting Annex 1 hereto, with a total floor area of 2,868.0 m2 (two thousand eight hundred and sixty-eight square meters). The Lessor agrees to ensure the compliance of the Premises to all the requirements set out in laws and other legislation (requirements for buildings, indoor climate, interior decoration etc).
3. Together with the Premises, the Lessee may use the following during the term of the Agreement:
4. the Property and the facilities on it according to their intended purpose and in the scope and manner necessary for using the Premises for their intended purpose;
5. all 80 (eighty) parking places in the parking lot of the Building (hereinafter referred to as **Parking Places**) ;
6. the fenced-in service area adjacent to the Building (hereinafter referred to as the **Service Area**);

(the Premises, Common Areas, parts of the Property used by the Lessee, Parking Places and Service Area hereinafter collectively also referred to as the **Lease Object**).**3. ENTRY INTO FORCE, DURATION AND EXTENSION OF AGREEMENT**1. This Agreement enters into force as of its signing.
2. This Agreement is signed for a specified term of 5 (five) years of the date of delivery of the Lease Object to the Lessee. This Agreement will be extended for five (5) years if the Lessee gives the Lessor a relevant written notice no later than 6 (six) calendar months before the expiry of the term specified in clause 3.2 above. If the Agreement is extended, it will remain in force between the Parties on the same terms and conditions as at the moment of the Lessee’s request to extend the term of the Agreement.
3. The Lessee may request that the lease encumbering the Property Under this Agreement be entered in the land register. For this purpose, the Lessee will submit a digitally signed application. The lease notation will be made on the assumption that the term of the Agreement will be extended as provided in clause 3.2 and the term of the Agreement will be entered in the land register according to this assumption. At the end of the Agreement, the Lessee shall grant the Lessor all the required consents to delete the lease notation without delay.
4. **INTENDED PURPOSE OF USE OF THE LEASE OBJECT**
5. The Lessee may use the Lease Object as Office premises and as sales premises to sell products – vehicles (also products related to the above products, i.e. product groups), as well as service premises for products, car wash, technical inspection area and as sales premises for used cars. The Lessee may use the Lease Object for another purpose only with the prior written consent of the Lessor. The Lessor must not unreasonably refuse their consent, especially if changing the intended purpose is necessary due to changes in the economic activities of the Lessee or if changing the intended purpose does not significantly increase the intensity of using the Lease Object.
6. The Lessee may use the Lease Object for the above purpose themselves or grant the use of (including sublet) the Lease Object or a part thereof to an Affiliated company of the Lessee. The Lessor’s consent is not required to grant the use of the Lease Object or a part thereof to an affiliated company of the Lessee. The Lessee may sublet the area of car wash and/ or technical inspection area to other company(ies) providing car wash services and/ or vehicle services, on the conditions that (i) the Lessor is duly notified of such sublease beforehand; and (ii) the Lessee procures that this sub-lessor meet all terms and conditions of this Agreement.

 1. If the Lessee orders any services required for its economic activities from third parties providing such services on the Premises used by the Lessee, this shall not constitute sub-use or any other factual use of the Lease Object.

**5. DELIVERY OF LEASE OBJECT*** 1. The Lessor shall deliver the fully completed Lease Object in conformity with the Agreement to the Lessee **no later than on 01.04.2024** (hereinafter referred to as the **Delivery Date**).
	2. On the Delivery Date, the Parties shall sign an instrument documenting the delivery of the Lease Object to the Lessee (hereinafter referred to as the **Instrument of Delivery**), which shall include a description of the state of the Lease Object, the details and meter readings necessary for calculating the Accessory Expenses referred to in clause 6.4 below, and any other information that the Parties may see fit to record. If the Lease Object has any shortcomings that (including partially) prevent the Lease Object from being possessed and used for its intended purpose, the Lessee may refuse to accept the Lease Object and, instead of the Instrument of Delivery, the Parties shall draw up a deficient work report, specifying the shortcomings in the Lease Object and the deadlines for their elimination. The deadline must not exceed 30 (thirty) calendar days, but the Parties may set a longer deadline depending on the type and scope of the work. The Parties shall not regard the drawing up of a deficient work report as the acceptance by the Lessee of the Lease Object. A delay in the delivery of the Lease Object by the Lessor that exceeds the agreed term due to deficient work constitutes a breach of the Agreement by the Lessor.
