

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 Eesti Geoloogiateenistuse kaudu, registrikood 77000387, asukoht F. R. Kreutzwaldi tn 5, 44314 Rakvere (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab põhimääruse alusel direktor Sirli Sipp Kulli,

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

võttes arvesse, et:

- 1) *poolte vahel on 21.09.2020 sõlmitud üürileping nr Ü18007/19 (edaspidi nimetatud leping), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada Rakvere linnas, F. R. Kreutzwaldi tn 5 asuvat üüripinda;*
- 2) *üürileandja on 13.03.2024 kirjaga teavitanud üürnikku lepingu tingimuste muutmise alates 01.01.2025;*
- 3) *üürileandja on tellinud administratiivhoone A-korpusele, milles üüripind asub, uued mõõdistusjoonised ja lähtuvalt täpsustatud pinnaandmetest soovivad pooled muuta üüritava pinna suurust ja lepingu lisaks nr 1 olevaid üüripinna plaane;*
- 4) *üürnik on avaldanud soovi vähendada alates 01.01.2025 üüripinda F. R. Kreutzwaldi tn 5 administratiivhoone A korpuse II korrusel asuva ruumi nr 76 võrra, mis antakse kasutusse Rahandusministeeriumile. Eeltoodust tulenevalt muudetakse plaane ja eksplikatsiooni lepingu lisas nr 1 ning vähendatakse üüri- ja kõrvalteenuste tasusid lisas nr 3 alates 01.01.2025;*
- 5) *poolte vahel on 21.09.2020 sõlmitud lepingu lisa nr 6.1 „Parendustööde teostamise kokkulepe nr 1“ (edaspidi nimetatud lisa nr 6.1), mille alusel teostas üürileandja üüripinnal kokkulepitud mahus vajalikud projekteerimis- ja ehitustööd ning nendega kaasnevad tööd, sh hankis sisustuse (edaspidi ühiselt nimetatud ehitustööd) ning üürnik on kohustatud hüvitama lisa 6.1 täitmisega seotud kulud kapitalikomponentide maksetena;*
- 6) *lepingu eritingimuste punkti 11.3 alusel kohustub üürnik temast tuleneva asjaolu tõttu lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel hüvitama üürileandjale kapitalikomponendi põhiosa jäägi spetsiaalselt üürniku erinõudmistele vastava investeeringu osas, millest on lahutatud algselt kokku lepitud kapitali lõppväärtus ning sisustuse kapitalikomponendi põhiosa jäägi lepingu lõppemise kuupäeva seisuga, millest on lahutatud sisustuse kapitali lõppväärtus, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti;*
- 7) *lähtuvalt lepingu eritingimuste punktist 11.3 juhul, kui üürileandja leiab ruumi nr 76 uue üürniku kuue kuu jooksul pärast eelpool nimetatud ruumist loobumist, siis üürileandja tagastab üürnikule tasutud kapitalikomponentide jäägist summa ulatuses, mille kandmise kohustuse võtab uus üürnik. Pooled soovivad kokku leppida, et üürnik ei kohustu tasuma tema erinõudmistele vastavat investeeringu kapitalikomponendi põhiosa jääki ning sisustuse kapitalikomponendi põhiosa jääki, kuna üüripinna vähendamine toimub poolte kokkuleppel ning investeeringu ja sisustuse kapitalikomponentide põhiosa jäägi hüvitamise kohustuse võtab üürileandja ees ruumi uus üürnik Rahandusministeerium. Üürileandja ja Rahandusministeerium sõlmivad ruumi nr 76 kasutusele võtmiseks nende vahel sõlmitud üürilepingule nr Ü18011/19 kokkuleppe üürilepingu muutmiseks;*
- 8) *üürnik on avaldanud soovi võtta alates 01.01.2025 kasutusse F. R. Kreutzwaldi tn 5 administratiivhoone A korpuse I korrusel asuvad ruumid nr 1, 2, 7 ja 8, mistõttu muudetakse plaane ja eksplikatsiooni lepingu lisas nr 1 ning suurendatakse üüri- ja kõrvalteenuste tasusid lisas nr 3 alates 01.01.2025;*

