

PHJ5-M.6/28

Koopia õige: 6.1-05/3218  
Indrek Klaarsen  
Haldusosakonna juhataja  
Riigi Kinnisvara AS  
08.03.2010a.

**ÜÜRIPIND: KOLDE PST 65, TALLINN**

Üürileping nr Y013-080/06

Tallinnas "08" november 2006

Käesolev üürileping (edaspidi nimetatud "Leping") on sõlmitud Üürileandja ja Üürniku (edaspidi nimetatud ka eraldi "Pool" ja ühiselt "Pooled") vahel alljärgnevatel tingimustel:

**I. Lepingu pooled**

**1.1. Üürileandja: Riigi Kinnisvara AS**

registrikood: 10788733

aadress: Tartu mnt 85, Tallinn

telefon: 6 063 400

fax: 6 063 401

e-mail: [info@rkas.ee](mailto:info@rkas.ee)

esindaja lepingu sõlmimisel

ja esindamise alus: Jaak Saarnit, juhatuse esimees, põhikirja alusel

kontaktisik(ud): Andrus Väärtnõu, arenduse projektidirektor (tel: 606 3431, e-mail [andrus.vaartnou@rkas.ee](mailto:andrus.vaartnou@rkas.ee))

**1.2. Üürnik: EESTI VABARIIK Siseministeeriumi kaudu**

registrikood: 70000562

aadress: Pikk 61, Tallinn

telefon: 6 125 007

fax: 6 125 087

e-mail: [sisemin@sisemin.gov.ee](mailto:sisemin@sisemin.gov.ee)

esindaja lepingu sõlmimisel

ja esindamise alus: kantsler Märt Kraft, Siseministeeriumi põhimääruse alusel

kontaktisik(ud): Joel Tammeka, haldusosakonna juhataja kt (tel: 612 5120, e-mail [joel.tammeka@sisemin.gov.ee](mailto:joel.tammeka@sisemin.gov.ee))

A. Kõrbel  
08.11.06

M. Saarnit  
08.11.06

M. Kraft  
08.11.06

## 2. Lepingu dokumentid

- 2.1. Lepingu dokumentid koosnevad Lepingust, Lepingu lisadest ja Lepingu muudatustest, kui nende tegemises lepivad Pooled kokku pärast Lepingu allkirjastamist.
- 2.2. Lepingu sõlmimisel on selle lahutamatuks osadeks järgmised lisad:
  - 2.2.1. Lisa nr 1: Politseihoonete, arestimajade ja kinnestusmajade ehitustechnilised nõuded;
  - 2.2.2. Lisa nr 2: Ruumiprogramm (edaspidi Ruumiprogramm);
  - 2.2.3. Lisa nr 3: Üürileandja poolt hangitava sisustuse kirjeldus;
  - 2.2.4. Lisa nr 4: 2006 aasta jaanuaris-veebuaris toimunud Rakvere politsei ja Lääne-Viru päästeamet ühishoone rajamiseks korraldatud üürikonkursil Üürniku poolt antud vastused ehitustechniliste tingimuste osas.
  - 2.2.5. Lisa nr 5: 08.05.2006 Siseministeeriumis toimunud Põhja PO Kolde pst uue hoone üüripakkumise nõupidamise protokoll nr 1-7-2/160;
  - 2.2.6. Lisa nr 6: Kolde pst 65 Põhja Politseiprefektuuri Põhja Politseijaoskonna hoone üüripakkumine (Riigi Kinnisvara ASI kiri 11.08.2006 nr 900176/490)
  - 2.2.7. Lisa nr 7: Pelguranna puhkela - Merimetsa piirkonna detailplaneering (edaspidi Detailplaneering; ei ole lisatud Lepingule)
- 2.3. Lepingu dokumentide vastuolu korral lähtutakse hilisemast dokumentist.

## 3. Lepingu objekt

- 3.1. Lepingu alusel kohustub Üürileandja andma Üürniku kasutusse Lepingu tingimustele vastava hoone (edaspidi nimetatud "Üüripind"), koos selle juurde kuuluva territooriumi ja rajatistega (Üüripinna juurde kuuluva territooriumina käsitletakse Lepingus Detailplaneeringu kohast peale kinnistu jagamist tekkivat Kolde pst 65 kranti) ning Üürnik kohustub tasuma Üürileandjale Üüripinna kasutamise eest igakuist tasu (edaspidi nimetatud "Üür") Lepingus sätestatud tingimustel ja korras.
- 3.2. Üürileandja võimaldab Üürnikule Üüripinna ja selle juurde kuuluva territooriumi Lepingus kokkulepitud kasutuse ja tagab nende hoidmise Lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis Lepingu kehtivuse ajal.
- 3.3. Üüripinnale kehtivad järgmised nõudmised:
  - 3.3.1. Üüripinna asukoht: Kolde pst 65, Tallinn;
  - 3.3.2. Üüripinna suurus: 3600 m<sup>2</sup> (Üüripinna suurus täpsustub lõplikult projekteerimisel ja üleantava Üüripinna inventariseerimisel; Lepingus mõeldakse Üüripinna suuruse all hoone suletud netopinda);
  - 3.3.3. Üüripinna kasutamise sihtotstarve: Üüripinda kasutatakse politsei tööks;
  - 3.3.4. Üüripind ja selle juurde kuuluv territoorium peavad vastama Lepingu ja selle Lisades sätestatud tingimustele.
  - 3.3.5. Üürileandja kohustub Üüripinna sisustama vastavalt Lisas nr 4 toodud põhimõtetele.

