

KOKKULEPE ÜÜRILEPINGU MUUTMISEKS

Riigi Kinnisvara AS, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, 10115 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürileandja*), mida esindab põhikirja alusel juhatuse liige Kati Kusmin

ja

Eesti Vabariik Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi kaudu, registrikood 70003158, asukoht Suur-Ameerika tn 1, 10122 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab põhimääruse alusel kantsler Ahti Kuningas,

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on 27.09.2021 sõlmitud üürileping nr KPJ-4/2021-91 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Tallinnas Tartu mnt 85** asuvat üüripinda;
- 2) poolte vahel on samaaegselt lepinguga sõlmitud lepingu lisa nr 6.1 „Parendustööde teostamise kokkulepe nr 1“ (edaspidi nimetatud *lisa nr 6.1*), mille kohaselt üürileandja teostab üüripinnal kokkulepitud mahus vajalikud pisiparendustööd (edaspidi nimetatud *tööd*);
- 3) seoses lisa nr 6.1 alusel teostatud tööde maksumuse suurenemise ja tööde rahastamise muutumisega, soovivad pooled osaliselt muuta lepingu lisaga nr 6.1 kokku lepitud tingimusi;
- 4) valminud on lepingu lisa nr 6.1 alusel teostatud tööd, mis on 17.01.2023 allkirjastatud aktiga üürnikule 31.12.2022 seisuga üle antud ning selgunud on tööde tegelik maksumus, mille alusel fikseeritakse pisiparendustööde ja sisustuse kapitalikomponentide maksed alates 01.01.2023;
- 5) seoses ehitustööde tähtaja edasi nihkumisega, soovivad pooled muuta üüripinna kasutamise ja indekseerimise alguskuupäeva, mistõttu muudetakse lepingu eritingimuste punkte 2.1, 2.2 ja 6.6.1;
- 6) seoses lisa nr 6.1 alusel teostatud ehitustööde tähtaja edasi lükkumisega ja üürniku sooviga III korruse üüripinda mitte kasutusele võtta, kehtib alates 01.07.2022 lepingu muudatuse nr 1 lisa nr 3 ainult garaaži osas;
- 7) üürileandja on tellinud hoonele, milles üüripind asub, uued mõõdistusjoonised ja lähtuvalt täpsustatud pinnaandmetest soovivad pooled muuta üüritava pinna suurust ja lepingu lisaks nr 1 olevaid üüripinna plaane ning eksplikatsiooni. Uue mõõdistuse andmete kohaselt on üürniku üüripind kokku 228,5 m²;
- 8) ekslikult on lepingu lisas nr 2 märgitud, et gaasipaigaldise ja erigaasivarustuse tehnohooldust (kood 247) ei osutata, tegelikkuses RKAS nimetatud teenust osutab. Lisaks on ekslikult lisas nr 2 märgitud, et üürileandja ja üürnik teostavad telefonivõrgu tehnohooldust (kood 262) ning helindus- ja teadustussüsteemide tehnohooldust (kood 264). Seoses telefonivõrgu ning helindus- ja teadustussüsteemide puudumisega nimetatud teenuseid ei teostata. Eelpool toodust tulenevalt muudetakse lepingu lisas nr 2 toodud kohustuste jaotust ja viiakse see vastavusse tegelikkusega;
- 9) Üürileandja on 08.03.2023 kirjaga teavitanud üürnikku lepingu tingimuste muutmise alates 01.01.2024;
- 10) muutunud on üürileandja poolne kontaktisik, mistõttu muudetakse lepingus fikseeritud kontaktandmeid,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkuleppe*):

1. Pooled on kokku leppinud, et lepingu **lisa nr 6.1 alusel teostatud tööde tegelik maksumus, mis koos reserviga on 231 710,34 eurot (kakssada kolmkümmend üks tuhat seitsesada kümme eurot ja kolmkümmend neli senti), millele lisandub käibemaks**, rahastatakse alljärgnevalt:

- 1.1. **185 720 (ühesaja kaheksakümne viie tuhande seitsmesaja kahekümne) euro, millele lisandub käibemaks**, ulatuses rahastatakse töid üürileandja eelarves optimeerimise reservist ning nimetatud summas tehtud kulud arvestatakse kokkuleppe punktis 7 kirjeldatud viisil leitud parendustööde kapitalikomponendi maksete hulka, mille arvutamise aluseks olev summa on **195 598,27 eurot (ükssada üheksakümmend viis tuhat viissada üheksakümmend kaheksa eurot ja kakskümmend seitse senti), millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos üürileandja projektijuhtimise kaudsete kulude ja üürileandja finantseeritava parendustööde teostamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga;
- 1.2. **42 223,67 euro (neljakümne kahe tuhande kaheaja kahekümne kolme euro ja kuuekümne seitsme senti), millele lisandub käibemaks**, ulatuses rahastatakse sisustuse hankimist üürileandja eelarvest pisiparendusena ning nimetatud summas tehtud kulud arvestatakse kokkuleppe punktis 8 kirjeldatud viisil leitud sisustuse kapitalikomponendi maksete hulka, mille arvutamise aluseks olev summa on **45 179,33 eurot (nelikümmend viis tuhat ükssada seitsekümmend üheksa eurot ja kolmkümmend kolmsenti), millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos üürileandja projektijuhtimise kulude ja üürileandja finantseeritava sisustuse hankimise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga;
- 1.3. **3 766,67 (nelja tuhande ühesaja neljakümne kolme) euro, millele lisandub käibemaks**, ulatuses rahastatakse töid üürileandja eelarvest pisiparendustöödena ning ning nimetatud summas tehtud kulud arvestatakse kokkuleppe punktis 10 kirjeldatud viisil leitud pisiparendustööde kapitalikomponendi maksete hulka, mille arvutamise aluseks olev summa on **4 030,33 (neli tuhat nelisada kolmkümmend kolm) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos üürileandja projektijuhtimise kulude ja üürileandja finantseeritava pisiparendustööde teostamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga.

2. Muuta lepingu **lisa nr 6.1 punkti 7.2.1** ja sõnastada see alljärgnevalt:

„7.2.1. parendustööde kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 72 (seitsekümmend kaks) kuud alates tööde üürnikule üleandmisest, st alates 01.01.2023 lisandub üürile parendustööde kapitalikomponent.“.

3. Muuta lepingu **lisa nr 6.1 punkte 7.2.3 ja 7.2.4** ning sõnastada need alljärgnevalt:

„7.2.3. parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:

7.2.1.1. üürileandja poolt tööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;

7.2.1.2. vajadusel ehitustööde teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) otsestest kuludest;

7.2.1.3. õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;

7.2.1.4. muudest üürileandja oma- ja võõrkapitali kaasamisega kaasnevatest otsestest kuludest (sh lepingukulud, maksud jms);

7.2.1.5. üürileandja projektijuhtimise otsestest kuludest;

7.2.1.6. üürileandja projektijuhtimise kaudsetest kuludest, mille suuruseks on 2,5 (kaks koma viis) protsenti kokkuleppe punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.5 kirjeldatud otsestest kuludest;

7.2.1.7. üürileandja finantseeritavast ehitustööde teostamise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.5 kirjeldatud otsestest kuludest.

7.2.4. parendustööde kapitali lõppväärtus on 133 375 (käibemaksuta).“.

4. Täiendada lepingu **lisa nr 6.1 punktiga 10** ja sõnastada see alljärgnevalt:

„10. Pisiparendustööde kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine

1.1. Üüris sisalduv pisiparendustööde kapitalikomponent arvutatakse määruse lisa 2 punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades järgmist:

10.1.1. pisiparendustööde kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 60 (kuuskümmend) kuud alates pisiparendustööde üürikuule üleandmisest, st alates 01.01.2023 lisandub üürile pisiparendustööde kapitalikomponent;

10.1.2. pisiparendustööde kapitali tulumäärana arvestatakse pisiparendustööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 3,3%;

10.1.3. pisiparendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:

10.1.3.1. üürileandja poolt pisiparendustööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;

10.1.3.2. vajadusel pisiparendustööde teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) otsestest kuludest;

10.1.3.3. õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;

10.1.3.4. üürileandja projektijuhtimise kuludest, mille suuruseks on 7% (seitse protsenti) kokkuleppe punktides 10.1.3.1 kuni 10.1.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest;

10.1.3.5. üürileandja finantseeritavast parendustööde teostamise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 10.1.3.1 kuni 10.1.3.4 kirjeldatud kuludest.

