4.2-2.3/1/2022

ÜÜRILEPING

Käesoleva üürilepingu ("**Leping**") on sõlminud 18.veebruaril 2022

(1) **Osaühing Kasti Mõis**, registrikood 10218964, aadress Kasti Küla, Märjamaa vald, Raplamaa ("**Üürileandja**"), mida esindab juhatuse liige Sulev Mölder; ja

(2) **Märjamaa Vallavalitsus**, registrikood 75022835, aadress Tehnika 11, Märjamaa alev, Raplamaa ("**Üürnik**"), mida esindab vallavanem Meelis Välis;

(koos nimetatud ka kui "**Pooled**" või eraldi "**Pool**")

VÕTTES ARVESSE, ET:

A. Üürileandjale kuulub Lasteaia kinnistu ("**Kinnistu**") asukohaga Kasti küla, Märjamaa vald, Raplamaa (kantud Pärnu Maakohtu Kinnistusameti Rapla Kinnitusjaoskonna kinnitusregistri registriossa nr 559237, katastritunnus 50403:003:0320). Kinnistu koosseisu kuuluvad sellel paiknevad mänguväljakud ja teed.

B. Kinnistu on hoonestatud ja sellel paikneb hoone ("**Hoone**"), milles asuvaid ruume üldpindalaga 545 m^2 ("**Ruumid**") kasutatakse lasteaiana.

C. Pooled on sõlminud 27. detsembril 2006. a üürilepingu kehtivusega kuni 31. detsember 2011. a, mille alusel on Üürileandja Kinnistu ja Hoone valduse Üürnikule üle andnud.

D. Pooled on pidanud läbirääkimisi, mille käigus on Üürnik avaldanud soovi sõlmida uus üürileping Kinnistu ja Hoone üürimiseks.

POOLED ON SEETÕTTU LEPPINUD KOKKU JÄRGNEVAS:

1. LEPINGU ESE

1.1 Üürileandja annab tähtajaliselt ja tasu eest Üürniku kasutusse Kinnistu ja Hoone koos selles paiknevate Ruumidega (Kinnistu, Hoone ja selles paiknevad Ruumid koos nimetatud "**Lepingu Ese**") vastavalt Lepingu tingimustele ning Üürnik kohustub Üüriobjekti kasutama kooskõlas Lepingu tingimustega ning tasuma selle eest Üürileandjale üüri Lepingus sätestatud korras.

1.2 Üürileandja on Lepingu Eseme valduse Üürnikule punktis C nimetatud lepingu alusel üle andnud.

1.3 Üürnik kinnitab, et Lepingu Esemel puuduvad puudused, mis takistaksid selle kasutamist Lepingu punktis 3.1 nimetatud otstarbel.

2. JÕUSTUMINE JA TÄHTAEG

2.1 Leping jõustub 01.01.2022.a.

2.2 Leping sõlmitakse tähtajaliselt ning see lõpeb 31. detsembril 2026.a.

3. RUUMIDE KASUTAMISE SIHTOTSTERVE

3.1 Üürnik võib Ruume kasutada lasteaia ruumidena ning Kinnistut lasteaia tegevuse korraldamiseks. Üürnik võib kasutada Lepingu Eset muul otstarbel üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Üürileandja ei ole kohustatud nõusoleku andmisest keeldumist põhjendamata.

3.2 Üürnikul on õigus anda Lepingu Eset või selle osasid kolmanda isiku allkasutusse, muuhulgas allüürile, üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Üürileandja ei ole kohustatud nõusoleku andmisest keeldumist põhjendama. Üürileandjalt nõusoleku taotlemiseks on Üürnik kohustatud avaldama Üürileandjale allkasutusse andmise tingimused ning edastama Üürileandjale allkirjastatult allüürilepingu tingimused. Lepingu Eseme või selle osade allkasutusse andmisel ilma Üürileandja nõusolekuta on Üürileandjal lisaks muudele õiguskaitsevahenditele õigus nõuda Üürniku poolt allkasutusse andmise eest saadud tasu või muu kasu väljaandmist või hüvitamist.

3.3 Lepingu Eseme ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta kolmanda isiku allkasutusse andmisel on Üürnik kohustatud tasuma Üürileandjale leppetrahvi kolme (3) kuu Üüri suuruses summas. Üürileandjal on õigus esitada Üürnikule nimetatud leppetrahvi nõue kolme (3) kuu jooksul arvates ajast, millal Üürileandja Lepingu Eseme allkasutusse andmisest teada sai.

