**Muudatus nr 1**

21.03.2024 sõlmitud

üürilepingu nr KPJ-4/2023-115 juurde

**KOKKULEPE ÜÜRILEPINGU MUUTMISEKS**

**Riigi Kinnisvara AS**, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, Tallinn 10115 (edaspidi nimetatud **üürileandja**), mida esindab volikirja alusel haldusteenuste direktor Karel Aasrand

ja

**Eesti Vabariik Tartu Ringkonnakohtu kaudu**, registrikood 74001972,asukoht Kalevi tn 1, Tartu 51010 (edaspidi nimetatud **üürnik**), mida esindab kohtute seaduse alusel kohtudirektor Tiina Ereb,

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

*võttes arvesse, et*

1. poolte vahel on 21.03.2024 sõlmitud üürileping nr KPJ-4/2023-115 (edaspidi nimetatud **leping**), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Tartus Kalevi 1** asuvat üüripinda;
2. muutunud on üürileandja poolne kontaktisik, mistõttu muudetakse lepingus fikseeritud kontaktandmeid;
3. pooled on kokku leppinud vähendada kulupõhises üüris sisalduva bilansilise kapitalikomponendi suurust lepingu lisas nr 3 alates 01.10.2025;
4. pooled sõlmisid samaaegselt lepinguga lisa nr 6.1 „Parendustööde teostamise kokkulepe“ (edaspidi nimetatud *lisa nr 6.1*), mille kohaselt üürileandja teostab lisa nr 6.1 lisas nr 1 kirjeldatud ehitustööd ning nendega kaasnevad tööd, sh sisustuse hankimine vastavalt lisale nr 2 (edaspidi ühiselt nimetatud *parendustööd*);
5. seoses parendustööde osalise rahastamisega meetme „Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine“ toetuse arvelt ning hangitava sisustuse kapitalikomponentide maksete perioodi muutumisega, soovivad pooled osaliselt muuta lepingu ja lisaga nr 6.1 kokku lepitud tingimusi,

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

1. Muuta lepingus üürileandja poolseid kontaktisiku andmeid järgmiselt:

Kontaktisik: lõuna piirkonna kinnisvarahaldur Sirli Tartes

Kontaktisiku telefon: 5362 5752

Kontaktisiku e-post: [sirli.tartes@rkas.ee](mailto:sirli.tartes@rkas.ee)

1. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 11.2** ja sõnastada see alljärgnevalt:

„11.2. Juhul kui käesolev leping lõpeb üürnikust tuleneva asjaolu tõttu ennetähtaegselt ja pooled ei ole kokku leppinud teisiti, kohustub üürnik 60 (kuuekümne) kalendripäeva jooksul üürileandja kirjaliku nõude saamisest arvates üürileandjale hüvitama järgmised kulud:

1. kapitalikomponendi põhiosa jääk kehtivas annuiteetmaksegraafikus (lepingu lisa 3 annuiteetmaksegraafik), mis arvestatakse käesoleva lepingu lõppemise kuupäeva seisuga, millest on lahutatud algselt kokku lepitud kapitali lõppväärtus;
2. Riigihalduse ministri 05.08.2022 määruse nr 36 „Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamiseks moderniseerimisfondist antava toetuse kasutamise tingimused ja kord“ alusel haldushoone energiatõhususe tööde teostamiseks väljamakstud toetusest kuni 50%, arvestades üürniku kasutuses oleva üüripinna suurust (protsent kogu hoone üüripinnast) juhul, kui meetme toetusi menetlev rakendusüksus on teinud üürniku süül vastavas ulatuses toetuse tagasinõudmise otsuse lähtuvalt määruse § 22 lg 1 punktist 8, tingimusel, et üürileandja on teinud kõik endast sõltuva leidmaks üüripinna uueks kasutajaks keskvalitsusse kuuluva üksuse, kuid see ei ole määrusega ettenähtud tähtajaks õnnestunud;
3. sisustuse kapitalikomponendi põhiosa jääk (lepingu lisa 3 annuiteetmaksegraafik), mis arvestatakse käesoleva lepingu lõppemise kuupäeva seisuga, millest on lahutatud kapitali lõppväärtus;
4. kolmandate isikutega lepingu täitmise eesmärgil sõlmitud lepingute (sh võõrkapitali kaasamiseks sõlmitud lepingute) ennetähtaegse lõpetamisega kaasnevad tegelikud kulud.“.
5. Muuta lepingu **lisa nr 6.1 punkti 2.1** ja sõnastada see alljärgnevalt:

„2.1. korraldama ja finantseerima **parendustööd eeldatava maksumusega** **4 946 707 (neli miljonit üheksasada nelikümmend kuus tuhat seitsesada seitse) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis on arvestatud koos reservi jaüürileandja projektijuhtimise otseste kuludega ning mis koosneb kahest eraldi arvestatavast summast:

* + 1. 3 255 301 euro ulatuses rahastatakse parendustöid meetme „Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine“ toetuse arvelt ning nimetatud summas tehtud kulusid ei arvestata kokkuleppe punktides 7 ja 8 kirjeldatud kapitalikomponentide maksete hulka;
    2. 1 691 406 euro ulatuses, mis on arvestatud koos reservi jaüürileandja projektijuhtimise otseste kuludega, rahastatakse ehitustöid üürileandja eelarvest. **Üürile lisanduvate kapitalikomponentide** (vastavalt punktidele 7 ja 8) **arvutamise aluseks olev** **eeldatav** **maksumus on** **1 963 892 (üks miljon üheksasada kuuskümmend kolm tuhat kaheksasada üheksakümmend kaks) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos projektijuhtimise kaudsete kulude ja üürileandja finantseeritava parendustööde teostamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga. Parendustööde täpne maksumus selgub pärast parendustööde lõppemist. Juhul, kui parendustööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse;“.

1. Muuta lepingu **lisa nr 6.1 punkti 8.2.1** ja sõnastada see alljärgnevalt:

„8.2.1. sisustuse kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse:

* + - 1. tavasisustuse osas 180 (ükssada kaheksakümmend) kuud alates tavasisustuse üürnikule üleandmisest üleandmise-vastuvõtmise akti alusel, st eeldatavasti alates 01.10.2025 lisandub üürile tavasisustuse kapitalikomponent;
      2. erisisustuse osas 120 (ükssada kakskümmend) kuud alates erisisustuse üürnikule üleandmisest üleandmise-vastuvõtmise akti alusel, st eeldatavasti alates 01.10.2025 lisandub üürile erisisustuse kapitalikomponent;“.

1. Muuta lepingu **lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“** ja asendada see alates 01.10.2025 kokkuleppe lisaga nr 1.
2. Jätta ülejäänud lepingu tingimused muutmata.
3. 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.
4. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast.
5. Kokkulepe allkirjastatakse digitaalselt.

**Kokkuleppele lisatud lepingu lisa:**

**1. Lepingu lisa nr 3 - Üür ja kõrvalteenuste tasu**

*(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)*

Karel Aasrand Tiina Ereb

haldusteenuste direktor kohtudirektor

Riigi Kinnisvara AS Tartu Ringkonnakohus