

Lisa nr 6.1
08.07.2024 sõlmitud
üürilepingule nr KPJ-4/2024-78

Lisa nr 6.1
06.11.2023 sõlmitud
üürilepingule nr KPJ-4/2023-103

Lisa nr 6.3
25.04.2022 sõlmitud
üürilepingule nr KPJ-4/2021-128

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE

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

Politsei- ja Piirivalveamet, registrikood 70008747, asukoht Pärnu mnt 139, Tallinn 15060 (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab peadirektori 10.06.2022 käskkirja nr 1.1-1/55 alusel peadirektori asetäitja varade alal Janne Alavere,

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on sõlmitud järgmised üürilepingud (edaspidi kõik koos nimetatud *üürilepingud* ja eraldi *üürileping*):
 - leping nr KPJ-4/2024-78, mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada üüripinda, mis asub **Keila linnas Keskväljak 8a**;
 - leping nr KPJ-4/2023-103, mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada üüripinda, mis asub **Põlva linnas Võru tn 12**;
 - leping nr KPJ-4/2021-128, mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada üüripinda, mis asub **Võru linnas Rápina mnt 20a**;
- 2) pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripindadel fonosüsteemide vahetamise ja SMITi süsteemist lahutamise;
- 3) seoses fonosüsteemide vahetamise ja SMITi süsteemist lahutamise tööde teostamisega soovivad pooled kokku leppida nimetatud tööde tähtajas ning kulude hüvitamises,

allkirjastavad käesoleva parendustööde teostamise kokkuleppe (edaspidi *kokkulepe*) alljärgnevas:

1. Eesmärk ja ees

- 1.1. Üürileandja teostab üüripindadel fonosüsteemide vahetamise ja SMITi süsteemist lahutamise vastavalt kokkuleppe lisale nr 1 (edaspidi nimetatud *parendustööd*) kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtjaks.
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse parendustöödega seotud poolte õigused ja kohustused.

- 1.3. Käesolev kokkulepe on üürilepingu lahutamatu osa.
- 1.4. Üürileandja on kohustatud teostama parendustööd hiljemalt **30.09.2024** tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 2.1 alapunktides kirjeldatud tähtaega edasilükkavaid asjaolusid.

2. Parendustööde tähtaja pike ne mine

- 2.1. Kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata üürilepingust, kokkuleppes ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitselahendusi seoses parendustööde tähtaja edasilükkumisega juhul, kui parendustööd on ajutiselt takistatud ja/või viibivad järgmistel põhjustel:
 - 2.1.1. parendustööd viibivad või on takistatud üürileandjast mittesõltuvatel põhjustel (sealhulgas kõrvaldatava takistuse tõttu õigusaktiga nõutava loa, kooskõlastuse või muu nõusoleku saamisel) – tähtaeg lükkub edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud parendustööde kestuse pikendamise aja võrra;
 - 2.1.2. üürnik soovib lisatööde teostamist – pooled määravad vajadusel lisatöödele täiendava tähtaja.
- 2.2. Kokkuleppe punktis 2.1 sätestatu ei piira üürniku õigust nõuda muudel juhtudel üürilepingus sätestatud leppetrahvi maksmist ja kahju hüvitamist ning kasutada muid seadusest tulenevaid õiguskaitselahendusi.
- 2.3. Üürileandja teavitab üürnikku viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui:
 - 2.3.1. esineb kokkuleppe punktis 2.1.1 nimetatud mis tahes asjaolu ja seetõttu pikeneb kokkuleppes sätestatud tähtaeg (sellisel juhul on üürileandja kohustatud teates esitama tähtaja pikendamise põhjused koos seda tõendavate dokumentidega (olemasolul) ning näitama ajavahemiku, mille võrra kokkuleppes sätestatud tähtaeg pikeneb) või
 - 2.3.2. esineb kokkuleppe punktis 2.1.2 nimetatud asjaolu ja seetõttu on vajalik kokkuleppes sätestatud tähtaja pikendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

