

## ÜÜRILEPING NR Ü14250/18

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:                      | <a href="mailto:info@rkas.ee">info@rkas.ee</a>               |
| Esindaja lepingu sõlmimisel: | juhatuse liige Tanel Tiits, põhikirja alusel                 |
| Kontaktisik:                 | lõuna piirkonna kinnisvarahaldur Peeter Kõiv                 |
| Kontaktisiku telefon:        | (372) 5782 4908  |
| Kontaktisiku e-post:         | <a href="mailto:peeter.koiv@rkas.ee">peeter.koiv@rkas.ee</a> |

ja

### üürniku

### Eesti Vabariik Rahandusministeeriumi kaudu

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Registrikood:                | 70000272   |
| Juriidiline aadress:         | Suur-Ameerika 1, Tallinn, 10122                          |
| Telefon:                     | (372) 611 3558   |
| E-post:                      | <a href="mailto:info@fin.ee">info@fin.ee</a>             |
| Esindaja lepingu sõlmimisel: | kantsler Veiko Tali                                      |
| Kontaktisik:                 | Kaidi Rand   |
| Kontaktisiku telefon:        | (372) 611 3159   |
| Kontaktisiku e-post:         | <a href="mailto:kaidi.rand@fin.ee">kaidi.rand@fin.ee</a> |

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

## ERITINGIMUSED

### 1. Üüripinna kinnistu asukoht, suurus ja koosseis

**1.1.** Aadressil **Võru linn, Jüri tn 12** kinnistu, registriosa number 80941, katastritunnus 91901:007:0016, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 2136 m<sup>2</sup>.

**1.2.** Kinnistu oluliseks osaks on:

**1.2.1. Administratiivhoone** (ehitisregistri kood 113018958, kasutusotstarve registris: büroohoone) üüritav pind hoones kokku 1930,1 m<sup>2</sup>, sh üürnike ainukasutuses 1548,8 m<sup>2</sup> ja ühiskasutuses arvestuslikult 381,3 m<sup>2</sup>;

**1.2.2.** Garaaž (ehitisregistri kood 113018959, kasutusotstarve registris: allmaa- või pealmaagaraaž) üüritav pind hoones kokku 193,9 m<sup>2</sup>.

*Üüritav pind hoonetes kokku 2124,0 m<sup>2</sup>.*

**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.

**1.4.** Üüritaval pinnal eristatakse ainukasutuses olevat pinda ja ühiskasutuses olevat pinda. Ühiskasutuses olev pind on pind, mida üürnik kasutab ühiselt koos teiste hoone üürnike ja kasutajatega. Üürniku ühiskasutuses pind koosneb korruse ühiskasutuses pinnast (ruumid, mida kasutavad ühiselt vaid sama korruse üürnikud ja kasutajad, nt koridor) ja hoone ühiskasutuses pinnast (ruumid, mida kasutavad ühiselt kogu hoone üürnikud ja kasutajad, nt fuajee), erandjuhul ka muust ühiskasutuses pinnast (ruumid, mida kasutavad ühiselt osa üürnikke ja kasutajaid).

### 2. Üüripinna suurus, paiknemine ja koosseis

**2.1.** Üürniku kasutuses olev **üüripind hoones kokku** on arvestuslikult **458,7 m<sup>2</sup>**, millest:

**2.1.1.** **352,5 m<sup>2</sup>** on üürniku ainukasutuses;

**2.1.2.** **106,2 m<sup>2</sup>** on proportsionaalne osa üürnike ühiskasutuses olevast pinnast.

**2.2.** Üüripind paikneb hoone 0-, I-, II- ja III-korrusel.

**2.3.** Üürniku kasutuses olevad **parkimiskohad:** territooriumil määratlemata.

**2.4.** Üürniku ainukasutuses olev maa (territoorium): puudub.

**2.5.** Üürniku ainukasutuses olevad rajatised: puuduvad.

**2.6.** Üürniku kasutuses olevad seadmed ja inventar, mille asendamise ja hooldamise kohustus on üürileandjal, puuduvad.

- 2.7. Üüripinna paiknemine on toodud **lepingu lisas 1** olevatel plaanidel ja eksplikatsioonidel, sh on eristatud üürnike ainukasutuses ja ühiskasutuses pind. Üürnikul on õigus kasutada kogu ühiskasutatavat pinda lepingu lisas 1 tähistatud ulatuses.

