

INVESTEERINGUTE TEOSTAMISE KOKKULEPE

Kuupäev vastavalt digitaalse allkirjastamise päevale

Riigi Kinnisvara AS, registrikoodiga 10788733, asukohaga Lasnamäe 2, 11412 Tallinn, (edaspidi *üürileandja*), mida esindab põhikirja alusel juhatuse liige Elari Udam,

Politsei- ja Piirivalveamet, registrikoodiga 70008747, asukohaga Pärnu mnt 139, 15060 Tallinn, (edaspidi *üürnik*), mida esindab peadirektori 20.02.2014 käskkirja nr 63 alusel peadirektori asetäitja varade alal Tauno Tuisk,

ja

Siseministeerium, registrikoodiga 70000562, asukohaga Pikk tn 61, 15065 Tallinn, (edaspidi *ministeerium*), mida esindab kantsleri 24.01.2014 käskkirja nr 1-5/10 „Volituste andmine varade asekanstlerile“ punkt 2 alusel varade asekanstler Riho Kuppert,

edaspidi eraldi *pool* ja ühiselt *pooled*,

võttes arvesse, et:

- 1) üürniku ja üürileandja vahel on 3. septembril 2012 sõlmitud üürileping nr Ü3948/12 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada Võrumaal Meremäe vallas Piusa kordoni kinnistul (kinnistusraamatu registriosa nr 1935641; edaspidi *kinnistu*) asuvat üüripinda;
- 2) üürileandja ja ministeeriumi vahel on 17.06.2013 sõlmitud koostööleping nr M5581/13, millega lepiti kokku üürileandja poolt kinnistul asuva üüripinna koosseisu kuuluva hoone (edaspidi *hoone*) rekonstrueerimise eesmärgil ehitusprojekti koostamise korraldamises;
- 3) käesoleva kokkuleppe sõlmimise ajaks on projekteerimistööde käigus valminud Amhold AS poolt koostatud ehitusprojekt (töö nr T-I-KT-X/01/13.09.26 „Piusa kordoni projekteerimistööd“; edaspidi nimetatud *projektdokumentatsioon*). Pooled on saavutanud kokkuleppe ehitustööde teostamiseks hoone rekonstrueerimisel ning vastavate tööde jooksvaks finantseerimiseks üürileandja poolt;
- 4) vastavalt Vabariigi Valitsuse valitsuskabineti 16.09.2014 nõupidamise otsusele on Piusa kordoni ehitustöödeks ette nähtud 2015. aastaks 5 580 672 eurot (summa koos käibemaksuga, ei sisalda üürileandja kaudseid projektijuhtimise kulusid),

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi *kokkulepe*):

1. Eesmärk ja tähtaeg

- 1.1 Pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripinna koosseisu kuuluva hoone rekonstrueerimiseks ehitustööd vastavalt projektdokumentatsioonile ning nendega kaasnevad tööd, sh omanikujärelevalve, sisustuse ja seadmete hankimine jm (edaspidi ühiselt nimetatud *ehitustööd*). Ehitustööde täpsem sisu ja maht lepitakse üürileandja ja ministeeriumi poolt kokku ehitustööde teostamiseks korraldatavates riigihangete hankedokumentides, arvestades seejuures ehitustööde teostamiseks vajalikke rahalisi vahendeid ning nende olemasolu.
- 1.2 Kokkuleppega reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.
- 1.3 Kokkulepe on üürilepingu lahutamatu osa.
- 1.4 Üürileandja on kohustatud teostama ehitustööd ja andma rekonstrueeritud hoone üürnikule üle hiljemalt 17 (seitsmeteistkümne) kalendrikuu möödudes alates käesoleva kokkuleppe sõlmimisest, tingimusel, et:
 - 1.4.1 ministeerium on kokkuleppe punktis 4.2 sätestatud tähtaja jooksul kooskõlastanud ehitustööde riigihanke hankedokumentide tehnilise kirjelduse ning ei esine muid ministeeriumist või üürnikust tingitud takistusi ehitustööde riigihanke väljakuulutamiseks;
 - 1.4.2 ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid;
 - 1.4.3 puuduvad mis tahes muud takistused investeeringu teostamiseks ja ehitustööde töövõtulepingu sõlmimiseks.
- 1.5 Üürileandja sõlmib ehitustööde töövõtulepingu riigihankes edukaks tunnistatud pakkumuse esitanud isikuga pärast seda, kui üürileandja üldkoosolek on võtnud vastu otsuse üürileandja tegevuse mõju kohta valitsussektori tasakaaluarvestusele, milles on arvestatud Piusa kordoni kinnistul asuva hoone ehitustöödega. Tulenevalt riigivaraseaduse § 5 lg 5, mille kohaselt esindab üldkoosolek Eesti Vabariiki, avaldavad ja kinnitavad pooled, et üldkoosoleku eelnimetatud nõusoleku mittesaamist ei loeta üürileandja poolt kokkuleppe rikkumiseks.

