

KOKKULEPE ÜÜRILEPINGU MUUTMISEKS

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

Eesti Vabariik Prokuratuuri kaudu, registrikood 70000906, asukoht Wismari 7, Tallinn 15188 (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab põhimääruse alusel haldusdirektor Mario Metsoja,

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on 29.10.2020 sõlmitud üürileping nr Ü17544/19 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Rakvere linnas, F. R. Kreutzwaldi tn 5a** asuvat üüripinda;
- 2) leping lõpeb 21.10.2025, kuid pooled soovivad lepingu tähtaega pikendada kuni 30.09.2035, mistõttu muudetakse lepingu eritingimuste punkti 9.2;
- 3) pooled soovivad kokku leppida, et alates 22.10.2025 muudetakse igakuiselt tasutavat üüri ning tuuakse eraldi välja üürileandja järelevalveteenuse tasu, mistõttu muudetakse lepingu lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“;
- 4) kuna Rakveres Fr. R. Kreutzwaldi tn 5a hoone enamuse üüritava pinna tegelik kasutaja on allüürilepingu alusel Politsei- ja Piirivalveamet, kellest tingitult on vajalik kokku leppida täiendavates riigi julgeolekuga seotud tingimustes, on pooled kokku leppinud täiendada lepingu eritingimusi punktidega 11.4 – 11.6;
- 5) pooled soovivad kokku leppida, et alates 01.01.2027 on üürileandjal õigus muuta üüri senise 31.oktoobri seisuga lõppeval aastasel perioodil avaldatud Eesti tarbijahinna koondindeksi asemel 31. detsembri seisuga lõppeval aastasel perioodil avaldatud Eesti tarbijahinna koondindeksiga, mis korrutatakse koefitsiendiga 0,5. Seoses üüri muutmise rakendatava Eesti tarbijahinnaindeksi koondindeksi kuupäeva muutmisega soovivad pooled lisaks kokku leppida, et üürileandja esitab üürnikule üüri muutmise teate hiljemalt 1. aprilliks mistõttu muudetakse lepingu põhitingimuste punkti 4.8. Pooled on seejuures kokku leppinud, et kuna alates 22.10.2025 üüri suurus muutub, siis uut üüri indekseeritakse alates 01.01.2027, st esimene üüri muutmise teade esitatakse 2026. aasta 1. aprilliks (s.o 2027. aasta üüri muutmise kohta),

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Täiendada lepingu **eritingimuste punkti 6.6.2** ja sõnastada see **alates 22.10.2025** järgnevalt:

„**6.6.2.** Üüri muutmise aluseks olev indeks leitakse muutmise teatamise aastale eelneva **31. detsembri** seisuga.“.
2. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 7.5.1** ja sõnastada see **alates 22.10.2025** järgnevalt:

„**7.5.1.** Üürileandja esitab kõrvalteenuste tasu muutmise kohta üürnikule ettepaneku hiljemalt tasu muutmisele eelneva aasta 1. aprilliks.“.
3. Muuta lepingu **eritingimuste punkti 9.2** ja sõnastada see **alates 22.10.2025** järgnevalt:

„9.2. Leping lõpeb 30.09.2035.“.

4. Täiendada lepingu **eritingimuste punkti 11 alapunktidega 11.4 – 11.6** järgnevas sõnastuses:

„11.4. Juhul, kui üüripinna (või osa sellest) säilitamiseks (eelkõige hoone ja üüripinna haldusteenuse pakkumiseks, heakorra- ja hooldustööde teostamiseks või remonttööde tegemiseks) või üüripinna hoones pinna üürimiseks või hoonestusõiguse võõrandamiseks teisele isikule on hoonestajal, sh koos vastava teise isikuga, vaja juurdepääsu üüripinnale (või osale sellest), teavitab üürileandja või hoonestaja sellest üürnikku ette vähemalt 5 (viis) kalendripäeva. Üürnik, üürileandja ning hoonestaja lepivad igal konkreetasel korral kokku täpsemad üüripinnale juurdepääsu tingimused (sh sobiva aja, vajadusel kooskõlastatud isikud jm). Avarii olukorras (kirjeldatud lepingu tüüptingimuste punktides 1.1, 4.8 ja 5.6), sealhulgas kui on oht, et oluline ja otsene kahju võib tekkida hoonele või üüripinnale, eelnev kooskõlastuskohustus ja etteteavitusaeg ei ole kehtivad.

11.5. Üürileandja ja hoonestaja lepivad omavahelises üürilepingus kokku, et hoonestaja ei või üüripinna hoones ega kinnistul anda pinda kasutusse ega võõrandada hoonestusõigust isikule, kes on seotud rahapesu, terrorismi või muu ebaseadusliku tegevusega, mis on ohuks riigi julgeolekule või avalikule korrale. Seetõttu kohustub hoonestaja üürileandjat ette informeerima üüripinna hoones või kinnistul pinna kasutusse andmisest ja isikust kellele kavatsetakse pind kasutusse anda või üüripinna kinnistu hoonestusõiguse võõrandamisest ja isikust, kellele kavatsetakse hoonestusõigus võõrandada. Politsei- ja Piirivalveametil on õigus üürileandja kaudu esitada hoonestajale vastuväiteid ja avaldada informatsiooni, mis võivad olla hoonestajale vajalikud konkreetsele isikule pinna kasutusse andmise üle otsustamiseks või hoonestusõiguse võõrandamiseks.

11.6. Juhul, kui hoonestaja annab üüripinna hoones või kinnistul pinna kasutusse või võõrandab hoonestusõiguse (sh juhul, kui kontroll hoonestusõigust omava ettevõtte üle läheb) isikule, kelle osas Politsei- ja Piirivalveamet on esitanud põhjendatud vastuväited ja seetõttu otsustab Politsei- ja Piirivalveamet allüürilepingu lõpetada, võib üürnik esitada taotluse käesoleva lepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks teatades sellest vähemalt 30 (kolmkümmend) kalendripäeva ette. Viimasel juhul on üürnikul õigus üürileandjalt nõuda leppetrahvi kuni 36 (kolmekümne kuue) kuu üüri ulatuses.“.

5. Muuta lepingu **lisa nr 3 „Üür ja kõrvalteenuste tasu“** ja asendada see **alates 22.10.2025** kokkuleppe lisaga.

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 on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Üürileandja

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Valk

Mario Metsoja

haldusteenuste direktor
Riigi Kinnisvara AS

haldusdirektor
Prokuratuur