

**ÜÜRILEPINGU NR Y008-053/07 (7.1-9-2/118)
MUUTMISE KOKKULEPE**

Riigi Kinnisvara AS, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, Tallinn 10115, edaspidi nimetatud **Üürileandja**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Elari Udam

ja

Ida Politseiprefektuur, registrikood 70006748, asukoht Rahu 27, Jõhvi 41588, edaspidi nimetatud **Üürnik**, keda esindab seaduse ja põhimääruse alusel politseiprefekt Tarmo Kohv,

ja

Siseministeerium, registrikood 70000562, asukoht Pikk 61, Tallinn 15065, keda esindab seaduse ja põhimääruse alusel kantsler Märt Kraft

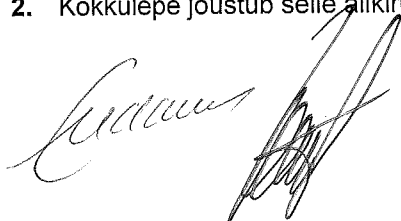
edaspidi nimetatud **Pool** või **Pooled**,

võttes arvesse, et

- (i) Riigi Kinnisvara AS ja Siseministeeriumi vahel on 09.03.2007.a. sõlmitud üürileping nr Y008-053/07 (edaspidi **Leping**) Jõhvis Ülesõidu 1 asuva Viru arestimaja ja selle juurde kuuluva territooriumi (edaspidi **Üüripind**) kasutamiseks;
- (ii) vastavalt Riigi Kinnisvara AS, Siseministeeriumi ja Ida Politseiprefektuuri poolt 14.05.2008.a. sõlmitud Lepingu ülevõtmise kokkuleppele on Lepingust tulenevad üürniku õigused ja kohustused üle antud Ida Politseiprefektuurile;
- (iii) Lepingu Lisaga 6 on kokku lepitud Üürileandja poolt Üüripinnale paigaldatavate esemete grupid (maksumus sisaldub investeringus); samuti Üürniku poolt rahastamisele kuuluvate esemete grupid;
- (iv) Üürileandja on Üüripinna ehitamise käigus muuhulgas finantseerinud soetusi, mida vastavalt Lepingu Lisale 6 kohustus finantseerima Üürnik ning Üürileandja soovib eelnimetatud kulutuste hüvitamist Üürniku poolt, kusjuures Pooled on kokku leppinud, et selliste esemete maksumuse hüvitab Üürileandjale Siseministeerium

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi **Kokkulepe**):

1. Tühistada Lepingu Lisa nr 6 „Üürileandja poolt üüripinnale paigaldatavate esemete grupid“ ja asendada see Kokkuleppele lisatud dokumendiga.
 - 1.1. **Lisa nr 6: Viru Arestimaja soetused, lisa 1 „Üürileandja poolt finantseeritava sisustuse nimekiri“** sisaldab Üürileandja poolt üüripinnale paigaldatud esemeid, mille soetamine ja finantseerimine üürihinna raames on Üürileandja kohustuseks.
 - 1.2. **Lisa nr 6: Viru Arestimaja soetused, lisa 2 „Üürniku poolt finantseeritava sisustuse nimekiri“** sisaldab Üürniku poolt soetamisele ja finantseerimisele kuulunud esemeid, mida vastavalt Poolte kokkuleppele soetas ja finantseeris Üürileandja. **Pooled on kokku leppinud, et eelnimetatud esemete maksumuse summas 1 306 776,13 krooni (sisaldab käibemaksu) hüvitab Üürileandjale Siseministeerium** Üürileandja poolt esitatava arve alusel, 10 (kümne) tööpäeva jooksul vastava arve saamisest arvates. Üürileandja kohustub arve esitama hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul Kokkuleppe jõustumisest. Eeltoodu ei piira Üürileandja Lepingust tulenevaid õigusi, ennekõike õigust esitada täitmata maksekohustustest tulenevaid nõudeid Üürniku vastu.
 - 1.3. Lisa nr 6 ei sisalda Üürniku poolt soetatud ja finantseeritud esemeid ja vastavat nimekirja Lepingule ei lisata.
2. Kokkulepe jõustub selle allkirjastamisest Poolte poolt.



3. Kokkulepe on koostatud kahel lehel, eesti keeles, 3 (kolmes) võrdset juriidilist jõudu omavas identses eksemplaris, üks igale Poolele.
4. Kokkuleppe lisad:
- 4.1. Lisa nr 6: Viru Arestimaja soetused, lisa 1 „Üürileandja poolt finantseeritava sisustuse nimekiri“;
- 4.2. Lisa nr 6: Viru Arestimaja soetused, lisa 2 „Üürniku poolt finantseeritava sisustuse nimekiri“.

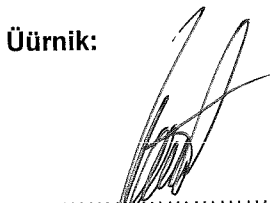
Üürileandja:



.....
Elari Udam
Juhatuselise
Riigi Kinnisvara AS

..... augustil 2008.a.

