

ÜÜRILEPING NR Ü16219/19

Üürileping on sõlmitud

üürileandja

Riigi Kinnisvara AS

Registrikood/isikukood:	10788733
Juriidiline aadress:	Lelle 24, Tallinn 11318
Telefon:	(372) 606 3400
Faks:	(372) 606 3401
E-post:	info@rkas.ee
Esindaja lepingu sõlmimisel:	juhatuse liige Kati Kusmin, põhikirja alusel
Kontaktisik:	Põhja piirkonna kinnisvarahaldur Gert Rahnel
Kontaktisiku telefon:	(372) 5395 5890
Kontaktisiku e-post:	gert.rahnel@rkas.ee

ja

üürniku

Eesti Vabariik Justiitsministeeriumi kaudu

Registrikood:	70000898
Juriidiline aadress:	Suur-Ameerika 1, Tallinn 10122
Telefon:	(372) 620 8100
Faks:	(372) 620 8109
E-post:	info@just.ee
Esindaja lepingu sõlmimisel:	minister Urmas Reinsalu, põhimääruse alusel
Kontaktisik lepingulistes	
küsimustes:	Kristel Marksalu
Kontaktisiku telefon:	(372) 510 0902
Kontaktisiku e-post:	kristel.marksalu@fin.ee
Kontaktisik hoonega seotud	
küsimustes:	Meelis Maripuu
Kontaktisiku telefon:	(372) 5804 9421
Kontaktisiku e-post:	meelis.maripuu@mnemosyne.ee

vahel, kes võttes arvesse, et:

- 1) üürileandjale kuulub käesoleva üürilepingu (edaspidi *leping*) sõlmimise hetkel aadressil Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kalaranna tn 28 asuv kinnistu (kinnistusraamatu registrios nr 26431401, katastritunnus 78408:801:0311, sihtotstarve ärimaa 70%, ühiskondlike ehitiste maa 30%, pindala 33 420 m²) koos oluliste osade ja päraldistega (edaspidi *kinnistu*),
- 2) üürileandjal on kavas eelnimetatud kinnistu avalikul enampakkumisel võõrandada,
- 3) Tallinna Linnavolikogu on 16.05.2018 korraldusega nr 707-k kehtestanud „Kalaranna tn 28 ja Vesilennuki tn 4 kinnistu detailplaneeringu“ (DP037880), mille alusel moodustatakse eelpool nimetatud kinnistu jagamise tulemusel mh kinnistu aadressiga **Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kalaranna tn 28** (detailplaneeringus tähistatud

positsiooniga 1 ja 4, lepingu sõlmimise hetkel kinnistusraamatusse kandmata ja katastriüksus moodustamata, pindala ligikaudu 26 625 m²),

- 4) Vabariigi Valitsus on 26.04.2018 kabinetiistungi protokollis kohustanud Justiitsministeeriumit sõlmima RKASiga üürilepingu Patarei merekindlusse muuseumi loomiseks;
- 5) tulenevalt avalikust huvist, detailplaneeringust ja muinsuskaitse eritingimustest on kinnistu omandaja (edaspidi *omandaja*) kohustus luua võimalused kinnistul asuvas vangla hoones avalikkusele ligipääsetava muuseumi funktsiooniga ruumide rajamiseks üürileandja või tema poolt määratud isiku poolt. Selleks sõlmivad üürileandja ja kinnistu omandaja notariaalselt tõestatud tähtajatu isikliku kasutusõiguse lepingu üürileandja kasutusõiguse tagamiseks kinnistu igakordse omaniku suhtes, seejuures isiklik kasutusõigus tuleb seada kinnistusraamatus järjekohana enne hüpoteeke või muid sarnaseid koormatisi ning üürileandja peab tagama, et vastav olukord säiliks vähemalt üürilepingu kehtivusaja jooksul,
- 6) käesolev leping on allkasutusleping, mille suhtes peakasutusleping on üürileandja ja kinnistu (üüripinna) omandaja vahel sõlmitud notariaalselt tõestatud isikliku kasutusõiguse leping. Peakasutuslepingu ülesütlemisel, mis ei ole tingitud üürileandjast sõltuvatest põhjustest, lõpetatakse ka käesolev leping, kui pooled ei lepi kokku teisiti,

on kokku leppinud, et üürileandja annab üürniku kasutusse üüripinna alljärgnevatel tingimustel.

