

## KOKKULEPE ÜÜRILEPINGU MUUTMISEKS

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

ja

**Eesti Vabariik Sotsiaalkindlustusameti kaudu**, registrikood 70001975, asukoht Paldiski mnt 80, 15092 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab põhimääruse alusel peadirektor Maret Maripuu,

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

*võttes arvesse, et:*

- 1) poolte vahel on 06.04.2020 sõlmitud üürileping nr Ü17379/19 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Tartu linnas, Pepleri tn 35** asuvat üüripinda;
- 2) üürileandja on 14.03.2025 kirjaga teavitanud üürnikku lepingu tingimuste muutmisest alates 01.01.2026;
- 3) pooled soovivad muuta haldushoone IV korruse ruumi nr 412a jaotust ühiskasutuses muu pind muu pinnast ainukasutuses pinnaks, mistõttu korrigeeritakse eksplikatsiooni ja plaane lepingu lisas 1 ja tasusid lepingu lisas 3 alates 01.05.2025;
- 4) pooled soovivad vähendada kulupõhises üüris sisalduva bilansilise kapitalikomponendi ja investeringu kapitalikomponendi maksete suurust lepingu lisas nr 3 alates 01.05.2025;
- 5) Pepleri tn 35 haldushoones 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 01.05.2025;
- 6) üüripinnal on teenusena lisandunud kohvimasina rendi teenus, mistõttu muudetakse lepingu lisas nr 2 kood 790 (muud tugiteenused) teenuse liigitust ja täpsustatakse teenuse osutamise tingimusi ning lisatakse nimetatud teenuse tasu lepingu lissasse nr 3 alates 01.05.2025;
- 7) kehtiva lepingu lisa nr 2 kohaselt osutab üürileandja üüriteenusena korstnate tehnohooldust (kood 227), piksekaitse tehnohooldust (kood 228), ahjude, kaminade, pliitide ja muude küttekollete tehnohooldust (kood 236) ning kõrvalteenusena tehniliste ruumide puhastamist ja koristamist (kood 333) ja kivisöel töötava katlamaja kütmise teenust (kood 622), kuid tegelikkuses nimetatud teenuseid ei osutata, mistõttu muudetakse lepingu lisas nr 2 eeltoodud koodide osas teenuste liigitust. Lisaks täpsustatakse lepingu lisas nr 2 teenuse osutamise tingimusi siseruumides paiknevate elementide tehnohoolduse (kood 239), sõiduteede ja parklate heakorra (kood 311), kõnniteede ja radade heakorra (kood 312), akende ja vitriinide pesemise (kood 322) ja tehniliste ruumide puhastamise ja koristamise (kood 333) osas;
- 8) vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17 vaadatakse pikema tähtajaga kui kümme aastat sõlmitud üürilepingu kasutustasu suurus üle vähemalt iga viie aasta järel, mistõttu soovivad pooled kokku leppida üüris sisalduva tehnohoolduse ja omanikukohustuste tasu korrigeerimises alates 01.02.2026,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.1** ja sõnastada see **alates 01.05.2025** alljärgnevalt:  
**„2.1. Üürniku kasutuses olev üüripind hoonetes kokku on arvestuslikult 1 368,4 m<sup>2</sup>, millest:**  
**2.1.1.** 847,8 m<sup>2</sup> on üürniku **ainukasutuses**;  
**2.1.2.** 520,6 m<sup>2</sup> on proportsionaalne osa üürnike **ühiskasutuses** olevast pinnast.“.
2. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 12.4** ning lugeda see õigeks **alates 01.05.2025** 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“.“.
3. Muuta lepingu **lisa nr 1 „Üüripinna plaanid ja eksplikatsioon“** ja asendada see **alates 01.05.2025** käesoleva kokkuleppe lisaga nr 1.
4. Asendada lepingu **lisa nr 2 „Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus“** **alates 01.05.2025** käesoleva kokkuleppe lisaga nr 2.
5. Muuta lepingu **lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“** ning asendada see **alates 01.05.2025** käesoleva kokkuleppe lisaga nr 3.
6. 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.
7. Kokkulepe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt.
8. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

**Kokkuleppe 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

**Üürileandja**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Karel Aasrand  
haldusteenuste direktor  
Riigi Kinnisvara AS

**Üürnik**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Maret Maripuu  
peadirektor  
Sotsiaalkindlustusamet