

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 07.10.2015 sõlmitud üürileping nr Ü9170/15 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Tallinnas Paldiski mnt 81** asuvat üüripinda;
- 2) 23.01.2024 sõlmitud lepingu muudatusega nr 6 leppisid pooled kokku, et üürnik loobub ruumidest nr 111, 112 ja 113 Tervise Arengu Instituudi kasuks ning juhul kui Tervise Arengu Instituut nimetatud ruumidest loobub, on üürnikul kohustus need uuesti üürile võtta;
- 3) Tervise Arengu Instituut on avaldanud soovi loobuda ruumi nr 112 kasutamisest ning vastavalt lepingu muudatusele nr 6 lisatakse ruum nr 112 üürniku lepingusse, mistõttu muudetakse lepingu eritingimuste punkti 11.7 ja suurendatakse üürniku üüripinda ja tasusid alates 01.09.2024;
- 4) pooled on 20.11.2023 sõlminud lepingu lisa nr 6.3 „Parendustööde teostamise kokkulepe“ (edaspidi nimetatud *lisa nr 6.3*), mille kohaselt üürileandja teostab üüripinnal kokkulepitud mahus vajalikud remont- ja parendustööd (edaspidi ühiselt nimetatud *tööd*);
- 5) seoses riigihanke tulemusel selgunud tööde maksumuse suurenemisega ning tööde valmimise tähtaja edasilükkumisega soovivad pooled osaliselt muuta lepingu lisaga nr 6.3 kokku lepitud tingimusi;
- 6) üürileandja on 13.03.2024 kirjaga teavitanud üürnikku lepingu tingimuste muutmisest alates 01.01.2025,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.1** ning lugeda see **alates 01.09.2024** õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**2.1. Üüritav pind hoones** (ehitisregistri kood 120755694, kasutamise otstarve büroo- ja laborihoone) kokku **5 533,7 m²**, sellest **üürniku kasutuses olev üüritav pind kokku on 5 314,9 m²**, millest:

2.1.1. 4 825,4 m² on üürniku **ainukasutuses**;

2.1.2. 489,5 m² on proportsionaalne osa üürniku **ühiskasutuses** olevast pinnast.“.

Hoone üüritav pind on hoone netopind, millest on lahutatud hoonet kui tervikut teenindavate tehniliste ruumide pind (tehnopind) ja vertikaalsete ühenduste pind. Üüritav pind mõõdetakse koos mittekandvate tarindite aluse pinnaga, see on kandvatel tarinditel seinte siseviimistluskihini ja mittekandvatel tarinditel seinte telgjooneni. Netopinna arvestamisel lähtutakse Eesti standardis EVS-EN 15221-6:2011 “Kinnisvarakeskkonna juhtimine. Osa 6: Pinna ja kubatuuri mõõtmine kinnisvarakeskkonna juhtimisel” olevast “ruumide netopinna” mõistest, millele vastab ehitisregistris suletud netopind, millele on liidetud mittekandvate tarindite alune pind. Juhul kui kinnistut kasutavad mitu üürnikku või kasutajat eristatakse üüritaval pinnal ainukasutuses olev pind ja ühiskasutuses olev pind. Ühiskasutuses olev pind on pind, mida üürnik kasutab ühiselt koos teiste hoone üürnike ja kasutajatega.“.

2. Täiendada lepingu **eritingimuste punkti 11.7** ja lugeda see **alates 01.09.2024** õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**11.7.** Pooled on kokku leppinud, et üürnik tagastab üürileandjale üürniku kasutuses olevast üüripinnast 193,9 m² alates 01.11.2023, mis ajast hakkab vastavat pinda kasutama Tervise Arengu Instituut, kellega üürileandja sõlmib eraldi üürilepingu. Tervise Arengu Instituudiga nimetatud pinna kasutamiseks sõlmitava üürilepingu ennetähtaegsel lõppemisel või pinna osalisel tagastamisel kohustub üürnik võtma vastavas osas üüripinna uuesti kasutusse alates Tervise Arengu Instituudi üürilepingu lõppemise või pinna osalise tagastamise kuupäevale järgnevast kuupäevast kuni käesoleva lepingu tähtaegse lõppemiseni.“.