ERITINGIMUSED

1. Üüripinna kinnistu asukoht, suurus ja koosseis

- 1.1** Aadressil **Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kalaranna tn 28** asuvast kinnistust (kinnistu registriosa number 26431401, katastritunnus 78408:801:0311, pindala 33 420 m²) Tallinna Linnavolikogu poolt 16.05.2018 korraldusega nr 707-k kehtestatud „Kalaranna tn 28 ja Vesilennuki tn 4 kinnistu detailplaneeringu“ (DP037880) alusel moodustatav kinnistu aadressil **Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Kalaranna tn 28** (detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 1 ja 4, lepingu sõlmimise hetkel kinnistusraamatusse kandmata ja katastriüksus moodustamata, pindala ligikaudu 26 625 m²; edaspidi *kinnistu osa*).
- 1.2.** Kinnistu osal asub **vangla hoone** (ehitisregistri kood 101040448, ehitise kasutamise otstarve ehtisregistris karistusasutuse hoone, vangla või koloonia; mälestise number 8485; edaspidi nimetatud ka **Patarei merekindluse hoone**), suletud netopinnaga ligikaudu 16 639,8 m², millest 4697,8 m² on üürniku **ainukasutuses**.
- 1.3.** Lepingus ja selle lisades märgitud üüripinna suurus on arvestuslik, lähtudes lepingu sõlmimisel teadaolevatest andmetest, aluseks on võetud hoone suletud netopind. Üüripinna suurus täpsustatakse pärast üüripinna üürnikule üleandmist, üürileandja poolt koostatava mõõdistusprojekti alusel. Pärast mõõdistusprojekti valmimist on üüripinna arvestamisel aluseks hoone suletud netopind.
- 1.4.** Üüritava pinnal eristatakse ainukasutuses olevat pinda ja ühiskasutuses olevat pinda. Ühiskasutuses olev pind on pind, mida üürnik kasutab ühiselt koos teiste hoone üürnike ja kasutajatega. Üürniku ühiskasutuses pind koosneb korruse ühiskasutuses pinnast (ruumid, mida kasutavad ühiselt vaid sama korruse üürnikud ja kasutajad, nt koridor) ja hoone ühiskasutuses pinnast (ruumid, mida kasutavad ühiselt kogu hoone üürnikud ja kasutajad, nt fuajee), erandjuhul ka muust ühiskasutuses pinnast (ruumid, mida kasutavad ühiselt osad üürnikud ja kasutajad).

2. Üüripinna suurus, paiknemine ja koosseis

- 2.1.** Üürniku kasutuses olev **üüripind Patarei merekindluse (vangla) hoones kokku** on arvestuslikult 4697,8 m², millest:
- 2.1.1.** 4697,8 m² on üürniku **ainukasutuses**;
- 2.1.2.** 0,0 m² on proportsionaalne osa hoone kasutajate **ühiskasutuses** olevast pinnast.
- 2.2.** Üüripind paikneb Patarei merekindluse (vangla) hoone järgmistes osades:
- 2.2.1.** Gorži hoones korrustel I kuni III, Linnahalli poolses otsas;
- 2.2.2.** Üksikkambrite hoones, korrustel I kuni IV;
- 2.2.3.** Lüneti ida-lääne suunalises tiivas, sidehoone ja goržihoone vahelises osas, korrustel I kuni III.
- 2.3.** **Üürniku kasutuses olevate parkimiskohtade arv kokku:** kinnistul parkimiskohad puuduvad. Üürileandja võimaldab üürniku soovil kuni kümme (10) parkimiskohta Vesilennuki 4 kinnistule rajatavasse parkimismajja pärast selle valmimist.

Eelnimetatud parkimiskohad antakse üürniku kasutusse lisatasu eest, mis ei või oluliselt erineda võrreldavas piirkonnas asuvate parkimiskohtade tasust (turuhind).

