

KOKKULEPE ÜÜRILEPINGU MUUTMISEKS

Riigi Kinnisvara AS, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, Tallinn 10115 (edaspidi nimetatud **üürileandja**), mida esindab põhikirja alusel juhatuse esimees Kati Kusmin
ja
Rahandusministeerium, registrikood 70000272, asukoht Suur-Ameerika tn 1, Tallinn 10122 (edaspidi nimetatud **üürnik**), mida esindab kantsler Merike Saks,

eraldi nimetatud **pool** ja koos **pooled**,

võttes arvesse, et

- (i) poolte vahel on 15.12.2020 sõlmitud üürileping nr KPJ-4/2020-230 (edaspidi nimetatud **leping**), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Raplas Tallinna mnt 14 ja Hariduse tn 6** asuvat üüripinda;
- (ii) pooled on kokku leppinud, et Tallinna mnt 14, Rapla üüripinna kõrvalteenuste eest tasumine algab 18.01.2022 ja üüriteenuste eest tasumine algab 01.02.2022;
- (iii) pooled on kokku leppinud, et varasemalt üürniku ainukasutuses olnud Tallinna mnt 14, Rapla haldushoone II korrusel asuv ruum nr 212a läheb üürniku ja Eesti Töötukassa ühiskasutusse. Eeltoodust tulenevalt vähendatakse üürniku üüripinda ja tasusid alates 18.01.2022. Tasu arvestuse puhul lähtutakse punktis (ii) toodust;
- (iv) üürnik on avaldanud soovi alates 18.01.2022 suurendada üüripinda Tallinna mnt 14, Rapla kinnistul asuvas Rapla haldushoone 0. korrusel asuva garaaži nr 025 võrra. Eeltoodust tulenevalt suurendatakse üürniku üüripinda ja tasusid alates 18.01.2022. Tasu arvestuse puhul lähtutakse punktis (ii) toodust;
- (v) üürileandja on tellinud Tallinna mnt 14 Rapla haldushoonele uued mõõdistusjoonised ning lähtuvalt täpsustatud pinnaandmetest soovivad pooled muuta üüritava pinna suurust ja lepingu lisas 1 olevaid plaane ning eksplikatsiooni. Uue mõõdistuse andmete kohaselt on üürniku üüripind Rapla haldushoones kokku 4462,2 m²;
- (vi) pooled on kokku leppinud, et alates 18.01.2022 vähendatakse üürniku ainukasutuses olevat territooriumi suurust ja parkimiskohtade arvu Hariduse tn 6 kinnistul seoses parkla valmimise tähtaja edasilükkumisega;
- (vii) seoses Hariduse tn 6 parkla valmimisega soovivad pooled täpsustada lepingu eritingimuste punkti 2.5;
- (viii) seoses Hariduse tn 6 parkla ehitustööde valmimisega selgus, et parklas on 35 (kolmekümne viie) parkimiskoha asemel kokku 34 (kolmkümmend neli) parkimiskohta, millest 1 (ühe) parkimiskoha võtab kasutusse Eesti Töötukassa. Eeltoodust tulenevalt vähendatakse alates 01.07.2022 üürniku kasutuses olevat territooriumi suurust ja parkimiskohtade arvu Hariduse tn 6 kinnistul;
- (ix) pooled lepivad kokku, et Eesti Töötukassa poolt Hariduse tn 6 kinnistu territooriumil asuvast üüripinnast (millel paikneb üks parkimiskoht) loobumise korral võtab üürnik nimetatud kinnistu osa (millel paikneb üks parkimiskoht) uuesti enda kasutusse käesoleva lepingu lõpuni ja selleks sõlmivad pooled lepingu muudatuse, milles suurendatakse üürniku kasutuses olevat territooriumi suurust ja parkimiskohtade arvu;
- (x) pooled on kokku leppinud muuta Tallinna mnt 14, Rapla kinnistu lisas nr 2 koodi 739 (muud bürooteenused) kohustuste jaotust ja märkuste lahtrit ning Hariduse tn 6, Rapla kinnistu kasutamise seoses lisatakse Hariduse tn 6 kohta eraldi lisa nr 2;