## 4. Üüripinna Üürniku kasutusse andmise tähtaeg

- 4.1. Üürileandja kohustub Üüripinna ja selle juurde kuuluva territooriumi Üürniku kasutusse andma hiljemalt 31. oktoobriks 2008.a.
- 4.2. Üürnik kohustub Lepingukohaselt rajatud ja sisustatud Üüripinna koheselt, arvestades Lepingus toodud tingimusi, Üürileandjalt vastu võtna Üüripinna Üürniku kasutusse andmise kohta koostatakse Üüripinna üleandmise vastuvõtmise akt, milles fikseeritakse Üüripinna seisukord (sh avastatud puudused, mis ei takista Üüripinna sihtotstarbelist

kasutamist või ei piira seda olulisel määral) ja täpne üleandmise aeg. Üürileandja teatab Üürnikule Üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akti koostamise aja 10 (kümme) tööpäeva ette. Üürileandja kohustub võimaldama Üürnikul nimetatud 10. (kümme) tööpäevase ettevalmistajata jooksul kontrollida Üüripinna ja selle juurde kuuluva territooriumi ning rajatiste vastavust Lepingu tingimustele. Kui Üürnik ei ilmu Üürileandja poolt nimetatud tähtaajal üleandmise-vastuvõtmise akti koostamise juurde või teatab mõjuvast takistusest, määrab Üürnik uue Üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akti koostamise tähtaja, mis ei tohi olla kaugemal kui 5 (viis) tööpäeva Üürileandja poolt eelnevalt antud Üüripinna üleandmise tähtajast.

4.3. Juhul, kui Üüripinna üleandmisel avastatakse selle mittevastavus Lepingu tingimustele või avastatakse vigu või puudusi, mis takistavad Üüripinna sihtotstarbelist kasutamist või piiravad seda olulisel määral, jätab Üürnik Üüripinna vastu võtmata ning määrab Üürileandjale tähtaja puuduste kõrvaldamiseks. Üürniku poolt täiendava tähtaja määramine ei vabasta Üürileandjat Üüripinna tähtaegse üleandmise kohustusest.

## 5. Üüripinna ehitamine

5.1. Üürileandja kohustub teostama Üüripinna ehitustööd vastavalt Üürnikuga eelnevalt kirjalikult kooskõlastatud ehitusprojektile. Üüripind ja selle juurde kuuluv territoorium peavad vastama Lepingus ja selle Lisades sätestatud tingimustele. Üüripinna planeerimise, projekteerimise ja ehitamise käigus kooskõlastatakse Üürnikuga järgmised Üüripinna rajamisega seotud dokumendid:

5.1.1. Eskiis kooskõlastatakse dokumendi valmimisel (siin ja edaspidi hoone ehitusprojekti mahtude piiritlemisel lähtubakse EVS 811:2002 sätestatust);

5.1.2. Eelprojekt kooskõlastatakse kogu mahus enne ehitusloa taotlemist;

5.1.3. Põhiprojekt kooskõlastatakse asendiplaani, arhitektuuri, sisearhitektuuri, tarindite ja nõrkvoolupaigaldise mahus;

5.1.4. Turva- ja valvesüsteemide riigihanke tehniline kirjeldus;

5.1.5. Tööprojekt sisearhitektuuri ja nõrkvoolupaigaldise mahus;

5.1.6. Inventariseerimisjoonised kooskõlastatakse enne Üüripinna valduse üleandmist.

5.2. Üürileandja kohustub läbi viima arhitektuurikonkursi, kui selline nõue tuleneb kohaliku omavalitsuse määrustest või korraldustest. Arhitektuurikonkursi tulemused ei saa olla Üüri muutmise alusks.

5.3. Üürnik kohustub osalema Üüripinna ehitusprojekti koostamisel ning esitama kirjalikult oma ettepanekud või märkused hiljemalt 10. (kümme) tööpäeva jooksul ehitusprojekti või nende osade Üürileandja poolt Üürnikule läbi vaatamiseks esitamist.

5.4. Üürnik kohustub kooskõlastama või esitama põhjendatud kirjalikud ettepanekud või märkused kooskõlastamiseks esitatud ehitusprojekti või nende osade kohta hiljemalt 10. (kümme) tööpäeva jooksul pärast projekti või selle osa Üürileandja poolt kooskõlastamiseks esitamist.

5.5. Üürileandjal on õigus teha iseseisvalt muudatusi või täiendusi Üüripinna projektdokumentatsioonis või kasutada projektdokumentatsiooni erinevaid või seal määratlemata materjale ja lahendusi, juhul kui Üürnik ei ole eelnimetatud muudatuse või täienduste tegemise kooskõlastamise taotlusele vastanud Lepingu punktides 5.3 ja 5.4 toodud tähtaja jooksul;

## 6. Tasumisele kuuluv Üür

- 6.1. Üürnik kohustub tasuma Üürileandjale Üüripinna kasutamise eest igakuist Üüri 170,19 (üheksada seitskümmeend koma üheksateist) krooni Üüripinna ruutmeetri eest, sh üürilepingu järgne kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuste komponent (ei sisalda vara uuendamist ehk remonti) 27,50 kr/m<sup>2</sup>, finantskomponent 124,72 kr/m<sup>2</sup> ja vara uuendamise komponent 17,97 kr/m<sup>2</sup>. Kogu üüripinna üür kuus võrdub punktis 3.3.2 sätestatud inventariseerimisjooniste järgse Üüripinna suuruse ja ühe ruutmeetri hinnaga korrutisega. Käesolevas punktis nimetatud Üür on Üürniku jaoks lõplik ja selle sisse on arvestatud kõik seadusest tulenevad maksud, välja arvatud käibemaks, mis lisandub Üürile.
- 6.1.1. Juhul, kui Üürileandja poolt teostatavate investeeringute summa (sisaldab Üüripinna rajamiseks ja sisustamiseks Üürileandja poolt tehtavaid otseseid ja kaudseid kulusid ja investeeringuid) ilma käibemaksuta on suurem või väiksem kui 68 300 000 kr, siis leitakse uus Üüripinna ühe ruutmeetri ühe kuu pikkuse perioodi finantskomponent valemist  $\frac{0,01743576 \times I - 741846}{S}$  ja vara uuendamise komponent valemist  $\frac{0,00031597 \times I + 43102}{S}$  (milledes „I“ tähistab tegelikku investeeringu summat ja „S“ tähistab Üüripinna suurust) ja uus Üür leitakse kinnisvara korrashoiu tagamise komponendi, vara uuendamise komponendi ja uue finantskomponendi summana.
- 6.1.2. Juhul, kui punkti 6.1.1. üüri arvutamise aluseks olev käibemaksuta tegelik investeeringute summa ületab 73 100 000 krooni, siis võrdsustatakse punktis 6.1.1. üüri hinna arvutamise valemites kasutatav muutuja „I“ 73 100 000 krooniga.
- 6.2. Üür sisaldab tasu Üüripinna ja Lepingu kohase sisustuse kasutamise eest. Üür sisaldab tasu kõikide BVS 807:2004 järgsete teenuste osutamise eest, välja arvatud aresti- ja ajutise kinnipidamise kambrite siseruumide koristus (kood 330), autode pesemiseks kasutatav vesi ja kanalisatsioon (kood 630) ning kogu Üüripinna energia-, vee- ja kommunikatsiooniteenused (kood 600), valveteenus (710), parkimistasude kogumise korraldamine (kood 723), bürooteenused (kood 730), kolimisteenused (kood 741), pisiremontitööd ruumi kasutaja vajadustest tulenevalt (kood 744), toitlustuse korraldamine (750), muud tugiteenused (kood 790).
- 6.2.1. Üürileandja tagab Üüripinna varustamise elektrienergia, soojusenergia ning vee- ja kanalisatsiooni teenusega. Üürnik tasub elektrienergia, soojusenergia ning vee- ja kanalisatsiooni eest vastavalt tarbimisele Üürileandja poolt esitatud arvete alusel.
- 6.3. Juhul, kui Pooled lepivad kokku Üüris mittesisalduvate teenuste osutamises Üürileandja poolt Üürnikule, tasub Üürnik nende teenuste eest Üürileandjale eraldi vastavalt Üürileandja poolt esitatavatele arvetele.
- 6.4. Üürileandjal on alates 2009.aastast õigus muuta Üürniku poolt tasutavat üüri, iga-aastaselt 1. jaanuari seisuga, muutes üüri:
- 6.4.1. üüris sisalduva kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuste komponendi osas selliselt, et uueks kinnisvara korrashoiu tagamise komponendi suuruseks võetakse üüri muutmisele eelneva aasta 31. oktoobri seisuga lõppeva aastase perioodi tegelikud üüripinna kinnisvara korrashoiu tagamise komponendi kulud (BVS 807:2004 järgsed kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuse kulud ilma vara uuendamise ehk remondita).
- 6.4.2. vara uuendamise komponendi osas nii mitu protsenti, kui mitu protsenti muutus üüri muutmisele eelneva aasta 31. oktoobri seisuga lõppeva aastase perioodi Eesti Statistikaameti poolt arvatav Eesti tarbijahinna koondindeks (koondindeksis vaadeldakse kõiki kaubagruppe ja kõiki piirkondi)."
- 6.5. Üüri tasumist alustatakse Üüripinna Üürniku kasutusse andmisest arvates.

6.6. Ümnik tasub Üüri ette iga kuu cest 15. (viieteistkümmne) tööpäeva jooksul Üüriileandja poolt väljastatud arve kättesaamisest arvates. Üüri tasutakse Üüriileandja väljastatud arvel märgitud panga arveldusarvele. Üüriku kohustuse täitmise päevaks loetakse vastava summa Üüriileandja arveldusarvele laekumise päeva. Käesolevas punktis sätestatud kohaldatakse ka Üürile lisanduvate teenuste eest tasumisel.

## 7. Poolte vastutus

- 7.1. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise cest kannavad Pooled Eesti Vabariigi seadustes ettenähtud vastutust.
- 7.2. Juhul, kui Üüriileandja ei anna Lepingu tingimustele vastavat Üüriipinda ja selle juurde kuuluvat territooriumi Üüriulikule üle Lepingu punktis 4.1 sätestatud lähtajaks, kohustub ta maksma Üüriulikule leppetrahi 1,00% Üürist iga Üüriipinna üleandmisega viivitatud päeva cest. Üüriulikul on õigus vähendada leppetrahi võõra Üüriulikule tasutavat Üüri.
- 7.3. Juhul, kui Üüriulik ei tasu Üüriileandjale Üüri või Lepingu alusel osutatavate teenuste eest tähtaegselt, on Üüriileandjal õigus nõuda Üüriulikult viivist 0,15% iga tasumata summa tasumisega viivitatud päeva cest, kuid mitte rohkem, kui 15% tasumata summalt.
- 7.4. Üüriileandja süüil Üüriipinnal Üüriuliku või kolmandate isikute varale tekitatud kahju cest kannab vastutust ja hüvitab tekitatud kahju Üüriileandja.
- 7.5. Üüriulik kohustub hüvitama kahju, mis on tekitatud Üüriuliku poolt Üüriileandjale Lepingus fikseeritud kohustuste mittetäitmisest või mittenduetekohasest täitmisest.
- 7.6. Üüriipinna või üldkasutatavate ruumide vigastamisel, rikkumisel või hävitamisel on Üüriulik kohustatud hüvitama Üüriileandjale Üüriuliku või Üüriuliku asutuse töötajale, tema külastajale süüil tekkinud kahju täies ulatuses.
- 7.7. Üüriileandja ei ole kohustatud Üüriulikule hüvitama väljaspool Üüriipinda toimunud vee-, kanalisatsiooni-, elektri- ja sideavariidest tingitud Üüriulikule tekitatud kahjusid, välja arvatud juhul, kui kahju tekkis Üüriipinnal Lepingu mittekohasest täitmisest Üüriileandja poolt.

## 8. Lepingu kehtivus ja lepingu lõppemise alused

- 8.1. Leping jõustub selle allkirjastamisest ning lõpeb 10 (kümmne) aasta möödumisel Üüriipinna Üüriuliku kasutusse andmisest arvates.
- 8.2. Juhul, kui Üüriileandja ei anna sihtotstarbelist kasutamist võimaldavat Üüriipinda ja selle juurde kuuluvat territooriumi Üüriulikule üle 6. (kuue) kuu jooksul peale Lepingu punktis 4.1 sätestatud tähtaega on Üüriulikul õigus Lepingust taganeda.
- 8.3. Juhul, kui Üüriileandja ei hoia Üüriipinda ja/või selle juurde kuuluvat territooriumi Lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis on Üüriulikul õigus Leping erakorraliselt üles öelda, teatades selles Üüriileandjale kirjalikult ette vähemalt 30 päeva, tingimusel, et Üüriulik on andnud Üüriileandjale mõistliku tähtaja Üüriileandja kohustuste täitmiseks ja Üüriileandja ei ole oma kohustust täitnud ka selle täiendava tähtaja jooksul.
- 8.4. Juhul, kui Üüriulikul on tekkinud Üüriileandja cest Lepingujärgsete maksete võlg, mis ületab kogu Üüriipinna 3. (kolme) kuu üüri summat, on Üüriileandjal õigus Leping erakorraliselt üles öelda, teatades selles Üüriulikule kirjalikult ette vähemalt 30 päeva.

## 9. Poolte õigused ja kohustused

9.1. Üüriulik kohustub:

9.1.1. kasutama Üüriipinda heaperemehelikult;

- 9.1.2. tasuma Üüripinna kasutamise eest Üürileandjale igakuist Üüri ja muude Üürileandja poolt osutatavate teenuste eest, kui selliste teenuste osutamises on eraldi kokku lepitud;
- 9.1.3. mitte paigaldama visuaalseid tähiseid väljapoole Üüripinda ilma Üürileandja igakordse eelneva kirjaliku loata, välja arvatud Üürniku nimetatust ja tegevust kajastav teave ja visuaalsed tähised;
- 9.1.4. mitte paigaldama Üüripinnale seadmeid, mille koormus ületab teenuse või süsteemi võimsuse. Juhul kui Üürniku poolt installeeritav seade nõuab lisasüsteeme, paigaldatakse sellised süsteemid vastavalt Üürileandjaga kooskõlastatud plaanidele ja spetsifikatsioonidele Üürniku kulul;
- 9.1.5. teatama viivitamatult Üürileandjale igast Üüripinnal toimunud avariist, tulekahjust jms. õnnetusest ning võimaluse korral võtma tarvitusele abinõud õnnetusest tulenevate võimalike kahjude vältimiseks ja vähendamiseks;
- 9.1.6. täitma tuleohutust ja tervisekaitset reguleerivaid õigusakte;
- 9.1.7. võimaldama Üürileandjale vajaliku juurdepääsu Üüripinnale selle osade või süsteemide kontrollimiseks. Juurdepääs toimub Üürniku poolt kehtestatud ja Üürileandjale esitatud korra alusel;
- 9.1.8. Lepingu lõppemisel või ülesütlemisel tagastama Üüripinna koos päraldistega 30. (kolmekümne) päeva jooksul Lepingu lõppemisest arvates seisundis, mis vastab lepingujärgsele kasutamisele. Üürnikul on õigus Üüripinnalt ära viia temale kuuluv vara, mida ei käsitleta Üüripinna päraldisena.
  - 9.1.8.1. Üüripinna valduse üleandmine fikseeritakse kirjalikus üleandmise-vastuvõtmise aktis, milles sätestatakse Üüripinna tagastamise kuupäev ja Üüripinna seisundi kirjeldus.
  - 9.1.8.2. Kui Üüripinna seisund Üürileandjale tagastamisel ei vasta punktis 9.1.8 sätestatule või kui see on kahjustatud Üürniku Lepingust tuleneva kohustuse rikkumise tõttu, on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult Üüripinna seisundi Lepinguga vastavusse viimiseks ja/või Üüripinna kahjustuse kõrvaldamiseks vajalike kulutuste hüvitamist.
  - 9.1.8.3. Punktis 9.1.8 nimetatud perioodil ei kohustu Üürnik tasuma Üürileandjale Üüri, kuid kohustub tasuma kõik antud perioodi eest Üürileandja poolt tasuud heakorra ja tarbimisteenuste kulud.
- 9.1.9. Mitte andma Üüripinda allkasutusse või muul viisil teiste isikute kasutusse ilma Üürileandja eelneva kirjaliku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekuta.

## 9.2. Üürileandja kohustub:

- 9.2.1. andma Üüripinna ja selle juurde kuuluva territooriumi Üürniku kasutusse Lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis hiljemalt Lepingu punktis 4.1 sätestatud tähtajaks ja tagama Üüripinna ja selle juurde kuuluva territooriumi hoidmise Lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis Lepingu kehtivuse ajal. Juhul kui Üürniku tööspetsiifikast lähtuvalt on vaja muuta Üüripinda ja selle juurde kuuluvat territooriumi, siis viiakse need tööd läbi Üürniku kulul.
- 9.2.2. võimaldama Üürnikul takistamatult kasutada Üüripinda ja selle juurde kuuluvat territooriumi ning tehnilisi kommunikatsioone ja mitte sekkuma Üürniku tegevusse, välja arvatud juhul, kui see on vajalik Üürileandja Lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks;
- 9.2.3. tegema õigeaegselt omal kulul Üüripinna ja selle juurde kuuluva territooriumi ning rajatiste remonti (sh sanitaarremonti) tagamaks Üüripinna ja selle juurde kuuluva

territooriumi Lepingujärgseks kasutamiseks sobiva seisundi, hoidma omal küll töökorras Üürileandja omandis oleva ja Üürniku kasutusse antud Üüripinna mööbli ja inventari, vajalikus sanitaarses ja tuleohutusseisundis hoone konstruktsioonid ja tuletõrje- ja signaalsüsteemid;