- 2.4. **Üürniku ainukasutuses olev maa (territoorium) kokku:** on toodud lepingu lisas 1 oleval territooriumi plaanil.
- 2.5. **Üürniku ainukasutuses olevad rajatised:** koerakuudid, vanglamüürid, jalutusboksid, kaks valvetorni. Üürniku kasutuses olevad rajatised on toodud lepingu lisas 1 oleval territooriumi plaanil.
- 2.6. **Üürniku kasutuses olevad seadmed ja inventar,** mille asendamise ja hooldamise kohustus on üürileandjal: puuduvad.
- 2.7. Üüripinna paiknemine on toodud **lepingu lisas 1** olevatel plaanidel.

3. Üüripinna sihtotstarve

Üüripinna sihtotstarve on endine vangla, mida üürniku poolt kasutatakse muuseumina (sh muuseumipood ja kohvik) ja teadustegevuseks.

4. Üüripinna nõutav seisund

- 4.1. Üüripind antakse üürnikule üle pärast lepingu lisas 7 toodud tööde teostamist. Üürileandja ja üürnik lepivad kokku, et lisas 7 toodud tööde teostamisega kaasneva protsessi käigus tagab üürileandja, et üüripinda puudutavas osas koostööstatakse vastav projektdokumentatsioon üürnikuga ning tema poolt koostööstatud projektdokumentatsioonis ja muudes projektdokumentatsiooni välistes poolte poolt kokku lepitud dokumentides ilma üürniku (sisulised küsimused) kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud koostööstuseta muudatusi või täiendusi üürileandja ei tee. Samuti ei ole üürnikul õigust koostööstuse andmisest keelduda juhul, kui projektdokumentatsioon või tehtav muudatus vastab lisas 6 toodud projektlahendusele (edaspidi projekt). Samuti ei ole õigust koostööstuse andmisest keelduda, kui mõni vastav muudatus osutub vajalikuks õigusaktides või detailplaneeringus sätestatud nõuete või asjaomase haldusorgani poolt seatud tingimuste täitmiseks. Üürileandja teeb kõik endast oleneva, et tööde teostamise käigus lähtutaks lisas 6 olevast projektist ja selle alusel koostatud lisast 7.
- 4.2. Üürileandja annab üürnikule üle üüripinna, mis vastab lepingu lisas 6 toodud projekti alusel lepingu lisas 7 kirjeldatud tööde teostamise järgsele seisukorrale. Peale üüripinna valduse üleandmist ja üüripinna seisundi fikseerimist on üürileandja kohustatud säilitama üüripinnana kasutatava Patarei merekindluse hoone osa (ei hõlma siseviimistlust) seisundis, millises need olid üürniku kasutusse andmisel vastavalt lepingu lisale 4. Mõistlikust kulumisest tingitud üüripinna kvaliteedi kõikumine on lubatud.
- 4.3. Pärast üüripinna valduse üleandmist üüripinna sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalike ehitustööde teostamise korraldab üürnik. Tegemist on üürniku õigusega, mitte kohustustega.

5. Üüripinna valduse üleandmine

- 5.1. Üüripinna valduse üleandmise tähtpäev on maksimaalselt **72 (seitsekümmend kaks) kuud** alates üürileandja ja kinnistu omandaja vahel notariaalse müügi- ja asjaõiguslepingu

(edaspidi müügileping) sõlmimisest, kuid mitte varem kui kinnistu omandaja on täitnud üüripinna rekonstrueerimise kohustuse vastavalt müügilepingus sätestatule, seejuures üürileandjal on õigus temast või kinnistu omandajast sõltumatutel asjaoludel põhjustatud viivituse korral üleandmise tähtaega pikendada ning tulenevalt sellest pikeneb vastava aja võrra ka käesolevas punktis toodud tähtaeg. Pooled lepivad kokku, et üürileandja kooskõlastab eelnevalt üürnikuga kõik kinnistu omandajale antavad tähtaja pikendamised, mis mõjutavad üüripinna valduse üleandmise lõpptähtaega. Üürileandja teavitab üürnikku pinna üleandmisest ette minimaalselt 9 (üheksa) kuud.

6. Üüriteenused ja üür

6.1. Üüri liik on **turupõhine**.

6.2. Üüriteenused on toodud **lepingu lisas 2**.

6.3. Üüri suurus on toodud **lepingu lisas 3**. Üürile lisandub käibemaks vastavalt õigusaktides sätestatule.

6.4. Üüri arvestamise põhimõtted on toodud **lepingu lisas 3**.

