

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

Sotsiaalkindlustusamet, registrikood 70001975, asukoht Paldiski mnt 80, Tallinn 10617 (edaspidi nimetatud **üürnik**), mida esindab põhimääruse alusel peadirektor Indrek Holst,

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on 07.01.2013 sõlmitud üürileping nr Ü4771/12 (edaspidi nimetatud **leping**), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Kuressaare linnas Transvaali tn 58** asuvat üüripinda;
- 2) üürileandja ja OÜ Fund Ehitus vahel on 07.06.2011 sõlmitud üürileping, mille kohaselt on üürileandjal õigus kasutada Kuressaare Transvaali 58 kinnistut koormava hoonestusõiguse alusel OÜ Fund Ehitus poolt rajatud hoonet tähtajaga 10 (kümme) aastat üüripinna valduse üürileandjale üleandmisest;
- 3) vastavalt OÜ Fund Ehitus ja OÜ RealCorp vahel sõlmitud kokkulepetele on hoonestusõiguse omanikuks ning eelmises punktis nimetatud üürilepingu järgseks üürileandjaks OÜ Fund Ehitus asemel OÜ RealCorp (edaspidi **hoonestusõiguse omanik**);
- 4) poolte vahel sõlmitud leping kehtib kuni 12.08.2022, mistõttu soovivad pooled pikendada lepingu lõppemise tähtaega;
- 5) pooled on kokku leppinud, et alates 13.08.2022 muudetakse igakuiselt tasutavat üüri ja sellest tulenevalt muudetakse lepingu lisas 3 toodud tasusid;
- 6) pooled on kokku leppinud, et alates 13.08.2022 loetakse kõrvalteenustes sisalduv kood 100 (ulatuses, mis ei sisaldu üürihinnas) üüriteenuseks ja pooled soovivad kokku leppida haldusteenuse tasu suurus, mistõttu muudetakse lepingu lisas nr 2 toodud kohustuste jaotust ja lisa nr 3;
- 7) pooled on kokku leppinud, et alates 01.01.2022 on üürileandja õigus muuta üüri senise 30.04 seisuga lõppeval aastasel perioodil avaldatud Eesti tarbijahinna koondindeksi asemel 31.12 seisuga lõppeval aastasel perioodil avaldatud Eesti tarbijahinna koondindeksiga, mis korrutatakse koefitsiendiga 0,5. Seoses üüri muutmisel rakendatava Eesti tarbijahinna koondindeksi kuupäeva muutumisega on pooled lisaks kokku leppinud, et üürileandja esitab üürnikule üüri muutmise teate hiljemalt 1. aprilliks (s.t esimene teade esitatakse 2022. alguses 2023. aasta üüri muutmise kohta). Eeltoodust tulenevalt muudetakse lepingu põhitingimuste punkti 4.9;
- 8) muutunud on Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu (EKHHL) asutuse nimetus, mistõttu muudetakse lepingu põhitingimuste punktis 5.4 toodud viidet asutuse nimele;
- 9) pooled on kokku leppinud, et juhul, kui hoonestusõiguse omanik teostab üürileandja soovil üüripinnal ehitustöid, siis on üürnikul võimalus hüvitada investeering annuiteetmaksegraafiku alusel. Eelpool toodust tulenevalt täiendatakse lepingu põhitingimuste punkti 8.1 punktiga 8.1.1;
- 10) pooled on kokku leppinud tingimused juhuks, kui üürnik soovib hoonesse paigaldada

turvalisusega seotud tehnosüsteeme, eelkõige selliseid, mis on kaetud riigisaladusega, mistõttu täiendatakse lepingu põhitingimuste punkti 8.2 alapunktiga 8.2.1;

- 11) pooled on kokku leppinud muuta pooltevahelist informatsiooni edastamise viisi, mistõttu muudetakse lepingu põhitingimuste punkti 11.2;
- 12) pooled on kokku leppinud, et üürnikul on õigus üürileandjalt küsida informatsiooni hooneautomaatika abil kogutud andmete ja hoolduskava plaani ning sellega seotud dokumentide kohta. Eeltoodust tulenevalt täiendatakse lepingu põhitingimuste punkti 11 punktiga 11.5;
- 13) muutunud on üürileandja juriidiline aadress, mistõttu muudetakse lepingus fikseeritud juriidilist aadressi;
- 14) muutunud on üürniku juriidiline aadress, mistõttu muudetakse lepingus fikseeritud juriidilist aadressi;
- 15) muutunud on üürileandja poolne kontaktisik, mistõttu muudetakse lepingus fikseeritud kontaktandmeid;
- 16) muutunud on üürniku poolne kontaktisik, mistõttu muudetakse lepingus fikseeritud kontaktandmeid,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud **kokkulepe**):

1. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.3** ja sõnastada see **alates 13.08.2022** järgmiselt:

„**2.3. Lepingu lõpptähtaeg:** 12.08.2037. a.“.
2. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.5 alapunkti 2.5.2** ja sõnastada see **alates 13.08.2022** järgmiselt:

„**2.5.2. Üürile lisandub** igakuine tasu üüris mittesisalduvate **kõrvalteenuste** eest (üürileandja lisab arveldamisel summadele käibemaksu vastavalt kehtivale käibemaksuseadusele), lepingu lisades 2 ja 3 kirjeldatud ja täpsustatud ulatuses ja kohustuste jaotuse alusel:
 - heakord (koodide 330, 340 ja 350 ulatuses);
 - tarbimisteenused (koodid 610, 620 ja 630);
 - tehniline valve (kood 714).“.
3. Muuta lepingu **põhitingimuste punkti 4.9** ja sõnastada see **alates 01.01.2022** järgmiselt:

„**4.9.** Üürileandjal on õigus muuta üüri üks kord aastas 1. jaanuarist. Üüri muutmise kohta edastab üürileandja üürnikule teate hiljemalt muutmisele 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.“.
4. Muuta lepingu **põhitingimuste punktis 5.4** olev aegunud viide Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu (EKHHL) nimele ning lugeda õigeks nimi „MTÜ Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit (EKKL)“.

5. Täiendada lepingu **põhitingimuste punkti 8.1** alapunktiga 8.1.1 ja sõnastada see **alates 13.08.2022** järgmiselt:

„**8.1.1.** Hoonestusõiguse omanik pakub üürileandja soovil hoonestusõiguse omaniku poolt teostatavate ehitustööde hüvitamist üürile lisanduvate maksetena annuiteetmaksegraafiku alusel. Annuiteetmaksegraafiku intress on mitte kõrgem kui 9% ning annuiteetmaksegraafik on koostatud selliselt, et selle alusel hüvitatakse ehitustööde maksumus hoonestusõiguse omanikule täismahus ning annuiteetmaksegraafik algab igakordselt ehitustöö üürileandjale üle andmisest ja kestab kuni lepingu lõpuni, kuid poolte kokkuleppel võib annuiteetmaksegraafik olla ka lühem.“.

6. Täiendada lepingu **põhitingimuste punkti 8.2** alapunktiga 8.2.1 ja sõnastada see järgmiselt:

„**8.2.1.** Üürnik ei ole kohustatud üürileandja nõusolekut küsima turvalisusega (eelkõige sellisega, mis on seotud riigisaladusega) seotud tehnosüsteemide paigaldamiseks, samuti ei ole üürnik kohustatud selliste süsteemide paigaldamisest üürileandjat teavitama, v.a teave osas, mis on vajalik üürileandja poolt üüripinnale sisenemiseks vastavalt lepingu põhitingimuste punktile 6. Üürnik kohustub selliste süsteemide paigaldamisel tagama, et sellega ei kahjustata üürileandja poolt üürniku kasutusse antud üüripinda ega hoone teiste süsteemide tööd. Üürileandja ei ole kohustatud üürnikule selliste parenduste või muudatuste kulutusi hüvitama. Eelnimetatud süsteemide hooldamise korraldab ja hooldamise- ning tarbimiskulud tasub üürnik. Eelnimetatud süsteemid kohustub üürnik lepingu lõppedes eemaldama üüripinda ja tehnosüsteeme kahjustamata.“.

7. Muuta lepingu **põhitingimuste punkti 11.2** ja sõnastada see järgmiselt:

„**11.2.** Pooltevahelised üüripinna korrashoiu töödega seotud teated edastatakse üürniku haldustarkvara kaudu või erandjuhul lepingus määratud kontaktisikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Teade loetakse kättesaaduks, kui teade on edastatud üürniku haldustarkvara kaudu või lepingus määratud kontaktisikule.“.

8. Täiendada lepingu **põhitingimuste punkti 11** alapunktiga 11.5 ja sõnastada see järgmiselt:

„**11.5.** Üürnikul on õigus üürileandjalt küsida informatsiooni hooneautomaatika abil kogutud andmete ja hoolduskava plaani ning sellega seotud dokumentide kohta.“.

9. Muuta lepingus üürileandja juriidilist aadressi ja lugeda õigeaks juriidiliseks aadressiks Tartu mnt 85, Tallinn 10115.

10. Muuta lepingus üürniku juriidilist aadressi ja lugeda õigeaks juriidiliseks aadressiks Paldiski mnt 80, Tallinn 10617.

11. Muuta lepingus üürileandja poolseid kontaktisiku andmeid järgmiselt:

Kontaktisik: lääne piirkonna kinnisvarahaldur Retti Laos
Telefon: +372 5344 1627
E-post: retti.laos@rkas.ee

12. Muuta lepingus üürniku poolseid kontaktisiku andmeid järgmiselt:

Kontaktisik: haldusjuht Seila Hõbe
Telefon: +372 53099 894
E-post: seila.hobe@sotsiaalkindlustusamet.ee

13. Muuta lepingu **lisa nr 2 „Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel“** ja asendada see **alates 13.08.2022** kokkuleppe lisaga nr 1.
14. Muuta lepingu **lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“** ja asendada see **alates 13.08.2022** kokkuleppe lisaga nr 2.
15. Jätta ülejäänud lepingu punktid muutmata.
16. 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.
17. Kokkulepe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppele lisatud lepingu lisad:

1. Lisa nr 2 – Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel;

2. Lisa nr 3 – Üür ja kõrvalteenuste tasu

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Kusmin
juhatuse esimees
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Indrek Holst
peadirektor
Sotsiaalkindlustusamet