9.2.4. teatama viivitamatult Üürnikule elektri-, side-, vee-, soojavarustuse ja muude kommunikatsiooniteenuste katkestustest, millest Üürileandja on teadlik;

### 9.3. Üürnikul on õigus:

9.3.1. lähtudes Lepingust takistamatult kasutada Üüripinda ning selles olevaid kommunikatsioone;

9.3.2. teha Üüripinnal Üürileandja kirjaliku taasesitamist võimaldavas vormis esitatud nõusolekul muudatusi ja parandusi. Üürnikul on õigus Lepingu lõppemisel või ülesülemisel ära võtta Üüripinnale tehtud parandus või muudatus, kui see on võimalik Üüripinda kahjustamata. Üürnikul ei ole õigust parandust või muudatust ära võtta, kui Üürileandja tasub talle selle eest mõistliku hüvitise, välja arvatud juhul, kui Üürnikul on paranduse või muudatuse äravõtmiseks õigustatud huvi;

9.3.3. nõuda Üürileandja kirjalikul nõusolekul Üüripinnal tehtud muudatuste ja/või paranduste eest mõistlikku hüvitist, kui Lepingu lõppemisel ilmneb, et asja turuväärtus on nimetatud paranduste või muudatuste tõttu oluliselt suurenenud;

9.3.4. teostada Üüripinnal ja/või selle juurde kuuluval territooriumil remonti, kui Üürileandja ei täida Lepingu punktis 9.2.3 sätestatud kohustust ning nõuda Üürileandjalt selleks tehtud kulutuste hüvitamist.

### 9.4. Üürileandjal on õigus:

9.4.1. kontrollida eelneval kokkuleppel Üürnikuga Lepingu tingimuste täitmist Üürniku poolt ning saada Üürnikult infot seoses Üüripinna kasutamisega;

9.4.2. siseneda vastavuses Üürniku poolt kehtestatud ja Üürileandjale esitatud korraga Üüripinnale igal ajal avariide või õnnetuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks, kui nimetatud õnnetused või avariid või reaalne oht nende tekkimiseks võivad ohustada Üüripinnal viibivaid isikuid või vara. Vastavalt asjaoludest teada saamisel on Üürileandja kohustatud informeerima sellest viivitamatult Üürnikku ning tarvitusele võtma vajalikud meetmed Üürnikule kuuluva ja Üüripinnal asuva vara säilimiseks.

## 10. Konfidentsiaalsus

10.1. Lepingu ja selle tingimused (v.a. käesolev punkt) ei kuulu avalikustamisele kolmandatele isikutele ilma teise Pooled nõusolekuta, v.a. juhul, kui see on õigusaktide kohaselt Pooledle kohustuslik.

10.2. Pooled kohustuvad hoidma konfidentsiaalsena Lepingu alusel saadud informatsiooni. Konfidentsiaalseks loetakse kogu sellist informatsiooni, mis Pooledele ei oleks teatavaks saanud ilma Lepingut sõlmimata ja täitmata.

## 11. Muud tingimused

11.1. Üürnikul on õigus Lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle anda teistele riiklikele politseiasutustele, jäädes nimetatud isikute kõrval vastutavaks Lepingust tulenevate

kohustuste täitmise eest. Üünnik on kohustatud teavitama Üürileandjat kirjalikult Lepingust tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmisest teistele politsei- või päästeasutustele.

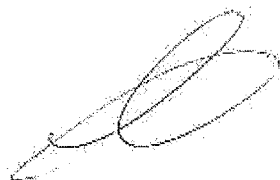
- 11.2. Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Poolte kirjalikul kokkuleppel. Kirjaliku vorminõude järgimata jätmisel on Lepingu muudatused tühised.
- 11.3. Pooltevahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatsioonilise iseloomuga, mille edastamisel teisele Poolele ei ole õiguslikke tagajärgi.
- 11.4. Teade loetakse kättesaaduks, kui:
  - 11.4.1. teade on üle antud allkirja vastu;
  - 11.4.2. teade on saadetud postiasutuse vahendusel tähtitud kirjaga teise Poole poolt näidatud aadressil ja postitamisel on möödas viis (5) kalendripäeva.
- 11.5. Poolte vahel Lepinguga täitmise tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mälltsaavutamisel kuuluvad vaidlused läbivaatamisele Üürileandja asukoha-järgses kohtus.
- 11.6. Leping on sõlmitud kahes võrdset jurildilist jõudu omavas eestikeelses eksemplaris, millest üks eksemplar jääb Üürileandjale ja teine Üünnikule.

## 12. Poolte allkirjad:

Üürileandja:



Üünnik:





Koopia õige:  
Indrek Kleenen  
Haldusreformi juhtaja  
Riigi Kinnisvara AS  
08.03.2010a.

**Üürilepingu nr Y013-080/06 (7.1-14/322) ülevõtmise kokkulepe**

**Siseministeerium**, registrikoodiga 70000562, asukohaga Pikk 61, Tallinn 15065, edaspidi nimetatud **Lepingu loovutaja**, keda esindab põhimääruse alusel kantsler Märt Kraft,


**Põhja Politseiprefektuur**, registrikoodiga 70006748, asukohaga Pärnu mnt 139, Tallinn 15028, edaspidi nimetatud **Lepingu ülevõtja**, keda esindab seaduse ja põhimääruse alusel politseiprefekt Elmar Vaher, ja

**Riigi Kinnisvara AS**, registrikoodiga 10788733, asukohaga Lasnamäe 2, Tallinn 11412, edaspidi nimetatud **Üürileandja**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Elari Udam,

edaspidi nimetatud ka eraldi **Pool** või koos **Pooled**, sõlmisid käesoleva **üürilepingu nr Y013-080/06 (7.1-14/322)** ülevõtmise kokkuleppe alljärgnevas:

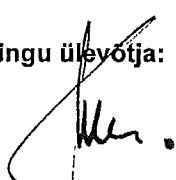
- Lepingu loovutaja annab 08.11.2006. a sõlmitud üürilepingust nr **Y013-080/06 (7.1-14/322)** (edaspidi **Leping**) tulenevad õigused ja kohustused tervikuna üle Lepingu ülevõtjale. Lepingul on selle üleandmise hetkel 7 (seitse) lisa ja 1 (üks) muudatuskokkulepe.
- Üürileandja annab nõusoleku lepingu ülevõtmiseks.
- Lepingu ülevõtja kontaktandmed on:  
Juriidiline aadress: Pärnu mnt 139, Tallinn 15060  
registrikood: 70006754  
telefon 612 4001  
Kontaktisik: Valter Pärn (tel: 612 5401, e-post: [valter.parn@pohja.pol.ee](mailto:valter.parn@pohja.pol.ee))
- Kokkulepe jõustub selle allkirjastamisest Poolte poolt.
- Kokkulepe on koostatud ühel lehel, eesti keeles, 3 (kolmes) võrdset juriidilist jõudu omavas identses eksemplaris, millest üks antakse Lepingu loovutajale, teine Lepingu ülevõtjale ja kolmas Üürileandjale.

**Lepingu loovutaja:**

  
Märt Kraft  
Siseministeerium  
Kantsler

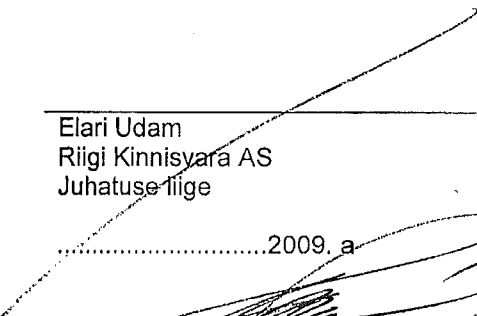
23.10. 2009. a

**Lepingu ülevõtja:**

  
Elmar Vaher  
Põhja Politseiprefektuur  
Politseiprefekt

23.10. 2009. a

**Üürileandja:**

  
Elari Udam  
Riigi Kinnisvara AS  
Juhatuse liige

23.10. 2009. a

  
23.10.09

**AKT ÜÜRIPINNA  
ÜLEANDMISE-VASTUVÕTMISE KOHTA**

Koopia õige:  
Sinduk Klaaren  
Haldusosakonna juhataja  
Riigi Kinnisvara AS  
08.03.2010a.

Riigi Kinnisvara AS (*edaspidi nimetatud Üürileandja*) esindaja Kaupo Pajumäe, kes tegutseb volituse alusel ja Siseministerium (*edaspidi nimetatud Üürnik*) esindaja Lauri Preimann, kes tegutseb volituse alusel, leppisid kokku alljärgnevas:

1. Üürileandja annab Üürnikule üle vastavalt üürilepingule nr. Y013-080/06 (sõlmitud Tallinnas 8. november 2006) (*edaspidi nimetatud Leping*) aadressil Kolde pst 65, Tallinn asuva politsei tööks rajatud hoone suletud netopinnaga 4082,7m<sup>2</sup> (inventariseerimisjoonised Nord Projekt OÜ töö nr 07030)(*edaspidi Üüripind*) ja rajatised.

2. Üüripinna tehniline seisund üleandmisel-vastuvõtmisel ning vastuvõtja kinnitus üüripinna seisundi vastavuse kohta:  
Üürnik kinnitab, et Üüripind on Üürniku poolt üle vaadatud ning see vastab Lepingu tingimustele.

Üür üüripinna kasutamise eest alates 01.juuli 2009.a. on ühe Üüripinna ruutmeetri eest 174,18 (üheksada seitsekümmend neli koma kaheksateist) krooni (sh. üürilepingujärgne kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuse komponent 27,50 kr/m<sup>2</sup>, finantskomponent 130,47 kr/m<sup>2</sup> ja vara uuendamise komponent 16,21 kr/m<sup>2</sup>). Lisandub käibemaks.

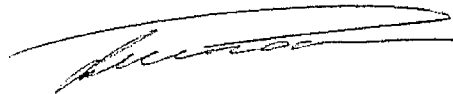
Hoone vastuvõtmisest kuni Üüriperioodi alguseni (01.07.2009.a.) tasub Üürnik Üürileandjale lisaks tarbitud kommunaalteenustele ühe Üüripinna ruutmeetri kasutamise eest kalendrikuus 43,71 (nelikümmend kolm koma seitsekümmend üks) krooni (sh. üürilepingujärgne kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuse komponent 27,50 kr/m<sup>2</sup> ja vara uuendamise komponent 16,21 kr/m<sup>2</sup>). Lisandub käibemaks.

3. Loetelu üüripinna kasutuseks vajalikest ja üleantavatest kasutusjuhenditest:

1. Raadioruumi konditsioneeride kasutusjuhend
2. Korrapidajaruumi konditsioneeride kasutusjuhend
3. Valve ja läbipääsusüsteemi kasutusjuhend
4. Videovalve kasutusjuhend
5. Teavitussüsteemi kasutusjuhend
6. Kambrite kutsesüsteemi kasutusjuhend
7. Indikatsioonipaneeli (tuletõrjehäire) kasutusjuhend
8. Sauna kasutusjuhend
9. Garaaž-töökoja survepesuagregaadi kasutusjuhend
10. Kompressori kasutusjuhend
11. Pesumasina kasutusjuhend
12. Kuivatuskapi kasutusjuhend

4. Üüripinna kasutamiseks Üürnikule üle antud vajalikud läbipääsuvahendid:

- Plastikust elektroonilised läbipääsukaardid EU - 250tk (üle antud 21.05.2009.a. aktiga)
- Võtmed kogu hoonele vastavalt sarjastustabelile ja koos koodikaardiga (üle antud 21.05.2009.a. aktiga)
- Väravapuldid EU - 15tk (üle antud 21.05.2009.a. aktiga)



5. Üürniku kastusse antud Üüripinnale paigaldatud inventar on fikseeritud Kolde pst 65 politsei hoone sisustuse ja inventari üleandmise aktiga (lisa 1).