	3. If the Lessor delays delivering the Lease Object by the Delivery Date, the Lessor shall pay the Lessee a contractual penalty for each day of delay in an amount corresponding to the daily rent. The daily rent is calculated by dividing the monthly Rent by 30. In addition to the contractual penalty, the Lessor shall compensate the Lessee for any direct property damage caused to the Lessee by the delay, as well as for loss of income that may arise if the Lessee cancels their agreement for and vacates the rental premises it previously used in Tartu, and will, due to the delay in delivery of the Lease Object, have to find temporary premises to continue its economic activities, which in turn may reduce the Lessee’s income.
	4. The Parties warrant that they are aware of the designed technical and constructional solution of the Building and the Premises (Annex 2) and the Parties waive any future claims based on their non-awareness of the designed solution of the Building and the Premises at the time of signing the Agreement.
	5. Any shortcomings of the Premises and the Building must be set out in the Instrument of Delivery. If it appears after the delivery of the Premises that the Building or the Premises have any hidden shortcomings that the Lessee could not detect when the Premises were delivered, the Lessee is required to notify the Lessor of such shortcomings within reasonable time, but not later than 5 (five) days of discovering the shortcoming. Following such notification Lessor obligates to illuminate such shortcomings as soon as reasonably possible.
	6. The Lessor warrants having the lawful right to grant the Lessee the use of the Lease Object, and that there are and will be no third party rights to the Lease Object during the term of the Agreement, other than those set out by law and other legislation or this Agreement.
	7. Parties agreed that the Lessor removes at its expense all CI (corporate identity) elements of the previous lessee before Delivery Date from the Property.

**6. RENT AND ACCESSORY EXPENSES**1. The Lessee shall pay the Lessor rent (hereinafter referred to as **Rent**) for the possession and use of the Lease Object. The Rent is the full and exclusive amount that the Lessee will pay the Lessor for receiving the use of the Lease Object. The Rent includes a fee for using the Lease Object, land tax and other public taxes and encumbrances and the fees arising from the Lessor’s Insurance obligation.
2. The Lessee agrees to pay Rent from the day following the date of signing the Instrument of Delivery. The amount of the Rent is **8,0 EUR/m2**. If the floor area of the Premises on the Delivery Date is exactly 2,868.0 m2, the monthly Rent is **22,944 (twenty-two thousand nine hundred and forty-four) euros**. Value added tax in the amount established in legislation is added to the Rent and will be payable by the Lessee.
3. When sixty (60) calendar months has passed from the delivery of the Lease Object, the Lessor may increase the Rent once a year by the average change of the consumer price index (CPI; published by Statistics Estonia) of the previous calendar year (01.01.-31.12.), but not more than 2,5% (two point five per cent) per annum. The Lessor shall notify the Lessee of the increase in Rent at least 30 (thirty) calendar days in advance.
4. In addition to the Rent, the Lessee shall pay the expenses related to using the Lease Object and the services consumed when using the Lease Object (hereinafter referred to as **Accessory Expenses**) listed in Annex 3. The Lessor shall not add to the Accessory Expenses any administrative or other such charges, i.e. fees for the provision or intermediation of the Accessory Expenses. The fee for the services provided by the Lessor giving rise to Accessory Expenses cannot exceed the average market price. The Lessee shall pay the Accessory Expenses from the date of signing the Instrument of Delivery.
5. The amount of Accessory Expenses payable by the Lessee shall be determined based on the following principles, and the Parties shall set out an exhaustive list of Accessory Expenses in line with these principles in the Instrument of Delivery upon delivery of the Lease Object.
6. The amount of an Accessory Expense will be calculated based on the actual expense incurred by the Lessor in connection with the use or service giving rise to the Accessory Expense. For services provided by third parties, the actual expense equals the contractual price of the relevant service (taking into account, among other things, any discounts and bonuses offered by the service provider to the Lessor, and other financial advantages offered in connection with using the services).
7. Where meters have been installed to measure the volume of the use or service giving rise to Accessory Expenses, on which basis the volume of the Lessee’s use or consumption of the service can be determined, the amount of the Accessory Expense will be determined on the basis of such actual measured volumes.
8. The Lessor shall disclose to the Lessee the details relevant to the determination of the Accessory Expense each time and enables the Lessee to check these details if the Lessee so requests, including to examine the relevant meter readings, the Agreements signed with and invoices presented by service providers, and account statements and accounting documents reflecting the payment of such invoices.
9. When selecting providers for services giving rise to Accessory Expenses, the Lessor shall take into account the Lessee’s interests and, as a rule, select service providers giving rise to lower Accessory Expenses. The contracts with the service providers will be coordinated with the Lessee before concluding the contracts with the providers. The Lessee may demand that the Lessor replaces a service provider with another service provider giving rise to lower Accessory Expenses or offering services in better quality, giving the Lessor a [7] ([seven]) days’ notice, unless this would materially and significantly damage the interests of the Lessor. Lessee has the right to purchase the respective services and/ or conclude contracts directly with the third-party service providers (including regarding the services stated in Annex 3) giving the Lessor a 7 (seven) days’ notice.
