

SISUSTUSE HANKIMISE KOKKULEPE

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

Eesti Vabariik Prokuratuuri kaudu, registrikood 70000906, asukoht Wismari tn 7, 15188 Tallinn, mida esindab seaduse ja põhimääruse alusel riigi peaprokurör Andres Parmas,

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on 12.01.2023 sõlmitud üürileping nr KPJ-4/2022-182 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Narva Linnas Koidula tn 3a** asuvat üüripinda;
- 2) pooled on kokku leppinud, et üürileandja hangib üüripinnale kokkulepitud mahus vajaliku sisustuse,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Eesmärk ja tähtaeg

- 1.1. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja korraldab üüripinnale kokkuleppe lisas nr 1 kirjeldatud sisustuse hankimise ja paigaldamise. Sisustuse täpsem kirjeldus ja maht lepitakse poolte poolt kokku sisustuse hankimiseks korraldatavas riigihanke alusdokumentides (edaspidi nimetatud *hankedokumentid*), arvestades seejuures sisustuse hankimiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.
- 1.3. Üürileandja on kohustatud hankima, paigaldama ja andma sisustuse üürnikule üle **hiljemalt 31.12.2024** tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid.

2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1. sisustuse hankimisel ja paigaldamisel kinni pidama kokku lepitud tähtaegadest;
- 2.2. koostama sisustuse hankedokumentid ning kooskõlastama hankedokumentide tehnilise kirjelduse üürnikuga enne hanketeate avaldamist või pakkumuse esitamise ettepaneku esitamist kvalifitseeritud taotlejatele. Üürnikul ei ole õigust hankedokumentide kooskõlastamisest ebamõistlikult keelduda;
- 2.3. mitte tegema muudatusi või täiendusi üürniku poolt kooskõlastatud sisustuse lahendustes ilma üürniku kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekuta;
- 2.4. vaatama 5 (viie) tööpäeva jooksul läbi ettepanekud sisustuse muutmiseks (sh eelnevalt kokkulepitust erinevate või määratlemata materjalide kasutamiseks) ning sisustuse hankimist ja paigaldamist rahaliselt, ajaliselt või muul viisil oluliselt mõjutavate ettepanekute puhul esitama üürnikule selliste ettepanekute kohta põhjendatud kaalutlused koos täiendava raha- ja ajakulu või muude oluliste tagajärgede äranäitamisega;
- 2.5. üürniku nõudmisel andma aru sisustuse hankimise ja paigaldamise käigust ning võimaldama üürniku esindajal igal ajal teostada kontrolli sisustuse hankimise ja paigaldamise mahu ja kvaliteedi, samuti

kasutatavate materjalide ja detailide vastavuse üle kokkulepitud lahendustele ja kooskõlastatud hankedokumentidele;

- 2.6. korraldama vastavalt vajadusele, sh üürniku esindaja nõudmisel sisustuse hankimise ja paigaldamisega seotud küsimustes nõupidamisi ning kaasama nõupidamistele üürniku esindaja;
- 2.7. teatama esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürniku esindajale sisustuse hankimise ja paigaldamise lõpptähtaja muutmise soovist, tähtaja muutumise põhjustest ja sellega kaasnevatest riskidest;
- 2.8. koostama ja säilitama sisustuse hankimist ja paigaldamist puudutavad dokumendid (poolte vahel sõlmitud kokkulepped, aktid, koosolekute protokollid ja üürnikuga kooskõlastatud dokumendid) ja esitama need üürnikule tutvumiseks vastava nõude saamisest 5 (viie) tööpäeva jooksul.

3. Üürileandjal on õigus:

- 3.1. saada üürnikult sisustuse hankimiseks ja paigaldamiseks vajalikku informatsiooni ja lähteandmeid;
- 3.2. teha iseseisvalt muudatusi või täiendusi sisustuse hankimise ja paigaldamise lahenduses, juhul kui üürnik ei ole eelnimetatud muudatuse või täienduste tegemise kooskõlastamise taotlusele vastanud kokkuleppe punktis 4.2 toodud tähtaja jooksul ning vastavad muudatused seisnevad erinevate materjalide või lahenduste kasutamises, mis on samaväärsed varem kooskõlastatud materjalide või lahendustega;
- 3.3. peatada või lõpetada sisustuse hankimise ja paigaldamisega seotud toimingud juhul, kui üürnik ei täida kokkuleppe punkti 4 alapunktides nimetatud kohustusi ning nõuda üürnikult sisustuse hankimise ja paigaldamisega seoses tekkiva kahju hüvitamist.

4. Üürnik on kohustatud:

- 4.1. esitama üürileandja nõudmisel sisustuse hankimiseks ja paigaldamiseks vajalikud lähteandmed. Juhul kui lähteandmed on vastuolus või ebaselged, on üürileandja kohustatud küsima üürnikult vastavaid selgitusi;
- 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 mõjuval põhjusel vastamise tähtaja pikendamisest või kooskõlastuse andmisest keeldumisest. Nõusoleku andmisest keeldumine peab olema mõistlikult põhjendatud;
- 4.3. esitama sisustuse hankimise ja paigaldamisega seotud pretensioonid viivitamatult vastava asjaolu teadasaamisest.

