

KOKKULEPE ÜÜRILEPINGU MUUTMISEKS

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

ja

Terviseamet, registrikood 70008799, asukoht Paldiski mnt 81, Tallinn 10617 (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab põhimääruse alusel peadirektor Birgit Lao,

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

võttes arvesse, et:

- (i) *poolte vahel on 07.10.2015 sõlmitud üürileping nr Ü9170/15 (edaspidi nimetatud leping), mille alusel on üürnikul alates 01.05.2017 õigus kasutada Paldiski mnt 81, Tallinn asuvat üüripinda;*
- (ii) *üürnik on avaldanud soovi alates 01.01.2023 loobuda Paldiski mnt 81 kontorihoone V korrusel asuvate ruumide nr 532, 536, 537 ja 554 üürimisest. Eeltoodust tulenevalt vähendatakse üüripinda ja tasusid proportsionaalselt üürileandjale tagastatava pinnaga alates 01.01.2023;*
- (iii) *üürniku poolt tagastatud ruumid võtab kasutusse Ravimiamet ning Ravimiameti poolt lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel võtab üürnik nimetatud ruumid uuesti üürile käesoleva lepingu lõpuni, milleks pooled sõlmivad lepingu muudatuse;*
- (iv) *üürileandja on 08.03.2022 kirjaga teavitanud üürnikku lepingu tingimuste muutmisest alates 01.01.2023;*
- (v) *pooled on kokku leppinud muuta edaspidi lepingu lisa nr 5 „Hoone sisekorraeskiri“ sellekohase teatega ja sisekorraeskirja muutmise kokkulepet ei sõlmita. Eeltoodust tulenevalt täiendatakse lepingu eritingimuste punkti 11 alapunktiga 11.6,*

lepidavad kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *muudatus*):

1. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2 alapunkti 2.1** ning lugeda see **alates 01.01.2023** õigeaks alljärgnevas sõnastuses:

„2.1. Üüritav pind hoones (ehitisregistri kood 120755694, kasutamise otstarve büroo- ja laborihoone) kokku **5533,7 m²**, sellest **üürniku kasutuses olev üüritav pind kokku on 5446 m²**, millest:

2.1.1. 5073 m² on üürniku **ainukasutuses**;

2.1.2. 373 m² on proportsionaalne osa üürniku **ühiskasutuses** olevast pinnast.

Hoone üüritav pind on hoone netopind, millest on lahutatud hoonet kui tervikut teenindavate tehniliste ruumide pind (tehnopind) ja vertikaalsete ühenduste pind. Üüritav pind mõõdetakse koos mittekandvate tarindite aluse pinnaga, see on kandvatel tarinditel seinte siseviimistluskihini ja mittekandvatel tarinditel seinte telgjooneni. Netopinna arvestamisel lähtutakse Eesti standardis EVS-EN 15221-6:2011 “Kinnisvarakeskkonna juhtimine. Osa 6: Pinna ja kubatuuri mõõtmine kinnisvarakeskkonna juhtimisel” olevast “ruumide netopinna” mõistest, millele vastab ehitisregistris suletud netopind, millele on liidetud mittekandvate tarindite alune pind. Juhul kui kinnistut kasutavad mitu üürnikku või kasutajat eristatakse üüritaval pinnal ainukasutuses olev

pind ja ühiskasutuses olev pind. Ühiskasutuses olev pind on pind, mida üürnik kasutab ühiselt koos teiste hoone üürnike ja kasutajatega.“.

2. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2 alapunkte 2.2-2.3** ning lugeda need **alates 01.01.2023** õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„2.2. Üürniku ainukasutuses olevad parkimiskohad: avatud parkla 22 kohta ja suletud parkla töötajatele 32 kohta, kokku 54 kohta.

2.3. Üürniku ainukasutuses olev maa (territoorium) puudub, territoorium on üürnike ühiskasutuses.“.

3. Täiendada lepingu **eritingimuste punkti 11** ja lisada sellele **alates 01.01.2023 alapunktid 11.5 ja 11.6** alljärgnevas sõnastuses:

„11.5. Pooled on kokku leppinud, et üürnik tagastab üürileandjale üürniku kasutuses olevast üüripinnast 87,7 m² alates 01.01.2023, mis ajast hakkab vastavat pinda kasutama Ravimiamet, kellega üürileandja sõlmib eraldi üürilepingu. Ravimiametiga nimetatud pinna kasutamiseks sõlmitava üürilepingu ennetähtaegsel lõppemisel kohustub üürnik võtma vastavas osas üüripinna uuesti kasutusse alates Ravimiameti üürilepingu lõppemise kuupäevale järgnevast kuupäevast kuni käesoleva lepingu tähtaegse lõppemiseni.

11.6. Pooled on kokku leppinud, et lepingu lisa 5 „Hoone sisekorraeeskiri“ muutmise vajadusel esitab üürileandja üürnikule sellekohase teate. Juhul kui üürnik ei nõustu teates esitatud muudatusega, võib ta esitada teatele põhjendatud vastuväite 30 (kolmekümne) päeva jooksul teate kättesaamisest arvates. Kui üürnik vastuväidet tähtaegselt ei esita, loetakse sisekorraeeskiri muudetuks üürileandja esitatud teate alusel ning sisekorraeeskirja muutmise kokkulepet ei sõlmita.“.

4. Muuta lepingu **lisa nr 1 „Üüripinna plaanid ja eksplikatsioon“** ja asendada selle juurde kuuluvad failid **alates 01.01.2023** kokkuleppe lisaga nr 1:

„Lisa 1_Eksplikatsioon_Paldiski mnt 81“,

„Lisa 1_Üüripinna plaan_Paldiski_mnt_81_1.korrus“,

„Lisa 1_Üüripinna plaan_Paldiski_mnt_81_5.korrus“.

5. Muuta **lepingu lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“** ja asendada see **alates 01.01.2023** kokkuleppe lisaga nr 2.

6. Jätta ülejäänud lepingu tingimused muutmata.

7. 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.

8. Kokkulepe jõustub allkirjastamisel.

9. Kokkulepe allkirjastatakse digitaalselt.

Kokkuleppele lisatud lepingu lisad:

1. **Lepingu lisa nr 1 – Üüripinna plaanid ja eksplikatsioon – failid:**

„Lisa 1_Eksplikatsioon_Paldiski mnt 81“,

„Lisa 1_Üüripinna plaan_Paldiski_mnt_81_1.korrus“,

„Lisa 1_Üüripinna plaan_Paldiski_mnt_81_5.korrus“.

2. **Lepingu lisa nr 3 – Üür ja kõrvalteenuste tasud**

Üürileandja

Allkirjastatud digitaalselt

Kati Kusmin
juhatuse esimees
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

Allkirjastatud digitaalselt

Birgit Lao
peadirektor
Terviseamet