

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

Politsei- ja Piirivalveamet, registrikood 70008747, asukoht Pärnu mnt 139, Tallinn, 15060 (edaspidi nimetatud **üürnik**), mida esindab peadirektori 19.11.2019 käskkirja nr 1.1-1/111 alusel peadirektori asetäitja varade alal Janne Pikma,

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

võttes arvesse, et

- (i) poolte vahel on 12.12.2012 sõlmitud üürileping nr Ü4035/12 (edaspidi nimetatud ka **leping**), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Jõgeval Suur tn 1** asuvat üüripinda;
- (ii) üürileandja ja Jõgeva Haldus OÜ vahel on 07.04.2011 sõlmitud üürileping, mille kohaselt on üürileandjal õigus kasutada Jõgeval Suur tn 1 kinnistut koormava hoonestusõiguse alusel Jõgeva Haldus OÜ (edaspidi **hoonestusõiguse omanik**) poolt rajatud hoonet tähtajaga 10 (kümme) aastat üüripinna valduse üürileandjale üleandmisest;
- (iii) poolte vahel sõlmitud leping kehtib kuni 18.06.2022, mistõttu soovivad pooled pikendada lepingu lõppemise tähtaega;
- (iv) pooled on kokku leppinud, et alates 19.06.2022 muudetakse igakuiselt tasutavat üüri ja sellest tulenevalt muudetakse lepingu lisas 3 toodud tasusid;
- (v) pooled on kokku leppinud, et alates 19.06.2022 loetakse kõrvalteenustes sisalduv kood 100 (ulatuses, mis ei sisaldu üürihinnas) üüriteenuseks ja pooled soovivad kokku leppida haldusteenuse tasu suuruses, mistõttu muudetakse lepingu eritingimuste punkti 2.5.2, lepingu lisas nr 2 toodud kohustuste jaotust ja lisa nr 3;
- (vi) pooled on kokku leppinud, et alates 01.01.2023 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 2023. aasta alguses 2024. aasta üüri muutmise kohta). Eeltoodust tulenevalt muudetakse lepingu põhitingimuste punkte 4.9 ja 4.12;
- (vii) muutunud on Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu (EKHHL) asutuse nimetus, mistõttu muudetakse lepingu põhitingimuste punktis 5.4. toodud viidet asutuse nimele;
- (viii) 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 alapunktiga 8.1.1;
- (ix) 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;
- (x) pooled on kokku leppinud muuta pooltevahelist informatsiooni edastamise viisi, mistõttu muudetakse lepingu põhitingimuste punkti 11.2;

- (xi) 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 alapunktiga 11.5;
- (xii) muutunud on üürileandja juriidiline aadress, mistõttu muudetakse lepingus fikseeritud juriidilist aadressi;
- (xiii) pooled on kokku leppinud, et hoonestusõiguse omanik paigaldab Suur tn 1 üüripinnale praegu aadressil Virmalise tn 3, Tallinn asuva avariitoite generaatori vastavalt üürniku poolt esitatud tingimustele
- (xiv) üürileandja ja hoonestusõiguse omaniku vahel sõlmitud üürilepingus ei rakendata üüri indekseerimisel piirmäära. Eeltoodust tulenevalt soovivad pooled kokku leppida, et poolte vahel sõlmitud lepingus üüri indekseerimisel piirmäära ei rakendata, mistõttu muudetakse lepingu lisa nr 3,

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

1. Pooled on kokku leppinud, et hoonestusõiguse omanik paigaldab Suur tn 1 üüripinnale vastavalt üürniku poolt esitatud tingimustele praegu aadressil Virmalise tn 3, Tallinn asuva generaatori, mille eesmärgiks on tagada üüripinna varutoide elektrikatkestuse korral.
2. Pooled on kokku leppinud, et poolte vahel sõlmitud lepingus üüri indekseerimisel piirmäära ei rakendata.
3. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.3** ja sõnastada see **alates 19.06.2022** järgmiselt:
„2.3. Lepingu lõpptähtaeg: 18.06.2034.“
4. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.5 alapunkti 2.5.2** ja sõnastada see **alates 19.06.2022** 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).“
5. Muuta lepingu **põhitingimuste punkti 4.9** ja sõnastada see **alates 01.01.2023** 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.“
6. Muuta lepingu **põhitingimuste punkti 4.12** ning **alates 01.01.2023** asendada selles kuupäev **„1. juuniks“** kuupäevaga **„1. aprilliks“**.
7. 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)“**.
8. Täiendada lepingu **põhitingimuste punkti 8.1** alapunktiga 8.1.1 ja sõnastada see **alates 19.06.2022** 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 6 kuu EURIBOR + 6% 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.“.

9. 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, va 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.“.

10. 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.“.

11. 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.“.

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

13. Muuta lepingu **lisa nr 2 „Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel“** ja asendada see **alates 19.06.2022** käesoleva kokkuleppe lisaga nr 1.

14. Muuta **lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“** ja asendada see **alates 19.06.2022** käesoleva kokkuleppe lisaga nr 2.

15. Jätta ülejäänud lepingu punktid muutmata.

16. Poolte esindajad kinnitavad, et nende volitused kokkuleppe sõlmimiseks on kehtivad ning neil on kõik õigused ja kooskõlastused kokkuleppe sõlmimiseks esindatava nimel.

17. Kokkuleppe allkirjastatakse digitaalselt. Kokkuleppe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppele lisatud lepingu lisad:

- 1. Lepingus lisa nr 2 – Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel**
- 2. Lepingus lisa nr 3 – Üür ja kõrvalteenuste tasu**

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Kusmin
juhatuse esimees
Rügi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Janne Pikma
peadirektori asetäitja varade alal
Politsei- ja Piirivalveamet