

ÜÜRILEPING NR Ü13266/17

Üürileping on sõlmitud

üürileandja

Riigi Kinnisvara AS

Registrikood/isikukood: 10788733
Juriidiline aadress: Lelle 24, Tallinn 11318
Telefon: (372) 606 3400
Faks: (372) 606 3401
E-post: info@rkas.ee
Esindaja lepingu sõlmimisel: juhatuse liige Tanel Tiits, põhikirja alusel
Kontaktisik rajatise valmimiseni: arenduse projektijuht Enno Parker
Kontaktisiku telefon: (372) 521 7150
Kontaktisiku e-post: enno.parker@rkas.ee
Kontaktisik pärast rajatise valmimist: põhja piirkonna kinnisvarahaldur Nikolay Stadnik
Kontaktisiku telefon: (372) 5303 8468
Kontaktisiku e-post: nikolay.stadnik@rkas.ee

ja

üürniku

Eesti Vabariik Justiitsministeeriumi kaudu

Registrikood: 70000898
Juriidiline aadress: Suur-Ameerika 1, 10122 Tallinn
Telefon: (372) 620 8100
Faks: (372) 620 8109
E-post: info@just.ee
Esindaja lepingu sõlmimisel: kantsler Tõnis Saar, põhimääruse alusel
Kontaktisik: Aare Aun
Kontaktisiku telefon: (372) 53 308 635
Kontaktisiku e-post: aare.aun@fin.ee

vahel, kes võttes arvesse, et:

- 1) Eesti Vabariigile kuulub Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olev kinnistu Tallinnas Pirita tee 78 (kinnistusregistri registriosa nr 6709350, katastritunnus 78401:101:2431, pindala 29 561 m², maa sihtotstarve üldkasutatav maa 100%), mis käesoleva lepingu sõlmimise hetkel on kavas üle anda mitterahalise sissemaksena üürileandja aktsiakapitali;
- 2) Kinnistule rajatakse kommunismiohvrite memoriaal ja ohvitseride mälestusmärk eesmärgiga anda need avalikku kasutusse;

on kokku leppinud, et üürileandja annab üürniku kasutusse üüripinna alljärgnevatel tingimustel.

ERITINGIMUSED

1. Üüripinna kinnistu asukoht, suurus ja koosseis

- 1.1 Aadressil **Tallinn, Kesklinna linnaosa, Pirita tee 78** asuv kinnistu registriosa number 6709350, katastritunnus 78401:101:2431, pindala 29 561 m².
- 1.2 Kinnistu oluliseks osaks on:
- 1.2.1. rajatis "Teekond" (ehitisregistri kood puudub), ehitisealune pind 900 m²;
 - 1.2.2. memoriaalväljak „Koduaed“ (ehitisregistri kood puudub);
 - 1.2.3. ohvitseride mälestusmärk (ehitisregistri kood puudub);
 - 1.2.4. ülemine parkla (ehitisregistri kood puudub);
 - 1.2.5. sild (ehitisregistri kood puudub).
 - 1.2.6. õunapuuaed;
 - 1.2.7. kohanimekiivid;
 - 1.2.8. Infostendid.

2. Üüripinna suurus, paiknemine ja koosseis

- 2.1. Üüripinna moodustab punktis 1 kirjeldatud hoonestamata kinnistu pindalaga 29 561 m² koos sellele ehitatavate rajatistega, mis on kõik üürniku ainukasutuses.
- 2.2. **Avalikus kasutuses olevate parkimiskohtade arv kokku:** 6 parkimiskohta, millest 5 parkimiskohta autodele ja 1 parkimiskoht bussile.
- 2.3. **Üürniku kasutuses olevad seadmed ja inventar**, mille asendamise ja hooldamise kohustus on üürileandjal: puuduvad.
- 2.4. Üüripinna paiknemine on toodud **lepingu lisa 1** olevatel plaanidel ja eksplikatsioonidel.

3. Üüripinna sihtotstarve

Üüripinna sihtotstarve on avalikult kasutatav mälestusmärk.

4. Üüripinna nõutav seisund

Peale valduse üleandmist on üürileandja kohustatud säilitama üüripinna kvaliteedi, tagades üüripinna füüsilise ja esteetilise säilimise lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis. Mõistlikust kulumisest tingitud üüripinna kvaliteedi kõikumine on lubatud.

5. Üüripinna valduse üleandmine

Üüripinna valduse üleandmise tähtpäev on lepingu lisa 6 punktis 1.4 sätestatud tähtpäev.