10. A class C energy label was issued for the Building on 31 October 2013, based on energy calculation. The Lessor is responsible for the Building having a valid energy label.
11. From the Delivery Date the electricity supply must be from renewable energy sources and relevant certificates must be provided by Lessor, unless otherwise stated by the Lessee.
12. Following request form Lessee, Lessor is obligated to consider implementing measures that increase efficiency and reduce environmental impact of Building usage (CO2 emissions, fresh water usage, energy usage).
13. **PROCEDURE FOR PAYMENT OF RENT AND ACCESSORY EXPENSES**
14. The Lessee’s obligation to pay Rent and Accessory Expenses arises from the moment of signing the Instrument of Delivery. The Lessee shall pay the Rent for the first month of delivery of the Lease Object within 5 (five) days of signing the Instrument of Delivery and Receipt.
15. The Lessee’s obligation to pay Rent and Accessory Expenses ends on the final date of the Agreement.
16. The Rent for the calendar month in which the obligation to pay the Rent occurred in accordance with clause 7.1 will decrease in proportion to the time that has passed from the start of the calendar month up to the emergence of the obligation to pay the Rent. The Rent for the calendar month in which the obligation to pay the Rent ends in accordance with clause 7.2 will decrease in proportion to the time left from the termination of the obligation to pay the Rent up to the end of the calendar month.
17. The Lessee shall pay the Rent and Accessory Expenses to the Lessor on a monthly basis. Rent for the current month shall be paid by the 14th date of each month. The Lessee pays the Accessory Expenses by the 14th day of the following month. The Lessor shall invoice the Lessee for the Rent and Accessory Expenses no later than 10 days before the due date for payment.

 1. The Lessee shall pay Rent and Accessory Expenses to the Lessor’s bank account in an Estonian credit institution as specified in the invoices referred to in clause 7.4. The Lessor agrees to send the invoices to the Lessee for payment as e-invoices to the service provider registered in the Business Register. Failure by the Lessee to receive an invoice for Rent or Accessory Expenses shall not release the Lessee from their obligation to pay for the respective expenses.
2. If the Lessee fails to make any payment (incl. the Rent and Accessory Expenses) to the Lessor by the due date, the Lessee will pay the Lessor late interest at a rate of 0.05% of the overdue amount per day of delay from the date following the due date for payment until the actual payment of the amount.
3. The Lessor agrees to notify the Lessee, in due course and in writing, of any changes in the requisite information of their banking institution or the bank account therein.

**8. AGREEMENT GUARANTEES**1. To guarantee the Lessee’s obligations under the Agreement, the Lessee shall, within **10 days** of signing the Agreement, pay a security deposit in an amount equaling two (2) months’ Rent into the Lessor’s bank account specified in the main terms and conditions of the Agreement, or present an irrevocable *first demand* bank guarantee in the same amount under the terms and conditions previously coordinated with the Lessor.
2. The Parties have agreed that the Lessor will not deposit the security deposit separately from their own assets and any interest earned on the security deposit belongs to the Lessor.
3. Upon the expiry or cancellation of the Agreement, the Lessor shall return the security deposit to the Lessee after deducting any payments owed by the Lessee and any claims that the Lessor may have. The security deposit shall be returned to the Lessee within one (1) calendar month of returning the possession of the Premises to the Lessor.
4. Upon violation of the terms and conditions of the Agreement by the Lessee, the Lessor may satisfy their monetary claims on the account of the security deposit. The Lessee is required, no later than within 14 days of the submission of a corresponding request by the Lessor, to restore the security deposit in the amount provided in the Agreement.
5. **USE OF LEASE OBJECT**

 1. Upon using the Lease Object, the Lessee shall:
2. use the Lease Object, including the Premises, carefully and for the intended purpose specified herein;
3. ensure the maintenance of the Premises in the manner and scope specified herein;
4. maintain public order on the Premises in accordance with the legislation and ensure that the Lessee’s visitors and customers maintain public order on the Premises;
5. comply with the sanitary, fire safety, working environment and occupational safety, security and safety regulations applicable to the use of the Lease Object;
6. at the Lease Object, refrain from using equipment and technologies disturb the purposeful use of the Building, cause vibration and noise exceeding the maximum levels prescribed by standards established by Republic of Estonia laws or other legislation, radio and TV interference, dust harming the surroundings and the environment, poisonous gases, harmful radiation, overload of the electricity system or damage to the water supply, sewerage or heating systems;
7. ensure the sorting of any waste resulting from the Lessee’s activities and the disposal of such waste in the relevant waste container on the Property; guarantee the immediate removal of any bulky waste resulting from their activities and not store or keep any bulky waste resulting from their activities on the Lease Object or on the Property. At the Lessor’s first request, the Lessee shall immediately vacate the Lease Object or the outdoor territory of the Property of any goods, materials and waste stored there by the Lessee.
