**Muudatus nr 1**

25.03.2024 sõlmitud

üürilepingu nr KPJ-4/2023-158 juurde

**KOKKULEPE ÜÜRILEPINGU MUUTMISEKS**

**Riigi Kinnisvara AS**, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, Tallinn 10115 (edaspidi nimetatud **üürileandja**), mida esindab volikirja alusel haldusteenuste direktor Karel Aasrand

ja

**Terviseamet**, registrikood 70008799,asukoht Paldiski mnt 81, Tallinn 10617 (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab põhimääruse alusel peadirektor Birgit Lao

edaspidi eraldi või ühiselt nimetatud **pool**või **pooled**,

*võttes arvesse, et*

1. poolte vahel on 25.03.2024 sõlmitud üürileping nr KPJ-4/2023-158 (edaspidi nimetatud **leping**), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Kohtla-Järvel Kalevi tn 10** asuvat üüripinda;
2. üürnik on avaldanud soovi loobuda Kalevi tn 10 hoone 1. korruse ruumidest ning 2. korruse ruumidest nr 25, 29, 31, 33, 35, 36 ja 41. Eeltoodust tulenevalt vähendatakse üüripinda lepingu lisas 1, vähendatakse tasusid lepingu lisas 3 ning muudetakse lepingu eritingimuste punkte 1.2 ja 2.1 alates 01.01.2025;
3. pooled soovivad muuta lepingu tähtaega;
4. poolte vahel 27.09.2021 sõlmitud lepingu lisa nr 6.1 „Parendustööde teostamise kokkulepe nr 2“ (edaspidi nimetatud lisa nr 6.1) alusel on üürileandja teostanud Kohtla-Järvel Kalevi tn 10 üüripinnal kokkulepitud mahus vajalikud pisiparendustööd ja üürnik kohustub hüvitama üürileandjale lisa nr 6.1 täitmisega seotud kulud kapitalikomponendi maksetena;
5. poolte vahel 21.06.2022 sõlmitud lepingu lisa nr 6.2 „Parendustööde teostamise kokkulepe“ (edaspidi nimetatud lisa nr 6.2) alusel on üürileandja teostanud Kohtla-Järvel Kalevi tn 10 üüripinnal kokkulepitud mahus vajalikud pisiparendustööd ja üürnik kohustub hüvitama üürileandjale lisa nr 6.2 täitmisega seotud kulud kapitalikomponendi maksetena;
6. poolte vahel 29.06.2023 sõlmitud lepingu lisa nr 6.3 „Parendustööde teostamise kokkulepe“ (edaspidi nimetatud lisa nr 6.3) alusel on üürileandja teostanud Kohtla-Järvel Kalevi tn 10 üüripinnal kokkulepitud mahus vajalikud pisiparendustööd ja hankinud sisustuse ja üürnik kohustub hüvitama üürileandjale lisa nr 6.2 täitmisega seotud kulud kapitalikomponendi maksetena;
7. vastavalt lepingu eritingimuste punktile 11.2 kohustub üürnik juhul, kui leping lõpeb üürnikust tuleneva asjaolu tõttu ennetähtaegselt, hüvitama üürileandjale kapitalikomponendi põhiosa jäägi (lepingu annuiteetgraafikus) ja sisustuse kapitalikomponendi põhiosa jäägi, mis arvestatakse lepingu lõppemise kuupäeva seisuga, millest on lahutatud algselt kokku lepitud investeeringu jääk;
8. Vabariigi Valitsus on otsustanud eraldada 2024. aastaks sihtotstarbelisse reservi täiendavad rahalised vahendid riigi omandis või riigiasutuste kasutuses olevate hoonete energiatõhusustööde teostamiseks. Üürileandja on üüripinnal teostanud remonttöödena energiatõhusustööd SV 1 ja SV 2 seadmete vahetuse + VAV klappide lisamine tsoneerimiseks, mille maksumuse üürnik hüvitab ühekordse maksena eelnimetatud sihtotstarbelise reservi vahenditest;
9. üürileandja on 13.03.2024 kirjaga teavitanud üürnikku lepingu tingimuste muutmisest alates 01.01.2025,

lepivad kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud **kokkulepe)**:

1. Muuta **lepingu eritingimuste punkti 1.2** ning lugeda see alates 01.01.2025 õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**1.2.** Kinnistu oluliseks osaks on:

* + 1. **administratiivhoone-laboratoorium** (ehitisregistri kood 102010593, ehitise  
       kasutamise otstarve muu erihoone, mälestise number puudub), üüritav pind 499,6  
       m², millest 477,8 m² on üürnike **ainukasutuses** ja 21,8 m² on üürnike **ühiskasutuses**;
    2. **piirdeaed** (ehitisregistri kood 291655573), rajatis püstitamisel.“.

