Tallinnas, 10. oktoobril 2025 a.

**Autar Investment OÜ**, registrikoodiga 11033652, asukohaga Mustamäe tee 46, Tallinn, keda esindab juhatuse liige Oliver Press ühelt poolt

ja

**Convictus Rehabilitatsioon OÜ,** registrikoodiga 16897498 , asukohaga Lastekodu 6, Kesklinna linnaosa, 10132 Tallinn, Harju maakond, keda esindab juhatuse liige Veronika Saareväli (ik. 49010210219) teiselt, poolt sõlmisid käesoleva Äriruumide Üürilepingu alljärgnevas:

I Üldsätted

* 1. Käesoleva Lepingu täitmisel juhinduvad Pooled käesolevast Lepingust ja Lepingu lisadest, võlaõigusseadusest, teistest Eesti Vabariigi kehtivatest õigusaktidest,
  2. Lepingu dokumendid koosnevad käesolevast Lepingust, Lepingu lisadest ning Lepingu muudatustest ja kokkulepetest, milles lepitakse kokku pärast käesolevale Lepingule allakirjutamist ning mis vormistatakse Lepingu kirjalike lisadena ja allkirjastatakse Poolte poolt.

II Mõisted ja nende tähendused

* 1. **“Üürileandja”** on osaühing Autar Investment OÜ
  2. **“Üürnik”** on osaühing Convictus Rehabilitatsioon OÜ
  3. **“Pooled”** on Üürileandja ja Üürnik
  4. **“Pool”** on Üürileandja või Üürnik
     1. **“Ehitis”** on Tallinnas, Mustamäe tee 46 asuval kinnistul paiknev ehitis.
  5. **“Äriruumid”** on Lepingu tingimuste kohaselt Üürniku kasutusse antavad ruumid Ehitises
  6. **“Leping”** on käesolev üürileping koos kõikide olemasolevate ja tulevikus sõlmitavate kirjalike lisadega. Lisad on Lepingu lahutamatud osad
  7. **“Üür”** on Üürniku poolt Üürileandjale Lepingu alusel tasutav ühe kuu üürisumma ilma käibemaksuta. Üür ei sisalda kommunaal- ja muude teenuste eest makstavaid tasusid
  8. **“Kirjalik vorm”** on mistahes omakäeliselt allkirjastatud tehingudokument, samuti muul viisil edastatud kirjalik tahteavaldus, mis võimaldab edastatud tahtevaldust kirjalikult taasesitada
  9. **“Õigeaegne”** on mistahes tegude või toimingute teostamine Lepingus, selle lisades või Lepingu alusel väljastatavates arvetes fikseeritud tähtpäevaks või tähtaja jooksul
  10. **“Päev”** on kalendripäev
  11. **“Tööpäev”** on kõik päevad, v.a. laupäevad, pühapäevad ning rahvuspüha ja riigipühad vastavalt Pühade ja tähtpäevade seadusele
  12. **“Üldkasutatavad ruumid”** on Ehitises asuvad trepikojad, koridorid, mida Üürniku kõrval on õigus kasutada ka Ehitise teistel Üürnikel
  13. **“Kõrvalteenused”** on Ehitise, s.h. Äriruumide normaalseks toimimiseks Ehitisse sisseostetavad kommunaal- ja muud kõrvalteenused.
  14. **“Leppetrahv”** on Lepingut rikkunud Poole kohustus maksta kahjustatud Poolele lepingus määratud rahasumma
  15. **“Viivis”** on viivitusintress Lepingujärgse makse või Lepinguga ettenähtud mõne muu rahalise kohustuse täitmisega viivitamise eest
  16. **Tagatisraha või Pangagarantii** – Üürniku poolt Üürileandjale esitatav (panga)garantii Lepingust tulenevate mistahes rahaliste kohustuste tagamiseks;

**III Tõlgendused**

* 1. Lepingu osade ja punktide pealkirjad kannavad üksnes Lepingu käsitlemise hõlbustamise eesmärke ning ei mõjuta seega Lepingu ühegi sätte tõlgendamist.
  2. Lepingus, kus kontekst seda nõuab, võivad ainsuses olevad sõnad tähendada mitmust ja vastupidi.
  3. Kui esinevad vastuolud Lepingu ja selle juurde sõlmitud lisa vahel, lähtutakse tõlgendamisel Lepingu lisast.
  4. Kui mingi Lepingutingimus osutub õigusaktidega vastuolus olevaks, ei mõjuta see Lepingu ülejäänud tingimuste kehtivust.