6. Energia tarbimist fikseerivate mõõtjate näidud:

ELEKTRIARVESTI NR 26060066	
Päevase näidiku näit:	Näidud edastab Eesti
Öise näidiku näit:	Energia.
Võimsusnäidiku näit:	Üürnik tasub tarbimise
Kontrollnäidiku näit:	eest alates 01.06.2009.a.
Võrgust võetava reaktiivi näidiku näit:	

ELEKTRIARVESTI NR 26060065	
Päevase näidiku näit:	Näidud edastab Eesti
Öise näidiku näit:	Energia.
Võimsusnäidiku näit:	Üürnik tasub tarbimise
Kontrollnäidiku näit:	eest alates 01.06.2009.a.
Võrgust võetava reaktiivi näidiku näit:	

VEEARVESTI FLODIS-25 NR. 255397	
näit:	2235

SOOJUSARVESTI MULTICAL 601 NR. 6291579/08	
Soojusenergia näit (MWh):	327,23
Veekulu näit (m <sup>3</sup> ):	19789,3
Töötunnid (h):	8113

7. Märkused puuduste kohta ja kokkulepe puuduste likvideerimise aja osas:

8. Käesolev akt on koostatud 3 lehel ja 2 eksemplaris, millest ühe eksemplari saab Üürileandja ja teise Üürnik.

9. Akti allakirjutamise kuupäev, kellaaeg ja koht

25. mai 2009.a kell 13.15 Tartu mnt 85, Tallinn

Üürileandja:

Üürnik:

Nimi:	Riigi Kinnisvara AS	Nimi:	Siseministerium
Reg.kood:	10788733	Reg.kood:	70000562
Esindaja:	Kaupo Pajumäe	Esindaja:	Lauri Preimann
Ametinimetus:	projektidirektor	Ametinimetus:	haldusosakonnajuhataja kt
Tel:	6 063 400	Tel:	6 125 007
E-mail:	info@rkas.ee	E-mail:	sisemin@sisemin.gov.ee

Koopia õige:  
Indrek Klaassen  
Haldusosakonna juhataja  
Riigi Kinnisvara AS  
08.03.2010a.

Muudatus nr 2  
8. novembril 2006.a sõlmitud  
üürilepingule nr Y013-080/06

## KOKKULEPE ÜÜRILEPINGU MUUTMISEKS

**Riigi Kinnisvara AS**, asukoht Lasnamäe 2, Tallinn 11412 (edaspidi nimetatud **Üürileandja**),  
mida esindab volikirja alusel haldusosakonna juhataja Indrek Klaassen

ja

**Politsei- ja Piirivalveamet**, asukoht Pärnu mnt 139, Tallinn 15060 (edaspidi nimetatud **Üürnik**),  
mida esindab peadirektor Raivo Küüt,

edaspidi eraldi või ühiselt nimetatud **Pool** või **Pooled**,

*võttes arvesse, et*

Poolte vahel on 8. novembril 2006.a sõlmitud  
üürileping nr **Y013-080/06** (edaspidi nimetatud  
**Leping**), mille kohaselt on Üürnikul õigus kasutada  
Tallinnas **Kolde pst 65** asuvat hoonet;

*võttes arvesse, et*

Vabariigi Valitsuse seaduse § 105<sup>5</sup> lõige 4 sätestab,  
et kõikides õigussuhetes, milles Eesti Vabariiki  
esindavad politseiasutused, piirivalveasutused ning  
Kodakondsus- ja Migratsiooniamet, loetakse alates  
2010. aasta 1. jaanuarist Eesti Vabariigi esindajaks  
vastavalt oma pädevusele Politsei- ja Piirivalveamet  
või tema kohalik asutus. Alates 01.01.2010.a saab  
olema lepingulistest suhetes lepingu pooleks **Põhja  
Politseiprefektuuri** asemel Politsei- ja  
Piirivalveamet;

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud **Kokkulepe**):

1. Muuta Lepingu eritingimuste punkte üks üks (1.1.) ja üks kaks (1.2.) ning lugeda need  
alates 01.01.2010.a. õigeaks alljärgnevas sõnastuses:

**„1.1. Üürileandja: Riigi Kinnisvara AS**

Aadress: Lasnamäe 2, Tallinn 11412

Registrikood: 10788733

Tel/faks/e-post: tel 606 3400, faks 606 3401, e-post [info@rkas.ee](mailto:info@rkas.ee)

Üürileandja esindaja lepingu sõlmimisel: volikirja alusel Indrek Klaassen

Kontaktisik: Kristjan Poltimäe, 56 698 081, [kristjan.poltimae@rkas.ee](mailto:kristjan.poltimae@rkas.ee)

**„1.2. Üürnik: Politsei- ja Piirivalveamet**

Aadress: Pärnu mnt 139, Tallinn 15060

Registrikood: 70008747

Tel/faks/e-post: tel 612 3300, faks 612 3009, e-post [ppa@politsei.ee](mailto:ppa@politsei.ee)

Üürniku esindaja lepingu sõlmimisel: põhimääruse alusel Raivo Küüt

Kontaktisik: Henn Markson, 53 00 13 52, [henn.markson@politsei.ee](mailto:henn.markson@politsei.ee)

2. Jätta Lepingu ülejäänud punktid muutmata.

Kokkulepe jõustub selle allkirjastamisest.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Indrek Klaassen  
Haldusosakonna juhataja  
Riigi Kinnisvara AS



*(allkirjastatud digitaalselt)*

Raivo Küit  
Peadirektor  
Politsei- ja Piirivalveamet

**ÜÜRILEPINGU NR Y013-080/06**  
**Muudatuskokkulepe nr 1**

Koopia õige:  
Indrek Kleasen  
Haldusosakonna juhataja  
Riigi Kinnisvara AS  
08.03.2010a.