8. The Lessee may install on the Lease Object outdoor visual signs presenting or advertising their activities, including the Lessee’s name, trademarks or advertisements (hereinafter referred to as Advertisements), subject to prior coordination with the Lessor. The Lessee shall perform all statutory obligations in connection with the installation of such visual signs, especially Advertisements, and pay any related taxes and other charges to the Lessor or to the person to whom such obligations are due or who is authorised to collect such taxes and charges according to legislation. Furthermore, the Lessee may install visual signs presenting the Lessee’s name and activities in the immediate vicinity of the entrance of the Building and the Premises, after coordinating the size and installation of such signs with the Lessor. If the need arises to relocate, change or add Advertisements on the facade or in the Common Areas of the Building due to the changed requirements of the owner of the car brand trademark, the Lessee may relocate or change the Advertisements or add new Advertisements without the Lessor’s consent, and the Lessor agrees to cooperate with the Lessee if the permission of a relevant local government authority is necessary for such relocations, additions or changes.
9. The Lessee may order any goods and services necessary for the Lessee for the purpose of using the Premises, concluding, where necessary, respective agreements with the persons providing such goods and services. If such agreements are only available to the Lessor, the Lessee may demand that the Lessor enter into such agreements to ensure the supply of the goods and services necessary for using the Premises; in such case, the Lessor’s expenses incurred in the performance of such agreements will be considered as Accessory Expenses.
10. If the Lessee is unable to use the business premises in accordance with its intended purpose due to the Lessor's actions or inaction, or if its use is significantly disrupted for at least 3 (three) days, the Lessee has the right to reduce the Rent to the corresponding extent and, at the Lessee's request, the Lessor is obliged to compensate the Lessee for the income lost by the Lessee for the time period when the Lessee could not use the business premises for reasons arising from the Lessor.
11. The Lessee must immediately inform the Lessor of any of the following:
12. Any accident, fire or other emergency on the Lease Object or threat to the Lease Object, and the Lessee shall take reasonable measures to minimise any damage resulting from the emergency;
13. Any shortcomings of the Lease Object and any impediments (except insubstantial or short-term shortcomings or impediments) that limit or preclude the use of the Lease Object for its intended purpose.
14. The Lessee must allow the Lessor’s representatives to enter the Premises during the regular working hours of the Lessee (from 9.00 to 17.00 on working days) to meet the Lessor’s obligations or ensure that these obligations are met, among other things, for ensuring the functioning and inspecting the state of the Building, the Premises or parts thereof or the utility systems located in or connected to them. The Lessor shall give at least three (3) working days’ prior notice of their wish to enter the Premises. Prior notice is not required if entering the Premises is necessary for the prevention of a breakdown or other damage or for the elimination of the consequences thereof.
15. The Lessor shall enable the Lessee to use the Lease Object and the utilities therein free of hindrance in line with the terms and conditions of the Agreement; the Lessor also agrees not to prevent the Lessee from using the Lease Object and the utilities necessary for servicing it and not to prevent the Lessee from operating at the Lease Object during and outside working hours as well as on days off.
16. The Lessor has the right to enter the Premises at any time to prevent any breakdowns or accidents or to eliminate their consequences if such accidents or breakdowns or a real danger of their occurrence may endanger the persons in the Building or the property of other tenants in the Building. The Lessor shall inform the Lessee thereof at the earliest opportunity and take the required measures for the full preservation of the Lessee’s property located on the Premises.
17. The Lessor must insure the Building at the Lessor’s own expense in its restoration value; the insurance shall cover fire, water and natural disaster risks and vandalism damage as a minimum. The Lessor shall be liable for damages in respect of any damage or defect to the Lessee’s assets on the Lease Object caused by the Lessor or circumstances for which it is responsible for or by anyone who is in its service, whether permanently or casually, to whom it has granted access to the Building. The Lessee shall be liable for damages in respect of any damage or defect caused by it or circumstances for which it is responsible for or by anyone who is in its service, whether permanently or casually. However, if such loss is also covered by an insurance policy, then the Parties shall seek first to get indemnification under such insurance policy.
18. The Lessor undertakes to notify the Lessee of the interruptions regarding the services as soon as the Lessor has received the notice from the service provider.