Pooled asendavad vastuolus oleva tingimuse uue õigusaktiga kooskõlas oleva tingimusega, jälgides, et Lepingutingimuse eesmärk tulenevalt Lepingu kontekstist jääb samaks.

IV Lepingu objekt. Äriruumide Üürniku kasutusse andmine

* 1. Üürileandja annab Üürnikule kasutamiseks Ehitise VI korrusel paiknevad Äriruumid, projektijärgse suletud brutopinnaga 206,9 m2. Üürileandja annab Äriruumid Üürniku tähtajalisse kasutusse vastavalt Lepingu tingimustele.
  2. Üürnik kohustub kasutama Äriruume kontoripinnana.

* 1. Üürnik tagab, et tema maine ning osutatav teenus on vähemalt heal tasemel ning vastavuses üldtunnustatud moraali– ja eetikanormidega, samuti, et Äriruumides müüdav kaup vastab üldtunnustatud kvaliteedinõuetele, et on olemas Äriruumides tegutsemiseks vajalikud load ja/või litsentsid, et kaubaga on kaasas nõutavad dokumendid, tõlkemärgistus, kui see on vajalik, samuti kasutusjuhend, kui see on vajalik.
  2. Äriruumid antakse Üürnikule üle 01.01.2026, mille kohta koostatakse lihtkirjalik üleandmise-vastuvõtmise akt. Kommunaal- ja kõrvalteenuste arvestust alustatakse 01.01.2026. Üüriarvestust alustatakse 01.01.2026.

**V Lepingu kestus, lõppemine, Äriruumi tagastamine**

* 1. Leping jõustub Poolte esindajate poolt Lepingu allakirjutamise hetkest ja kehtib 1 aasta, mille järel muutub leping tähtajatuks. Pooled võivad lepingut lõpetada, teatades sellest teisele Poolele kirjalikult ette 3 (kolm) kuud kuid mitte varem kui 1 aasta ruumide kasutusele võtu hetkest.
  2. Kui üks Pooltest rikub Lepingulisi kohustusi ega lõpeta rikkumist teise Poole sellekohases kirjalikus teates mõistlikult määratud tähtpäevaks, on rikkumise lõpetamist taotleval Poolele tähtpäeva möödudes õigus Leping erakorraliselt üle öelda, sellest kohustust rikkunud Poolele kolmkümmend (30) Päeva kirjalikult ette teatades.
  3. Punktis 5.2 antud ülesütlemiseks mõjuvad põhjused on Üürileandja seisukohast lähtuvalt eelkõige:
     1. Lepingujärgselt tasumisele kuuluva makse tasumine viibib korduvalt või on vähemalt ühe kuu üürisumma viivituses üle ühe kuu;
     2. Üürnik kasutab Äriruume mittesihtotstarbeliselt üle kahekümne (20) Päeva ja Üürileandja on vähemalt korra esitanud sellekohase kirjaliku pretensiooni;
     3. välja on kuulutatud Üürniku pankrot;
     4. kui Üürnik on Lepingut oluliselt rikkunud ning Üürileandja on vähemalt korra esitanud sellekohase pretensiooni;
     5. Üürnik ei ole avanud Äriruume püsivaks tegutsemiseks kahe (2) kuu jooksul arvates Äriruumide Üürniku kasutusse andmise päevast;
  4. Üürileandja poolsel Lepingu erakorralisel ülesütlemisel Lepingu punkti 5.3. alapunktides toodud alustel on Üürnik kohustatud tasuma Üürileandjale ennetähtaegse ülesütlemise kahju hüvitist kahe (2) kuu Üüri ulatuses, katmaks Üürileandja kahjusid.
  5. Punktis 5.2 antud ülesütlemiseks mõjuvad põhjused on Üürniku seisukohast lähtuvalt eelkõige:
     1. kui Üürileandja on Lepingut oluliselt rikkunud ning Üürnik on vähemalt korra esitanud kirjalikult nõude Lepingu rikkumise lõpetamiseks;
     2. kui Äriruumide üleandmine Üürnikule on Üürileandjast tulenevatel põhjustel hilinenud üle ühe (1) kuu ja Üürnik on vähemalt korra kirjalikult nõudnud Äriruumide üleandmist;
     3. Üürniku poolsel Lepingu erakorralisel ülesütlemisel Lepingu punkti 5.5. alapunktides toodud alustel on Üürileandja kohustatud tasuma Üürnikule ennetähtaegse ülesütlemise kahju hüvitist kahe (2) kuu Üüri ulatuses, katmaks Üürniku kahjusid
  6. Juhul, kui Lepingut ei ole kahe (2) kuu jooksul Vääramatu jõu esinemise tõttu täidetud, on Pooltel õigus Leping erakorraliselt üles öelda.
  7. Üürnik tagastab Äriruumid Üürileandjale pärast Lepingu lõppemist seisundis, mis vastab Äriruumide Lepingujärgsele kasutamisele ja arvestab loomulikku kulumist. Äriruumide Üürileandjale üleandmise kohta koostatakse Äriruumide üleandmise-vastuvõtmise akt, mille Poolte poolt allakirjutamine toimub hiljemalt Lepingu lõppemisele järgneval viiendal (5) Päeval. Äripinna üleandmise-vastuvõtmise akt on analoogne Äriruumide üleandmise aktiga, kus fikseeritakse Äriruumi seisund Üürileandjale tagastamise hetkel. Äriruumi tagastamise aktis fikseeritud ning Üürniku süülise käitumise tagajärjel tekkinud Äriruumide halvenemist ja muutumist ületavad puudujäägid kohustub kõrvaldama Üürnik, või kohustub ta tasuma vajalike remondi- ja korrastustööde maksumuse Üürileandjale.