Eesti Vabariik Siseministeeriumi kaudu, registrikood 70000562, aadress Pikk 61, Tallinn  
(edaspidi **Üürnik**), mida põhimääruse alusel esindab kantsler Märt Kraft  
ja  
Riigi Kinnisvara AS, registrikood 10788733, asukoht Lasnamäe 2, Tallinn (edaspidi  
**Üürileandja**), mida esindab juhatuse liige Elari Udam,  
edaspidi koos nimetatud Pooled ja eraldi Pool

sõlmisid käesoleva kokkuleppe (edaspidi **Kokkulepe**) alljärgnevas:

**1. Alusasjaolud**

- 1.1. Käesoleva kokkuleppe alusdokumendiks on Poolte vahel 08.11.2006 sõlmitud ÜÜRILEPINGU NR Y013-080/06 (edaspidi **Leping**);
- 1.2. Pooled muudavad Lepingut lähtuvalt Üürileandja 28.05.2009.a. kirjas nr 900176/385 toodud ettepanekust ja üüripinna üleandmise-vastuvõtmise aktis sätestatust.
- 1.3. Lisaks muudavad Pooled lepingut Kokkuleppe punktis 6.4.3 osas põhjusel, et investeringu teostamise käigus suurenes üüripind (üüripind suurenes 3600 m<sup>2</sup>lt 4083,5 m<sup>2</sup>ni) ja investeringute kogumaksumus (Lepingu punkti 6.1. alapunktides nimetatud investeringute kogumaksumus suurenes 68,3 mln kroonilt 92,1 mln kroonini; summad ilma käibemaksuta), sh serveriruumi nõuete muutusest tulenevalt.

**2. Kokkulepe**

- 2.1. Muuta Lepingu punkte 3.3.2, 4.1 ja 6.1 (sh tühistada p 6.1.1 ja 6.1.2), 6.4 (sh lisada p 6.4.3), 6.5. ja 8.1. ning sõnastada need alljärgnevalt:  
3.3.2. Üüripinna suurus – 4 083,5 m<sup>2</sup> (suletud netopind vastavalt Nord Projekt tööle nr 07030)

4.1. Üürileandja kohustub Üüripinna ja selle juurde kuuluva territooriumi Üürniku kasutusse andma hiljemalt 01. juuniks 2009.a.

6.1. Üürnik kohustub tasuma Üürileandjale Üüripinna kasutamise eest igakuist Üüri 174,17 (üks sada seitsekümmend neli krooni ja seitseteist senti) krooni Üüripinna ruutmeetri eest, sh:


- üürilepingu järgne kinnisvara korrashoiu tagamise tegevuste (KKTT) komponent (ei sisalda vara uuendamist ehk remonti) – 27,50 kr/m<sup>2</sup>;
- finantskomponent – 130,45 kr/m<sup>2</sup>;
- vara uuendamise komponent – 16,21 kr/m<sup>2</sup>.

Kogu üüripinna üür kuus võrdub Lepingu punktis 3.3.2 sätestatud Üüripinna suuruse ja ühe ruutmeetri hinna korrutisega. Käesolevas punktis nimetatud Üür on Üürniku jaoks lõplik ja selle sisse on arvestatud kõik seadusest tulenevad maksud, välja arvatud käibemaks, mis lisandub Üürile.

6.4.3. üüris sisalduva vara finantskomponendi osas 1% (üks protsent) aastas alates 01.01.2011.a..

6.5. Üürnik tasub üüri järgmiselt:

- a) perioodil Üüripinna Üürniku kasutusse andmisest kuni 30.06.2009.a. – Lepingu punktis 6.1. nimetatud KKTT komponent ja vara uuendamise komponent, so kokku 43,71 kr/m<sup>2</sup> (lisandub km).



b) alates 01.07.2009.a. – Lepingu punktis 6.1. nimetatud summas (kõik nimetatud komponendid).  
Eelnimetatud summadele lisanduvad kulud Üüris mittesisalduvate teenuste eest vastavalt Lepingu sätestatud korrale ja tingimustele.

**8.1. Leping jõustub selle allkirjastamisest ning lõpeb 15 (viieteistkümne) aasta möödumisel Üüripinna Üürniku kasutusse andmisest arvates, so 24.mail 2024.a.**

**2.2. Täiendada Lepingut punktidega 6.7 ja 6.8 alljärgnevas sõnastuses:**

**6.7.** Euro kasutusele võtmisel Eesti Vabariigi territooriumil kehtiva valuutana arvutatakse Lepingu alusel tehtavad maksed ja mistahes muud Lepingu alusel maksmisele kuuluvad summad Euro kasutusele võtmise päevast ümber Eurodesse vastavalt Eesti krooni ja Euro ametlikule vahetuskursile.

**6.8.** Juhul, kui Lepingu kehtivuse jooksul, kaasa arvatud Euro kasutusele võtmisel Eesti Vabariigi territooriumil kehtiva valuutana, muudetakse Eesti krooni kurssi Euro suhtes, lepivad pooled Lepingu alusel teostamisele kuuluvate maksete ja mistahes muude Lepingu alusel maksmisele kuuluvate summade muutmise põhimõtted kokku hiljemalt 30 (kolmekümne) päeva jooksul Eesti krooni kursi muutumisest. Kui eelnevalt on toimunud Lepingu alusel teostamisele kuuluvate summade maksete ja mistahes muude Lepingu alusel maksmisele kuuluvate summade korrigeerimine, korrigeeritakse kursi muutmisel juba eelnevalt korrigeeritud summasid ja makseid.

**3. Muud tingimused**

**3.1.** Kokkulepe jõustub selle allakirjutamisest.

**3.2.** Kokkulepe on Lepingu lisa.

**3.3.** Kokkulepe on koostatud ja allakirjutatud kahes identses võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris.

Riigi Kinnisvara AS

Siseministeerium

Elari Udam

/.... / oktoober 2009

Märt Kraft

/... / oktoober 2009

*Elari Udam*  
23 10 09

*Märt Kraft*