- 9) lepingu eritingimuste punktis 1.2 ei ole nimetatud ehitisregistri alusel kinnistu oluliseks osaks kuuluvat garaaži (ehitisregistri kood 121349817), mistõttu muudetakse lepingu eritingimuste punkti 1.2;
- 10) üürileandja osutab üüripinnal andmesideteenust, mistõttu muudetakse teenuste liigitust ja märkust andmeside (kood 641) osas lepingu lisas nr 2 ning lisatakse kommunikatsiooniteenuse tasu lepingu lisasse nr 3 alates 01.01.2025;
- 11) pooled soovivad täpsustada lepingu lisas nr 2 teenuste liigitust ja teenuse osutamise tingimusi soojusenergia (kood 620) osas, teenuste liigitust valvedispetšeri teenuse (kood 716) osas ning viia need vastavusse tegeliku olukorraga,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Seoses poolte kokkuleppel üüripinna vähendamisega ruumi nr 76 võrra ning üürniku ja Rahandusministeeriumi vahel üürilepingu muudatuse sõlmimisega, on pooled kokku leppinud, et lepingu eritingimuste punkti 11.3 alusel ei teki üürnikul kohustust hüvitada ning üürileandjal õigust nõuda lepingu lisa nr 6.1 alusel üürniku erinõudmistele vastava investeeringuna teostatud ehitustööde, sh hangitud sisustuse, kapitalikomponentide põhiosa jääki ruumi nr 76 osas.
2. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 1.2** ja sõnastada see **alates 01.01.2025** alljärgnevalt:

„**1.2.** Kinnistu oluliseks osaks on:
 - 1.2.1. administratiivhoone A korpus **F. R. Kreutzwaldi tn 5** (ehitisregistri kood 108010099, kasutamise otstarve administratiivhoone, mälestise number puudub) üüritav pind 1622,6 m², millest 1194,1 m² on üürnike **ainukasutuses** ja 428,5 m² on üürnike **ühiskasutuses**;
 - 1.2.2. administratiivhoone B korpus **F. R. Kreutzwaldi tn 5/1** (ehitisregistri kood 108010978, kasutamise otstarve administratiivhoone, mälestise number puudub) üüritav pind 208,1 m², milles **üürniku kasutuses olev üüripind puudub**;
 - 1.2.3. garaaž – büroo C korpus **F. R. Kreutzwaldi tn 5/2** (ehitisregistri kood 108010102, kasutamise otstarve büroohoone, mälestise number puudub) üüritav pind 774,2 m², milles **üürniku kasutuses olev üüripind puudub**;
 - 1.2.4. ladu - garaaž **F. R. Kreutzwaldi tn 5** (ehitisregistri kood 108010101, kasutamise otstarve muu tööstuse laohoone, mälestise number puudub), milles **üüritav pind puudub**;
 - 1.2.5. ladu **F. R. Kreutzwaldi tn 5** (ehitisregistri kood 108010100, kasutamise otstarve muu tööstuse laohoone, mälestise number puudub), milles **üüritav pind puudub**;
 - 1.2.6. garaaž **F. R. Kreutzwaldi tn 5** (ehitisregistri kood 121349817, kasutamise otstarve garaaž, mälestise number puudub) üüritav pind 102,8 m², milles **üüritav pind puudub**.“
3. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.1** ja sõnastada see **alates 01.01.2025** alljärgnevalt:

„**2.1.** Üürniku kasutuses olev **üüripind hoonetes kokku on 804,6 m²**, millest:
 - 2.1.1. A korpuse hoones arvestuslikult 675,2 m², millest:
 - 2.1.1.1 515,7 m² on üürniku **ainukasutuses**;
 - 2.1.1.2 159,5 m² on proportsionaalne osa üürnike **ühiskasutuses** olevast pinnast.
 - 2.1.2. C korpuse hoones arvestuslikult 129,4 m², millest:
 - 2.1.2.1 128,9 m² on üürniku **ainukasutuses**;
 - 2.1.2.2 0,5 m² on proportsionaalne osa üürnike **ühiskasutuses** olevast pinnast.“
4. Muuta lepingu **lisa nr 1 „Üüripinna plaanid ja eksplikatsioonid“** ja asendada see **alates 01.01.2025** käesoleva kokkuleppe lisaga nr 1.

5. Muuta lepingu **lisa nr 2 „Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus“** ja asendada see alates **01.01.2025** käesoleva kokkuleppe lisaga nr 2.
6. Muuta lepingu **lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“** ning asendada see **alates 01.01.2025** käesoleva kokkuleppe lisaga nr 3.
7. Jätta ülejäänud lepingu punktid 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 on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppe lisad:

1. Lepingu lisa nr 1 „Üüripinna plaanid ja eksplikatsioonid“
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)

Sirli Sipp Kulli
direktor
Eesti Geoloogiateenistus