VI Poolte kohustused

* 1. Üürnik on kohustatud:
     1. kasutama Äriruume hoolikalt ja vastavuses Lepingu punktis 4.2. sätestatud sihtotstarbega;
     2. täitma kõiki Üürilandja õigustatud ja seaduslikke ettekirjutisi ja korraldusi, mis puudutavad Äriruumide tuleohutust, Ehitise üldisi kasutamise eeskirju ja Äriruumide korrashoidu ning teatama viivitamatult Üürileandja kontaktisikule või töövälisel ajal Ehitisel valvet teostavale turvafirma töötajale kõigist Äriruumides toimunud avariidest, tulekahjudest jms. ja võtma koheselt tarvitusele abinõud õnnetusest tulenevate võimalike kahjude vältimiseks ning õnnetuste tagajärgede likvideerimiseks;
     3. tagastama Lepingu lõppemisel Äriruumid Üürileandjale seisundis, mis vastab asja Lepingujärgsele kasutamisele, arvestades normaalset kulumist ning omal kulul ära vedama tema poolt paigaldatud inventari ja sisseseaded, v.a. kui neid ei ole võimalik eemaldada Äriruume kahjustamata, millisel juhul lähevad need Üürileandja omandisse. Samuti kohustub Üürnik Lepingu lõppemisel omal kulul demonteerima ja/või eemaldama Ehitise välisfassaadilt ja/või Üldkasutatavatest ruumidest kõik Äriruumide kasutamisega seotud reklaamid, teadaanded jms., sulgedes eelnimetatud reklaamide demonteerimise tulemusel tekkinud avaused Ehitise seinas (seintes) välja arvatud juhul, kui reklaam(id) paigaldati Üürileandja poolt;
     4. tasuma igakuiselt Üüri ja talle võimaldatavate Haldus- ja Kommunaalteenuste eest vastavalt arvestite näitudele või proportsionaalselt Äriruumide suurusega Üürileandja poolt esitatud arvete alusel.Kui Üürnik asub täiendavalt kasutama mõnda Üürileandja poolt pakutavat teenust, mis ei ole Lepinguga reguleeritud, sõlmivad Pooled selle kohta eraldi kirjaliku kokkuleppe Lepingu lisa.
     5. takistamatult lubama Üürileandja esindajaid Äriruumide ja kommunikatsioonide seisukorra kontrollimiseks etteteatamisega vähemalt 24 tundi (tööpäevadel kella 8.00 – 17.00) Äriruumidesse tingimusel, et see ei takista Üürniku normaalset majandustegevust, võttes sealjuures osa Äriruumide seisukorra kontrollaktide koostamisest ja allakirjutamisest;
     6. teatama Üürniku ümberkujundamisest, kui sellega kaasneb Lepingu Poole muutus, või likvideerimisest kirjalikult Üürileandjale kolmekümne (30) Päeva jooksul alates vastavasisulise otsuse vastuvõtmisest. Pankrotimenetluse algatamisest ning kontaktisiku muutumisest kohustub Üürnik koheselt kirjalikult teatama. Kui Üürnik ei täida kohaselt käesolevas punktis toodud teatamise kohustust, vastutab ta oma kohustuse täitmata jätmise tulemusel volitusteta esindaja tegevusest Lepingu täitmisel Üürileandjale tekitatud kahju eest solidaarselt kahju tekitanud kolmanda isikuga;
     7. tagama omal kulul Äriruumide tavapärase korrashoiu, tehes selleks vajalikke jooksvat- ja hooldusremonti. Hooldus- ja jooksva remondi all mõeldakse Lepingus selliseid remonttöid, millega ei muudeta Äriruumide põhikonstruktsioone, sisekujundust ja muid omadusi võrreldes sellega, millised need olid Äriruumi Üürniku kasutusse andmise päeval. Juhul, kui Üürnik soovib omal kulul teostada töid, millega muudetakse Äriruumide põhikonstruktsioone, sisekujundust ja/või muid omadusi, on vajalik Üürileandja eelnev kirjalik kooskõlastus;
     8. koristama, puhastama ja hooldama Äriruumide ja sellel asuvat inventari oma kulul, järgides muu hulgas ka Üürileandja vastavasisulisi mõistlikult põhjendatud asjakohaseid juhiseid. Üürnik tagab Äriruumide korrektse väljanägemise;
