**Muudatus nr 10.3**

09.11.2009 sõlmitud

üürilepingule nr Y014-153/09 JM nr 3/1-09

**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 Viru Maakohtu kaudu, registrikood 74001736, asukoht Kooli 2a, 41532 Jõhvi (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab seaduse ja põhimääruse alusel kohtudirektor Mario Metsoja,

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

*võttes arvesse, et*

1. poolte vahel on 09.11.2009 sõlmitud üürileping nr Y014-153/09 JM nr 3/1-09 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Jõhvis Kooli 2a** asuvat üüripinda;
2. poolte vahel on 10.08.2023 sõlmitud lepingu lisa nr 11 „Parendustööde teostamise kokkulepe“ (edaspidi nimetatud *lisa 11*), mille kohaselt üürileandja teostab üüripinnal kokkulepitud mahus vajalikud pisiparendustööd, sh hangib tavasisustuse (edaspidi nimetatud *parendustööd*);
3. valminud on lepingu lisa nr 11 lisas 1 toodud parendustööd sh on hangitud lisa 11 lisas 2 toodud tavasisustus, mis on 19.01.2024 sõlmitud aktiga üürnikule üle antud ning selgunud on parendustööde tegelik maksumus 10 743,78 eurot (kümme tuhat seitsesada nelikümmend kolm eurot seitsekümmend kaheksa senti) ilma käibemaksuta, mille alusel fikseeritakse üürile lisanduva kapitalikomponendi makse 01.10.2023 kuni 31.12.2025;
4. pooled on kokku leppinud, et seoses lepingu lisa nr 11 alusel hangitud tavasisustusega lisandub üürile alates 01.01.2024 tavasisustuse remonditööde komponent, mistõttu muudetakse lepingu lisa nr 2 (koodide 742 ja 400 märkuseid),

lepivad kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Muuta lepingu eritingimuste **punkti 2.6** ning lugeda see alates 01.10.2023 õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„2.6. **Igakuiselt tasutav üür:** **29 008,62 eurot** (kakskümmend üheksa tuhat kaheksa koma kuuskümmend kaks) ehk **11,93** **eurot/m2**(üksteist eurot ja üheksakümmend kolm senti ühe ruutmeetri kohta), millele lisandub perioodil 01.10.2023 – 31.12.2023 lepingu lisa 11 alusel teostatud parendustööde eest kapitalikomponendi makse summas **1 956,78** (üks tuhat üheksasada viiskümmend kuus eurot ja seitsekümmend kaheksa senti). Kokku kuulub tasumisele **30 965,40 eurot** (kolmkümmend tuhat üheksasada kuuskümmend viis eurot ja nelikümmend senti), millele lisandub käibemaks õigusaktidega ettenähtud korras. Üürile lisanduvat kapitalikomponenti vastavalt lepingu põhitingimuste punktile 4.8 ei muudeta.“.

1. Muuta lepingu eritingimuste **punkti 2.6.2** ning lugeda see alates 01.10.2023 õigeks alljärgnevassõnastuses:

„2.6.2. **Üürile lisandub** tasu üüris mittesisalduvate teenuste **kõrvalkulude** eest (üürileandjalisab arveldamisel summadele käibemaksu vastavalt kehtivale käibemaksuseadusele), lepinguLisas 2 kirjeldatud ja täpsustatud ulatuses ja kohustuste jaotuse alusel (üüripinna kohta):

* **haldusteenus** (kood 100) ulatuses, mis ei sisaldu üürihinnas – **0,12 eurot/m² (kaksteist senti ühe ruutmeetri kohta)**, mis teeb haldusteenuse tasu suuruseks ühes kuus **291,84 eurot (kakssada üheksakümmend üks eurot ja kaheksakümmend neli senti)**;
* **heakord** (kood 300) – **1,79 eurot/m² (üks euro ja seitsekümmend üheksa senti ühe ruutmeetri kohta)**, mis teeb heakorrateenuse tasu suuruseks ühes kuus **4 345,25 eurot (neli tuhat kolmsada nelikümmend viis eurot ja kakskümmend viis senti)**. Järgmistel perioodidelvõetakse aluseks eelmise perioodi tegelik kulu;
* **tarbimisteenused** (kood 600) – **1,55 eurot/m² (üks euro ja viiskümmend viis senti ühe ruutmeetri kohta)**, mis teeb tarbimisteenuste tasu suuruseks ühes kuus **3 758,34 eurot (kolm tuhat seitsesada viiskümmend kaheksa eurot ja kolmkümmend neli senti)**.Järgmistel perioodidel võetakse aluseks eelmise perioodi tegelik tarbimine ningvastavate teenuste prognoositav hind;
* **tehniline valve** (kood 714) – **0,03 eurot/m² (kolm senti ühe ruutmeetri kohta)**, misteeb tehnilise valve tasu suuruseks ühes kuus **61,25 eurot (kuuskümmend üks eurot ja kakskümmend viis senti)**. Järgmistel perioodidel võetakse aluseks eelmiseperioodi tegelik kulu.“.