4. ÜÜR

4.1 Üürnik kohustub tasuma alates 01. jaanuarist 2022 kuni 31. detsembrini 2026 Üürileandjale Lepingu Eseme valdamise ja kasutamise eest igakuiselt üüri ("Üür") **981.45** (üheksasada kaheksakümmend üks eurot ja nelikümmend viis eurosenti) kuus.

4.2 Üürniku poolt tasumisele kuuluvale Üürile lisandub ning kuulub Üürniku poolt tasumisele käibemaks õigusaktides kehtestatud suuruses.

5. ÜÜR JA KÕRVALKULUD

5.1 Üür hõlmab endas tasu Lepingu Eseme ja Üürnikule üle antud Lepingu Esemega seotud järgmiste haldus- ja hoolduskulude eest: Kinnistu eest tasumisele kuuluvad riiklikud ja kohalikud maksud ja Hoone tehniliste süsteemide hooldus (välja arvatud Ruumides paiknevad tehnilised süsteemid ning Ruumides paiknevate valgustite pirnide ja päevavalguslampide vahetamine.

5.2 Lisaks Üürile on Üürnik kohustatud tasuma Lepingu Eseme kasutamisega seotud või kasutamisel tarbitavate järgmiste teenuste eest, mida ei ole nimetatud punktis 5.1 ("**Kõrvalkulud**"):

5.2.1 vesi ja kanalisatsioon vastavalt arvesti näidule teenuse osutaja poolt kehtestatud tariifide alusel;

5.2.2 elektrienergia vastavalt arvesti näidule teenuse osutaja poolt kehtestatud tariifide alusel.

5.3 Käesoleva Lepingu sõlmimisel koostavad Pooled Lepingus lisas 2 toodud akti, milles märgitakse vee ja elektri mõõdikute näidud Lepingu sõlmimise aja seisuga.

6. ÜÜRI JA KÕRVALKULUDE TASUMISE KORD

6.1 Üürniku kohustus tasuda Üüri ja Kõrvalkulusid tekib alates 1. jaanuarist 2022.a.

6.2 Üürniku kohustus tasuda Üüri ja Kõrvalkulusid lõpeb alates punktis 12.3 nimetatud Tagastamise Akti Poolte poolt allkirjastamise päevast.

6.3 Üür selle kalendrikuu eest, mil Üüri maksmise kohustus vastavalt punktile 6.2 lõppes, väheneb proportsionaalselt ajaga, mis jääb Üüri maksmise kohustuse lõppemisest kalendrikuu lõpuni.

6.4 Üürnik tasub Üürileandjale Üüri ja Kõrvalkulud igakuiste maksetena. Jooksva kuu Üür ja eelneva kuu Kõrvalkulud tasutakse iga kuu 25. kuupäevaks. Üürileandja väljastab Üürnikule tasutava Üüri ja Kõrvalkulude kohta iga kuu 10. kuupäevaks arve. Juhul, kui Üürnik ei ole nimetatud kuupäevaks Üürileandjalt arvet saanud, peab ta Üürileandjat sellest viivitamatult, ent mitte hiljem kui viie (5) tööpäeva jooksul teavitama. Üüri on Üürnik kohustatud tähtaegselt tasuma sõltumata sellest, kas ta sai Üürileandja arve eelnevalt kätte või mitte, sellisel juhul esitab Üürileandja arve tagantjärgi. Juhul, kui Üürileandja on viivitanud arve esitamisega, kohustub Üürnik tasuma Kõrvalkulude eest kümne (10) päeva jooksul arve saamisest.

6.5 Üürnik tasub Üüri ja Kõrvalkulud Üürileandja pangakontole mis on märgitud Üürileandja poolt esitatud arvel.

6.6 Lepingu alusel Üürniku poolt Üürileandjale tehtava mis tahes makse (sealhulgas Üüri ja Kõrvalkulude) tasumisega viivitamisel tasub Üürnik Üürileandjale viivist 0,05 (null koma null viis) protsenti õigeaegselt maksmata summast iga viivitatud päeva eest, alates maksetähtpäevale järgnevast päevast kuni summa tegeliku tasumiseni.

6.7 Kõrvalkulude tasumisega viivitamisel on Üürileandjal õigus katkestada Üürnikule vastavate teenuste osutamine, kui Üürnik ei ole Kõrvalkulusid tasunud talle selleks Üürileandja poolt antud täiendava tähtaja jooksul.