     9. remontima ja hooldama omal kulul Äriruumidesse vm. Tehnilistesse ruumidesse Üürniku poolt paigaldatud (eri)seadmeid ja süsteeme, mis teenindavad Äriruume;
     10. taluma mõistlikus ulatuses Üürileandja ja tema poolt kirjalikult teavitatud isikute poolt Äriruumides tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Äriruumide säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks ja selle tagajärgede kõrvaldamiseks ilma, et tal oleks õigus kahju hüvitamisele ega Üüri alandamisele;
     11. tegema Üürileandja nõudel Lepingu kehtivuse ajal omal kulul Äriruumide kapitaalremonti juhul, kui selle tegemise vajadus tekkis Üürniku süü läbi;
     12. kirjalikult kooskõlastama siltide, viitade, reklaami paigutamise eelnevaltÜürileandjaga ja vastavate ametiisikutegavastavalt kehtivatele õigusaktidele, jäädes ise reklaami eest vastutavaks ning tasuma reklaamimaksu vastavalt kehtivatele Õigusaktidele;
     13. mitte kasutama seadmeid ja tehnoloogiat, mis tekitavad üldkehtivatest normidest suuremat vibratsiooni ja müra, raadio- ja TV häireid, ümbrust ja keskkonda kahjustavat tolmu, mürgiseid gaase, kahjulikku kiirgust, kanalisatsioonikahjustusi ja elektrivõrgu ülekoormust, samuti muud eelpool nimetamata kahjulikku mõju*,* pidama kinni sanitaar-, tuleohutuse ja Ehitise ekspluateerimise eeskirjadest;
     14. tagama vastavalt õigusaktidele Äriruumides avaliku korra. Nimetatud säte laieneb ka Üürniku külalistele ja klientidele;
     15. maksma Üüri ja osutatavate teenuste eest Lepingus sätestatud suuruses ja korras;
     16. hüvitama Üürileandjale Üürniku süü tõttu Äriruumide või Ehitise süsteemide ja seadmete rikkumisest tekitatud kahju;
     17. kooskõlas tubakaseadusega omal kulul välja ehitama ruumid suitsetajatele, kui Üürnik soovib lubada oma töötajatel, külalistele ja klientidele ruumides suitsetamist;
     18. omal kulul ladustama ja ära viima oma spetsiifilise majandustegevusega seonduvalt tekkinud prügi kooskõlas kehtivate eeskirjadega.
  2. Üürileandja on kohustatud:
     1. tegema endast oleneva võimaldamaks Üürnikule Kommunaal- ja Haldusteenuste kättesaadavuse vastavuses Üürniku põhjendatud vajadustega Üürileandja ei vastuta nimetatud kohustuse täitmata jätmise eest, kui nimetatud teenuste mitteosutamine (s.t. leidsid aset teenuse katkestused) ei sõltunud Üürileandjast;
     2. teatama Üürnikule kirjalikult kommunikatsioonide plaanilisest remondist seitse (7) Päeva ette. Kommunikatsioonide remondi planeerimisel tuleb Üürileandjal arvestada, et Üürnikul ei katkeks Äriruumide sihipärane kasutus vastavalt Lepingu tingimustele, kui ei lepita kokku teisiti;
     3. teatama Üürnikule kirjalikult Üürileandja ümberkujundamisest, kui sellega kaasneb Lepingu Poole muutus, või likvideerimisest ühe (1) kuu jooksul alates vastavasisulise otsuse vastuvõtmisest. Pankrotimenetluse algatamisest ning kontaktisiku muutumisest kohustub Üürileandja kirjalikult koheselt teatama;
     4. teatama Üürnikule mõistliku aja jooksul oma rekvisiitide muutumisest;
     5. hoidma Ehitise põhikonstruktsioonid, Üldkasutatavad ruumid, vee- ja kanalisatsioonitorud ning seadmed, ventilatsioonitorud- ja seadmed, side- ja elektrijuhtmed, valgustuse ja ümbruse normaalses seisukorras ning võimaliku avarii korral tegema kõik endast oleneva endise olukorra taastamiseks. Üürileandja võib delegeerida avariide tagajärgede kõrvaldamiseks tehtavad tööd ka Üürnikule, kui Pooled on selles eelnevalt kirjalikult kokku leppinud;
     6. esitama igakuiselt Üürnikule Üüri, ja Kõrvalteenuste arved vähemalt neliteist (14) Päeva enne maksetähtaega.