1. **MAINTENANCE AND IMPROVEMENT OF LEASE OBJECT**
2. The obligations of the Parties as regards the maintenance of the Property, Building and the Lease Object are divided between the Lessor and the Lessee, taking into account the following principles:
3. The Lessee must only arrange for the regular cleaning of the Premises. The Lessee’s maintenance obligation does not require the Lessee to eliminate the normal wear and tear that arises from the contractual use of the Premises.
4. The Lessor shall bear the cost and arrange for the maintenance of the rest of the Property, the Building and the Lease Object and the elimination of any shortcomings thereof. The Lessor is, above all, required to:
5. ensure, at the Lessor’s own expense, the proper maintenance and sufficient repairs of the main structures (including the load-bearing structures, foundation, walls, roof), utility systems (including the heating system, electrical system, cooling and ventilation system, security system, communication networks and systems, water supply and sewerage systems) and Common Areas of the Building so as to ensure the appropriate state thereof for their purposeful use. The Lessor must eliminate any defects in the main structures and utility systems of the Building within a reasonable time of learning of the defect, unless otherwise provided in the Agreement. The Lessor must immediately eliminate any shortcomings that prevent the purposeful use of the Rooms or Common Areas (including the conduct of the Lessee’s economic activities therein) or reduce their usage value for the Lessee. The Lessor must, at their own expense, arrange for the replacement or restoration of any parts of the main structures, utility systems and Common Areas of the Building that require replacing or restoring due to normal wear and tear. Such restoration or replacement shall be effected using at least equivalent new details or materials;
6. ensure, at their own expense, the regular replacement or restoration of any items, surface coverage materials or other objects being part of the Premises or allowing for the purposeful use of the Premises, which require replacing or restoring due to normal wear and tear. Such restoration or replacement shall be effected using at least equivalent new details or materials;
7. ensure the good order and maintenance of the entrances of and access roads to the Building, as well as the footpaths around the Building and the parking area.
8. The Lessee shall tolerate work and other influences, including work done on and other influences affecting the Lease Object, that are necessary for the preservation of the Building or the Premises, the elimination of shortcomings, or the performance of the Lessor’s maintenance obligation. The Lessor agrees to perform such work in a manner that considers the interests of the Lessee and causes as little as possible damage to the Lessee’s interests and the purposeful use of the Lease Object by the Lessee. The Lessor agrees to notify the Lessee of scheduled work at least 60 days in advance. The provisions of this clause 9.6 do not preclude or restrict the use by the Lessee of any legal remedies arising from this Agreement against the Lessor if such work or effects prevent or limit the purposeful use of the Lease Object or reduce the usage value thereof for the Lessee.
9. The Lessee shall only have the right to improve and alter the Premises with the prior written consent of the Lessor. The Lessor must not unreasonably refuse their consent to improvements and alterations and must consent to carrying out the improvements and alterations that are necessary or reasonable in view of the Lessee’s economic activities. To obtain approval, the Lessee shall submit the budget of the work to be performed to the Lessor in writing in advance. If the need for the improvements or alterations arises due the owner of the car brand trademark, the Lessee may carry out improvements or alterations without the Lessor’s written consent, and the Lessor agrees to cooperate with the Lessee if the permission of a relevant local government authority is necessary for such improvements or alterations.
10. Upon the expiry of the Agreement, the Lessee will not be required to remove any improvements or alterations of the Premises that were made with the Lessor’s consent. Upon the expiry of the Agreement, the Lessee may remove the improvements or alterations made to the Premises with the Lessor’s consent, if this can be done without damaging the Premises or if the Lessee restores the original state of the Premises. The Lessor may propose to acquire the improvements, reconstructions and extensions made by the Lessee at their residual value.
11. **EXPIRY AND TERMINATION OF AGREEMENT**
12. This Agreement shall expire upon the elapse of the term specified in clause 3.2, upon termination of the Agreement by mutual agreement of the Parties, or upon cancellation of the Agreement on the grounds set out in law and this Agreement. The Lessor has the right to cancel this Agreement on an extraordinary basis in the cases provided for in this Agreement.
13. The Lessor has the right to cancel this Agreement prematurely on an extraordinary basis in the following cases:
14. If the Lessee intentionally or negligently uses the Lease Object contrary to the provisions of this Agreement;
15. If the Lessee grants the sub-use of (including sublets) the Premises without the written consent of the Lessor, where the Lessor’s consent is required, except in a situation where the Lessor refused their consent unjustifiably;
16. If the Lessee uses the Premises contrary to the terms and conditions of this Agreement and the state of the Premises has deteriorated materially due to the Lessee’s intention or negligence, because the Lessee has made alterations, improvements or reconstructions on the Premises without the prior written consent of the Lessor and does not remove such improvements, alterations or reconstructions or compensate the Lessor for the expenses of removing these or restoring the original state of the Lease Object;
17. If the Lessee owes more than 2 (two) months’ Rent and/or Accessory Expenses and payment has been overdue for at least 30 (thirty) calendar days;
18. If the Lessee is declared bankrupt and no acceptable guarantees are provided to the Lessor for securing the payment of the Rent and Accessory Expenses.