2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1 korraldama ja finantseerima ehitustööd summas kuni 4 650 560 (neli miljonit kuussada viiskümmend tuhat viissada kuuskümmend) eurot, millele lisandub käibemaks õigusaktidega ettenähtud korras;
- 2.2 hankima sisustuse ja inventari projektdokumentatsiooni sisearhitektuuri osas esitatud mahus;
- 2.3 ehitustööde teostamisel kinni pidama kokku lepitud tähtaegadest ning korraldama ehitustööde ning sellega kaasnevate tegevuste teostamist efektiivselt ning üürniku jaoks parimal võimalikul viisil, saavutamaks kvaliteetne tulemus optimaalsete kulutustega ning arvestades hilisemate ekspluatatsiooni kuludega;
- 2.4 koostama ehitustööde riigihanke hankedokumentid ning kooskõlastama hankedokumentide tehnilise kirjelduse ministeeriumiga enne hanketeate avaldamist või pakkumuse esitamise ettepaneku esitamist kvalifitseeritud taotlejatele. Ministeeriumil ei ole õigust hankedokumentide tehnilise kirjelduse kooskõlastamisest ebamõistlikult keelduda;
- 2.5 andma üürnikule hoone mõõdistusprojekti üle hiljemalt hoone valduse üleandmisel;
- 2.6 mitte tegema olulisi muudatusi või täiendusi ministeeriumi poolt kooskõlastatud hoone projektdokumentatsioonis, mis on seotud töökeskkonna parameetritega (eelkõige sisekliima parameetrid, sisustus, ruumide varustus/seadmed) ilma ministeeriumi kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekuta, kusjuures ministeeriumil ei ole õigust nõusoleku andmisest ebamõistlikult keelduda, sealhulgas ei ole õigust nõusoleku andmisest

- keelduda, kui mõni vastav muudatus osutub vajalikuks õigusaktides või detailplaneeringus sätestatud nõuete või asjaomase haldusorgani poolt seatud tingimuste täitmiseks;
- 2.7 üürniku või ministeeriumi nõudmisel viivitamatult, kuid mitte hiljem kui 5 (viie) tööpäeva jooksul, andma aru ehitustööde teostamise käigust ning võimaldama üürniku ja ministeeriumi esindajatel igal ajal teostada kontrolli käimasolevate ehitustööde mahu ja kvaliteedi üle;
 - 2.8 korraldama vastavalt vajadusele, sh üürniku või ministeeriumi esindaja nõudmisel ehitustööde teostamisega seotud küsimustes nõupidamisi;
 - 2.9 teatama esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürniku ja ministeeriumi esindajatele ehitustööde lõpptähtaja muutumisest, tähtaja muutumise põhjustest ja sellega kaasnevatest riskidest;
 - 2.10 kutsuma enne ehitustööde töövõtulepinguga määratud garantiiperioodi lõppu kokku garantiikomisjoni ja kaasama garantiikomisjoni üürniku ja ministeeriumi esindajad;
 - 2.11 koostama ja säilitama üüripinna ehitamist puudutavad dokumendid (poolte vahel sõlmitud kokkulepped, aktid, koosolekute protokollid ja üürnikuga kooskõlastatud dokumendid) ja esitama need üürnikule või ministeeriumile tutvumiseks vastava nõude saamisest 5 (viie) tööpäeva jooksul.