10.2.4. Pisiparendustööde kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.“.

5. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 1.2** ning lugeda see alates 01.01.2022 õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„1.2. Kinnistu oluliseks osaks on:

1.2.1. haldushoone 1 (ehitisregistri kood 101038606, ehitise kasutamise otstarve administratiivhoone, mälestise number puudub), üüritav pind 3 394,9 m², millest 3 085,9 m² on üürnike **ainukasutuses** ja 309,0 m² on üürnike **ühiskasutuses**;

1.2.2. haldushoone 2 (ehitisregistri kood 101038607, ehitise kasutamise otstarve büroohoone, mälestise number puudub), üüritav pind 1127,1 m², **milles üürniku kasutuses olev üüripind puudub**;

1.2.3. garaaž (ehitisregistri kood 101038608, ehitise kasutamise otstarve muu transpordihoonet, mälestise number puudub), üüritav pind 160,4 m², millest 160,4 m² on üürnike **ainukasutuses** ja 0,0 m² on üürnike **ühiskasutuses**.“.

6. Muuta **lepingu eritingimuste punkti 2.1** ning lugeda see alates 01.01.2022 õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**2.1.** Üürniku kasutuses olev **üüripind hoonetes kokku on:**

- 2.1.1. alates 17.06.2021 kuni 31.12.2022** arvestuslikult **37,5 m²**, millest 37,5 m² on üürniku **ainukasutuses** ja 0,0 m² on proportsionaalne osa üürnike ühiskasutuses olevast pinnast;
2.1.2. alates 01.01.2023 arvestuslikult **191,0 m²**, millest 130,3 m² on üürniku **ainukasutuses** ja 60,7 m² on proportsionaalne osa üürnike **ühiskasutuses** olevast pinnast.“.

7. Muuta **lepingu eritingimuste punkti 2.2** ning lugeda see alates 01.01.2022 õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**2.2.** Üüripind paikneb järgmistes hoonetes:

2.2.1. alates 17.06.2021 garaažis 37,9 m², millest 37,9 m² on üürniku ainukasutuses ning 0,0 m² on proportsionaalne osa üürnike ühiskasutuses olevast pinnast;

2.2.2. haldushoones 1:

2.2.2.1. alates 17.06.2021 kuni 31.12.2022 üüripind puudub;

2.2.2.2. alates 01.01.2023 arvestuslikult 191,0 m², millest 130,3 m² on üürniku ainukasutuses ning 60,7 m² on proportsionaalne osa üürnike ühiskasutuses olevast pinnast.“.

8. Muuta **lepingu eritingimuste punkti 6.6 alapunkti 6.6.1** ning lugeda see alates 01.01.2023 õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**6.6.1.** Üüri muudetakse esimest korda alates **01.01.2024**.“.

9. Muuta lepingus üürileandja poolseid kontaktisiku andmeid järgmiselt:

Kontaktisik: põhja piirkonna kinnisvarahaldur Viljar Kuus

Telefon: (372) 515 1606

E-post: viljar.kuus@rkas.ee

10. Muuta lepingu **lisa nr 6.1 lisa nr 1 „Tööde loetelu ja tegelik maksumus“** ning asendada see käesoleva kokkuleppe lisaga nr 1.

11. Muuta lepingu **lisa nr 6.1 lisa nr 2 „Sisustuse loetelu ja tegelik maksumus“** ning asendada see käesoleva kokkuleppe lisaga nr 2.

12. Täiendada lepingu **lisa nr 6.1 lisaga nr 3 „Pisiparendustööde loetelu ja tegelik maksumus“** vastavalt käesoleva kokkuleppe lisale nr 3.

13. Muuta lepingu **lisa nr 1 „Üüripinna plaanid ja eksplikatsioonid“** ja asendada see alates 01.01.2023 käesoleva kokkuleppe lisaga nr 4.

14. Muuta lepingu **lisa nr 2 „Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus“** ning asendada see alates 01.01.2023 käesoleva kokkuleppe lisaga nr 5.

15. Muuta lepingu **lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“** ning asendada see alates 01.01.2023 käesoleva kokkuleppe lisaga nr 6.

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.

Kokkuleppe lisad:

Lisa nr 1 – lepingu lisa nr 6.1 lisa nr 1 „Tööde loetelu ja tegelik maksumus“

Lisa nr 2 – lepingu lisa nr 6.1 lisa nr 2 „Sisustuse loetelu ja tegelik maksumus“

Lisa nr 3 – lepingu lisa nr 6.1 lisa nr 3 „Pisiparendustööde loetelu ja tegelik maksumus“

Lisa nr 4 – lepingu lisa nr 1 „Üüripinna plaanid ja eksplikatsioonid“

Lisa nr 5 – lepingu lisa nr 2 „Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus“

Lisa nr 6 – lepingu lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Kusmin
juhatuse esimees
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Ahti Kuningas
kantsler
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium