

## ÜÜRILEPING NR Ü3297/12

Käesolev leping on sõlmitud

### Üürileandja

### Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

Registrikood/isikukood: 10788733  
Juriidiline aadress: Lasnamäe 2, Tallinn, 11412  
Telefon: +372 6063400  
Faks: +372 6063401  
E-post: info@rkas.ee  
Esindaja lepingu sõlmimisel: haldusosakonna juhataja Indrek Klaassen, volikirja alusel  
Kontaktisik: Heldur Heinsoo  
(tel. 501 6549; 443 3530, [heldur.heinsoo@rkas.ee](mailto:heldur.heinsoo@rkas.ee))

ja

### Üürniku

### Politsei- ja Piirivalveamet

Registrikood/isikukood: 70008747  
Juriidiline aadress: Pärnu mnt 139, Tallinn, 15060  
Telefon: 612 3300  
Faks: 612 3009  
E-post: ppa@politsei.ee  
Esindaja lepingu sõlmimisel: "kontaktisiku nimi", Peadirektori 30.12.2011 käskkirja nr 510 alusel  
Kontaktisik: "kontaktisiku nimi"

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

## 1. ERITINGIMUSED

### 1.1 Üüripinna asukoht:

Aadressil **Rapla linn, Tallinna mnt 14** asuv kinnistu (kinnistusraamatu registriosa nr 2628837, katastritunnus 67001:003:0150, sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa 65%, ärimaa 35%, pindala 3 596 m<sup>2</sup>) koos oluliste osade ja päraldistega.

### 1.2 Üüripinna kirjeldus:

**Üüripind hoones 168,57 m<sup>2</sup>** (ehitisregistri kood 109017136, kasutamise otstarve administratiivhoone), millest üürniku ainukasutuses on 165,2 m<sup>2</sup>.

**Parkimiskohtade arv ainukasutuses:** 0 tk.

**Maa (territoorium):** 3 596 m<sup>2</sup> (ühiskasutuses).

Üüripinna paiknemine on esitatud **lepingu lisaks nr 1** olevatel plaanidel.

**Üüripinna sihtotstarve** on hoone kasutamise otstarbele ja **lepingu lisas 1** esitatud üüripinna ruumiprogrammile vastav kasutus.

### **1.3 Üüripinna valduse üleandmise tähtpäev:**

Üüripind on lepingu sõlmimisel üürniku otseses valduses tulenevalt asjaolust, et üürnik valdas üüripinda üürnikuna enne käesoleva lepingu sõlmimist.

### **1.4 Üür ja selle muutmine:**

- 1.4.1 Üüri suurus (ilma käibemaksuta) on esitatud **lepingu lisas 3**.
- 1.4.2 Üüris sisalduvad teenused on esitatud **lepingu lisas 2**.
- 1.4.3 Üüri indekseerimine toimub vastavalt lepingu punktidele 5.11 kuni 5.13 ning indekseerimisel kasutatav koefitsient on 1,0 (üks koma null).
- 1.4.4 Üüri indekseeritakse esimest korda alates 1. jaanuarist 2014 ning üürileandja esitab vastavasisulise teate hiljemalt eelneva aasta 1. juuniks.

### **1.5 Kõrvalteenused, kõrvalteenuste tasu ja selle muutmine:**

- 1.5.1 Üürileandja poolt üürnikule osutatavad kõrvalteenused on esitatud **lepingu lisas 2**.
- 1.5.2. Kõrvalteenuste tasu suurus ja kõrvalteenuste tasu arvestuspõhimõtted on esitatud **lepingu lisades 2 ja 3**.
- 1.5.3. Kõrvalteenuste tasu suurus või tasu arvestamise põhimõtted alates 1. jaanuarist 2013 lepitakse igaks järgnevas kalendriaastaks kokku hiljemalt eelneva aasta 1. oktoobriks.
- 1.5.4. Kõrvalteenuste tasude suuruse muutmise kohta edastab üürileandja üürnikule ettepaneku hiljemalt eelneva aasta 1. juuniks.