6.5. Pooled on kokku leppinud, et üüri (v.a netoüür ja remonttööde komponent) muudetakse indeksi alusel.

6.6. Üüri muutmisel indeksi alusel lähtutakse järgmisest:

6.6.1. Üüri muudetakse esimest korda selle aasta **1. jaanuarist**, mis saabub pärast üüripinna üleandmisele järgnevat kalendriaastat.

6.6.2. Üüri muutmise aluseks olev tüüptingimuste punktis 3.16 nimetatud indeks leitakse muutmisest teatamise aastale eelneva 31. detsembri seisuga.

6.6.3. Üürileandja esitab üürnikule üüri muutmise teate hiljemalt muutmisele eelneva aasta 1. aprilliks.

6.6.4. Üürnik võib esitada teatele põhjendatud vastuväite 60 (kuuekümne) päeva jooksul teate kättesaamisest arvates.

7. Kõrvalteenused ja kõrvalteenuste tasu

7.1. Kõrvalteenused on toodud **lepingu lisas 2**.

7.2. Kõrvalteenuste tasu suurus on toodud **lepingu lisas 3**. Kõrvalteenuste tasule lisandub käibemaks.

7.3. Kõrvalteenuste tasu arvestamise põhimõtted on toodud **lepingu lisas 3**.

7.4. Pooled on kokku leppinud, et kõrvalteenuste tasu muudetakse vastavalt tüüptingimuste punktile 3.15.2.

7.5. Kõrvalteenuste tasu muutmisel vastavalt tüüptingimuste punktile 3.15.2 lähtutakse järgmisest:

7.5.1. Üürileandja esitab kõrvalteenuste tasu muutmise kohta üürnikule ettepaneku hiljemalt tasu muutmisele eelneva aasta 1. aprilliks.

7.5.2. Üürnik võib esitada ettepanekule põhjendatud vastuväite 60 (kuuekümne) päeva jooksul ettepaneku kättesaamisest arvates.

7.5.3. Kui üürnik esitab vastuväite, sõlmivad pooled kõrvalteenuste tasu muutmise kokkuleppe hiljemalt tasu muutmisele eelneva aasta 31. detsembriks.

8. Üüri ja kõrvalteenuste eest maksmine

8.1. Tasu arvestamine algab **üüripinna valduse üürnikule üleandmisest**.

- 8.2. Üürileandja esitab üürnikule arve üüri ja kõrvalteenuste eest hiljemalt iga kuu 15. kuupäevaks. Üüri tasu arvestatakse jooksva kuu eest ning fikseerimata kõrvalteenuste tasu eelneva kuu eest.
- 8.3. Arved saadetakse e-posti aadressil justiitsministeerium@arved.ee. Üürileandja esitab üürnikule e-arveid, mis vastavad Eesti e-arve standardile. E-arves peab lisaks standardis nimetatud andmetele olema toodud täiendavalt ka üürniku kontaktisiku eesnimi ja perekonnanimi.
- 8.4. Arve tasumise tähtaeg on 21 (kaksikümmend üks) kalendripäeva arve saamisest arvates.

9. Lepingu tähtaeg

- 9.1. Leping jõustub **kui pooled on lepingu allkirjastanud**.
- 9.2. Leping lõpeb **10 (kümne)** aasta möödumisel üüripinna valduse üleandmisest üürnikule või kinnistu (üüripinna) omandaja ja üürileandja vahel sõlmitud peakasutuslepingu ülesütlemisel, mis ei ole tingitud üürileandjast sõltuvatest põhjustest.