###### VII Poolte õigused

* 1. Üürnikul on õigus:
     1. takistamatult kasutada Äriruume ning selles olevaid kommunikatsioone vastavalt Lepingu tingimustele;
     2. eelneval kirjalikul kooskõlastusel Üürileandjaga teha Äriruumide kasutamiseks või majandamiseks mõistlikke ja vajalikke Äriruumide muudatusi ja parendusi;
     3. paigaldada Äriruumide Lepingujärgseks sihipäraseks tegevuseks vajalikku sisseseadet ja muud inventari. Lepingu lõppemisel on Üürnikul õigus tema poolt paigaldatud sisseseade ja inventar kaasa võtta välja arvatud juhul, kui sellega kahjustatakse Äriruume;
     4. paigaldada oma kulul Üürileandja eelneval kirjalikul loal Ehitise fassaadi välisküljele ja Äriruumidesse sisult ja vormilt õigusaktide nõuete ja heade kommetega kooskõlas olevat välisreklaami, valgustust, firmasilte ja sümboolikat, jäädes ise reklaami eest vastutavaks ja tasudes kõik sellega seoses olevad maksud ja kulud.
  2. Üürileandjal on õigus:
     1. saada Üüri ja muid Lepingu alusel Üürniku poolt tasumisele kuuluvaid summasid;
     2. kontrollida Üürniku esindaja juuresolekul Äriruumide sihtotstarbelist kasutamist, hooldamist ja säilitamist vastavalt käesoleva Lepingu tingimustele ning teha vajadusel Üürnikule kohustuslikke ettekirjutusi Äriruumide seisundi halvenemise ärahoidmiseks;
     3. siseneda Äriruumidesse kooskõlastatult Üürnikuga avariide või õnnetuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks, kui nimetatud õnnetused või avariid või reaalne oht nende tekkimiseks võivad ohustada Ehitises viibivaid isikuid või Ehitise teiste üürnike vara. Pooled on kohustatud viivitamatult tarvitusele võtma vajalikud meetmed õnnetuste, avariide ja kahjustuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks;
     4. nõuda välisreklaami, firmasiltide ja -sümboolika ümberpaigutamist, kui seda ei ole eelnevalt kirjalikult kooskõlastatud Üürileandjaga ja/või õigusaktidega ette nähtud ametiisikuga;
     5. ladustada Äriruumides asuvad esemed Üürniku kulul, kui Üürnik viivitab lepingu lõppemisel Äriruumide tagastamisega;
     6. peatada Üürnikule Kõrvalteenuste osutamine juhul, kui Üürnik on Üüri või Kõrvalteenuste maksmisega viivituses olnud rohkem kui 15 Päeva. Käesolevas punktis toodud õiguse kasutamisel , ei ole Üürnikul õigust nõuda nimetatud teenuste osutamise peatamisega tekitatud kahju hüvitamist.

