

**KOKKULEPE 21.04.2014 SÕLMITUD ÜÜRILEPINGU NR Ü6970/14
ÜLEANDMISEKS JA MUUTMISEKS**

Riigi Kinnisvara AS, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, 10115 Tallinn (edaspidi nimetatud *RKAS* või *üürileandja*), mida esindab volikirja alusel ida piirkonnajuht Margo Merirand,

Eesti Vabariik Haridus- ja Teadusministeeriumi kaudu, registrikood 70000740, asukoht Munga 18, 50088 Tartu (edaspidi nimetatud *HTM*), mida esindab põhimääruse alusel kantsler Triin Laasi-Õige,

Eesti Vabariik Sotsiaalministeeriumi kaudu, registrikood 70001952, asukoht Suur-Ameerika tn 1, Tallinn 10122 (edaspidi nimetatud *SOM*), mida esindab põhimääruse alusel kantsler Maarjo Mändmaa ja

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

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

võttes arvesse, et:

- (i) RKASi ja HTMi vahel on 21.04.2014 sõlmitud üürileping nr Ü6970/14 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Tartumaal Kastre vallas Kaagvere külas Kaveri tee 1, 3 ja 5; Koolikalda; Kooliraja; Mõisaköögi tee 9 ja Veehaarde** kinnistutel asuvat üüripinda;
- (ii) samaaegselt lepinguga sõlmisid HTM ja RKAS lepingu lisana nr 6 „Kokkuleppe investearingute teostamiseks“, mille kohaselt RKAS korraldas Kaagvere Erikooli (praegune Maarjamaa Hariduskolleeium) uue hoone rajamiseks ehitustööd;
- (iii) 02.06.2015 sõlmisid RKAS, HTM ja Maarjamaa Hariduskolleeium lepingu muudatuse nr 1, milles lepidi kokku, et uue hoone rajamiseks kasutatakse osaliselt Maarjamaa Hariduskolleeiumile eraldatavat struktuuritoetust (SA Innove 09.04.2015 otsusega nr 3-22.1/11 rahuldati Kaagvere Erikooli 19.01.2015 esitatud toetuse taotlus nr 3-2.1/8 projekti „Kaagvere Erikooli kompleksi ehitus ja inventari soetamine“ nr 2.5.0301.15-0026 elluviimiseks; edaspidi nimetatud *toetus*);
- (iv) Maarjamaa Hariduskolleeiumile eraldatud toetuse arvelt rahastati uue hoone ehitustööd summas 5 617 861,31 eurot, millele lisandus käibemaks ning ülejäänud osas rahastati ehitustööd üürileandja eelarvest. Pooled lähtusid üürilepingu ja lisa nr 6 sõlmimisel eeldusest, et pärast ehitustööde lõppemist kvalifitseerub üürilepingu alusel üürniku poolt hüvitatav investearing kapitalirendiks;
- (v) rahandusministri 11.12.2003 määruse nr 105 „Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend“ § 48 lõige 10 sätestab, et rentide klassifitseerimisel kapitali- ja kasutusrentideks loevad avaliku sektori üksused, kelle põhieesmärgiks ei ole omanikule kasumi teenimine, kapitalirendile viitavaks kriteeriumiks ka vastavuses IPSAS 13 (*Leases*) §-ga 15 olukordi, kus renditavat vara pole võimalik kergesti asendada teise varaga. Rahandusministri 21.10.2016 määrusega nr 47 „Rahandusministri 11. detsembri 2003. a määruse nr 105 „Riigi raamatupidamise üldeeskiri“ ja sellega seonduvate määruste muutmine“ § 1 punktiga 13 otsustati sõnastada avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi § 48 lõige 10¹

järgmiselt: „Kui rendileping sõlmitakse ühisesse konsolideerimisgruppi kuuluvate üksuste vahel, siis klassifitseeritakse rendileping arvestuse lihtsustamise eesmärgil kasutusrendiks.” Seega ei ole alates 31.10.2016, mil jõustus eelnimetatud avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi § 48 lg 10¹ sõnastus, võimalik üürileandja poolt hangitud ehitustöid üürniku põhitegevuseks vajaliku varana kajastada raamatupidamises kapitalirendina;