6. Üüriteenused ja üür

- 6.1. Üüri liik on **kulupõhine**.
- 6.2. Üüriteenused on toodud **lepingu lisas 2**.
- 6.3. Üüri suurus on toodud **lepingu lisas 3**. Üürile lisandub käibemaks.
- 6.4. Üüri arvestamise põhimõtted on toodud **lepingu lisas 3**.
- 6.5. Pooled on kokku leppinud, et üüri (v. a kapitalikomponent ja remonttööde komponent) muudetakse indeksi alusel.
- 6.6. Üüri muutmisel indeksi alusel lähtutakse järgmisest:
 - 6.6.1. Üüri muudetakse esimest korda alates **1. jaanuarist 2020**.
 - 6.6.2. Üüri muutmise aluseks olev tüüptingimuste punktis 3.16 nimetatud indeks leitakse muutmisest teatamise aastale eelneva 31. detsembri seisuga.
 - 6.6.3. Üürileandja esitab üürnikule üüri muutmise teate hiljemalt muutmisele eelneva aasta 1. aprilliks.
 - 6.6.4. Üürnik võib esitada teatele põhjendatud vastuväite 60 päeva jooksul teate kättesaamisest arvates.

7. Kõrvalteenused ja kõrvalteenuste tasu

- 7.1. Kõrvalteenused on toodud **lepingu lisas 2**.
- 7.2. Kõrvalteenuste tasu suurus on toodud **lepingu lisas 3**. Kõrvalteenuste tasule lisandub käibemaks.
- 7.3. Kõrvalteenuste tasu arvestamise põhimõtted on toodud **lepingu lisas 3**.
- 7.4. Pooled on kokku leppinud, et kõrvalteenuste tasu muudetakse vastavalt tüüptingimuste punktile 3.15.2.
- 7.5. Kõrvalteenuste tasu muutmisel vastavalt tüüptingimuste punktile 3.15.2 lähtutakse järgmisest:
 - 7.5.1. Üürileandja esitab kõrvalteenuste tasu muutmise kohta üürnikule ettepaneku hiljemalt tasu muutmisele eelneva aasta 1. aprilliks.
 - 7.5.2. Üürnik võib esitada teatele põhjendatud vastuväite 60 päeva jooksul teate kättesaamisest arvates.
 - 7.5.3. Kui üürnik esitab vastuväite, sõlmivad pooled kõrvalteenuste tasu muutmise kokkuleppe hiljemalt tasu muutmisele eelneva aasta 31. detsembriks.

8. Üüri ja kõrvalteenuste eest maksmine

- 8.1. Tasu arvestamine algab üüripinna valduse üürnikule üleandmisest.
- 8.2. Üürileandja esitab üürnikule arve üüri ja kõrvalteenuste eest hiljemalt iga kuu 15. kuupäevaks. Üür ning kõrvalteenuste tasu arvestatakse jooksva kuu eest. Arved saadetakse e-posti aadressil justiitsministeerium@arved.ee. Üürileandja esitab üürnikule e-arveid, mis vastavad Eesti e-arve standardile. E-arves peab lisaks standardis nimetatud andmetele olema toodud täiendavalt ka üürniku kontaktisiku eesnimi ja perekonnanimi.
- 8.3. Arve tasumise tähtaeg on 21 kalendripäeva arve saamisest arvates.

9. Lepingu tähtaeg

- 9.1. Leping jõustub kui pooled on lepingu allkirjastanud.
- 9.2. Leping lõpeb **30 (kolmekümne)** aasta möödumisel üüripinna valduse üleandmisest üürnikule.

10. Erisused ja täiendused tüüptingimustele

- 10.1.** Lepingu erakorralisel ülesütlemlisel tüüptingimuste punkti 8.3 või 8.4 alusel on poolel õigus nõuda lepingut rikkunud poolelt leppetrahvi summas, mis saadakse lepingu ülesütlemlise ajal kehtiva ühe kalendrikuu üüri korrutamisel kolmega.
- 10.2.** Ehitise garantiiajal tekkivate selliste avariide, rikete ja puuduste lahendamisel, mida loetakse garantiipuudusteks ja mis ehitusgarantii säilimiseks kuuluvad likvideerimisele ehitustööde töövõtja poolt ning mille tõttu ei ole võimalik kinni pidada lepingu tüüptingimuste punktides 5.4-5.6 nimetatud tähtaegadest, rakendatakse tüüptingimuste punkti 5.7 järgmiste erisustega:
- a) avarii korral on üürileandja kohustatud avarii lokaliseerima viivitamata, kuid hiljemalt kahe tunni jooksul avariist teada saamisest arvates;
 - b) isegi juhul kui üürnikule ei ole põhjendatult vastuvõetav üürileandja esitatud tegevusplaan, ei ole üürnikul õigust ehitise garantiiajal kõrvaldada puudust, riket või avariid ise või lasta kõrvaldada kolmandal isikul.