VIII Üür ja arveldamise kord

* 1. Üürnik kohustub maksma Üürileandjale Üüri kalendrikuus 9 eurot m2 kohta. Kokku summas 1862.- (tuhat kaheksasada kuuskümmend kaks eurot ja null senti) eurot.

Lisandub käibemaks seaduses sätestatud määras.

* 1. Üürileandja edastab Üürnikule kõik arved elektroonilise- ja/või tavapostiga.
  2. Üürnik on kohustatud maksma Üüri hiljemalt maksustatava kalendrikuu kuueteistkümnendaks (16) kuupäevaks Üürileandja poolt esitatud kirjalikult esitatud arve alusel arves osutatud arvelduskontole.
  3. Makse sooritamisel loetakse tasutuks makse aluseks oleval arvel näidatud summad, s.h. loetakse esmajärjekorras tasutuks viivised, leppetrahvid ja seejärel maksmisele kuuluvad põhisummad. Kõik käesoleva Lepingu järgsed maksed loetakse tasutuks rahasumma saamiseks õigustatud Poole konto krediteerimisest tasumisele kuuluva summa ulatuses.
  4. Üürileandjal on õigus ühepoolselt tõsta Üürisumma suurust iga kaheteistkümne (12) kalendrikuu möödumisel. Esimest korda on Üürileandjal õigus korrigeerida Üürisummat ühe (1) aasta möödumisel arvates Äriruumide Üürniku kasutusse andmise päevast ning mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) eelmisel perioodil kehtinud Üürisummast.
  5. Lisaks Lepingu p-s 8.1 nimetatud Üürisummale tasub Üürnik Üürileandjale järgmiste, kaudselt enda ja oma klientide poolt saadavate Ehitist puudutavate kõrvalteenuste eest nagu, haldusteenus , hoolduskulu, küte, vesi, Äriruumi elekter, üldelekter, prügivedu, aknapesu.
  6. Juhul, kui tasu Kõrvalteenuste eest suureneb põhjusel, et muutus teenuse osutaja hinnakiri ja/või tasu määramise aluseks olev Õigusakt, siis muutub ka Üürnikul sellise Võimaldatava teenuse eest tasumisele kuuluv summa automaatselt ilma sellekohase Pooltevahelise eraldi kokkuleppeta.
  7. Lisaks Lepingu punktis 8.7 nimetatud Kõrvalteenustele maksab Üürnik igakuiselt eraldiseisvana Äriruumides kasutatud ja mõõturiga mõõdetava vee ja elektri eest, lähtudes tasumisel Äriruumidesse paigaldatud mõõdiku näitudest ja tariifidest, mis kehtivad Üürileandja suhtes. Lisaks tasub Üürnik küttekulude eest proportsionaalselt kasutatavale üüripinnale.
  8. Lepingust tulenevate kohustuste täitmise tagamiseks maksab Üürnik Üürileandjale kümne (10) Tööpäeva jooksul alates lepingu sõlmimisest Tagatisraha, mille suurus on 1862.-.- (tuhat kaheksasada kuuskümmend kaks eurot.) Tagatisraha tasutakse Üürileandja pangakontole arve alusel. Üürnikul on soovi korral õigus asendada Tagatisraha Lepinguga võetud kohustusi tagava Pangagarantiiga Swedbank, SEB Ühispanga, Nordea panga, Sampo panga või mõne muu Üürileandja poolt eelnevalt aktsepteeritud krediidiasustuse poolt väljastatud garantiiga. Tagatisrahaga või Pangagarantiiga korvatakse Üürileandjale otsesed ja tõestatud kahjud, mis tulenevad Üürniku poolt Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmisest või mittenõuetekohasest täitmisest, samuti Lepingu ennetähtaegsest lõpetamisest Üürniku süül. Selliste kulude hulka kuuluvad muu hulgas kuid mitte ainult saamata jäänud tulud perioodil mil üür ja/või muud Lepingu järgi tasumisele kuuluvad summad ei laekunud või laekusid väiksemas summas kui Lepingus kirjeldatud kahjude hüvitamiseks vastavalt tõestatud kahjudele. Üürnik kohustub tagama garantii kehtivuse kuni Lepingu tähtaja saabumiseni. Tagatisrahal intresse ei arvestata.