1. Muuta lepingu eritingimuste **punkti 2.6** ning lugeda see alates 01.01.2024 õigeks alljärgnevas sõnastuses:

„2.6. **Igakuiselt tasutav üür:** **29 598,85 eurot** (kakskümmend üheksa tuhat viissada üheksakümmend kaheksa koma kaheksakümmend viis) ehk **12,17** **eurot/m2**(kaksteist eurot ja seitseteist senti ühe ruutmeetri kohta), millele lisandub lepingu lisa 11 alusel hangitud tavasisustuse remonttööde komponent summas **21,91** **eurot** (kakskümmend üks eurot ja üheksakümmend üks senti) ja perioodil 01.01.2024 – 31.12.2025 lepingu lisa 11 alusel teostatud parendustööde eest kapitalikomponendi makse summas **220,93 eurot** (kakssada kakskümmend eurot ja üheksakümmend kolm senti). Kokku kuulub tasumisele **29 841,69 eurot** (kakskümmend üheksa tuhat kaheksasada nelikümmend üks eurot ja kuuskümmend üheksa senti), millele lisandub käibemaks õigusaktidega ettenähtud korras. Üürile lisanduvat kapitalikomponenti vastavalt lepingu põhitingimuste punktile 4.8 ei muudeta.“.

1. Muuta lepingu eritingimuste **punkti 2.6.2** ning lugeda see alates 01.01.2024 õigeks alljärgnevassõnastuses:

„2.6.2. **Üürile lisandub** tasu üüris mittesisalduvate teenuste **kõrvalkulude** eest (üürileandjalisab arveldamisel summadele käibemaksu vastavalt kehtivale käibemaksuseadusele), lepinguLisas 2 kirjeldatud ja täpsustatud ulatuses ja kohustuste jaotuse alusel (üüripinna kohta):

* **haldusteenus** (kood 100) ulatuses, mis ei sisaldu üürihinnas – **0,12 eurot/m² (kaksteist senti ühe ruutmeetri kohta)**, mis teeb haldusteenuse tasu suuruseks ühes kuus **291,84 eurot (kakssada üheksakümmend üks eurot ja kaheksakümmend neli senti)**;
* **heakord** (kood 300) – **2,00 eurot/m² (kaks eurot ühe ruutmeetri kohta)**, mis teeb heakorrateenuse tasu suuruseks ühes kuus **4 852,00 eurot (neli tuhat kaheksasada viiskümmend kaks eurot)**. Järgmistel perioodidelvõetakse aluseks eelmise perioodi tegelik kulu;
* **tarbimisteenused** (kood 600) – **1,92 eurot/m² (üks euro ja üheksakümmend kaks senti ühe ruutmeetri kohta)**, mis teeb tarbimisteenuste tasu suuruseks ühes kuus **3 455,79 eurot (kolm tuhat nelisada viiskümmend viis eurot ja seitsekümmend üheksa senti)**.Järgmistel perioodidel võetakse aluseks eelmise perioodi tegelik tarbimine ningvastavate teenuste prognoositav hind;
* **tehniline valve** (kood 714) – **0,03 eurot/m² (kolm senti ühe ruutmeetri kohta)**, misteeb tehnilise valve tasu suuruseks ühes kuus **78,27 eurot (seitsekümmend kaheksa eurot ja kakskümmend seitse senti)**. Järgmistel perioodidel võetakse aluseks eelmiseperioodi tegelik kulu.“.

1. Muuta lepingu lisa nr 2 „Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus“ ja asendada see alates 01.01.2024 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 lisad:**

**1. Lepingu lisa nr 2 - Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus**

**2. Lepingu lisa nr 11 lisa 1 ja 2 - Tööde + sisustuse loetelu ja tegelik maksumus**

**3. Lepingu lisa nr 11 lisa nr 3 - Parendustööde kapitalikomponendi annuiteetgraafik**

*(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)*

Karel Aasrand Mario Metsoja

haldusteenuste direktor kohtudirektor

Riigi Kinnisvara AS Viru Maakohus