- (vi) eelnevast tulenevalt otsustati raamatupidamises teha ümberarvestus (põhivara jäi üürileandja bilanssi) ning Maarjamaa Hariduskolleeegiumile eraldatud toetuse arvelt tehtud investeering summas 5 617 861,31 eurot, millele lisandus käibemaks, kajastati raamatupidamises ettemaksena (edaspidi nimetatud *üüri ettemakse*). Seetõttu esitatakse üüriarveid reaalset tasumata investeeringu osalt ning raamatupidamises kantakse iga kuu üüri ettemakse arvelt ühe kuu osa arvestuslikult üüritasuks;
- (vii) Vabariigi Valitsuse 22.02.2024 korraldusega nr 51 „Volitus AS-ile Hoolekandeteenused kinnise lasteasutuse teenuse osutamiseks“ on halduskoostöö seaduse § 14 lõike 1 alusel ja kooskõlas sotsiaaltoetuste seaduse § 130⁵ lõikega 2 volitatud AS-i Hoolekandeteenused osutama sotsiaaltoetuste seaduse §-s 130¹ nimetatud kinnise lasteasutuse teenust alates 1. juulist 2025. a. Seni nimetatud teenust osutanud riigikool Maarjamaa Hariduskolleeegium jääb Kaagvere ja Valgejõe õppekeskuses osutama üksnes haridusteenust Tallinna Konstantin Pätsi Vabaõhukooli koosseisus;
- (viii) eelnevast tulenevalt on kavas RKASile kuuluvad üüripinna kinnistud võõrandada 2026. aasta jaanuarikuu jooksul Eesti Vabariigile Sotsiaalministeeriumi kaudu. Seejuures lepatakse müügilepingus kokku müügihinna ja üüri ettemakse (mis seisuga 31.01.2026 on 3 729 636 eurot, millele lisandub käibemaks) tasaarvestuses. Kuni üüripinna kinnistute võõrandamiseni soovib SKA kasutada üüripinda ning anda selle allkasutusse AS-ile Hoolekandeteenused;
- (ix) pooled soovivad kokku leppida lepingust ja selle lahutamatuist lisadest ja muudatustest tulenevate HTMi kui üürniku õiguste ja kohustuste üleandmises SOMile. Seejuures võtab üüripinna kasutajana üürniku maksekohustused enda kanda SKA;
- (x) SOM, SKA ja RKAS soovivad kokku leppida lepingu asendamises alates 01.07.2025 uue redaktsiooniga, milles on arvestatud lepingu varasemate muudatustega kuni lepingu üleandamiseni,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Lepingu üleandmine ja üleandmise päev

- 1.1. HTM annab lepingust tulenevad **üürniku õigused ja kohustused** tervikuna, sh raamatupidamises arvestatava üüri ettemakse, üle SOMile. RKAS annab nõusoleku lepingu üleandmiseks.
- 1.2. Lepingust ja selle muudatustest tulenevad üürniku õigused ja kohustused lähevad SOMile üle alates **1. juulist 2025**.
 - 1.2.1. SOM, SKA ja RKAS on kokku leppinud, et üürniku maksekohustused võtab alates 01.07.2025 üle üüripinna kasutajana SKA.

2. Maksekohustuse üleminek ning üürileandja nõudeõigus

- 2.1. Pooled on kokku leppinud, et:
 - 2.1.1. kuni **30. juunini 2025** üürniku poolt maksmisele kuuluva üüri ja kõrvalteenuste tasu maksab RKASile HTM ning vastav maksekohustus (sh 2025. a juunikuu kõrvalteenuste maksekohustus, mis tekib pärast 01.07.2025) ei lähe üle SKAle. HTM täidab vastava maksekohustuse RKASi ees lähtuvalt lepingust ning RKASil on vastavas osas nõudeõigus üksnes HTMi suhtes;
 - 2.1.2. alates **1. juulist 2025** tekkivad üürniku maksekohustused (üür ja kõrvalteenuste tasu) täidab RKASi ees SKA ning RKASil on vastavas osas nõudeõigus üksnes SKA suhtes.

3. Lepingu dokumendid

RKAS ja HTM avaldavad ja kinnitavad, et leping koosneb kokkuleppe allkirjastamise seisuga kokkuleppe lisas nr 1 loetletud dokumentidest (sh lisadest, muudatustest ja üüriteatistest) ning lepingut ei ole muus osas muudetud ega lõpetatud.

4. Üürilepingu muutmine

- 4.1. SOM, SKA ja RKAS on kokku leppinud vormistada leping uues redaktsioonis, mille eritingimused vastavad lepingu kehtivatele muudatustele, mis on sõlmitud enne 01.07.2025.
- 4.2. SOM, SKA ja RKAS on kokku leppinud asendada leping alates 01.07.2025 uue redaktsiooniga vastavalt käesoleva kokkuleppe lisale nr 2.

5. Lõppsätted

- 5.1. 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.
- 5.2. Leping allkirjastatakse digitaalselt. Leping jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppe lisad:

Lisa nr 1 – 21.04.2014 sõlmitud üürilepingu nr Ü6970/14 dokumentide loetelu (allkirjastamise seisuga);
Lisa nr 2 – Üürilepingu 01.07.2025 jõustuv redaktsioon koos kehtivate lisadega.

Riigi Kinnisvara AS

allkirjastatud digitaalselt

Margo Merirand
idapiirkonna juht

Haridus- ja Teadusministeerium

allkirjastatud digitaalselt

Triin Laasi-Õige
kantsler

Sotsiaalministeerium

allkirjastatud digitaalselt

Maarjo Mändmaa
kantsler

Sotsiaalkindlustusamet

allkirjastatud digitaalselt

Maret Maripuu
peadirektor