3. Muuta lepingu **lisa nr 6.3 punkti 1.3** ja sõnastada see **alates 01.07.2024** alljärgnevalt:

„1.3. Üürileandja on kohustatud teostama tööd ja andma need üürnikule üle **hiljemalt 30.11.2024**, tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid.“.

4. Muuta lepingu **lisa nr 6.3 punkti 2.1** ja sõnastada see **alates 01.07.2024** alljärgnevalt:

„2.1. korraldama ja finantseerima tööd vastavalt kokkuleppe lisale nr 1. **Eeldatav tööde maksumus on 634 200 (kuussada kolmkümmend neli tuhat kakssada) eurot, millele lisandub käibemaks.** Juhul, kui tööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse. Tööde täpne maksumus selgub pärast tööde lõppemist. Pooled on kokku leppinud, et töid rahastatakse järgnevalt:

2.1.1. 50% (viiekümne protsendi) ehk eeldatavalt **317 100 (kolmesaja seitsmeteistkümmend tuhande ühesaja) euro**, millele lisandub käibemaks, ulatuses rahastatakse töid üürniku poolt tasutava **remondikomponendi maksetest kogunevate vahendite** arvelt ning nimetatud summas tehtud kulud ei arvestata kokkuleppe punktis 7 kirjeldatud kapitalikomponendi maksete hulka;

2.1.2. 50% (viiskümmend protsenti) ehk eeldatavalt **317 100 (kolmsada seitseteist tuhat üks sada) eurot**, millele lisandub käibemaks, võetakse aluseks üürile lisanduva **parendustööde kapitalikomponendi** (vastavalt punktile 7) arvutamisel. Koos üürileandja projektijuhtimise kulude ja üürileandja finantseeritava tööde teostamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga arvestatuna on parendustööde kapitalikomponendi arvutamise aluseks olev **eeldatav summa kokku 324 471 (kolmsada kakskümmend neli tuhat nelisada seitsekümmend üks) eurot**, millele lisandub käibemaks;“.

5. Muuta lepingu **lisa nr 6.3 punkti 7.2.1** ja sõnastada see **alates 01.07.2024** alljärgnevalt:

„7.2.1. parendustööde kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 4 (neli) kuud alates 01.09.2024, kui üürile lisandub parendustööde kapitalikomponent;“.

6. Muuta **lepingu lisa nr 1 „Üüripinna plaanid ja eksplikatsioon“** ja asendada see **alates 01.09.2024** kokkuleppe lisaga nr 1.

7. Muuta **lepingu lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasud“** ja asendada see **alates 01.07.2024** kokkuleppe lisaga nr 2.

8. Muuta **lepingu lisa nr 6.3 lisa nr 1 „Tööde loetelu ja eeldatav maksumus“** ja asendada see kokkuleppe lisaga nr 3.

9. Muuta **lepingu lisa nr 6.3 lisa nr 2 „Parendustööde kapitalikomponendi annuiteetgraafik“** ja asendada see kokkuleppe lisaga nr 4.

10.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.

11.Kokkulepe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt.

12.Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppele lisatud lepingu lisad:

1. Lepingu lisa nr 1 – Üüripinna plaanid ja eksplikatsioon
2. Lepingu lisa nr 3 – Üür ja kõrvalteenuste tasud
3. Lepingu lisa nr 6.3 – Lisa nr 1 „Tööde loetelu ja eeldatav maksumus“
4. Lepingu lisa nr 6.3 – Lisa nr 2 „Parendustööde kapitalikomponendi annuiteetgraafik“

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Karel Aasrand
haldusteenuste direktor
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Birgit Lao
peadirektor
Terviseamet