Üürnik:



.....
Tarmo Kohv
Politseiprefekt
Ida Politseiprefektuur

..... augustil 2008.a.

Siseministeerium:



.....
Märt Kraft
Kantsler
Siseministeerium

..... augustil 2008.a.

Lisa nr 6: Viru Arestimaja soetused, lisa 1 „Üürileandja poolt finantseeritava sisustuse nimekiri”

Objekt	Viru Arestimaja
Üürileandja	Elari Udam
Üürnik	Tarmo Kohv
Siseministeerium	Märt Kraft
Allkirjastamise kuupäev	.08.2008.a.
Alus	Üürileping nr Y008-053/07

Metallmööbel

Jrk nr	Ruumi nr	Nimetus	Kogus	Ühiku maksumus ilma km-ta	Maksumus kokku ilma km-ta
	kk				
1	115	Riul üldlaos	12	1 534,05	18 408,60
2	116	Riul isiklike asjade laos	12	1 534,05	18 408,60
3	117	Riul isiklike asjade laos	6	1 534,05	9 204,30
4	106	Riul isiklike asjade laos	3	1 534,05	4 602,15
5	104	Riul pakkide vastuvõtus	3	2 068,50	6 205,50
	05 Arestimaja				
1	134	Riul pesulaos 400mm	8	1 384,25	11 074,00
2	135	Riul pesulaos 400mm	8	1 384,25	11 074,00
		Asjade-tööde-teenuste hind kokku:	XXXX	XXXXXX	78 977,15
		Käibemaks 18%	XXXX	XXXXXX	14 215,89
		Hind kokku koos käibemaksuga	XXXX	XXXXXX	93 193,04

Köögiseadmed

Jrk	Hoone ja ruumi nr	Asja nimetus	Tootja	Kogus	Ühiku hind (ilma km-ta)	Summa (ilma km-ta)
1	5	Töölaud riuliga 1300	Bestmark	3	3 730,00	11 190,00
2	5	Seinariiul 1300/2	Bestmark	3	1 760,00	5 280,00
3	5	Külmkapp SDU 1375	Gram	2	8 040,00	16 080,00
4	5	Külmkapp UPO R 3214		1	5 440,00	5 440,00
5	5	Põrandariiul 1500/4	Bestmark	8	5 050,00	40 400,00
6	5	Valamuga töölaud 1000	Bestmark	3	4 180,00	12 540,00
7	5	Nõudepesumasin ATA AL 55	ATA	2	17 180,00	34 360,00
8	5	Alusraam nõudepesumasinale	Bestmark	2	1 560,00	3 120,00
9	5	Nõudepesumasin ESF 63021	Electrolux	1	5 790,00	5 790,00
10	5	Järellaud 1500	Bestmark	2	4 020,00	8 040,00
11	5	Kätepesuvalamu	Franke	3	770,00	2 310,00
12	5	Tasapinnaline käru TV 68	Bestmark	3	3 540,00	10 620,00
13	5	Marmiihkäru BVP3	Agir	2	10 320,00	20 640,00
14	5	Mikrolaineahi Sharp R 798 AL	Sharp	3	2390	7 170,00
15	5	Joogitermos QC 10	Monetti	5	2280	11 400,00
		Asjade-tööde-teenuste hind kokku:		XXXX	XXXXXX	194 380,00
		Käibemaks 18%		XXXX	XXXXXX	34 988,40
		Hind kokku koos käibemaksuga		XXXX	XXXXXX	229 368,40

Prügikonteinerid

Pos nr	Nimetus ja esitatavad nõuded	Konteineri maht L (liitrites)	Kogus tk	Ühiku või komplekti hind	Hind kokku KM-ta
1	Ratastel plastikkonteiner (kahe rattaga)				
	Kasutusvajadus:				
	vanapaberi ja papi jaoks konteiner kaanega	240	1	765,25	765,25
	plastikust pakendite ning topsid konteiner kaanega	240	1	765,25	765,25
	meditsiiniliste jäätmete konteiner kaanega	240	1	765,25	765,25

2	Ratastel plastikkonteiner (nelja rattaga)				
	olmejäätmete jaoks konteiner kaanega	600	1	2 385,00	2 385,00
3	Patereide ja akude konteiner				
	võimalusel seinale kinnitatav	9	1	450,00	450,00
4	Plastikkonteiner ratastel				
	elektriseadmete hoidmiseks ja hilsemaks utiliseerimiseks	240	1	765,25	765,25
	KOKKU	XXXX	XXXXXX		5 896,00
	Käibemaks 18%	XXXX	XXXXXX		1 061,28
	Hind kokku koos käibemaksuga	XXXX	XXXXXX		6 957,28

Metallivärv

hoone	Asja nimetus	Mark	Ühiku hind (ilma km-ta)	kogus	Summa (ilma km-ta)
4	Metallidetektor värv		100 000,00	1,00	100 000,00
	KOKKU	XXXX	XXXXXX		100 000,00
	Käibemaks 18%	XXXX	XXXXXX		18 000,00
	Hind kokku koos käibemaksuga	XXXX	XXXXXX		118 000,00