- (xi) selgunud on heakorra hanke tulemus ja üle on vaadatud tarbimisteenuste eeldatavad kulud, mistõttu täpsustatakse kõrvalteenuste kulude prognoose;
- (xii) pooled soovivad muuta üüri indekseerimise alguskuupäeva, mistõttu muudetakse lepingu eritingimuste punkti 6.6.1 ja lepingu lisa nr 3;
- (xiii) 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 lisa nr 6.1 lisas nr 1 kirjeldatud projekteerimis- ja ehitustööd ning nendega kaasnevad tööd, sh sisustuse hankimise vastavalt lisale nr 2 (edaspidi ühiselt nimetatud **ehitustööd**);
- (xiv) valminud on lepingu lisa nr 6.1 alusel teostatud ehitustööd, mis on 10.03.2022 allkirjastatud aktiga (v.a parkla) üürnikule üle antud ning selgunud on ehitustööde tegelik maksumus, mille alusel fikseeritakse Tallinna mnt 14, Rapla parendustööde ja sisustuse kapitalikomponentide maksed alates 01.02.2022;
- (xv) valminud on lisa nr 6.1 alusel ehitustööde raames rajatud parkla aadressil Hariduse tn 6, Rapla, mis on seisuga 30.06.2022 üürniku kasutusse antud ning mille üüri- ja kõrvalteenuste eest tasumine toimub alates 01.07.2022. Selgunud on parkla rajamise tegelik maksumus, mille alusel fikseeritakse eraldi parendustööde kapitalikomponendi suurus. Pooled on kokku leppinud, et Hariduse tn 6, Rapla üüripinna kapitalikomponente ja remonttööde komponenti hakkab üürnik tasuma alates 01.01.2023;
- (xvi) pooled on kokku leppinud hoone kasutamise korras ning lisavad lepingule lisa nr 5 „Hoone sisekorraeeskiri“;

lepidvad kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud **kokkulepe**):

1. Pooled on kokku leppinud, et Tallinna mnt 14, Rapla üüripinna kõrvalteenuste eest tasumine algab 18.01.2022 ja üüriteenuste eest tasumine algab 01.02.2022.
2. Pooled on kokku leppinud, et Hariduse tn 6, Rapla üüripinna üüri- ja kõrvalteenuste eest tasumine toimub alates 01.07.2022 ning parendustööde kapitalikomponenti (vastavalt kokkuleppe punktile 5), bilansilist kapitalikomponenti ja remonttööde komponenti hakkab üürnik tasuma alates 01.01.2023.
3. Pooled on kokku leppinud, et vastavalt lepingu lisa nr 6.1 alusel teostatud ehitustööde (v.a parkla ja sisustus) tegelikule maksumusele koos üürileandja projektijuhtimise kaudsete kulude ja üürileandja finantseeritava ehitustööde teostamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga kokku 4 413 636,03 (neli miljonit nelisada kolmteist tuhat kuussada kolmkümmend kuus koma null kolm) eurot ilma käibemaksuta, fikseeritakse lepingu lisas 3 parendustööde kapitalikomponendi makse **alates 01.02.2022 kuni 17.01.2042**.
4. Pooled on kokku leppinud, et vastavalt lepingu lisa nr 6.1 alusel teostatud ehitustööde raames hangitud sisustuse tegelikule maksumusele koos üürileandja projektijuhtimise kaudsete kulude ja üürileandja finantseeritava ehitustööde teostamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga kokku 293 551,10 (kakssada üheksakümmend kolm tuhat viissada viiskümmend üks koma kümme) eurot ilma käibemaksuta, fikseeritakse lepingu lisas 3 sisustuse kapitalikomponendi makse **alates 01.02.2022 kuni 31.01.2032**.
5. Pooled on kokku leppinud, et vastavalt lepingu lisa nr 6.1 alusel teostatud ehitustööde raames Hariduse tn 6 rajatud parkla tegelikule maksumusele koos üürileandja projektijuhtimise kaudsete kulude ja üürileandja finantseeritava ehitustööde teostamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga kokku 245 658,71 (kakssada nelikümmend viis tuhat kuussada viiskümmend kaheksa koma seitsekümmend üks) eurot ilma käibemaksuta, fikseeritakse lepingu lisas 3 parkla parendustööde kapitalikomponendi makse **alates 01.01.2023 kuni 17.01.2042**.

6. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 1.2** ning lugeda see **alates 18.01.2022** õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**1.2.** Kinnistute oluliseks osaks on:

1.2.1. Tallinna mnt 14, Rapla kinnistul asuv **Rapla Riigimaja** (ehitisregistri kood 109017136, kasutamise otstarve büroohoone, mälestise number puudub) üüritav pind 5417,4 m², millest 3353,8 m² on üürnike **ainukasutuses** ja 2063,6 m² on üürnike **ühiskasutuses**;

1.2.2. Hariduse tn 6, Rapla kinnistul asuv **parkla** (ehitisregistri kood 221361816, kasutamise otstarve muu nimetamata rajatis, mälestise number puudub) ehitisealune pind 1456 m².“.

7. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 1.3** ning lugeda see õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**1.3.** 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.“.

8. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.1** ning lugeda see **alates 18.01.2022** õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**2.1.** Üürniku kasutuses olev **üüripind Rapla Riigimajas kokku** on arvestuslikult **4462,2 m²**, millest:

2.1.1. 2673,0 m² on üürniku **ainukasutuses**;

2.1.2. 1789,2 m² on proportsionaalne osa üürnike **ühiskasutuses** olevast pinnast.“.

9. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.3** ja lugeda see **alates 18.01.2022** õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**2.3.** Üürniku kasutuses olevate **parkimiskohtade arv kokku**:

2.3.1. alates 18.01.2022 kuni 30.06.2022 Tallinna mnt 14 kinnistul **8 kohta**, millest 6 kohta üürniku ametiautodele (asuvad 0. korruse garaažides) ja 2 invakohta klientidele;

2.3.2. alates 01.07.2022 Hariduse tn 6 kinnistul **33 parkimiskohta** vastavalt lepingu lisas 1 olevale plaanile ning Tallinna mnt 14 kinnistul **8 kohta**, millest 6 kohta üürniku ametiautodele (asuvad 0. korruse garaažides) ja 2 invakohta klientidele.“.

10. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.4** ja lugeda see **alates 01.07.2022** õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**2.4.** Üürniku kasutuses olev **maa (territoorium) kokku**:

2.4.1. alates 18.01.2022 kuni 30.06.2022 Tallinna mnt 14 kinnistu territoorium on üürnike ühiskasutuses;

2.4.2. alates 01.07.2022 Hariduse tn 6 kinnistu territoorium suurusega 1456 m², millest 1413,2 m² on üürniku ainukasutuses. Tallinna mnt 14 kinnistu territoorium on üürnike ühiskasutuses.“.

11. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 2.5** ja lugeda see **alates 01.07.2022** õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„**2.5.** Üürniku kasutuses olevad **rajatised**: Hariduse tn 6 kinnistul asuv parkla, ehitisregistri kood 221361816.“.

12. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 6.6.1** ja lageda see õigeks alljärgnevas sõnastuses:

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

13. Täiendada lepingu **eritingimuste punkti 11** ja lisada sellele **alates 01.07.2022 alapunkt 11.10** alljärgnevas sõnastuses:

„**11.10.** Pooled on kokku leppinud, et alates 01.07.2022 vähendatakse üürniku kasutuses olevat territooriumi suurust ja parkimiskohtade arvu Hariduse tn 6 kinnistul ühe parkimiskoha võrra, mille võtab kasutusse Eesti Töötukassa. Pooled lepivad kokku, et Eesti Töötukassa poolt Hariduse tn 6 territooriumil asuvast üüripinnast (millel paikneb üks parkimiskoht) loobumise korral võtab üürnik nimetatud kinnistu osa (millel paikneb üks parkimiskoht) uuesti enda kasutusse käesoleva lepingu lõpuni ja selleks sõlmivad pooled lepingu muudatuse, milles suurendatakse üürniku kasutuses olevat territooriumi suurust ning parkimiskohtade arvu.“.

14. Muuta lepingu **lisa nr 1 „Üüripinna plaanid ja eksplikatsioon“** ja asendada see **alates 18.01.2022** käesoleva kokkuleppe lisaga nr 1.

15. Muuta lepingu **lisa nr 2 „Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus“** ja asendada see käesoleva kokkuleppe lisaga nr 2.

16. Muuta lepingu **lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“** ja asendada see **alates 18.01.2022** käesoleva kokkuleppe lisaga nr 3.

17. Lisada lepingule **lisa nr 5 „Hoone sisekorraeeskiri“** käesoleva kokkuleppe lisa nr 4 toodud kujul.

18. Jätta ülejäänud lepingu tingimused muutmata.

19. 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.

20. Kokkuleppe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast.

21. Kokkuleppe allkirjastatakse digitaalselt.

Kokkuleppele lisatud lepingu lisad:

1. Lepingulisa nr 1 – Üüripinna plaanid ja eksplikatsioon
2. Lepingulisa nr 2 – Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus
3. Lepingulisa nr 3 – Üür ja kõrvalteenuste tasu
4. Lepingulisa nr 5 – Hoone sisekorraeeskiri
5. Lepingulisa nr 6.1 lisa nr 1 – Ehitustööde loetelu ja tegelik maksumus
6. Lepingulisa nr 6.1 lisa nr 2 – Sisustuse nimekiri ja tegelik maksumus

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Kusmin
juhatuse esimees
Riigi Kinnisvara AS

(allkirjastatud digitaalselt)

Merike Saks
kantsler
Rahandusministeerium