11. Muud kinnitused ja kokkulepped

- 11.1.** Pooled on kokku leppinud, et pärast lisa 6.1 alusel teostatavate ehitustööde lõppemist ja üüripinna üürnikule üleandmist sõlmivad pooled 2 (kahe) kalendrikuu jooksul lisa 3 muudatuse, milles lepitakse kokku lisa 6.1 punktis 7 kirjeldatud viisil leitud kapitalikomponendi suurus (võttes arvesse üürileandja poolt tehtud investeeringu suuruse), remonttööde komponendi suurus ning üüri- ja kõrvalteenuste tasud. Samaaegselt lepivad pooled kokku kõrvalteenuste tasu arvestamise põhimõtetes ning muudavad lepingu lisa 3, asendades selle uue kapitalikomponendi annuiteetmaksegraafikuga.
- 11.2.** Juhul kui käesolev leping lõpeb üürnikust tuleneva asjaolu tõttu ennetähtaegselt ja pooled ei ole kokku leppinud teisiti, kohustub üürnik 60 (kuuekümmne) kalendripäeva jooksul üürileandja kirjaliku nõude saamisest arvates üürileandjale hüvitama järgmised kulud:
- a) kapitalikomponendi põhiosa jääk kehtivas annuiteetmaksegraafikus (lepingu lisa 3 annuiteetmaksegraafik), mis arvestatakse käesoleva lepingu lõppemise kuupäeva seisuga, millest on lahutatud algselt kokku lepitud investeeringu jääk;
 - b) kolmandate isikutega lepingu täitmise eesmärgil sõlmitud lepingute (sh võõrkapitali kaasamiseks sõlmitud lepingute) ennetähtaegse lõpetamisega kaasnevad tegelikud kulud.

12. Lepingu dokumendid ja lepingutingimuste kohaldamine

- 12.1.** Lepingu dokumendid koosnevad lepingu eritingimustest, tüüptingimustest, lepingu lisadest ja lepingu muudatustest (sealhulgas lepingus nimetatud üürileandja teadetest üüri muutmise kohta).
- 12.2.** Lepingu tüüptingimustena kohaldatakse Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määruse nr 16 „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused“ lisa 1 esitatud tüüptingimusi, mis kehtivad poolte vahel lepingu tüüptingimustena ilma allkirjastamata. Kui eelnimetatud määrust muudetakse lepingu tähtaja jooksul, kohaldatakse määrusest tulenevaid muudatusi lepingule üksnes lepingu muutmisel poolte kirjalikul kokkuleppel.

12.3. Juhul kui lepingu eritingimused, tüüptingimused või lisad on omavahel vastuolus, lähtutakse dokumentidest järgmises järjekorras:

- 1) eritingimused;
- 2) lisad;
- 3) tüüptingimused.

Eri aegadel allkirjastatud sama järjekorra lepingu dokumentide vastuolu korral lähtutakse hiljem allkirjastatud dokumendist.

12.4. Pooled käsitavad tüüptingimuste punktis 5.3 nimetatud kinnisvara korrashoiu hea tavana kinnisvarakeskkonna korraldamist reguleerivat standardit, milleks lepingu sõlmimisel on Eesti standardi EVS 807:2016 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid.“.

12.5. Kinnisvara sisetehingute korral lähtutakse üüri muutmisel lisaks alapunktides 12.1–12.4 esitatule ka Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määruse 16 „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused“ sätestatust. Kui eelnimetatud määrust muudetakse lepingu tähtaja jooksul, kohaldatakse määrusest tulenevaid muudatusi lepingule üksnes lepingu muutmisel poolte kirjalikul kokkuleppel.

13. Lepingu lisad

1. Üüripinna plaanid ja eksplikatsioonid
2. Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus
3. Üür ja kõrvalteenuste tasu
4. Üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akt (*koostatakse ja allkirjastatakse hiljemalt ühe kuu jooksul üüripinna üürnikule üleandmise kuupäeva seisuga*)
5. Hoone sisekorraeskiri (*ei lisata lepingule, üüripinnal puuduvad hooned*)
6. Parendustööde teostamise kokkulepe nr 1
7. Üüripinna kolmandatele isikutele lühiajaliseks kasutamiseks andmise kord (*koostatakse ja allkirjastatakse üüripinna üürnikule üleandmisel*)

Allkirjastatud digitaalselt

Üürileandja

Allkirjastatud digitaalselt

Üürnik