7. LEPINGU ESEME KASUTAMINE

7.1 Üürnik kasutab ja valdab Lepingu sõlmimise ajal punktis C nimetatud lepingu alusel ja jätkab Lepingu Eseme kasutamist ja valdamist kogu Lepingu kehtivuse aja jooksul ja teostab vastava perioodi jooksul Lepingu Esemel jätkuvalt ning aktiivselt punktis 3.1 nimetatud tegevust. Punktis 3.1 nimetatud tegevuse olulisel määral peatamise või katkestamise korral loetakse Üürnik Lepingu Eseme valdusest loobunuks.

7.2 Lepingu Eseme kasutamisel on Üürnik kohustatud:

7.2.1 kasutama Lepingu Eset, s.h Ruume hoolikalt, vastavalt punktis 3.1 nimetatud sihtotstarbele ja heaperemehelikult ning vastavuses Lepinguga;

7.2.2 tagama Ruumide heakorra ja puhtuse ning nende korrashoiu punktis 9.2 sätestatud viisil;

7.2.3 võtma tarvitusele kõik mõistlikud abinõud Hoone, Lepingu Eseme ning Üürileandja huvide kahjustamise vältimiseks;

7.2.4 tagama, et Lepingu Eset ei kasutata ebaseaduslikuks, ohtlikuks, või heade kommetega vastuolus olevaks tegevuseks. Üürnik kohustub oma kulul omandama ja hoidma kehtivana kõik oma tegevuseks vajalikud load, litsentsid, kooskõlastused ja registreeringud;

7.2.5 järgima Lepingu Eseme kasutamise kohta kehtivaid sanitaar-, tuleohutus-, jäätmekäitlus-, töökeskkonna ja tööohutus-, turva-, ja ohutuseeskirju ning Üürileandja poolt üleantud Lepingu Eseme kasutamist puudutavaid kasutusjuhendeid ning tagama nimetatud eeskirjade ja juhendite järgimise Üürniku töötajate ja muude Üürniku loal Hoones või Kinnistul viibivate isikute poolt;

7.2.6 mitte kasutama Lepingu Esemel seadmeid ja tehnoloogiat, mis takistavad või häirivad 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;

7.2.7 hoidma korras Kinnistu ja vastavalt kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud heakorra nõuete Kinnistuga piirneva territooriumi, sealhulgas (kuid mitte ainult) puhastama talveperioodil lumest ja jääst, tegema vajadusel libedatõrjet ja pügama suveperioodil muru;

7.2.8 esitama pretensioonid, mida tal on Lepingu kohaselt õigus Üürileandjale esitada, viie (5) päeva jooksul arvates päevast, millal ta sai teada või pidi teada saama sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks, kusjuures Üürileandjal puudub kohustus hilisemaid pretensioone arvestada;

7.2.9 Üürnik on kohustatud korraldama jäätmekäitluse kooskõlas kehtivate õigusaktidega ning sõlmima lepingu jäätmeveo teenuse osutamiseks. Jäätmekäitlusega(sealhulgas jäätmeveoga) seotud kulud tasub Üürnik vastavalt osutaja ja Üürniku vahel sõlmitavale lepingule.

8. INFORMATSIOONI ANDMINE JA JUURDEPÄÄS

8.1 Üürnik on kohustatud teavitama Üürileandjat viivitamatult:

8.1.1 avariist, tulekahjust või muust õnnetusest Lepingu Esemel või ohust Lepingu Esemele ning võtma kohe tarvitusele abinõud õnnetusest tulenevate võimalike kahjude vältimiseks ja vähendamiseks ning õnnetuse tagajärgede kõrvaldamiseks;

8.1.2 Lepingu Eseme mittevastavusest Lepingu tingimustele;

8.1.3 kõikidest muudest puudustest või takistustest (v.a mitteolulised või lühiajalise iseloomuga puudused või takistused), mis piiravad Lepingu Eseme sihtotstarbelist kasutamist või välistavad selle.

8.2 Üürnik on kohustatud andma Üürileandjale nõudmisel Üürileandjale esimesel võimalusel või, kui Üürileandja vajab infot kirjalikul kujul, siis hiljemalt kolme (3) tööpäeva jooksul, informatsiooni, mis on seotud Lepingu Eseme kasutamise ja korrashoiuga, eelkõige informatsiooni, mida Üürileandja vajab seoses oma kohustuste täitmisega.