3. Parendustööde kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine

- 3.1. Kokkuleppe alusel üürileandjale hüvitatav **parendustööde eeldatav kogumaksumus koos reserliga on 47 817 (nelikümmend seitse tuhat kaheksasada seitseteist) eurot, millele lisandub käibemaks**. Üürile lisanduvate **parendustööde kapitalikomponentide** (vastavalt punktile 3.2) arvutamise aluseks olev **eeldatav kogumaksumus koos üürileandja projektijuhtimise kuludega on 51 164 (viiskümmend üks tuhat üks sada kuuskümmend neli) eurot, millele lisandub käibemaks**. Juhul, kui parendustööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürnikuga ning pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse.
- 3.2. Üüris sisalduv parendustööde kapitalikomponent arvutatakse Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määruse nr 16 „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused“ lisa 2 (edaspidi lühendatult *määruse lisa 2*) punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades järgmist:
 - 3.2.1. alates parendustööde üürnikule üleandmisest, st eeldatavasti alates 01.10.2024 lisandub üürile parendustööde kapitalikomponent, mille makse kuude arvuks arvestatakse 3 (kolm) kuud;
 - 3.2.2. parendustööde kapitali tulumäärana arvestatakse parendustööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäärat määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 5,9%;
 - 3.2.3. parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
 - 3.2.3.1 üürileandja poolt parendustööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
 - 3.2.3.2 vajadusel parendustööde teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) otsestest kuludest;

- 3.2.3.3 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
- 3.2.3.4 üürileandja projektijuhtimise kuludest, mille suuruseks on 7% (seitse protsenti) kokkuleppe punktides 3.2.3.1 kuni 3.2.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest;
- 3.2.3.5 üürileandja finantseeritavast parendustööde teostamise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 3.2.3.1 kuni 3.2.3.4 kirjeldatud kuludest;
- 3.2.4. parendustööde kapitali lõppväärtus leitakse pärast parendustööde lõppemist üüris sisalduva kapitalikomponendi suuruse määramisel (kokkuleppe punkt 3.3).
- 3.3. Pärast parendustööde lõppemist sõlmivad pooled üüris sisalduva parendustööde kapitalikomponentide suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksegraafiku asendamiseks üürilepingute muutmise kokkulepped ning lisa 3 muudatused, milles täpsustatakse käesoleva kokkuleppe punktis 3.2 kirjeldatud viisil leitud parendustööde kapitalikomponendi suurust (vastavalt üürileandja poolt tehtud parendustööde tegelikule maksumusele).

4. Poolte esindajad

- 4.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistes küsimustes:
 - 4.1.1. üürnik – Hannes Jaanimäe (tel 529 9291, e-post hannes.jaanimae@politsei.ee) või teda asendav isik;
 - 4.1.2. üürileandja – Ülle Tamm (tel 5344 1347, e-post: ulle.tamm@rkas.ee) või teda asendav isik.
- 4.2. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
 - 4.2.1. üürnik – Kaido Resik (tel 512 1046, e-post kaido.resik@politsei.ee) või teda asendav isik;
 - 4.2.2. üürileandja esindajad vastavalt kokkuleppe lisas nr 1 kirjeldatule.
- 4.3. Poole esindaja volituste hulka kuulub muuhulgas käesoleva kokkuleppe täitmisel teistele pooltele vajaliku informatsiooni kogumine ja esitamine.
- 4.4. Esindajate muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teisi pooli sellest vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.

Kokkuleppe lisad:

Lisa nr 1 – Parendustööde loetelu ja eeldatav maksumus

Lisa nr 2 – Parendustööde kapitalikomponentide annuiteetgraafikud

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Karel Aasrand
haldusteenuste direktor
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Janne Alavere
peadirektori asetäitja varade alal
Politsei- ja Piirivalveamet