IX Äriruumi parandamine

* 1. Üürniku kulul ja Üürileandja kirjalikul loal tehtud parendused või muudatused, mida ei ole võimalik Äriruume kahjustamata ära võtta, kuuluvad Üürileandjale ning ei kuulu Lepingu lõppemisel Üürnikule hüvitamisele.
  2. Kui Üürileandja nõuab Üürniku vahenditega ja Üürileandja loata tehtud parenduste või muudatuste, mida ei ole võimalik ilma Äriruume kahjustamata ära võtta, lammutamist, on Üürnik kohustatud tegema seda omal kulul või hüvitama lammutamisega seotud kulud Üürileandjale.
  3. Üürileandja loata tehtud parendused, mida pole võimalik Äriruume kahjustamata eraldada, lähevad Lepingu lõppemisel tasuta üle Üürileandjale.

**X Õiguskaitsevahendid ja leppetrahv**

* 1. Üüri ja muude Lepingu alusel tasumisele kuuluvate summade tasumisega viivitamisel maksab Üürnik viivist null koma üks protsenti (0.2%) tasumisele kuuluvalt summalt päevas iga maksmisega viivitatud päeva eest võlguolevalt summalt iga viivitatud päeva eest.
  2. Kui Üürnik teostab Äriruumides Üürileandjaga kooskõlastamata kapitaalse iseloomuga töid, kohustub ta kümne (10) Päeva jooksul pärast Üürileandja sellekohast nõudmist tasuma Leppetrahvi ühe (1) kuu Üürisumma ulatuses ja juhul, kui Üürileandja seda nõuab, taastama Äriruumide endise olukorra omal kulul.
  3. Üürnik on kohustatud Lepingu lõppemisele järgneva viie (5) Päeva jooksul Äriruumid Üürileandjale tagasi andma. Nimetatud kohustuse täitmisega viivitamisel tasub Üürnik Üürileandjale Leppetrahvi järgmiselt:

o Äriruumide vabastamisega viivitamise korral kuni üks kuu on Leppetrahvi suuruseks Üürisumma, millele lisandub null koma viis protsenti (0.5%) Üürist iga viivitatud Päeva eest;

o Äriruumide vabastamisega viivitamise korral üle ühe kuu on Leppetrahvi suuruseks kolme (3) kuu Üürisumma, millele lisandub üks protsent (1%) Üürisummast iga viivitatud Päeva eest.

* 1. Pooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingu täitmata jätmise või mittekohase täitmisega (seal hulgas Äriruumide ja/või Üldkasutatavate ruumide vigastamise, rikkumise või hävitamisega) teisele Poolele või kolmandale isikule tekitatud kahju eest täies ulatuses juhul, kui kahju on tekitatud Poole, tema töötajate, klientide, külastajate tegevuse või tegevusetuse tõttu. Üürileandja ei ole kohustatud hüvitama väljaspool Üürileandjale kuuluvat territooriumi toimunud vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideavariidest tingitud Üürniku kahjusid.

XI Vääramatu jõud

* 1. Pooled ei vastuta kahju eest, kui see on tekkinud vääramatu jõu mõjul. Vääramatu jõu all mõistavad Pooled mistahes asjaolu, mida Pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks, s.h. kommunikatsioonide avariid, riigi- ja valitsemisorganite, kohaliku omavalitsuse tegevus jms. Vääramatu jõud muudab Lepinguga sätestatud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul Lepingu täitmine oli tingituna vääramatust jõust katkestatud.
  2. Lepingu punktis 11.1 sätestatu ei vabasta Pooli jõupingutuste rakendamisest selliste põhjuste kõrvaldamiseks ning Pooled peavad oma lepinguliste kohustuste täitmist jätkama niipea, kui sellised takistused on kõrvaldatud.

**XII Lepingu muutmine, teated**

12.1 Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Poolte kirjaliku kokkuleppe alusel. Lepingu tingimuste muutmisest on nõudja pool kohustatud teisele Poolele kirjalikult ette teatama vähemalt üks (1) kuu.