3. Üürileandjal on õigus:

- 3.1 saada üürnikult ja ministeeriumilt ehitustööde teostamiseks vajalikku informatsiooni ja lähteandmeid;
- 3.2 teha iseseisvalt muudatusi või täiendusi projektdokumentatsioonis või kasutada projektdokumentatsioonist erinevaid või seal määratlemata materjale ja lahendusi juhul, kui need on projektdokumentatsioonis märgitud materjalide või lahendustega samaväärsed ning nimetatud muudatuste realiseerimisega ei kaasne tööde kvaliteedi langus ja/või täiendav rahaline kulu ja/või ajakulu, mis tingib tööde valmimise tähtaja piknemise. Samuti on üürileandjal õigus teha iseseisvalt muudatusi või täiendusi projektdokumentatsioonis või kasutada projektdokumentatsioonist erinevaid või seal määratlemata materjale ja lahendusi töökeskkonda ja selle parameetreid puudutavas osas juhul, kui ministeerium ei ole eelnimetatud muudatuse või täienduste tegemise kooskõlastamise taotlusele vastanud kokkuleppe punktis 4.2 toodud tähtaja jooksul ning vastavad muudatused seisnevad projektdokumentatsioonist erinevate materjalide või lahenduste kasutamises, mis on samaväärsed projektdokumentatsioonis esitatuga;
- 3.3 nõuda kokkuleppes reguleeritud dokumentidele vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamist, peab üürileandja sellest üürnikku ja/või ministeeriumit teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis avaldusele vastamise tähtaja jooksul. Üürileandja teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev
- 3.4 peatada ehitustöödega seotud toimingud juhul, kui üürnik või ministeerium ei täida kokkuleppe punkti 4 alapunktides nimetatud kohustusi ning nõuda ehitustöödega seoses tekkiva kahju hüvitamist.

4. Üürnik ja ministeerium on kohustatud:

- 4.1 esitama üürileandja nõudmisel ehitustööde teostamiseks vajalikud lähteandmed;
- 4.2 vastama kõikidele üürileandja kokkuleppe kohastele järelepärimistele, taotlustele (sh taotlused dokumentide kooskõlastamiseks), kirjadele jm nõuetele hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul või teatama sama tähtaja jooksul kooskõlastuse andmisest keeldumisest. Nõusoleku

andmisest keeldumine peab olema mõistlikult põhjendatud ega tohi olla vastuolus eelnevalt üürilepingu (sh käesoleva kokkuleppe) täitmise käigus kokkulepitud lahendustega, samuti üürniku või ministeeriumi poolt väljendatud seisukohtadega. Käesolevas punktis nimetatud tähtaja jooksul mittevastamisel loetakse üürnik või ministeerium nõustunuks esitatud ettepanekutega;

- 4.3 esitama vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ehitustööde teostamisega seotud pretensioonid viivitamatult pretensiooni aluseks oleva asjaolu teadaasaamisest, kuid mitte hiljem kui järgmisel tööde teostamisega seotud nõupidamisel, mis protokollitakse poolte poolt. Juhul kui üürnik või ministeerium ei esita eeltoodud tähtajal pretensioone puuduste osas, mida on võimalik tuvastada ilma vastaval ala eriteadmisi omava isiku abi kasutamata, puudub üürnikul või ministeeriumil õigus hilisemalt esitada pretensioone antud puuduste osas, sh ehitustööde edasise toimumise ning ehitustööde vastuvõtmise etapis ning pärast üüripinna üürilepingu alusel kasutusse võtmist.