19. The Lessor has the right to cancel the Agreement on the grounds set out in clauses 11.2.1 through 11.2.5 above only if the Lessor has granted the Lessee in writing a reasonable term (of no less than 30 days) for the elimination of the circumstance serving as the basis for the cancellation, warning the Lessee that the Lessor intends to cancel the Agreement, and the Lessee has failed, during this term, to eliminate the circumstance serving as the basis for the cancellation.
20. The Lessee has the right to terminate the Agreement prematurely on an extraordinary basis in the following cases:
21. If a shortcoming for which the Lessee is not liable and which the Lessee does not have to eliminate at their own expense under the Agreement emerges on the Lease Object or the Building, and such defect prevents or considerably restricts the use of the Lease Object for its designated purpose;
22. If the Lessor fails to comply with the obligation to maintain the Lease Object and the Lessee has previously submitted to the Lessor a written request for meeting the maintenance obligation and given the Lessor a reasonable term for carrying out the relevant work, considering the scope of the work, but the Lessor has nonetheless failed to eliminate the breach within the term designated by the Lessee.
23. the fully completed Lease Object is not delivered to the Lessee by 01.04.2024.
24. the Lessor otherwise substantially violates the Agreement and does not end the violation or cure it within reasonable time (at least 14 (fourteen) calendar days) granted by the Lessee.
25. The Lessee has the right to cancel the Agreement on the grounds set out in clauses 11.4.1 through 11.4.2 above only if the Lessee has granted the Lessor in writing a reasonable term (of no less than 30 days) for the elimination of the circumstance serving as the basis for the cancellation, warning the Lessor that the Lessee intends to cancel the Agreement, and the Lessor has failed, during this term, to eliminate the circumstance serving as the basis for the cancellation.
26. **RETURN OF LEASE OBJECT AND INSTRUMENT OF RETURN**
27. Upon extraordinary termination of the Agreement, the Lessee must return the Lease Object to the Lessor within 30 (thirty) calendar days of the termination of the Agreement, if there is arrears in the payment of Rent or Accessory Expenses in the amount of more than three months’ rent, in other cases of extraordinary termination of the Agreement, the Lessee is obliged to return the Lease Object within 180 (one hundred and eighty) calendar days from the termination of the Agreement.

The Lessee must return the Premises in the state specified in the Instrument of Delivery, taking into account the normal wear and tear of the Lease Object and the contractual obligations of the Lessee regarding the maintenance of the Lease Object.1. To return the Lease Object, the Lessee must waive the possession of the Lease Object and vacate it of the Lessee’s belongings.
2. After fulfilling the obligations specified in clause 12.2, the Lessee must allow the Lessor to inspect the Lease Object. Upon returning the Lease Object to the Lessor, an instrument will be drawn up (**Instrument of Return**), indicating among other things the date of return of the Lease Object, its state at the moment of return and the meter readings and other circumstances that are necessary for the determination of the amount of the Accessory Expenses payable by the Lessee. The Parties will sign the Instrument of Return. The Lease Object will be considered returned to the Lessor as of the signing of the Instrument of Return. The Lessee will be deemed to have met their obligation to return the Lease Object even if the Lessor unjustifiably refuses to sign the Instrument of Return on the condition that the Lessee waives the possession of the Lease Object.
3. The Lessor must sign the Instrument of Return if the Agreement has ended and the Lessor offers to return the Lease Object to the Lessor. The Lessor must sign the Instrument of Return even if the Lease Object has been damaged at the time of return due to circumstances for which the Lessee is responsible. In such a case, the shortcomings are recorded in the Instrument of Return and the Lessor may demand that the Lessee compensate the expenses necessary to eliminate the damage to the Lease Object.
4. If the Lessee does not vacate the Lease Object in due course upon expiry of the term or upon the cancellation of the Agreement, the Lessee must pay the Lessor a contractual penalty equal to the Rent for 1 (one) day for each day of delay. In addition to the contractual penalty, the Lessee must pay the Accessory Expenses and the Rent for the time period the Lessee uses the Lease Object. The Parties regard the amount specified in this clause as the agreed compensation for damage that compensates the Lessor for the expenses related to the compulsory eviction of the Lessee. The Lessor has no right to claim additional compensation for expenses and damages.
