

KOKKULEPE ÜÜRILEPINGU MUUTMISEKS

Riigi Kinnisvara AS, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, Tallinn 10115 (edaspidi nimetatud *üürileandja*), mida esindab põhikirja alusel juhatuse esimees Kati Kusmin

ja

Politsei- ja Piirivalveamet, registrikood 70008747, asukoht Pärnu mnt 139, Tallinn 15060 (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab peadirektori 20.06.22 käskkirja nr 1.1-1/55 alusel peadirektori asetäitja varade alal Janne Pikma,

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on 29.10.2012 sõlmitud üürileping nr Ü4498/12 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Tallinnas Ädala tn 25 ja Helme tn 3** asuvat üüripinda;
- 2) poolte vahel on 02.03.2022 sõlmitud lepingu lisa nr 6.6 „Parendustööde teostamise kokkulepe“ (edaspidi nimetatud *lisa nr 6.6*), mille kohaselt üürileandja korraldab üüripinnal paikneva lasketiiru renoveerimistööd (edaspidi nimetatud *tööd*);
- 3) seoses riigihanke tulemusel tööde eeldatava maksumuse suurenemisega, soovivad pooled osaliselt muuta lepingu lisaga nr 6.6 kokku lepitud tingimusi, mh arvestada sisustuse maksumuse hüvitamine üürile lisanduva kapitalikomponendi maksete kaudu,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Muuta lepingu **lisa nr 6.6 punkti 7.1** ja sõnastada see alljärgnevalt:

„7.1. Kokkuleppe alusel üürileandja poolt korraldatavate **tööde (v.a sisustus) eeldatav maksumus koos reserviga on 161 642 (ükssada kuuskümmend üks tuhat kuussada nelikümmend kaks) eurot, millele lisandub käibemaks**. Maksumus ei sisalda üürileandja projektijuhtimiskulusid. Tööde täpne maksumus selgub pärast tööde lõppemist lähtuvalt tööde teostamiseks korraldatava riigihanke tulemusest ning kaasnevate teenuste (tööde käigus tehtavad muudatused jms) tellimiseks tehtavatest kulutustest;“

2. Täiendada lepingu **lisa nr 6.6 punktiga 9** alljärgnevas sõnastuses:

„**9. Sisustuse kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine**

9.1 Kokkuleppe alusel hangitava **sisustuse eeldatav maksumus koos reserviga on 56 094 (viiskümmend kuus tuhat üheksakümmend neli) eurot, millele lisandub käibemaks**. Üürile lisanduva **sisustuse kapitalikomponendi** (vastavalt punktile 9.3) arvestamise aluseks olev **eeldatav kogumaksumus 60 020 (kuuskümmend tuhat kakskümmend) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos üürileandja projektijuhtimise kulude ja üürileandja finantseeritava sisustuse hankimise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga. Sisustuse täpne maksumus selgub pärast sisustuse hankimist ja paigaldamist. Juhul, kui sisustuse eeldatav maksumus suureneb,

kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse.

- 9.2 Pärast sisustuse üürnikule üleandmist sõlmivad pooled 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva sisustuse kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksegraafiku asendamiseks ning sisustuse remonttööde komponendi lisamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe sõlmides lisa 2 ja lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse poolte kohustusi sisustuse korrashoiu osas ning käesoleva kokkuleppe punktis 9.3 kirjeldatud viisil leitud sisustuse kapitalikomponendi suurust (vastavalt üürileandja poolt hangitud sisustuse maksumusele). Pooled on kokku leppinud, et lepingu lõppemisel sõlmivad pooled uue üürilepingu, mille tasu arvestamisel võetakse arvesse üürile lisanduv sisustuse kapitalikomponent vastavalt käesolevale kokkuleppele.
- 9.3 Sisustuse kapitali algväärtus kajastatakse üüris sisalduvas sisustuse kapitalikomponendis, mis arvutatakse määruse lisa 2 punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades järgmist:
 - 9.3.1 sisustuse kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 60 (kuuskümmend) kuud alates sisustuse üürnikule üleandmise aastale järgneva kalendriaasta 1. jaanuarist, st eeldatavasti alates 01.01.2023 lisandub üürile sisustuse kapitalikomponent.
 - 9.3.2 Kapitali tulumäärana arvestatakse üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 3,4%.
 - 9.3.3 Sisustuse kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
 - 9.3.3.1 üürileandja poolt sisustuse hankimiseks ja paigaldamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
 - 9.3.3.2 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu sisustuse komponendi makseperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
 - 9.3.3.3 üürileandja projektjuhtimise kuludest, mille suuruseks on 7% (seitse protsenti) kokkuleppe punktides 9.3.3.1 ja 9.3.3.2 kirjeldatud otsestest kuludest;
 - 9.3.3.4 üürileandja finantseeritavast sisustuse hankimise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil punktides 9.3.3.1 ja 9.3.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest.
 - 9.3.4 Sisustuse kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.
3. Muuta lepingu **lisa nr 6.6 lisa nr 1 „Tööde loetelu ja eeldatav maksumus“** ning asendada see käesoleva kokkuleppe lisaga nr 1.
4. Lisada lepingu **lisale nr 6.6 lisa nr 2 „Sisustuse kapitalikomponendi annuiteetgraafik“** vastavalt käesoleva kokkuleppe lisale nr 2.
5. 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.
6. Kokkuleppe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkuleppe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppe lisad:

Lisa nr 1 – lepingu lisa nr 6.6 lisa nr 1 „Tööde loetelu ja eeldatav maksumus“

Lisa nr 2 – lepingu lisa nr 6.6 lisa nr 2 „Sisustuse kapitalikomponendi annuiteetgraafik“

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Kusmin
juhatuse esimees
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Janne Pikma
peadirektori asetäitja varade alal
Politsei- ja Piirivalveamet