1. Muuta **lepingu eritingimuste punkti 2.1** ning lugeda see alates 01.01.2025 õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**2.1.** Üürniku kasutuses olev **üüripind hoones kokku** on arvestuslikult **187,1 m²**, millest:

**2.1.1.** 178,9 m² on üürniku **ainukasutuses**;

**2.1.2.** 8,2 m² on proportsionaalne osa üürnike **ühiskasutuses** olevast pinnast.“.

1. Muuta **lepingu eritingimuste punkti 9.2** ning lugeda see alates 01.01.2025 õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**9.2.** Leping lõpeb **28.02.2025**.“.

1. Üürnik hüvitab üürileandjale lepingu lisa nr 6.1 alusel teostatud pisiparendustööde kapitalikomponendi põhiosa jäägi ühekordse maksena, mille suurus seisuga 31.12.2024 on 31 502,73 (kolmkümmend üks tuhat viissada kaks koma seitsekümmend kolm) eurot, millele lisandub käibemaks. Pisiparendustööde kapitalikomponendi põhiosa jäägi hüvitamiseks esitab üürileandja üürnikule arve, mille üürnik tasub 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates.
2. Üürnik hüvitab üürileandjale lepingu lisa nr 6.2 alusel teostatud pisiparendustööde kapitalikomponendi põhiosa jäägi ühekordse maksena, mille suurus seisuga 31.12.2024 on 11 217,20 (üksteist tuhat kakssada seitseteist koma kakskümmend) eurot, millele lisandub käibemaks. Pisiparendustööde kapitalikomponendi põhiosa jäägi hüvitamiseks esitab üürileandja üürnikule arve, mille üürnik tasub 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates.
3. Üürnik hüvitab üürileandjale lepingu lisa nr 6.3 alusel teostatud pisiparendustööde kapitalikomponendi põhiosa jäägi ühekordse maksena, mille suurus seisuga 31.12.2024 on 16 480,68 (kuusteist tuhat nelisada kaheksakümmend koma kuuskümmend kaheksa) eurot, millele lisandub käibemaks. Pisiparendustööde kapitalikomponendi põhiosa jäägi hüvitamiseks esitab üürileandja üürnikule arve, mille üürnik tasub 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates.
4. Üürnik hüvitab üürileandjale lepingu lisa nr 6.3 alusel hangitud tavasisustuse kapitalikomponendi põhiosa jäägi ühekordse maksena, mille suurus seisuga 31.12.2024 on 8 041,66 (kaheksa tuhat nelikümmend üks koma kuuskümmend kuus) eurot, millele lisandub käibemaks. Hangitud tavasisustuse kapitalikomponendi põhiosa jäägi hüvitamiseks esitab üürileandja üürnikule arve, mille üürnik tasub 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates.
5. Üürileandja on üüripinnal teostanud remonttöödena energiatõhusustööd SV 1 ja SV 2 seadmete vahetuse + VAV klappide lisamine tsoneerimiseks, mis on 09.12.2024 allkirjastatud aktiga üürnikule seisuga 09.12.2024 üle antud ning selgunud on energiatõhusustööde tegelik maksumus 42 774,37 (nelikümmend kaks tuhat seitsesada seitsekümmend neli koma kolmkümmend seitse) eurot, mille üürnik hüvitab ühekordse maksena 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates.
6. Muuta lepingu **lisa nr 1 „Üüripinna plaanid“** ja asendada see alates 01.01.2025 kokkuleppe lisaga nr 1.
7. Muuta lepingu **lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“** ja asendada see alates 01.01.2025 kokkuleppe lisaga nr 2.
8. Jätta ülejäänud lepingu tingimused muutmata.
9. Poolte esindajad kinnitavad, et nende volitused kokkuleppe sõlmimiseks on kehtivad, ei ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning neil on kõik õigused ja kooskõlastused kokkuleppe sõlmimiseks esindatava nimel.
10. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast.
11. Kokkulepe allkirjastatakse digitaalselt.

**Kokkuleppele lisatud lepingu lisad:**

**1. Lepingu lisa nr 1 - Üüripinna plaanid ja eksplikatsioon**

**2. Lepingu lisa nr 3 - Üür ja kõrvalteenuste tasu**

*(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)*

Karel Aasrand Birgit Lao

haldusteenuste direktor peadirektor

Riigi Kinnisvara AS Terviseamet