8.3 Üürnik on kohustatud lubama Üürileandja esindajaid takistamatult Ruumidesse Lepingu Eseme kasutamise sihipärasuse kontrollimiseks ning Üürileandja kohustuste täitmiseks või vastavate kohustuste täitmise tagamiseks, muuhulgas Hoone, Ruumide või nende osade või nendes asuvate või nendega seotud tehnosüsteemidele funktsioneerimise tagamiseks. Lepingu Eseme kasutamise sihipärasuse kontrollimise eesmärgil Ruumidesse sisenemise soovist peab Üürileandja teatama ette vähemalt kolm (3) tööpäeva. Ruumidesse sisenemise soovist ei pea teatama, kui see on vajalik avarii või muu kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede likvideerimiseks.

9. RUUMIDE KORRASHOID JA PARENDAMINE

9.1 Üürnikul on õigus teha Ruumide suhtes parandusi ja muudatusi üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Üürileandjal on õigus mis tahes põhjusel keelduda parenduste ja muudatuste tegemiseks nõusoleku andmisest. Üürniku poolt Ruumide parandamiseks või muutmiseks tehtud kulutused ei kuulu Üürileandja poolt hüvitamisele, kui Pooled ei lepi kirjalikult kokku teisiti.

9.2 Üürnik on kohustatud hoidma Ruume omal kulul korras ja tagama omal kulul Ruumide säilimise seisundis, milles need olid nende üleandmise hetkel, arvestades järgmisi põhimõtteid:

9.2.1 Üürnik on kohustatud tagama kõigi Ruumides Lepingu kehtivuse ajal ilmnenud või tekkinud puuduste, kahjustuste või muude Ruumide lepingujärgset kasutamist takistavate asjaolude kõrvaldamise või parandamise välja arvatud juhul kui sellise puuduse või takistuse kõrvaldamise eest vastutab Lepingu kohaselt Üürileandja. Käesolevas punktis nimetatud kohustuse täitmiseks teostab Üürnik Ruumides vajadusel sanitaarremonti, kooskõlastades selle eelneval kirjalikul Üürileandjaga.

9.2.2 Üürniku korrashoiukohustus ei kohusta Üürnikku kõrvaldama Ruumide lepingujärgse kasutamisega kaasnenud harilikku kulumist. Üürnik on siiski kohustatud omal kulul ja Üürniku eelneva kirjaliku kooskõlastuse alusel asendama need Ruumide osaks olevad või selle otstarbekohast kasutamist võimaldavad asjad, mis loomuliku kulumise või Üürniku poolse ebaõige kasutamise tõttu vajavad asendamist, vähemalt samaväärsete uute asjadega (nt põrandakatted, seinakatted jms).

9.3 Üürileandja on Ruumide hoolduse või remondi teostamiseks kohustatud üksnes juhul ja ulatuses kus hoolduse või remondi tegemise vajadus on tingitud punktis 10.1 nimetatud asjaoludest, mis ei ole põhjustatud Ruumide lepingujärgse kasutamisega kaasnenud harilikust kulumisest või Üürniku poolsest Lepingu rikkumisest. Kõik muud puudused, mis Ruumidel Lepingu kehtivuse ajal tekivad ja mille kõrvaldamiseks ei ole Üürileandja Lepingu punkti 10.1 kohaselt kohustatud ning kõik muud Ruumide lepingujärgse kasutamise takistused kohustab kõrvaldama Üürnik omal kulul.

9.4 Üürnik on kohustatud Lepingu lõppemisel, sh ülesütlemisel, viima Ruumid Üürileandja nõudel punktis 9.2 nimetatud seisukorda. Üürnik ei kõrvalda Ruumidele Üürileandja kirjalikul nõusolekul Üürniku kulul tehtud parandusi ja muudatusi, välja arvatud juhul, kui Üürileandja soovib Lepingu Eseme vabastamist ümberehitustest ja parendustest. Sellisel juhul vabastab Üürnik Üüriobjekti tehtud ümberehitustest ja parendustest ja taastab omal kulul Lepingu sõlmimisele eelneva olukorra. Kui Üürnik ei täida käesolevas punktis 9.4 sätestatud kohustust, peab ta tasuma Üürileandjale kohustuse täitmiseks vajalikud kulutused.

9.5 Enne Lepingu sõlmimist Lepingu Esemele tehtud parendused ja muudatused jäävad Lepingu lõppemisel Üürileandjale ning Üürnikul ei ole õigust nõuda nende eest Üürileandjalt mingisugust hüvitist.

10. HOONE KORRASHOID JA PARENDAMINE

10.1 Üürileandja on kohustatud teostama vajadusel Hoone põhikonstruktsioonide (nt kandekonstruktsioonid, vundament, seinad, katus), Hoone tehnosüsteemide (nt kütte-, elektri- ning vee- ja kanalisatsioonisüsteem) hooldust ja remonti, tagamaks nende säilimise sihtotstarbekohaseks kasutamiseks sobivas seisundis. Üürileandja on kohustatud kõrvaldama Hoone põhikonstruktsioonides ja tehnosüsteemides esinevad puudused mõistliku aja jooksul arvates puudusest teada saamisest.

10.2 Üürnik on kohustatud teostama vajadusel Ruumides paiknevate tehnosüsteemide (sealhulgas elektrisüsteemi, signalisatsiooni, automaatse tuletõrjesüsteemi, ventilatsiooni ja Ruumides paikneva vee- ja kanalisatsioonisüsteemi) hooldust tagamaks nende säilimise sihtotstarbekohaseks kasutamiseks sobivas seisundis. Üürnik on kohustatud teostama kõik

toimingud, mis on vajalikud Ruumides paiknevate tehnosüsteemide (sealhulgas automaatse tuletõrjesüsteemi) õigusaktide nõuetele vastavuse tagamiseks.

10.3 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, puuduste kõrvaldamiseks, hooldamiseks, remondiks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks ning Üürnikul ei ole õigust nõuda sel põhjusel Üüri alandamist või kahju hüvitamist.

11. LEPINGU LÕPPEMINE JA LÕPETAMINE

11.1 Leping lõpeb punktis 3.2 sätestatud tähtaja möödumisel, Lepingu lõpetamisel poolte kokkuleppel või Lepingu ülesütlemisel Lepingus sätestatud alustel.

11.2 Punktis 3.2 sätestatud tähtaja möödumisel ei muutu Leping tähtajatuks ka siis, kui Üürnik jätkab Ruumide kasutamist ja kumbki Pool ei avalda teistsugust tahet.

11.3 Üürileandjal on õigus Leping enne punktis 3.2 sätestatud tähtaja möödumist erakorraliselt üles öelda, kui:

11.3.1 Üürnik kasutab Lepingu Eset vastuolus 3.1 sätestatud sihtotstarbega või annab Lepingu Eseme allkasutusse (sealhulgas allüürile) ilma Üürileandja kirjaliku loata;

11.3.2 Lepingu Eseme seisund on oluliselt halvenenud Üürniku või isiku tegevuse tõttu, kelle tegevuse eest Üürnik vastutab;

11.3.3 Üürnik teeb Lepingu Eseme ümberehitusi, muudatusi või parandusi ilma Üürileandja eelneva kirjaliku loata ning ei kõrvalda nimetatud ümberehitusi, muudatusi või parandusi või ei hüvita Üürileandjale nende kõrvaldamise ja Lepingu Eseme endise seisukorra taastamise kulusid;

11.3.4 Üürnik ei ole tasunud Üüri, Kõrvalkulusid või muud Lepingu alusel tasumisele kuuluvat summat kolmekümne (30) päeva jooksul pärast maksetähtaega või on korduvalt, s.o vähemalt kahel (2) korral kalendriaasta jooksul viivitanud Üüri või muude Lepingu järgi tasumisele kuuluvate maksete tasumisega enam kui kümme (10) päeva;

11.3.5 Üürnik jätkab Lepingu muud rikkumist ka pärast seda, kui Üürileandja on esitanud kirjaliku teate koos Lepingu rikkumise kirjeldusega ning Üürnik ei ole rikkumist kõrvaldanud neljateistkümne (14) päeva jooksul alates nimetatud teate saamisest.

11.4 Üürileandjal on õigus Leping punktides 11.3.1-11.3.3 sätestatud alusel üles öelda ainult juhul, kui ta on eelnevalt andnud Üürnikule kirjalikult mitte lühema kui 30 (kolmekümne) päeva pikkuse tähtaja 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.

11.5 Üürnikul on õigus Leping enne punktis 3.2 sätestatud tähtaja möödumist erakorraliselt üles öelda, kui:

11.5.1 Ruumidel tekib puudus, mille eest Üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea Lepingu kohaselt omal kulul kõrvaldama, ning selline puudus välistab Ruumide sihtotstarbelise kasutamise või piirab seda olulisel määral;

11.5.2 Ruumide Lepingujärgne kasutamine on takistanud asjaolu tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea Lepingu kohaselt omal kulul kõrvaldama, ning selline

takistus välistab Ruumide otstarbekohase kasutamise või piirab seda olulisel määral;

11.5.3 Ruume ei ole võimalik kasutada seetõttu, et Üürileandja on süüliselt rikkunud oma Lepingu tulenevaid kohustusi.

11.6 Üürnikul on õigus Leping punktis 11.5 sätestatud alusel üles öelda ainult siis, kui ta on eelnevalt andnud Üürileandjale kirjalikult mõistliku pikkusega (kuid mitte lühema kui 30 (kolmekümne) päeva pikkuse) tähtaja 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.

11.7 Üürnik ega Üürileandja ei või Lepingut üles öelda ühelgi muul kui punktis 11.3 ja 11.5 sätestatud alusel.

12. LEPINGU ESEME TAGASTAMINE, TAGASTAMISE AKT

12.1 Lepingu lõppemisel on Üürnik kohustatud Lepingu Eseme Üürileandjale Lepingu lõppemise päeval tagastama. Lepingu lõppemisel Lepingu ülesütlemise tõttu on Üürnik kohustatud Lepingu Eseme Üürileandjale tagastama hiljemalt 1 (ühe) aasta päeva jooksul, arvates Lepingu ülesütlemisest teada saamisest. Üürnik on kohustatud tagastama Ruumid seisundis, mis on fikseeritud käesoleva Lepingu lisas 2 toodud aktis, arvestades Lepingu Eseme normaalset kulumist ja Lepingus sätestatud Üürniku kohustusi Lepingu Eseme korrashoiu osas.

12.2 Lepingu Eseme tagastamiseks on Üürnik kohustatud loobuma Lepingu Eseme valdusest, vabastama Lepingu Eseme Üürnikule või kolmandatele isikutele kuuluvatest või peremehetutest asjadest ja allkirjastama punktis 12.3 nimetatud Tagastamise Akti.

12.3 Pärast punktis 12.2 nimetatud kohustuste täitmist on Üürnik kohustatud võimaldama Üürileandjal Lepingu Eseme üle vaadata. Ülevaatuse tulemuse kohta koostab Üürileandja akti ("**Tagastamise Akt**"), milles kajastatakse muuhulgas Lepingu Eseme tagastamise kuupäeva ja Lepingu Eseme seisund selle tagastamise hetkel. Tagastamise Akt allkirjastatakse Poolte poolt. Ruumid loetakse Üürileandjale tagastatuks Tagastamise Akti allkirjastamisest.

12.4 Kui Lepingu Eseme seisund ei vasta tagastamisel punktis 12.1 sätestatule või kui Lepingu Ese on kahjustatud Üürniku kohustuse rikkumise tõttu, on Üürileandjal õigus keelduda Tagastamise Akti allkirjastamisest, kuni Lepingu Eseme seisund on viidud vastavusse punktis 12.1 sätestatuga ja puudused on kõrvaldatud.

12.5 Hoolimata punktis 12.4 sätestatust, on Üürileandjal õigus Tagastamise Akt siiski alla kirjutada ning nõuda Üürnikult Lepingu Eseme seisundi Lepinguga vastavusse viimiseks ja Lepingu Eseme kahjustuste kõrvaldamiseks vajalike kulutuste hüvitamist ja leppetrahvi tasumist 3 (kolme) kuu Üüri ulatuses.

12.6 Üürileandjal on õigus teatada Üürnikule Lepingu Eseme puudustest selle tagastamisel ja kasutada kõiki puudustest tulenevaid õigusi ning kohaldada õiguskaitsevahendeid kuue (6) kuu jooksul arvates Tagastamise Akti allakirjutamisest või kuue (6) kuu jooksul arvates puuduse avastamisest, kui tegu oli puudusega, mida ei saa tavalise ülevaatusega avastada.

12.7 Lepingu Eseme tagastamisega viivitamisel on Üürnik kohustatud maksma lisaks Üürile ja muudele Lepingu alusel tasumisele kuuluvatele maksetele leppetrahvi 5% ühe kuu eest tasumisele kuuluvast Üürist iga Lepingu Eseme tagastamisega viivitatud päeva eest.

13. VASTUTUS

13.1 Pooled vastutavad oma Lepingust tulenevate kohustuste rikkumise eest ainult süü olemasolu korral.

13.2 Lepingu Esemel puuduste esinemise korral, samuti juhul kui Lepingu Eseme sihtotstarbekohane kasutamine on muul viisil takistatud asjaolu tõttu, mille eest vastutab Üürileandja, on Üürileandja vastutus tema vastu kahju hüvitamise nõude esitamise korral piiratud puuduse või takistuse tõttu Üürnikul tekkinud otsese varalise kahju hüvitamisega ning Üürileandja ei ole kohustatud hüvitama Üürnikul tekkinud kaudset kahju, s.h saamata jäänud tulu.

13.3 Üürileandja ei vastuta väljaspool Kinnistu piiri või kommunikatsioonide liitumispunkte toimunud vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideavariidest tingitud Lepingu rikkumise, eelkõige seeläbi Üürnikule tekkinud kahju eest, välja arvatud juhul, kui kahju tekkis Üürileandja poolse Lepingu tahtliku või raskelt hooletu rikkumise tagajärjel. Üürileandja ei vastuta samuti kahju eest, mis tekkis seoses kütte, vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, side- ja muude kommunaalteenuste osutamisega või mitteosutamisega vastava teenuse algse pakkuja poolt.

13.4 Kui Üürileandja ütles Lepingu üles punktis 11.3 sätestatud alustel või kui Üürnik ütles Lepingu üles muudel kui punktis 11.5 sätestatud alustel, hõlmab Üürileandjale Lepingu lõppemisest tekkiv ja Üürniku poolt hüvitamisele kuuluv kahju muuhulgas Üüri ja Kõrvalkulusid ajavahemiku eest alates Lepingu lõppemisest kuni punktis 2.2 sätestatud tähtaja möödumiseni.

13.5 Kui Üürnikul on Lepingu Eseme puuduse või muu Üüri alandamiseks õigustava asjaolu tõttu õigus alandada Üüri või keelduda Üüri maksmisest, tekib Üüri alandamise või Üüri maksmisest keeldumise õigus Üüri alandamiseks õigustavast asjaolust Üürileandjale teatamise päevale (punkt 8.1) järgnevast päevast.

13.6 Isikuteks, kelle tegevuse eest Üürnik vastutab, loetakse Lepingu tähenduses isikuid, kes on Üürniku töötajad või keda Üürnik kasutab oma majandustegevuses, samuti muid isikuid, kellel Üürnik võimaldab viibida Ruumides või kellel Üürnik võimaldab Ruume kasutada. Nimetatud isikute tegevus või tegevusetus loetakse Lepinguga seonduvate asjaolude tähenduses võrdseks Üürniku enda tegevuse või tegevusetusega.

13.7 Kui Pool on vastavalt seadusele või Lepingule kohustatud hüvitama teisele Poolele viimase poolt tehtud või tehtavad kulutused või tekitatud kahju, peab kohustatud Pool niisugused kulutused või kahju hüvitama 10 (kümne) päeva jooksul arvates õigustatud Poolelt sellekohase nõude saamisest.

13.8 Poolel ei ole õigust tasaarvestada oma mis tahes nõuet teise Poole vastu seadusest või Lepingust tuleneva nõudega. Pooled on samuti kokku leppinud, et Pooled ei või õiguskaitsevahendina kasutada Üüri alandamist või oma võlgnetava kohustuse täitmisest keeldumist, kaasa arvatud Üüri maksmisest keeldumine, samuti ei või Üürnik Üüri hoiustada.

13.9 Kui Pool on Lepingu kohaselt õigustatud nõudma teiselt Poolelt leppetrahvi maksmist, võib leppetrahvi nõude esitada kuuekümne (60) päeva jooksul leppetrahvi nõude tekkimise aluseks olevatest asjaoludest teada saamisest.

14. TEADETE EDASTAMISE KORD

14.1 Kõik Lepingu Pooltele adresseeritud avaldused ja teated, mis tuleb teha kirjalikult, loetakse nõuetekohaselt edastatuks, kui need on vastavas vormis antud üle käsitsi või kulleriga

allkirja vastu või saadetud tähitud kirjaga Poolele punktis 14.2 nimetatud aadressil. Muud avaldused või teated võib edastada Poole punktis 14.2 nimetatud e-maili aadressile.