5. Ministeeriumi ja üürniku õigused

5.1 Ministeeriumil on õigus:

- 5.1.1 esitada ehitustööde teostamise ajal täpsustavaid ettepanekuid projektdokumentatsioonist erinevate või seal määratlemata materjalide või lahenduste kasutamiseks eelkõige töökeskkonna parameetreid (sisekliima parameetrid, sisustus, ruumide varustatus/seadmed) puudutavas osas tingimusel, et projektdokumentatsioonist erinevad materjalid või lahendused on samaväärsed projektdokumentatsioonis esitatuga. Kui ministeerium soovib muudatusi, mis on tulenevalt ehitustööde järgust realiseeritavad ja mille realiseerimisega kaasneva ajakulu on ministeerium kirjalikult aktsepteerinud ning mis jäävad punktis 2.1 nimetatud investeeringu summa piiresse ega too kaasa hilisemate ekspluatatsioonikulude suurenemist, sõlmivad pooled kirjaliku kokkuleppe, millega muudetakse tööde teostamise tähtaega ning kirjeldatakse teostatavad muudatused. Juhul, kui eelnimetatud kokkulepet ei sõlmita (sh tulenevalt investeeringu summa suurenemise tõttu Vabariigi Valitsuse poolt seatavatest piirangutest), ei ole üürileandjal kohustust kirjeldatud muudatusi teostada;
- 5.1.2 kontrollida ehitustööde teostamise käiku ja tööde mahu ja kvaliteedi vastavust projektdokumentatsiooni nõuetele eelkõige töökeskkonna parameetreid (sisekliima parameetrid, sisustus, ruumide varustatus/seadmed) puudutavas osas ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
- 5.1.3 osaleda ehitustööde teostamisega seotud küsimustes korraldatud hankekomisjonide töös;
- 5.1.4 osaleda oma esindaja kaudu ehitustöödega seotud pooltevahelistes töörühmades;
- 5.1.5 nõuda üürileandjalt ehitustöödega seotud pooltevaheliste töörühmade ja koosolekute kokkukutsumist;
- 5.1.6 nõuda kokkuleppega reguleeritud dokumentidele vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamist, peab ministeerium sellest üürileandjat teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis avaldusele vastamise tähtaja jooksul. Ministeeriumi teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev. Sellisel juhul kohaldatakse vajadusel tähtaegade osas kokkuleppe punktis 6.2.2 sätestatut;
- 5.1.7 nõuda ehitustöödega seotud toimingute peatamist või lõpetamist juhul, kui üürileandja ei täida kokkuleppe punktis 2 nimetatud kohustusi. Juhul, kui üürileandja tehtud toimingud ei lähtu ministeeriumi poolt kooskõlastatud ehitushanke hankedokumentide tehnilisest kirjeldusest või kokkuleppe punktis 4.2 toodud kooskõlastustest (v.a punktis 3.2 toodud juhul), ei lisata vastavaid üürileandja tehtud kulutusi üüri arvestuse aluseks olevate kulude hulka.

5.2 Üürnikul on õigus:

- 5.2.1 kontrollida ehitustööde teostamise käiku ja tööde mahu ja kvaliteedi vastavust projektdokumentatsiooni nõuetele eelkõige töökeskkonna parameetreid (sisekliima parameetrid, sisustus, ruumide varustus/seadmed) puudutavas osas ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
- 5.2.2 osaleda oma esindaja kaudu ehitustöödega seotud pooltevahelistes töörühmades;
- 5.2.3 nõuda üürileandjalt ehitustöödega seotud pooltevaheliste töörühmade ja koosolekute kokkukutsumist;
- 5.2.4 nõuda kokkuleppega reguleeritud dokumentidele vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamist, peab üürnik sellest üürileandjat teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis avaldusele vastamise tähtaja jooksul. Üürniku teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev. Sellisel juhul kohaldatakse vajadusel tähtaegade osas kokkuleppe punktis 6.2.2 sätestatut.

6. Tähtaegade pikene mine

- 6.1 Üürileandja kohustub teostama ehitustööd ning andma hoone üürniku kasutusse kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtajaks ning kokkuleppes sätestatud tingimustel.
- 6.2 Kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata üürilepingust, käesolevast kokkuleppes ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid seoses hoone üleandmise tähtaja edasilükkumisega, juhul kui ehitustööd on ajutiselt takistatud või viibivad järgmistel põhjustel:
 - 6.2.1 ehitustööd viibivad või on takistatud objektiivsetel põhjustel, mis ei tulene üürileandja tegevusest või tegevusetusest (sh üürniku või ministeeriumi tegevuse või tegevusetuse tõttu või kõrvaldatava takistuse tõttu õigusaktiga nõutava loa, kooskõlastuse või muu nõusoleku saamisel) – tähtajad lükkuvad edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud ehitustööde kestuse pikene mine aja võrra;
 - 6.2.2 üürnik või ministeerium viivitab kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisega või on punkti 5.5 kohaselt pikendanud avaldusele vastamise tähtaega ja üürileandjal ei ole seetõttu võimalik täita kokkuleppega endale võetud kohustusi tähtaegselt – tähtajad lükkuvad edasi üürniku või ministeeriumi kohustuse täitmisega viivitamise või pikendamise aja võrra;
 - 6.2.3 ehitustööde teostamine ei ole kavandatud mahus või viisil võimalik üürileandjast mittedõltsuval põhjusel (sealhulgas keskkonnamõju hindamise tulemuste, üld- või detailplaneeringu, projekteerimistingimuste, ehitusloa tingimuste või muude õigusaktiga või selle alusel kehtestatud nõuete, tingimuste või piirangute muutumise tõttu) ja asjaoludel, mida üürileandja ei saanud ehitustööde lepingu sõlmimise ajal teada ega nendega arvestada. Sellisel juhul on üürileandjal õigus muuta kooskõlastatult ministeeriumiga projektdokumentatsiooni (ministeerium ei või seejuures kooskõlastamisega põhjendamatult viivitada või sellest põhjendamatult keelduda) – tähtajad lükkuvad edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud ehitustööde kestuse pikene mine aja võrra;
 - 6.2.4 riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud ja esitatud vaidlustus või kaebus jäetakse rahuldumata või vaidlustuse esitaja loobub vaidlustusest või kaebusest – tähtajad pikenevad vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikene mine aja võrra;