### 3. Üüripinna sihtotstarve

Üüripinna sihtotstarve on büroopind.

### 4. Üüripinna nõutav seisund

Peale üüripinna seisundi fikseerimist üleandmise-vastuvõtmise aktis 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 tähtaeg on hiljemalt **01.01.2018**.

### 6. Üüriteenused ja üür

- 6.1. Üüri liik on **kulupõhine**.
- 6.2. Üüriteenused on toodud **lepingu lisas 2**.
- 6.3. Üüri suurus (ilma käibemaksuta) 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 **01.01.2019**.
- 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 (kuuekümnne) päeva jooksul teate kättesaamisest arvates.

### 7. Kõrvalteenused ja kõrvalteenuste tasu

- 7.1. Kõrvalteenused on toodud **lepingu lisas 2**.
- 7.2. Kõrvalteenuste tasu suurus (ilma käibemaksuta) 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 ettepanekule põhjendatud vastuväite 60 päeva jooksul ettepaneku 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 **01.01.2018**.

**8.2.** Üürileandja esitab üürnikule arve üüri ja kõrvalteenuste eest hiljemalt iga kuu 15. kuupäevaks. Üür ning fikseeritud kõrvalteenuste tasu arvestatakse jooksva kuu eest. Arved saadetakse e-posti aadressil [arved@fin.ee](mailto:arved@fin.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 tagasiulatuvalt **01.01.2018**.

**9.2.** Leping lõpeb **31.12.2022**.

## **10. Erisused ja täiendused tüüptingimustele**

**10.1.** Pooltel on õigus üürileping **korraliselt ilma põhjuseta üles öelda**, teatades sellest teisele poolele ette vähemalt **3 (kolm) kuud**.

**10.1.1.** Üürnikul on õigus oma **üüripinna hulgast arhiiviruume välja arvata**, teatades sellest teisele poolele ette vähemalt **3 (kolm) kuud**. Sellisel juhul sõlmivad pooled üüripinna ja -tasu vähendamise kohta üürilepingu muutmise kokkuleppe.

**10.2.** Lepingu erakorralisel ülesütlemisel tüüptingimuste punkti 8.3 või 8.4 alusel on poolel õigus nõuda lepingut rikkunud poolelt leppetrahvi summas, mis saadakse lepingu ülesütlemise ajal kehtiva ühe kalendrikuu üüri korrutamisel kolmega.

**10.3.** Lepingu korralisel lõppemisel või erakorralisel lõpetamisel esitab üürileandja üürnikule tasaarvestamata perioodi fikseeritud kõrvalteenuste tasude ja kõrvalteenuste tegeliku kulu vahe arvestused hiljemalt 60 kalendripäeva jooksul lepingu lõppemisest ning juhul, kui:

- a. fikseeritud kõrvalteenuste tasud ületavad kõrvalteenuste tegelikke kulusid, esitab üürileandja üürnikule kreditarve ning tagastab üürnikule enammakstud kõrvalteenuste tasu 21 (kahekümne ühe) kalendripäeva jooksul kreditarve esitamisest arvates;
- b. kõrvalteenuste tegelikud kulud ületavad fikseeritud kõrvalteenuste tasusid, esitab üürileandja üürnikule arve, mille kohustub üürnik tasuma 21 (kahekümne ühe) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates.

## **11. Muud kinnitused ja kokkulepped**

**11.1.** Lepingus fikseeritud **kontaktandmete muutumisest** teavitab pool teist poolt viivitamata kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

**11.2.** Pooled on kokku leppinud, kui üürileandja soovib **võõrandada kinnistu**, millel üüripind asub, siis lähtuvad pooled alljärgnevast:

- a. üürileandja teatab üürnikule üüripinna võõrandamise väljakuulutamise eeldatavast ajast vähemalt 2 (kaks) kuud ette;

- b. üürileandja on üürniku vastaval nõudmisel enne kinnistu võõrandamist kohustatud kandma kinnistusraamatusse lepingu kohta võlaõigusseaduse § 324 kohase märke.

## **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“ lisas 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 ühe kuu jooksul üüripinna tasu arvestamise alguse kuupäeva seisuga)
5. Hoone sisekorraeskiri (lisatakse lepingule pärast koostamist)

*Allkirjastatud digitaalselt*

**Üürileandja**

*Allkirjastatud digitaalselt*

**Üürnik**