5. **PROCEDURE FOR NOTICES**
6. Any and all statements and notices that must be made in writing and are addressed to the Partieswill be deemed duly sent if delivered in the required format by hand,by a courier against signature, or by registered letter to the Party’saddress as specified in clause 13.2. Any other statements and notices may be sent to the Party’semail address specified in clause 13.2.
7. The Parties’ details for communication of notices are as follows:

Lessor: AS Vallikraavi KinnisvaraAddress: Paju tn 2, 50603, TartuTelephone: 7 413 285, +372 502 8541E-mail: indrek@vallikraavi.eeLessee: Inchcape Motors Estonia OÜAddress: Läike tee 38, Peetri alevik, 75312 Rae valdTelephone: 6 630 600E-mail: info@inchcape.ee1. Should the details given in clause 13.2 change, the respective Party shall notify the other Party thereof in writing immediately after the change. As of the receipt of the notice, the details specified in clause 13.2 will be deemed as changed respectively.
2. **AMENDMENT OF AGREEMENT**
3. The terms and conditions of the Agreement may only be amended by written agreement between the Parties. The invalidity of an individual provision of the Agreement due to its conflict with an imperative provision of law will not release the Parties from the obligation to perform the remaining provisions of the Agreement and will not result in the invalidity of the Agreement or a part thereof. If such a provision emerges, the Parties will replace it in the course of negotiations with a provision that is in accordance with the imperative provision of law, considering that the objective of the provision arising from the contents, meaning and purpose of the Agreement would remain the same.
4. The Party who has received a written motion to amend the Agreement from the other Party is required to reply to the other Party in writing no later than within 14 (fourteen) days of receiving the motion to amend the Agreement. Not replying to the motion shall not be regarded as agreement to it.
5. **SANCTIONS**
6. If the Lessee damages or destroys the Lease Object, the Lessee is required to compensate the Lessor for the damage caused by the fault of the Lessee or the Lessee’s employees, customers or visitors in full.
7. If a wrongful activity or omission of the Lessee, their customers or visitors results in damage to other tenants of the Building, the Lessee is required to compensate the injured party for the damage arisen by the fault of the Lessee, their customers or visitors in full. A report will be drawn up with the participation of the Lessor and the Lessee concerning the amount of damage caused to another tenant, which will serve as the basis for submitting a claim for the compensation for damage.
8. In the event of a breach of the Agreement, the Lessor shall pay the Lessee a one-off contractual penalty in the amount of 1 (one) month’s Rent for each breach, except breaches for which a larger contractual penalty is prescribed in the Agreement.
9. The Lessor does not assume any liability for the loss of, deficit in or damage to the tangible assets that the Lessee stores in the Leased Area or in the Building, except if this has occurred as a result of violation of the Lessor’s obligations. The risk of accidental destruction of the Lease Object is borne by the Lessee during the term of the Agreement as well as during the period in which the Lease Object is in the possession of the Lessee after the end or cancellation of the Agreement.
10. If, due to reasons beyond the control of the Lessor, the electricity, gas or water supply is interrupted or the sewerage does not function in the Leased Area or in the Building or if floods or other emergencies and accidents (including fire) occur, the Lessee has no right to request for compensation against the Lessor; in case the interruption lasts over 24h, the Lessee has the right to reduce the Rent by 50% for each day until the interruption has removed. The Lessor shall be liable for damage caused to the Lessee for the aforementioned reasons if the damage was the result of breach of the Lessor’s obligations. Upon changes in energy supply, especially in current voltage, the Lessee shall not have compensation claims against the Lessor, unless such changes were caused by the Lessor’s breach of the Agreement.
11. The payment of a contractual penalty or default interest will not release a Party from performing their obligations under the Agreement. In addition to the contractual penalty or default interest, a Party also has the right to request that the Party in breach additionally compensate for damage. Upon payment of arrears by the Lessee, the order in which the amounts are deemed paid is as follows: first, default interest, followed by contractual penalties and claims for the compensation for damage, and only thereafter the principal arrears.
12. A Party is deemed responsible for a breach of the Agreement if the person responsible for the breach is a representative of the Party (a member of the management board or a body substituting for the latter or any other person being represented by them) or any other person whom the Party used for performing their obligations, including an employee, a servant, a customer, a mandatary or any other person with whom the Party entrusted the performance of the Agreement or a part thereof.
13. **FORCE MAJEURE**
14. The Parties assume no liability for the breach of the Agreement if proper performance is impossible due to circumstances of force majeure.
15. The Parties interpret force majeure pursuant to the provisions of the LOA. If the Lessor is not issued a building permit in due course due to shortcomings in the construction design, etc., or if the Building is not completed in due course, this shall not be regarded as force majeure.