10. Erisused ja täiendused tüüptingimustele

- 10.1. Lepingu erakorralisel ülesütlemisel tüüptingimuste punkti 8.3 või 8.4 alusel on poolel õigus nõuda lepingut rikkunud poolelt leppetrahvi summas, mis saadakse lepingu ülesütlemise ajal kehtiva ühe kalendrikuu üüri korrutamisel kuuega.
- 10.2. Pooled on kokku leppinud, et juhul, kui üüripinna valdust ei anta üürnikule üle tähtaegselt, siis üürnik ei maksa lepingu eritingimuste punktis 6.3 nimetatud üüri kuni valduse üleandmiseni (pooled loevad tasu maksmata jätmise valduse üleandmisega viivitamise leppetrahviks) ning üürileandjal ei ole õigus selle perioodi eest tasu küsida (st, et eritingimuste punktis 9.2 toodud 10 aastane tasu maksmise periood selle aja võrra väheneb).
- 10.3. Pooled on kokku leppinud, et juhul kui üürileandja viivitab üürileandjast tingitud asjaoludest tulenevalt valduse üle andmisega rohkem kui üks (1) aasta kokkulepitud valduse üleandmise tähtajast, on üürnikul õigus leping erakorraliselt üles öelda ning nõuda üürileandjalt leppetrahvi 300 000 (kolmsada tuhat) eurot iga aasta eest arvestusega alates müügilepingu sõlmimisest kuni lepingu ülesütlemiseni, kuid mitte rohkem kui kogusummas 2 500 000 (kaks miljonit viissada tuhat) eurot.
- 10.4. Üürileandja teeb kõik endast oleneva, et tagada isikliku kasutusõiguse, sh järjekoha säilimine enne hüpoteeki või muid sarnaseid koormatisi, või järjekoha positsiooni mitte halvenemine. Üürileandja küsib üürnikult isikliku kasutusõiguse muutmiseks, sh järjekoha muutmiseks ja lõpetamiseks kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis nõusolekut. Eelnimetatud kohustuse mittetäitmisel on üürnikul õigus nõuda üürileandjalt leppetrahvi 300 000 (kolmsada tuhat) eurot iga aasta eest arvestusega alates müügilepingu sõlmimisest kuni käesolevas lepingu punktis toodud rikkumiseni, kuid mitte rohkem kui kogusummas 2 500 000 (kaks miljonit viissada tuhat) eurot.
- 10.5. Isikliku kasutusõiguse ülesütlemisel üürileandja poolt või lõppemisel üürileandjast sõltuvatest põhjustest, mille tõttu ei ole üürnikul võimalik üüripinda edasi kasutada, on üürnikul õigus nõuda üürileandjalt leppetrahvi 300 000 (kolmsada tuhat) eurot iga aasta eest arvestusega alates müügilepingu sõlmimisest kuni käesolevas lepingu punktis toodud rikkumiseni, kuid kogusummas mitte rohkem kui 2 500 000 (kaks miljonit viissada tuhat) eurot.
- 10.6. Juhul kui ühe ja sama rikkumise eest võimaldab leping nõuda leppetrahvi mitme sätte alusel, on nii üürnikul kui ka üürileandjal õigus otsustada, millise sätte alusel ta leppetrahvi nõuab.

- 10.7.** Üürnik võib lepingu tähtaja jooksul oma äranägemisel teha üürieseme suhtes üüripinna sihtotstarbeliseks kasutamiseks ehitus-, remont- ja parendustöid (nii vajalikke, kasulikke kui ka toreduslikke), mis vastavad õigusaktide ja asjassepuutuvate standardite nõuetele. Üürileandjal ei ole õigust selliseid töid piirata, keelata või esitada mis tahes kahjunõudeid seoses selliste töödega, kui need on teostatud kooskõlas õigusaktide ja standarditega ning ei kahjusta üüripinda.
- 10.8.** Üürnik tagab, et selliste ehitus-, remont- ja parendustööde tulemusena ei seata ohtu üürieseme ja üürileandja tehtud ehitustööde vastavust õigusaktide ja asjassepuutuvate standardite nõuetele. Üürnik kohustub hüvitama üürileandjale tõendatud kõrvalteenuste suurenemise kulu, mis on põhjustatud üürniku teostatud remont- ja parendustöödest.
- 10.9.** Pooled on täiendavalt tüüptingimuste punktis 6.1 sätestatule kokku leppinud, et üürileandja annab lepingu sõlmimisega üürnikule nõusoleku üüripinna allüürile või muul viisil kasutusse andmiseks eritingimuste punktis 3 sätestatud sihtotstarbel.
- 10.10.** Juhul kui käesolev leping lõpeb üürnikust tuleneva asjaolu tõttu pärast müügilepingu sõlmist ennetähtaegselt ja pooled ei ole kokku leppinud teisiti, kohustub üürnik 60 (kuuekümmne) kalendripäeva jooksul üürileandja kirjaliku nõude saamisest arvates tasuma üürileandjale saamata jääva üüri summast pool.
- 10.11.** Pooled on kokku leppinud, et üürnikul on õigus anda lepingust ja sellega seotud muudest kokkulepetest tulenevad üürniku õigused ja kohustused üle kolmandatele isikutele ainult üürileandja eelneval kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekul. Eelnimetatud nõusolekut ei ole vaja, kui lepingust ja sellega seotud muudest kokkulepetest tulenevad üürniku õigused ja kohustused antakse üle teisele riigiasutusele, millest teavitatakse üürileandjat.
- 10.12.** Juhul, kui üürnik avaldab vähemalt kuus (6) kuud enne käesoleva lepingu korralist lõppemist soovi pikendada lepingut käesolevas lepingus sätestatud tingimustel, pikeneb igakordselt leping täiendavaks 10 aastaseks tähtjaks, v.a üür ja kõrvalteenuste tasu, mille osas üürileandja ja üürnik lepivad jägnevaks perioodiks täiendavalt kokku.