- 6.2.5 riigihanke hankemenetluses vastavaks tunnistatud pakkumuse esitanud isikud keelduvad hankelepingu sõlmimisest või kui hankelepingu sõlmimine ühegi pakkujaga ei ole osutunud võimalikuks pakkumuste jõusoleku tähtaja kestel üürileandjast mitteolenevatel põhjustel – tähtjad pikenevad uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 6.2.6 riigihanke hankemenetluses ei esitata ühtegi pakkumust või kui hankemenetluses pakkumuse esitanud pakkujad kõrvaldatakse hankemenetlusest, jäetakse kvalifitseerimata või kui pakkumus tunnistatakse mittevastavaks ja lükatakse tagasi või kui kõik esitatud pakkumused tuleb tagasi lükata põhjendamatult madala maksumuse või liiga kõrge hinna tõttu, mille tulemusena ei ole hankemenetluses ühtegi pakkumust, mille suhtes hankelepingut sõlmida – tähtjad pikenevad uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 6.2.7 riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud, kuid vaidlustus või kaebus rahuldatakse põhjusel, mis on tingitud riigihangete seaduse sätete mittevastavusest Euroopa Liidu direktiividele või Eesti Vabariigi põhiseadusele – tähtjad pikenevad vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikendamise aja võrra ja uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 6.2.8 riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuid vaidlustuse või kaebuse menetlemise ajal tunnistab üürileandja ministeeriumi kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekul (ministeerium ei või seejuures nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda) hankemenetluse kehtetuks ilma vaidlustuskomisjoni või kohtu otsust ära ootamata, eesmärgiga vältida vaidlustusest või kaebusest või selle tagajärgedest tulenevaid kahjulikke tagajärgi üürileandjale või üürnikule (sh eesmärgiga vältida kokku lepitud tähtaegade liigset edasilükkumist) – tähtjad pikenevad vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikendamise aja võrra ning uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 6.2.9 ministeerium soovib ehitustööde aluseks olevasse projektdokumentatsiooni või muudesse lähteandmetesse muudatuste sisseviimist või käesoleva kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – pooled määravad vajadusel lisatöödele täiendava tähtaja.
- 6.3 Kokkuleppe punktis 6.2 sätestatu ei piira üürniku õigust nõuda seaduses või üürilepingus sätestatud muu leppetrahvi maksmist ja kahju hüvitamist ning kasutada muid õiguskaitsevahendeid.
- 6.4 Üürileandja teavitab üürnikku ja ministeeriumi viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui:
- 6.4.1 esineb kokkuleppe punktides 6.2.1 – 6.2.8 nimetatud mis tahes asjaolu ja seetõttu pikenevad kokkuleppes sätestatud tähtjad (sellisel juhul on üürileandja kohustatud teates esitama tähtaegade pikendamise põhjused koos seda tõendavate dokumentidega (olemasolul) ning näitama ajavahemiku, mille võrra kokkuleppes sätestatud tähtjad pikenevad) või
- 6.4.2 esineb kokkuleppe punktis 6.2.9 nimetatud asjaolu ja seetõttu on vajalik kokkuleppes sätestatud tähtaegade pikendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

7. Kapitalikomponendi arvestamise alused

- 7.1. Pärast ehitustööde lõppemist ja üüripinna koosseisu kuuluva hoone üürnikule üleandmist sõlmivad üürileandja ja üürnik 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva kapitalikomponendi suuruse määramiseks ja annuiteetmaksegraafiku lisamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe (vastavalt üürilepingu eritingimuste punktile 1.10.18).

