

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 Tallinna Vangla kaudu, registrikood 70001113, asukoht Linnaaru tee 5, Soodevahe küla, Rae vald, Harjumaa 75322 (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab põhimääruse alusel vanglateenistuse haldusosakonna juhataja Risto Lindeberg,

eraldi nimetatud *pool* ja koos *pooled*,

võttes arvesse, et

- (i) üürileandja ja Viru Vangla vahel on 17.02.2011 sõlmitud üürileping nr Y259/10 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Rakveres Fr. R. Kreutzwaldi 5a** asuvat üüripinda;
- (ii) leping lõpeb 21.10.2025, kuid pooled soovivad lepingu tähtaega pikendada kuni 30.09.2035, mistõttu muudetakse lepingu eritingimuste punkti 2.3;
- (iii) pooled soovivad kokku leppida, et alates 22.10.2025 muudetakse igakuiselt tasutavat üüri ning tuuakse eraldi välja üürileandja järelevalveteenuse tasu, mistõttu muudetakse lepingu eritingimuste punkti 2.5;
- (iv) hoonestajaga lepingu tähtaja pikendamiseks peetud läbirääkimiste tulemusel tunnistatakse alates 22.10.2025 lepingu põhitingimuste punkt 10.5 kehtetuks;
- (v) kuna Rakveres Fr. R. Kreutzwaldi tn 5a hoone enamuse üüritava pinna tegelik kasutaja on allüürilepingu alusel Politsei- ja Piirivalveamet, kellest tingitult on vajalik kokku leppida täiendavates riigi julgeolekuga seotud tingimustes, on pooled kokku leppinud täiendada lepingu eritingimusi punktidega 2.12-2.16;
- (vi) pooled soovivad kokku leppida, et alates 01.01.2027 on üürileandjal õigus muuta üüri senise 31.oktoobri seisuga lõppeval aastasel perioodil avaldatud Eesti tarbijahinna koondindeksi asemel 31. detsembri seisuga lõppeval aastasel perioodil avaldatud Eesti tarbijahinna koondindeksiga, mis korrutatakse koefitsiendiga 0,5. Seoses üüri muutmise rakendatava Eesti tarbijahinnaindeksi koondindeksi kuupäeva muutmisega soovivad pooled lisaks kokku leppida, et üürileandja esitab üürnikule üüri muutmise teade hiljemalt 1. aprilliks mistõttu muudetakse lepingu põhitingimuste punkti 4.8. Pooled on seejuures kokku leppinud, et kuna alates 22.10.2025 üüri suurus muutub, siis uut üüri indekseeritakse alates 01.01.2027, st esimene üüri muutmise teade esitatakse 2026. aasta 1. aprilliks (s.o 2027. aasta üüri muutmise kohta);

lepidavad kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.3** ja sõnastada see alljärgnevalt:

„**2.3. Lepingu lõpptähtaeg: 30.09.2035.**“.

2. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.5** ja sõnastada see **alates 22.10.2025** alljärgnevalt:

„**2.5. Igakuiselt tasutav üür** arvestatuna üürniku kasutuses oleva hoone kasuliku pinna kohta (ilma käibemaksuta): **11,35 eurot/m²** (üksteist eurot ja kolmkümmend viis senti ühe ruutmeetri kohta). Üürisumma suuruseks vastavalt käesolevale kokkuleppele on **2 773,94 eurot (kaks tuhat seitsesada seitsekümmend kolm eurot ja üheksakümmend neli senti) kuus.**

- 2.5.1. Punktis 2.5. märgitud igakuiselt tasutav üür sisaldab kinnisvara korrashoiu tagamise tegevusi vastavalt Eesti Standardile EVS 807:2010 lepingu Lisas 3 märgitud kohustuste jaotuse alusel.
- 2.5.2. Üürile lisandub tasu üüris mittesisalduvate kõrvalkulude eest.
- 2.5.3. Üürile lisandub üürileandjale tasutav järelevalveteenuse tasu (ilma käibemaksuta) **85,54 eurot (kaheksakümmend viis eurot ja viiskümmend neli senti) kuus**, mida muudetakse koos üüri muutmisega vastavalt põhitingimuste punktile 4.8.“.