12.2 Ühe Poole taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine Pool läbi kümne (10) Päeva jooksul kirjaliku taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse sellest koos vastava põhjendusega teisele Poolele kirjalikult eeltoodud tähtaja jooksul.

12.3 Lepingu muutmise taotlused ja muud teated Poolte vahel peavad olema Kirjalikus vormis. Teated, mis on informatsioonilise iseloomuga ja mille edastamisel teisele Poolele ei ole õiguslikke tagajärgi, võivad olla edastatud sidevahendite kaudu.

12.4 Kirjalik teade loetakse kätteantuks, kui:

12.4.1 teade on üle antud allkirja vastu;

12.4.2 teade on saadetud postiasutuse poolt tähitud kirjaga teise Poole poolt näidatud aadressil ja postitamisest on möödunud 5 (viis) Päeva.

* 1. Lepingu täiendused ja muudatused vormistatakse kirjalikult ja nad jõustuvad pärast Poolte poolt allakirjutamist. Lepingu lisad on Lepingu lahutamatud osad.

12.6 Lepingu mõne sätte kehtetuks tunnistamine vastuolu tõttu seaduse imperatiivse normiga ei vabasta Pooli Lepingu teiste sätete täitmise kohustusest.

**XIII Vaidluste lahendamine**

13.1 Lahkhelid, vaidlused ja pretensioonid, mis Pooltel vahel tekivad seoses Lepingu täitmise või tõlgendamisega, lahendatakse Poolte vaheliste läbirääkimiste teel.

13.2 Kui läbirääkimised ebaõnnestuvad, lahendab vaidlused esimese kohtuinstantsinaTallinna Linnakohtus.

**XIV Konfidentsiaalsus**

* 1. Leping ega selle üksikud tingimused, samuti asjaolud, mis said teatavaks seoses Lepingu sõlmimisega või täitmisega, ei kuulu avalikustamisele kolmandatele isikutele ilma teise Poole nõusolekuta, v.a. kui see on Õigusaktide kohaselt Lepingu Poolele kohustuslik. Lepingu tingimuste avalikustamiseks kolmandale isikule ei ole Lepingu esitamine juristile arvamuse või õigusabi saamiseks, samuti avalikustamiseks isikutele, kellel oma töö või teenistusülesannete täitmiseks on vältimatult vajalik Lepingu tingimustest teadlik olla.

**XV Muud tingimused**

* 1. Üürniku või Üürileandja kui juriidilise isiku ümberkujundamisel lähevad Lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle õigusjärglasele.
  2. Lepingu allakirjutamisega muutuvad kehtetuks kõik varem Poolte vahel Äriruumide suhtes sõlmitud suulised ja kirjalikud kokkulepped.
  3. Lepingu allkirjastamisega kinnitavad Pooled, et Lepingu sõlmimisega ei ületa nad oma volitusi ning Lepingu sõlmimine ei ole vastuolus ühegi varem sõlmitud kokkuleppega.
  4. Leping on koostatud ja alla kirjutatud kahes (2) originaaleksemplaris eesti keeles, millest kummalegi Poolele jääb üks eksemplar.

**Poolte kontaktandmed:**

**Autar Investment OÜ**

Registrikood: 11033652

Mustamäe tee 46a, 10621 Tallinn; Telefon: 5122079; E-post: autarivest@gmail.com

**Üürileandja kontaktisikud:**

Oliver Press

Autar Ivestment OÜ

Telefon: 5122079

E-post: [autarinvest@gmail.com](mailto:autarinvest@gmail.com)

Haldusküsimuste kontaktisik:

Alari Maavere

Prophold OÜ  
Telefon 5062472

E-post: [Alari.Maavere@kaupmees.ee](mailto:Alari.Maavere@kaupmees.ee)

**Üürniku kontaktisikud:**

Convictus Rehabilitatsioon OÜ

Arvete kontaktisik ja aadressid:

Veronika Saareväli  
Telefon:+372 5819 2792  
E-post: veronika.saarevali@convictus.ee

**Poolte esindajate allkirjad:**

**üürileandja** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*ees-ja perekonnanimi allkiri*

**üürnik** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*ees-ja perekonnanimi allkiri*