14.2 Poolte andmed teadete esitamiseks on järgmised:

Üürileandja: **Osaühing Kasti Mõis**

Kasti küla Märjamaa vald 78221 Raplamaa

Kontaktisik juhatuse liige Sulev Mölder

tel: 482 6781 või 564 3316

e-mail: orgitapold@hot.ee

Üürnik: **Märjamaa Vallavalitsus**

Tehnika tn 11 Märjamaa alev 78301 Raplamaa

Kontaktisik lepingut puudutavates küsimustes: õigusnõunik Fredy Bogomolov, tel 5199 0266, e-mail fredy.bogomolov@marjamaa.ee

Kontaktisik halduse küsimuses:

Kasti-Orgita Lasteaia direktor Lea Lauri, tel 5854 0755, e-mail direktor@kastiorgita.ee

Vallavalitsuse kontaktisik halduse küsimustes: haridusnõunik Katri Buht, tel 5900 9501, e-mail katri.buht@marjamaa.ee

14.3 Pool teatab punktis 14.2 nimetatud andmete muutumisest teisele poolele kirjalikult viivitamatult pärast andmete muutumist. Alates teate kätte saamisest loetakse punktis 14.2 nimetatud andmed vastavalt muutunuks.

15. KONFIDENTSIAALSUS

15.1 Pooled kohustuvad hoidma konfidentsiaalsena Lepingu tingimusi ning kogu Lepingu alusel või lepingueelsete läbirääkimiste käigus saadud informatsiooni teise Poole majandustegevuse ja finantsseisundi kohta. Konfidentsiaalseks loetakse ka kogu sellist informatsiooni, mis Poolele ei oleks teatavaks saanud ilma Lepingu sõlmimiseta.

15.2 Punktis 16.4 nimetatud informatsioon ei kuulu avalikustamisele kolmandatele isikutele ilma teise Poole nõusolekuta, välja arvatud juhul, kui selline avaldamine on õigusaktide kohaselt Poolele kohustuslik või kui tegemist on informatsiooni avaldamisega pankadele ning professionaalsetele konsultantidele, kelle suhtes kehtib vaikimiskohustus.

16. LÕPPSÄTTED

16.1 Lepingus on ette nähtud kõik lepingu tingimused ning Lepingu osaks ei loeta Poolte varasemaid tahteavaldusi ega kokkuleppeid, mis ei sisaldu Lepingus (välistav tingimus).

16.2 Viivitus Lepingus tuleneva õiguse maksmapanekul või kohustuse täitmisel ei tähenda sellest õigusest ja kohustusest loobumist; ühelgi eraldi või osaline maksmapanek või teostamine ei välista selle õiguse maksmapanekut või teostamist muus osas ega muu õiguse ja/või kohustuse teostamist.

16.3 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.

16.4 Pooled kohustuvad hoidma konfidentsiaalsena Lepingu tingimusi ning kogu Lepingu alusel või lepingueelsete läbirääkimiste käigus saadud informatsiooni teise Poole majandustegevuse ja finantsseisundi kohta. Konfidentsiaalseks loetakse ka kogu sellist informatsiooni, mis Poolele ei oleks teatavaks saanud ilma Lepingu sõlmimiseta.

16.5 Punktis 16.4 nimetatud informatsioon ei kuulu avalikustamisele kolmandatele isikutele ilma teise Poole nõusolekuta, välja arvatud juhul, kui selline avaldamine on õigusaktide kohaselt Poolele kohustuslik või kui tegemist on informatsiooni avaldamisega pankadele ning professionaalsetele konsultantidele, kelle suhtes kehtib vaikimiskohustus.

16.6 Lepingu muutmise kokkulepped on kehtivad üksnes juhul, kui need on sõlmitud kirjalikus vormis.

16.7 Lepingule kohaldatakse Eesti õigust.

16.8 Lepingust tulenev vaidlus lahendatakse Poolte läbirääkimistega. Kokkuleppe mittesaavutamise korral lahendatakse vaidlus Pärnu Maakohtu Rapla kohtumajas.

16.9 Leping on sõlmitud elektrooniliselt ning pooled kinnitavad, et neil on teise poole allkirjaga elektrooniline lepingu fail.

16.10 Leping jõustub selle allakirjutamisel Poolte poolt.

KINNITAMAKS EELTOODUT on Pooled allkirjastanud käesoleva Lepingu eespool nimetatud kuupäeval

Osaühing Kasti Mõis:	**Märjamaa Vallavalitsus:**
(allkirjastatud digitaalselt)	*(allkirjastatud digitaalselt)*
Sulev Mölder	Meelis Välis