3. Täiendada lepingu **eritingimusi punktidega 2.12-2.14** järgnevas sõnastuses:

- „**2.12.** Pooled on täiendavalt põhitingimuste punktile 6 kokku leppinud, et juhul, kui üüripinna (või osa sellest) säilitamiseks või üüripinna hoones pinna üürimiseks või hoonestusõiguse võõrandamiseks teisele isikule on hoonestajal, sh koos teise isikuga, vaja juurdepääsu üüripinnale (või osale sellest), teavitab üürileandja või hoonestaja sellest üürnikku ette vähemalt 5 (viis) kalendripäeva. Üürnik, üürileandja ning hoonestaja lepivad igal konkreetsel korral kokku täpsemad üüripinnale juurdepääsu tingimused (sh sobiva aja, vajadusel kooskõlastatud isikud jm).
- 2.13.** Üürileandja ja hoonestaja lepivad omavahelises üürilepingus kokku, et hoonestaja ei või üüripinna hoones ega kinnistul anda pinda kasutusse ega võõrandada hoonestusõigust isikule, kes on seotud rahapesu, terrorismi või muu ebaseadusliku tegevusega, mis on ohuks riigi julgeolekule või avalikule korrale. Seetõttu kohustub hoonestaja üürileandjat ette informeerima üüripinna hoones või kinnistul pinna kasutusse andmisest ja isikust kellele kavatsetakse pind kasutusse anda või üüripinna kinnistu hoonestusõiguse võõrandamisest ja isikust, kellele kavatsetakse hoonestusõigus võõrandada. Politsei- ja Piirivalveametil on õigus üürileandja kaudu esitada hoonestajale vastuväiteid ja avaldada informatsiooni, mis võivad olla hoonestajale vajalikud konkreetsele isikule pinna kasutusse andmise üle otsustamiseks või hoonestusõiguse võõrandamiseks.
- 2.14.** Juhul, kui hoonestaja annab üüripinna hoones või kinnistul pinna kasutusse isikule, kelle osas Politsei- ja Piirivalveamet on esitanud vastuväited ja seetõttu otsustab Politsei- ja Piirivalveamet allüürilepingu lõpetada, võib lõppeda käesolev allüürileping samaaegselt Politsei- ja Piirivalveameti ja üürileandja vahel sõlmitud allüürilepinguga, (st, kui üürileandja ei jätka üüripinna omanikuga käesoleva lepingu objektiks oleva pinna üürimist). Viimasel juhul on üürnikul õigus üürileandjalt nõuda leppetrahvi kuni 36 (kolmekümne kuue) kuu üüri ulatuses.“.

4. Muuta lepingu **põhitingimuste punkti 4.8** ja sõnastada see **alates 22.10.2025** alljärgnevalt:

- „**4.8.** Üürileandjal on õigus muuta üüri üks kord aastas 1. jaanuarist. Üüri muutmise kohta esitab üürileandja üürnikule teate hiljemalt muutmise aastale eelneva aasta 1. aprilliks. Üür muutub nii mitu protsenti kui mitu protsenti muutus üüri muutmisest teatamise aastale eelneva 31. detsembri seisuga lõppeval aastasel perioodil Eesti tarbijahinna koondindeks (THI; sisaldab kõiki regioone ja kõiki kaubagruppe), mis korrutatakse koefitsiendiga 0,5. Juhul, kui Eesti Statistikaamet ei ole avaldanud vastava perioodi THI-d üürisumma muutmise teate esitamise kuupäevaks, võetakse aluseks üks kuu varem lõppenud 12-kuulise perioodi THI, mis korrutatakse koefitsiendiga 0,5.“.

5. Tunnistada kehtetuks lepingu **põhitingimuste punkt 10.5 alates 22.10.2025**.

6. Jätta ülejäänud lepingu tingimused muutmata.

7. 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.

8. Kokkulepe allkirjastatakse digitaalselt. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Valk
haldusteenuste direktor
Riigi Kinnisvara AS

Risto Lindeberg
vanglateenistuse haldusosakonna juhataja
Tallinna Vangla