### **1.6. Üüri ja kõrvalteenuste tasu arvestamise alguskuupäev:** 12.02.2012

Üürileandja esitab üürnikule arve üüri ja kõrvalteenuste tasude maksmiseks hiljemalt iga kuu 15. kuupäevaks. Üürileandja esitab arve üüri tasumiseks jooksva kuu eest ning arve kõrvalteenuste tasude tasumiseks eelneva kuu eest.

### **1.7. Arvete tasumise tähtaeg:** 21 kalendripäeva jooksul arvates arve saamisest.

### **1.8. Lepingu kehtivus:**

- 1.8.1. jõustumine: 12.02.2012
- 1.8.2. lõppemine: 11.02.2015

### **1.9. Lepingu ennetähtaegse ülesütleamise alused (vajadusel täiendavalt tüüptingimustes sätestatule):**

1.9.1 Pooled on kokku leppinud, et lisaks tüüptingimuste punktis 10.4 nimetatud juhtudele on üürnikul õigus leping sõltumata põhjusest ennetähtaegselt üles öelda, teavitades sellest üürileandjat vähemalt 6 (kuus) kuud ette.

### **1.10. Muud kinnitused ja kokkulepped, sh erisused või täiendused tüüptingimustele:**

- 1.10.1. Pooled on kokku leppinud, et lepingu täitmisel ei kohaldata järgmiseid tüüptingimusi või kohaldatakse neid muudetud kujul:
  - a) Üürnikul puudub õigus rakendada üürileandja suhtes võlaõigusseaduse § 278 sätestatud või muid õiguskaitsevahendeid, kui tegemist on üüripinna puuduse või takistusega, mis on põhjustatud asjaoludest, mis olid olemas lepingu sõlmimise ajal, v.a. kui tegemist on harilikust kulumisest tingitud puudusega, või kui see on põhjustatud üürniku tööpetsiifikat puudutavate õigusaktide kohustuslike nõuete muutmisest või uute nõuete kehtestamisest. Eelnimetatu ei piira üürniku õigust

nõuda üürileandjalt lepinguga kokku lepitud kohustuste täitmist ning eelnimetatud õiguskaitsevahendite rakendamise keeld kehtib kuni puuduste kõrvaldamise tähtpäevani.

### **1.11. Lepingu lisad**

1. Üüripinna plaanid (sh parkimiskohtade ja territooriumi plaanid, ruumiprogramm).
2. Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel;
3. Üür ja kõrvalteenuste tasu.
4. Üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akt.

### **1.12. Lepingu dokumendid ja lepingutingimuste kohaldamine**

- 1.12.1. Lepingu dokumendid koosnevad lepingust (eritingimused ja tüüptingimused), lepingu lisadest ja lepingu muudatustest (sh lepingu punktis 5.13 nimetatud üürileandja teadetest üüri muutmise kohta). Samuti loetakse lepingu dokumendiks kinnisvarakeskkonna korraldamist reguleeriv standard, milleks lepingu sõlmimisel on EVS 807:2010 "Kinnisvara korrashoid. Kinnisvarakeskkonna korraldamine."
- 1.12.2. Lepingu tüüptingimustena kohaldatakse Vabariigi Valitsuse 4. augusti 2011. a määruse 111 „Üldotstarbelise hoonestatud kinnisvara riigile üürile andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ lisas esitatud tüüptingimusi, mis kehtivad poolte vahel lepingu tüüptingimustena ilma allkirjastamiseta. Kui eelnimetatud määrust muudetakse lepingu tähtaja jooksul, kohaldatakse määrusest tulenevaid muudatusi lepingule üksnes lepingu muutmisel poolte kirjalikul kokkuleppel.
- 1.12.3. Juhul kui lepingu tüüptingimused, eritingimused ja/või lisad on omavahel vastuolus, lähtutakse tingimuste järgmisest tähtsuse järjekorrast:
  - a) lepingu eritingimused;
  - b) lepingu lisad;
  - c) lepingu tüüptingimused.
- 1.12.4. Lepingu dokumentide vastuolu korral lähtutakse hilisemast dokumendist. Lepingu allkirjastamise hetkel olemasolevad lepingu dokumendid loetakse samaaegseteks.

*allkirjastatud digitaalselt*

**Üürileandja**

*allkirjastatud digitaalselt*

**Üürnik**