5. Üürnikul on õigus:

- 5.1. esitada sisustuse hankimise või paigaldamise ajal ettepanekuid kokkulepitud lahenduste muutmiseks;
- 5.2. kontrollida sisustuse hankimise ja paigaldamise käiku ning nende mahu ja kvaliteedi vastavust kokkulepitud lahendustele ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
- 5.3. osaleda sisustuse hankimise ja paigaldamisega seotud küsimustes korraldatud nõupidamistel ja saada nõupidamiste protokollid;
- 5.4. nõuda üürileandjalt sisustuse hankimise ja paigaldamisega seotud nõupidamiste kokkukutsumist;
- 5.5. nõuda sisustuse hankimise ja paigaldamisega seotud toimingute peatamist või lõpetamist juhul, kui üürileandja ei täida kokkuleppe punktis 2 nimetatud kohustusi. Juhul, kui üürileandja tehtud toimingud ei lähtu üürniku poolt kooskõlastatud hankedokumentide tehnilisest kirjeldusest või kokkuleppe punktis 4.2 toodud kooskõlastustest (v.a kokkuleppe punktis 3.2 toodud juhul), ei ole üürnikul kohustust vastava toimingu või muudatuse tõttu tekkinud sisustuse hankimise ja paigaldamise kallinemist üürileandjale hüvitada ja vastavaid kulutusi ei arvestata üüri sisustuse kapitalikomponendi arvutamisel kapitali algväärtuses. Üürnikul on põhjendatud vajadusel õigus nõuda eelnimetatud dokumentidega vastuolus oleva lahenduse ümber tegemist üürileandja kulul;

- 5.6. nõuda kokkuleppega reguleeritud dokumentidele kokkuleppe punktis 4.2 nimetatud vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamise, 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 tähtaja osas kokkuleppe punktis 6.2.2 sätestatut.

6. Tähtaegade pikenemine

- 6.1. Üürileandja kohustub sisustuse hankima, paigaldama ning andma üürniku kasutusse üleandmise-vastuvõtmise aktiga kokkuleppe punktis 1.3 nimetatud tähtajaks ning kokkuleppes sätestatud tingimustel.
- 6.2. Kokkuleppe punktis 1.3 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata kokkuleppes ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid seoses hangitud sisustuse paigaldamise ja üleandmise tähtaja edasilükkumisega, juhul kui need on ajutiselt takistatud ja/või viibivad, järgmistel põhjustel:
- 6.2.1. sisustuse hankimine, paigaldamine ja üürnikule üleandmine viibib või on takistatud üürileandjast mittesõltuvatel põhjustel – tähtaeg lükkub edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud sisustuse hankimise ja paigaldamise kestuse pikenemise aja võrra;
- 6.2.2. üürnik viivitab kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisega või on kokkuleppe punkti 5.6 kohaselt pikendanud avaldusele vastamise tähtaega ja üürileandjal ei ole seetõttu võimalik täita kokkuleppega endale võetud kohustusi tähtaegselt – tähtaeg lükkub edasi üürniku kohustuse täitmisega viivitamise või pikendamise aja võrra;
- 6.2.3. riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus ja/või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud ja esitatud vaidlustus või kaebus jäetakse rahuldamata või vaidlustuse/kaebuse esitaja loobub vaidlustusest/kaebusest – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra;
- 6.2.4. 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 – tähtaeg lükkub edasi uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui käesolevas kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
- 6.2.5. 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 alusel hankelepingut sõlmida – tähtaeg lükkub edasi uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
- 6.2.6. kuigi üürileandja on omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud, esitatakse riigihanke hankemenetluses vaidlustus või kaebus, kuid vaidlustuse või kaebuse menetlemise ajal tunnistab üürileandja üürniku kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekul (üürnik 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 ja/või üürnikule (sh eesmärgiga vältida kokkuleppega kokku lepitud tähtaja liigset edasilükkumist) – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra ning uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
- 6.2.7. riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused kõik nõuetekohaselt täitnud, kuid vaidlustus või kaebus rahuldatakse põhjusel, mis on tingitud riigihangete seaduse sätete mittevastavusest

Euroopa Liidu direktiividele ja/või Eesti Vabariigi põhiseadusele – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra või uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui käesolevas kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;