16. If the impact of force majeure is temporary, the breach of the Agreement is only excusable during the period when force majeure impeded the performance of the obligation.
17. Under circumstances of force majeure, the Parties are still required to make every effort in their power to ensure the continued performance of the Agreement and/or to eliminate the impeding circumstances. The Parties must continue the performance of their contractual obligations as soon as such impediments have been eliminated.
18. Force majeure changes the deadlines set out in the Agreement by the period during which the performance of the Agreement was impeded due to said circumstances.
19. **SETTLEMENT OF DISPUTES**
20. Any disputes between the Parties arising from the Agreement, in the case of which no agreement is reached by way of negotiations between the Parties, will be settled in the Harju County Court on the basis of legislation of the Republic of Estonia pursuant to the procedure established by legislation.
21. This Agreement will be interpreted following the actual common intention of the parties, even if this differs from the usual meaning of the words used. This Agreement may not be interpreted on the basis of an incorrect denotation or manner of expression that the Parties used in error. If the actual common intention of the Parties cannot be determined, the Agreement must be interpreted according to the meaning that reasonable persons of the same kind as the other Party would give it under the same circumstances.
22. A term or condition of the Agreement must be interpreted in conjunction with the other terms and conditions of the Agreement and is given the meaning to be inferred from the meaning of the entire Agreement. When interpreting a term or condition of the Agreement, the interpretation that renders the term or condition of the Agreement lawful or effective is preferred. In the event of doubt, expressions that may have more than one meaning should be understood in a manner that is the most consistent with the nature and purpose of the Agreement.
23. **CONFIDENTIALITY OF AGREEMENT**
24. Information concerning the Agreement, its content and performance is confidential and not subject to disclosure by the Parties to any third parties (including the media). Any such information may only be disclosed with the prior written consent of the other Party or in the events that directly arise from the legislation of the Republic of Estonia. The Parties agree to keep confidential the information obtained on the basis of the Agreement. Confidential information is deemed to include all the information that the Parties would not have become aware of, had they not entered into and performed the Agreement.
25. The Parties also agree not to use any information obtained from the other Party on the basis of the Agreement in their own interests in bad faith. Such confidential information includes, among other things, lists of customers, all the data, documents, agreements, accounting data, economic indicators, invoices and electronic documents and data pertaining to customers, and information about employees, transactions, terms and conditions of transactions, including planned and proposed transactions and projects.
26. The confidentiality requirement is valid without a term and does not depend on the effective term of the Agreement. The confidentiality requirement provided by the Agreement does not extend to the disclosure of information to the auditors, lawyers or credit or financial institutions of the Parties, provided that they also abide by the duty of confidentiality.
27. **FINAL PROVISIONS**
28. The Agreement sets out all the terms and conditions of the Agreement, while the Parties’ prior declarations of intent and agreements that are not included in the Agreement (precluding condition) are not considered to be part of the Agreement.
29. The invalidity of an individual provision of the Agreement does not discharge the Parties from the obligation to perform the remaining provisions of the Agreement and does not result in the invalidity of the entire Agreement or the remaining provisions of the Agreement. Upon the emergence of the invalidity of a provision, the Parties must make their best efforts to replace the provision in such a manner that the replaced provision serves the purpose of the invalid provision to the greatest extent possible.
30. The Parties represent and warrant that the text of the Agreement has been drawn up as a result of negotiations between the parties and the Agreement corresponds to the actual intention of the Parties. The Parties warrant that they have read the Agreement carefully and all the provisions as well as the terms and conditions of the Agreement are unambiguous and understandable.
31. The Parties warrant that during the pre-contractual negotiations they have notified the other Party of all the circumstances in which the other Party, considering the objective of the Agreement, has or may have an essential recognisable interest, they have reasonably taken the interests and rights of the other Party into account during the negotiations and provided the other Party with accurate information.
32. The Parties warrant that they have all the powers, consents and approvals arising from laws and other legislation to enter into the Agreement and perform the obligations arising from the Agreement. The Parties warrant that by entry into the Agreement they have not violated any obligations assumed by them under laws, legislation or articles of association applicable to them or any contract or agreement entered into by them previously.
33. This Agreement has been made in two (2) counterparts, one for each Party.
34. **ANNEXES TO THE AGREEMENT**
35. This Agreement has the following Annexes:
36. Annex 1 – Layout Plan of the Premises and Building
37. Annex 2 – Technical and constructional solution of the Building and the Premises
38. Annex 3 – List of Accessory Expenses
39. **SIGNATURES**

**Lessor Lessee** |