11. Muud kinnitused ja kokkulepped

- 11.1.** Lepingus fikseeritud kontaktandmete muutumisest teavitab pool teist poolt viivitamata kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.
- 11.2.** Pooled töötlevad teise poole esindajate ja lepingu täitmisega seotud teiste isikute isikuandmeid ilma nimetatud isikute eraldi antud nõusolekuta poolte vahel sõlmitud lepingu täitmiseks, poolte õigustatud huvides või muul õiguslikul alusel. Pooled lähtuvad isikuandmete töötlemisel õigusaktidest ja oma organisatsioonis kehtestatud isikuandmete töötlemise põhimõtetest.

12. Lepingu dokumendid ja lepingutingimuste kohaldamine

- 12.1.** Lepingu dokumendid koosnevad lepingu eritingimustest, tüüptingimustest, lepingu lisadest ja lepingu muudatustest (sealhulgas lepingus nimetatud üürileandja teadetest üüri muutmise kohta).
- 12.2.** Lepingu tüüptingimustena kohaldatakse Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määruse nr 16 „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused“ lisas 1 esitatud tüüptingimusi, mis kehtivad poolte vahel lepingu tüüptingimustena ilma allkirjastamata. Kui eelnimetatud määrust muudetakse lepingu tähtaja jooksul, kohaldatakse määrusest tulenevaid muudatusi lepingule üksnes lepingu muutmisel poolte kirjalikul kokkuleppel.

12.3. Juhul kui lepingu eritingimused, tüüptingimused või lisad on omavahel vastuolus, lähtutakse dokumentidest järgmises järjekorras:

- 1) eritingimused;
- 2) lisad;
- 3) tüüptingimused.

Eri aegadel allkirjastatud sama järjekorra lepingu dokumentide vastuolu korral lähtutakse hiljem allkirjastatud dokumendist.

12.4. Pooled käsitavad tüüptingimuste punktis 5.3 nimetatud kinnisvara korrashoiu hea tavana kinnisvarakeskkonna korraldamist reguleerivat standardit, milleks lepingu sõlmimisel on Eesti standardi EVS 807:2016 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid.“.

12.5. Kinnisvara sisetehingute korral lähtutakse üüri muutmisel lisaks alapunktides 12.1–12.4 esitatule ka Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määruse 16 „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused“ sätestatust. Kui eelnimetatud määrust muudetakse lepingu tähtaja jooksul, kohaldatakse määrusest tulenevaid muudatusi lepingule üksnes lepingu muutmisel poolte kirjalikul kokkuleppel.

13. Lepingu lisad

1. Üüripinna plaanid
2. Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus
3. Üür ja kõrvalteenuste tasu
4. Üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akt (koostatakse ja allkirjastatakse hiljemalt ühe kuu jooksul üüripinna üürnikule üleandmise kuupäeva seisuga)
5. Hoone sisekorraeeskiri (lisatakse lepingule peale valduse üleandmist, juhul kui omandaja need kehtestab)
6. Üüripinna projektlahendus (sh eelprojekt, projektlahendus, muinsuskaitse eritingimused, tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldise ehituskirjeldus)
7. Üüripinnal teostatavate tööde loetelu

Allkirjastatud digitaalselt

Üürileandja

Allkirjastatud digitaalselt

Üürnik