- 6.2.8. üürnik soovib kokkulepitud lahenduste või kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – pooled lepivad kokku vajalike lisatööde teostamises (sh eeldatavas maksumuses) ning määravad vajadusel täiendava tähtaja.
- 6.3. Kokkuleppe punktis 6.2 sätestatu ei piira üürniku õigust nõuda seaduses sätestatud muu leppetrahvi maksmist ja kahju hüvitamist ning kasutada muid seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid.
- 6.4. üürileandja teavitab üürnikku viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui:
 - 6.4.1. esineb kokkuleppe punktides 6.2.1 – 6.2.7 nimetatud mis tahes asjaolu ja seetõttu lükkub edasi kokkuleppes sätestatud tähtaeg (sellisel juhul on üürileandja kohustatud teates esitama tähtaja edasilükkumise põhjused koos seda tõendavate dokumentidega (olemasolul) ning näitama ajavahemiku, mille võrra kokkuleppes sätestatud tähtaeg edasi lükkub) või
 - 6.4.2. esineb kokkuleppe punktis 6.2.8 nimetatud asjaolu ja seetõttu on vajalik kokkuleppes sätestatud tähtaja uuendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

7. Kokkuleppe maksumus ja tasumine

- 7.1. Kokkuleppe alusel üürileandja poolt hangitava sisustuse eeldatav maksumus koos reserviga on **29 643 (kakskümmend üheksa tuhat kuussada nelikümmend kolm) eurot**, millele lisandub käibemaks. Lisaks hüvitab üürnik üürileandjale 7% (seitse protsenti) sisustuse tegelikust maksumusest üürileandja korralduskulude katmiseks (projektijuhtimise tasu). Sisustuse täpne maksumus selgub pärast sisustuse paigaldamist ja üürnikule üleandmist. Juhul, kui sisustuse eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse.
- 7.2. Üürnik tasub üürileandjale kokkuleppe täitmisega (sh kokkuleppe ennetähtaegse lõpetamise ning kokkuleppe eesmärgi täitmiseks kolmandate isikutega sõlmitud lepingutega ja selliste lepingute ülesütlemisega) tehtud tegelikud kulud tingimusel, et üürileandja on tehtud kulud eelnevalt üürnikuga kooskõlastanud. Juhul, kui üürnik keeldub vastavate otsuste kulude kooskõlastamisest, ei ole üürileandjal õigust ega kohustust vastavaid kulusi teha. Juhul, kui selliste tegevuste/kulude teostamata jätmine takistab kokkuleppe täitmist, ei loeta selliseid asjaolusid üürileandja poolt kokkuleppe rikkumiseks.
- 7.3. Pärast sisustuse paigaldamist ja üürnikule üleandmise-vastuvõtmise aktiga üleandmist, kohustub üürnik tasuma üürileandjale sisustuse tegelikud kulud ning punktis 7.1 nimetatud üürileandja projektijuhtimise tasu (7% sisustuse tegelikust maksumusest) ühekordse maksena üürileandja esitatud arve alusel 21 (kahekümne ühe) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates.

8. Poolte esindajad ja töörühmade töökorraldus

- 8.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistes küsimustes:
 - 8.1.1. üürnik – Indrek Tibar (tel 694 4422, e-post: indrek.tibar@prokuratuur.ee) või teda asendav isik;
 - 8.1.2. üürileandja – Mart Salusaar (tel 5649 0190, e-post: mart.salusaar@rkas.ee) või teda asendav isik.
- 8.2. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
 - 8.2.1. üürnik – Mihhail Sinijärv (tel 359 2277, e-post: mihhail.sinijarv@prokuratuur.ee) või teda asendav isik;
 - 8.2.2. üürileandja – Kätlin Pihlak (GSM 5668 8682, e-post: katlin.pihlak@rkas.ee) või teda asendav isik.
- 8.3. Punktis 8.2 nimetatud esindajate volituste hulka kuulub muuhulgas:
 - 8.3.1. töörühma koosolekutel osalemine ja esitatud lahenduste kooskõlastamine või lahenduste muutmiseks põhjendatud ettepanekute tegemine;

- 8.3.2. kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.
- 8.4. Volitatud esindaja muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.
- 8.5. Kokkuleppes sätestatud eesmärgi saavutamiseks moodustatavate töörühmade tööd korraldab üürileandja. Töörühma koosoleku toimumise ajast ja kohast teavitab üürileandja üürnikku ette vähemalt 3 (kolm) tööpäeva, olles sobiva aja ja koha eelnevalt üürnikuga kokku leppinud.
- 8.6. Üürileandja on kohustatud koostama kokkuleppe täitmisega seotud mõlema poole osalusel toimunud nõupidamiste protokollid ja edastama need üürnikule hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul vastava nõupidamise toimumisest. Üürnik on kohustatud edastama üürileandjale allkirjastatud protokoll, allkirjastatud protokoll koos põhjendatud kirjaliku eriarvamusega või protokoll parandusettepanekud 3 (kolme) tööpäeva jooksul arvates protokoll kättesaamisest. Juhul, kui üürnik ei ole edastanud allkirjastatud protokoll või protokoll parandusettepanekuid käesolevas punktis nimetatud tähtaja jooksul, loetakse, et ta nõustub protokollis sätestatuga ilma märkusteta.
- 8.7. Kokkulepe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppe lisa:

Lisa nr 1 – Sisustuse nimekiri ja eeldatav maksumus

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Karel Aasrand
haldusteenuste direktor
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Parmas
riigi peaprokurör
Prokuratuur