- 7.2. Kapitali algväärtus kajastatakse üüris sisalduvas kapitalikomponendis, mis arvutatakse Vabariigi Valitsuse 30.09.2013 määruse nr 142 „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ lisa 2 (edaspidi lühendatult *määruse lisa 2*) punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades kapitalikomponendi makse kuude arvuks 120 (üks sada kaks kümmend) kuud alates üüripinna üürnikule üleandmisest üleandmise-vastuvõtmise akti alusel.
- 7.3. Kapitali tulumäärana arvestatakse ehitustööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel.
- 7.4. Kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
- 7.4.1. üürileandja poolt üüripinna ehitamiseks, sisustamiseks (sh mööbel, sisustus, tehnika, tehnoloogia) jm tehtavatest kulutustest ning kuludest, mis on üürileandja poolt tehtud enne üürilepingu sõlmimist (mh ehitusprojekti koostamiseks tehtud kulud) ja mida ei ole üürileandjale varem hüvitatud;
 - 7.4.2. eelnimetatud tegevuste teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) tellimiseks tehtavatest kuludest;
 - 7.4.3. õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
 - 7.4.4. üürilepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu soetusmaksumuselt üürileandja bilansi üleandmise hetkel (soetusmaksumus hõlmab muuhulgas nimetatud kinnistu soetamisel kantud kulusid, riigilõivu ja notaritasu osas, kinnistute turuväärtuse hindamist jm kulusid);
 - 7.4.5. üürileandja finantseeritavast üüripinna rajamisaegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil;
 - 7.4.6. muudest üürileandja oma- ja võõrkapitali kaasamisega kaasnevatest kuludest (sh lepingukulud, maksud jms);
 - 7.4.7. üürileandja projektijuhtimise otsestest kuludest;
 - 7.4.8. üürileandja projektijuhtimise kaudsetest kuludest, mille suuruseks on 2,5 (kaks koma viis) protsenti kokkuleppe punktides 7.4.1 kuni 7.4.7 kirjeldatud kuludest.
- 7.5. Kapitali lõppväärtus leitakse pärast ehitustööde lõppemist üüris sisalduva kapitalikomponendi suuruse määramisel (kokkuleppe punkt 7.2).

8. Poolte esindajad ja töörühmade töökorraldus

- 8.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajad ehitustöödega seotud kohustuste täitmiseks:
- 8.1.1. üürniku esindaja on Hannes Jaanimäe (tel 619 1142, GSM 5299291 e-post: hannes.jaanimae@politsei.ee);
 - 8.1.2. üürileandja esindaja on Kalmer Gross (tel 606 3464, GSM 512 5951, e-post: kalmer.gross@rkas.ee);
 - 8.1.3. ministeeriumi esindaja on – Jüri Triletski (tel. 6125021, GSM 50 48 104, e-post jyri.triletski@siseministeerium.ee).
- 8.2. Poole esindaja volituste ja kohustuste hulka kuulub muuhulgas:
- 8.2.1. üüripinna ehitamise töörühma ning hankekomisjonide koosolekutel osalemine ja lahenduste kooskõlastamine ja/või lahenduste muutmiseks põhjendatud ettepanekute tegemine;

- 8.2.2. kokkuleppe täitmisel teistele pooltele vajaliku informatsiooni kogumine ja esitamine.
- 8.3. Pooltel on õigus muuta kokkuleppe punktis 8.1 nimetatud esindajat teavitades sellest teisi osapooli kirjalikult taasesitatavas vormis ette 10 (kümme) kalendripäeva.
- 8.4. Üürileandja on kohustatud koostama käesoleva kokkuleppe täitmisega seotud vähemalt kahe poole osalusel toimunud nõupidamiste protokollid ja edastama need üürnikule ja ministeeriumile hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul vastava nõupidamise toimumisest. Üürnik ja ministeerium on kohustatud edastama üürileandjale allkirjastatud protokollid, allkirjastatud protokollid koos põhjendatud kirjaliku eriarvamusega või protokollid parandusettepanekud 3 (kolme) tööpäeva jooksul arvates protokollid kättesaamisest. Juhul, kui üürnik või ministeerium ei ole edastanud allkirjastatud protokollid või protokollid parandusettepanekuid käesolevas punktis nimetatud tähtaja jooksul, loetakse, et ta nõustub protokollis sätestatuga ilma märkusteta.

Üürileandja	Üürnik	Ministeerium
<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>	<i>/allkirjastatud digitaalselt/</i>
Elari Udam juhatuse liige	Tauno Tuisk peadirektori asetäitja varade alal	Riho Kuppert varade asekanstler
Rügi Kinnisvara AS	Politsei- ja Piirivalveamet	Siseministeerium