

## **KOKKULEPE ÜÜRILEPINGU MUUTMISEKS**

**Riigi Kinnisvara AS**, registrikood 10788733, asukoht Lelle 24, Tallinn 11318 (edaspidi nimetatud **üürileandja**), mida esindab põhikirja alusel juhatuse esimees Kati Kusmin

ja

**Sotsiaalkindlustusamet**, registrikood 70001975, asukoht Endla 8, Tallinn 15092 (edaspidi nimetatud **üürnik**), mida esindab põhimääruse alusel peadirektor Egon Veermäe,

eraldi nimetatud **pool** ja koos **pooled**,

võttes arvesse, et

- (i) poolte vahel on 07.07.2014 sõlmitud üürileping nr Ü7254/14 (edaspidi nimetatud **leping**), mille kohaselt on Üürnikul õigus kasutada **Tallinnas Endla tn 8** asuvat üüripinda;
- (ii) üürnik on teinud ettepaneku Endla tn 8 hoones alates 01.06.2019 jätta üürniku kasutusse 0-I korrustel asuvad üüripinnad ja hoone ees kliendiparklas asuvad 21 ja hoovis asuvad 5 parkimiskohta ning loobuda II-IV korrustel asuvast üüripinnast. Eeltoodust tulenevalt vähendatakse lepingus üürniku üüripinda ja tasusid alates 01.06.2019;
- (iii) võttes arvesse, et lepingu eritingimuste punkti 9.2 alusel lõppeks leping korraliselt seisuga 01.03.2020 ning üürnik soovib enne lepingu korralist lõppemist loobuda ligikaudu 2/3 üüripinnast, lepivad pooled kokku, et üürnik tasub üürileandjale lepingu osalise ennetähtaegse lõpetamise eest kompensatsioonina loobutud üüripinna viie kuu üüritasu 82 758,85 (16 551,77 eurot/kuu x 5 kuud) eurot;
- (iv) võttes arvesse, et lepingu lisa nr 6 „Investeeringute teostamise kokkulepe“ (edaspidi nimetatud **lisa nr 6**) alusel on üürileandja teostanud Endla tn 8 hoone 0-IV korrustel projekteerimis- ja ehitustööd ja lisa nr 6 punkti 7.1.2 alusel kohustub üürnik tema vajadustest tulevas ulatuses tehtud investeeringu maksumuse 222 975 eurot hüvitama üürileandjale igakuiste kapitalikomponendi maksetena perioodil 16.03.2015 - 01.03.2020, lepivad pooled kokku, et üürnik tasub üürileandjale lepingu osalise ennetähtaegse lõpetamise eest lepingu korralise lõppemiseni veel maksta jäänud loobutud üüripinna nelja kuu kapitalikomponendi jäägi 7951,95 eurot;
- (v) täiendavalt on pooled kokku leppinud, et juhul kui II-IV korruste üüripinnale leitakse uus üürnik kuue kuu jooksul pärast lepingu lõppemist, siis üürileandja tagastab üürnikule eelduste punktides (iii) ja (iv) nimetatud kulud ulatuses, mille kandmise kohustuse võtab uus üürnik;

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

1. Pooled lõpetavad lepingu II-IV korruste üüripinna osas kokku 2 364,0 m<sup>2</sup> ulatuses (edaspidi nimetatud **tagastatav pind**) alates **01.06.2019**.
2. Üürnik tasub üürileandjale hiljemalt 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul üürileandja poolt esitatud arve alusel tagastatava pinna suhtes lepingu ennetähtaegse lõpetamisega seoses:
  - 2.1. kompensatsiooni tagastatava pinna viie kuu üüritasu ulatuses ehk 82 758,85 (kaheksakümmend kaks tuhat seitsesada viiskümmend kaheksa koma kaheksakümmend viis) eurot ja
  - 2.2. tagastatava pinna osas lepingu korralise lõppemiseni maksta jäänud nelja kuu kapitalikomponendi jäägi 7 951,95 (seitse tuhat üheksasada viiskümmend üks koma üheksakümmend viis) eurot.

3. Juhul kui hiljemalt 30.11.2019 leitakse tagastatavale pinnale uus üürnik, tagastab üürileandja üürnikule kokkuleppe punktis 2 nimetatud kulud ulatuses, mille kandmise kohustuse võtab uus üürnik.
4. Muuta lepingu eritingimuste **punkte 2.1 ja 2.2** ning lugeda need alates **01.06.2019** õigeks alljärgnevas sõnastuses:

**„2.1. Üüritav pind** hoones (peahoone, ehtisregistri kood 101038990) kokku on 3 709,0 m<sup>2</sup>, millest **üürniku üürpind on** arvestuslikult **1 345,0 m<sup>2</sup>** (üürniku ainukasutuses).

*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 ehtisregistris 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.*

**2.2. Üürniku ainukasutuses olevad parkimiskohad:** hoone ees kliendiparklas 21 kohta (tasuline parkimisala), hoovis 5 kohta.“

5. Muuta lepingu **lisa nr 1 „Üüripinna plaanid ja eksplikatsioon“** ja asendada see alates **01.06.2019** käesoleva kokkuleppe lisaga nr 1.
6. Muuta lepingu **lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“** ja asendada see alates **01.06.2019** käesoleva kokkuleppe lisaga nr 2.
7. Jätta lepingu ülejäänud 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 allkirjastamisest.
10. Kokkulepe allkirjastatakse digitaalselt.

**Kokkuleppele lisatud lepingu lisad:**

- 1. Leping lisa nr 1 – Plaanid ja eksplikatsioon**
- 2. Leping lisa nr 3 - Üür ja kõrvalteenuste tasu**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kati Kusmin  
Juhatuse esimees  
Riigi Kinnisvara AS

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Egon Veermäe  
Peadirektor  
Sotsiaalkindlustusamet