**Muudatus nr 3**

08.04.2024 sõlmitud

üürilepingu nr KPJ-4/2023-114 juurde

**KOKKULEPE ÜÜRILEPINGU MUUTMISEKS**

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

ja

**Eesti Vabariik Prokuratuuri kaudu**, registrikood 70000906,asukoht Wismari tn 7, 15188 Tallinn (edaspidi nimetatud **üürnik**), mida esindab põhimääruse alusel haldusdirektor Mario Metsoja,

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

*võttes arvesse, et*

1. poolte vahel on 08.04.2024 sõlmitud üürileping nr KPJ-4/2023-114 (edaspidi nimetatud **leping**), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Tartus Kalevi 1** asuvat üüripinda;
2. pooled sõlmisid samaaegselt lepinguga lisa nr 6.1 „Parendustööde teostamise kokkulepe“ (edaspidi nimetatud **lisa nr 6.1**), mille kohaselt üürileandja teostab lisa nr 6.1 lisas nr 1 kirjeldatud ehitustööd ning nendega kaasnevad tööd, sh sisustuse hankimine vastavalt lisale nr 2 (edaspidi ühiselt nimetatud **parendustööd**);
3. valminud on lepingu lisa nr 6.1 alusel teostatud parendustööd, mis on 01.11.2025 seisuga üürnikule üle antud, sõlmitud aktiga 30.01.2026 üle antud ning selgunud on tööde tegelik maksumus, mille alusel fikseeritakse kapitalikomponentide maksed alates 01.11.2025;
4. alates 01.01.2026 teostab üürileandja edaspidi ainult kohtkindla tavasisustuse remonti, mistõttu muudetakse lepingu eritingimuste punkti 2.6, lepingu lisas nr 2 koodide 742 ja 400 märkuste lahtris olevaid viiteid ning lisatakse lepingule lisa nr 6.1 lisa nr 2 „Sisustuse loetelu ja tegelik maksumus“. Eeltoodust tulenevalt, ei ole üürnikul tavasisutuse remondikomponendi tasumise kohustust ja kohtkindla tavasisustuse remonti teostatakse üüris sisalduva remondikomponendi (kood 400) arvelt, seetõttu muudetakse lepingu lisa nr 3;
5. üürileandja on tellinud hoonele, milles üüripind asub, uued mõõdistusjoonised ja lähtuvalt täpsustatud pinnaandmetest soovivad pooled muuta üüritava pinna suurust ja lepingu lisaks nr 1 olevaid üüripinna plaane ning eksplikatsiooni. Uue mõõdistuse andmete kohaselt on üürniku üüripind kokku 1 598,8 m²;
6. muutunud on kinnistu pindala suurus, mistõttu muudetakse lepingus toodud andmeid;
7. pooled soovivad täpsustada üüripinna valduse üleandmise tähtpäeva ja üüri indekseerimise alguskuupäeva, mistõttu muudetakse lepingu eritingimuste punkte 5 ja 6.6.1 ning lepingu  
   lisa nr 3;
8. seoses üüripinna valduse üleandmisega seisuga 01.11.2025 soovivad pooled lepingus fikseerida tasu arvestamise alguse ja lepingu lõppemise tähtaja, mistõttu muudetakse lepingu eritingimuste punkte 8.1 ja 9.2;
9. Kalevi tn 1 Tartu Kohtumaja hoones arvestatakse eraldi soojus- ja jahutusenergia kulu, kuid kehtivas lepingu lisas nr 2 kaugjahutuse teenus puudub, mistõttu viiakse lepingu lisa nr 2 uuele kinnisvarakeskkonna korraldamist reguleeriva standardi EVS 807:2024 „Kinnisvarakeskkonna korraldus ja korrashoid“ põhjale ning muudetakse lepingu eritingimuste punkti 12.4 ja lepingu lisa nr 3 alates 01.11.2025;
10. selgunud on tehnohoolduse, heakorra ja tugiteenuste hangete tulemused ning korrigeeritud on omanikukohustuste ja haldusteenuse tasu ning üle on vaadatud tarbimisteenuste eeldatavad kulud, mistõttu muudetakse lepingu lisas nr 3 üüri- ja kõrvalteenuste tasusid;
11. pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab alates 01.11.2025 mehitatud valvet (kood 711) ja röntgenseadme tehnohooldust (kood 289). Eelpool toodust tulenevalt muudetakse lepingu lisasid nr 2 ja 3;
12. tulenevalt Vabariigi Valitsuse 03.07.2025 kabinetinõupidamise otsusest muuta kulupõhiste üürilepingute üürimudelit kinnisvarakulude suuruse vähendamiseks ja lähtuvalt hinnangust kogutud remondisaldo piisavuse kohta soovivad pooled vähendada üüris sisalduva remondikomponendi tasu alates 01.01.2026;
13. seoses Kalevi tn 1 kohtuhoone parendustööde valmimisega lisatakse lepingule lisa nr 5 „Hoone sisekorraeeskiri“,

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

1. Muuta **lepingu eritingimuste punkti 1.1** ning lugeda see õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**1.1.** Aadressil **Tartu maakond, Tartu linn,, Kalevi tn 1** asuv kinnistu, kinnistusraamatu registriosa number 296303, katastritunnus 79507:065:0002, pindala 11 656 m².“.

1. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 1.2** ja sõnastada see **alates 01.11.2025** alljärgnevalt:

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

**1.2.1.** **Tartu Kohtumaja** (ehitisregistri kood 104045147, ehitise kasutamise otstarve büroohoone, mälestise number puudub), üüritav pind 9 247,7 m², millest 5 840,0 m² on üürnike **ainukasutuses** ja 3 407,7 m² on üürnike **ühiskasutuses**;

**1.2.2. Generaatorihoone** (ehitisregistri kood 121403675, ehitise kasutamise otstarve muu erihoone, mälestise number puudub), **ei arvestata üüritava pinna hulka**.“.

1. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.1** ja sõnastada see **alates 01.11.2025** alljärgnevalt:

„**2.1.** Üürniku kasutusesolev **üüripind hoones kokku** on arvestuslikult **1 598,8 m²**, millest:

* + 1. 1 173,7 m² on üürniku **ainukasutuses**;
    2. 425,1 m² on proportsionaalne osa üürnike **ühiskasutuses** olevast pinnast.“.

1. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.6** ja sõnastada see **alates 01.11.2025** alljärgnevalt:

„**2.6.** **Üürniku kasutuses olev kohtkindel tavasisustus**, mille remondi kohustus on üürileandjal on fikseeritud lepingu lisa nr 6.1 lisas 2.“.

1. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 5** ja sõnastada see **alates 01.11.2025** alljärgnevat:

„**5.** **Üüripinna valduse üleandmine**

Üüripinna valduse üleandmise tähtpäev on **01.11.2025**.“.

1. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 6.6.1** ja lugeda see **alates 01.11.2025** õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**6.6.1.** Üüri muudetakse esimest korda **alates 01.01.2027**.“.

1. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 9.2** ja sõnastada see **alates 01.11.2025** alljärgnevalt:

„**9.2.** Leping lõpeb **31.10.2045**.“.

1. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 12.4** ning lugeda see õigeks **alates 01.11.2025** alljärgnevas sõnastuses:

„**12.4.** Pooled käsitavad tüüptingimuste punktis 5.3 nimetatud kinnisvara korrashoiu hea tavana kinnisvarakeskkonna korraldamist reguleerivat standardit, milleks lepingu sõlmimisel on Eesti standardi EVS 807:2024 „Kinnisvarakeskkonna korraldus ja korrashoid.“.

1. Muuta lepingu **lisa nr 1 „Üüripinna plaanid ja eksplikatsioon“** ja asendada see **alates 01.11.2025** käesoleva kokkuleppe lisaga nr 1.
2. Asendada lepingu **lisa nr 2** **„Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus“** **alates 01.11.2025** käesoleva kokkuleppe lisaga 2.
3. Muuta lepingu **lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“** ja asendada see **alates 01.11.2025** kokkuleppe lisaga nr 3.
4. Lisada lepingule **lisa nr 5 „Hoone sisekorraeeskiri“** käesoleva kokkuleppe lisas nr 4 toodud kujul.
5. Muuta lepingu **lisa nr 6.1 lisa nr 1 „Tööde loetelu ja eeldatav maksumus“** ja asendada see kokkuleppe lisaga nr 5.
6. Lisada lepingule **lisa nr 6.1 lisa nr 2 „Sisustuse loetelu ja tegelik maksumus“** käesoleva kokkuleppe lisas nr 6 toodud kujul.
7. Jätta ülejäänud lepingu tingimused muutmata.
8. 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.
9. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast.
10. Kokkulepe allkirjastatakse digitaalselt.

**Kokkuleppele lisatud lepingu lisad:**

1. **Lepingu lisa nr 1 - Üüripinna plaanid ja eksplikatsioon**
2. **Lepingu lisa nr 2 - Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus**
3. **Lepingu lisa nr 3 - Üür ja kõrvalteenuste tasu**
4. **Lepingu lisa nr 5 - Hoone sisekorraeeskiri**
5. **Lepingu lisa nr 6.1 lisa nr 1 - Tööde loetelu ja tegelik maksumus**
6. **Lepingu lisa nr 6.1 lisa nr 2 - Sisustuse loetelu ja tegelik maksumus**

*(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)*

Priit Valk Mario Metsoja

haldusteenuste direktor haldusdirektor

Riigi Kinnisvara AS Prokuratuur