X-RAY

Nr	Nimetus	Kogus	Ühiku hind ilma KM-ta	Kokku ilma KM-ta
1	x-Ray PX 6,4	1	435 000	435 000
	Asjade-tööde-teenuste hind kokku:	x	x	435 000
	Käibemaks 18%	x	x	78 300
	Hind kokku koos käibemaksuga	x	x	513 300

Meditsiiniseadmed ja inventar

Nr	Tähis põhiprojektis	Nimetus	Kogus	Ühiku hind ilma KM-ta	Kokku ilma KM-ta
1	M2205	Nägemisteravuse tabel (valgustusega, seinale kinnitatav)	1	1 950,00	1 950,00
2	M5410	Sterilamp, seinakinnitusega. UV FAN M2/55P	1	9 100,00	9 100,00
3	72	Universaalne läbivaatuslaud Linet Golem 6	1	46 000,00	46 000,00
		Asjade-tööde-teenuste hind kokku:	x	x	57 050,00
		Käibemaks 18%	x	x	10 269,00
		Hind kokku koos käibemaksuga	x	x	67 319,00

Soetused kokku			871 303,15
Käibemaks 18%			156 834,57
Hind kokku koos käibemaksuga			1 028 137,72

Ludov

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Lisa nr 6: Viru Arestimaja soetused, lisa 2 „Üürniku poolt finantseeritava sisustuse nimekiri”

Objekt	Viru Arestimaja
Üürileandja	Elari Udam
Üürnik	Tarmo Kohv
Siseministeerium	Märt Kraft
Allkirjastamise kuupäev	08.2008.a.
Alus	Üürileping nr Y008-053/07

Metallmööbel

Jrk nr	Ruumi nr	Nimetus	Kogus	Ühiku maksumus ilma km-ta	Maksumus kokku ilma km-ta
	kk				
1	106	Metallist laekakapp	8	3 010,80	24 086,40
2	117	Metallist personalikapp	1	3 960,60	3 960,60
	05 Arestimaja				
1	141	Riul arhiivis 300mm	7	1 519,00	10 633,00
2	118	Koristajakapp	2	2 716,70	5 433,40
3	115	Madal metallkapp (laua all)	1	2 108,60	2 108,60
4	115	Seif alusel	2	7 375,00	14 750,00
5	103	Ravimitekapp	2	2 760,00	5 520,00
6	124	Riidekapp ukse laius 400mm	20	1 518,10	30 362,00
7	133	Riidekapp ukse laius 400mm	34	1 518,10	51 615,40
8	214	Madal metallkapp (laua all)	1	2 105,60	2 105,60
9	240	Koristajakapp	2	2 716,70	5 433,40
10	315	Madal metallkapp (laua all)	1	2 105,60	2 105,60
11	323	Koristajakapp	2	2 716,70	5 433,40
12	403	Tuhatoos põrandal	2	1 530,00	3 060,00
		Asjade-tööde-teenuste hind kokku:	XXXX	XXXXXX	166 607,40
		Käibemaks 18%	XXXX	XXXXXX	29 989,33
		Hind kokku koos käibemaksuga	XXXX	XXXXXX	196 596,73

Toolid

Jrk nr	Ruumi nr	Ruum	Nimetus	Mark	Kogus	Ühiku maksumus ilma km-ta	Maksumus kokku ilma km-ta
		Arestimaja pääsala					
1	103	Ooteruum	Ooteruumi iste kompl.	ERI	3	7 100,00	21 300,00
2	104	Pakkide vastuvõtt	Töötool ratastega	AIRGO	1	1 199,00	1 199,00
3	109	Korrapidaja	Töötool valuritele ja admin.	FLEXIMUM	2	5 367,00	10 734,00
4			Töötool ratastega	AIRGO	1	1 199,00	1 199,00
5	110	Vastuvõtt	Töötool ratastega	AIRGO	1	1 199,00	1 199,00
6	115	Üldladu	Töötool ratastega	AIRGO	1	1 199,00	1 199,00
7	116	Isikl. Asjade ladu	Töötool ratastega	AIRGO	1	1 199,00	1 199,00
8			Kerge pinutatav tool kangaga	Standard	17	436,00	7 412,00
		Arestimaja I korrus					
1	103	Med kontroll	Töötool ratastega	AIRGO	2	1 199,00	2 398,00
2	108	Äratundmisruum	Töötool ratastega	AIRGO	1	1 199,00	1 199,00
3	109	Alaeal. Ülek.	Töötool ratastega	AIRGO	1	1 199,00	1 199,00
4	115	Korrapidaja	Töötool valuritele ja admin.	FLEXIMUM	2	5 367,00	10 734,00
5	141	Arhiiv	Töötool ratastega	AIRGO	1	1 199,00	1 199,00
6	142	Personal puhker.	Töötool ratastega	AIRGO	1	1 199,00	1 199,00
7	143	Juhataja	Töötool ratastega	AIRGO	2	1 199,00	2 398,00
8	144	Konvoiruum	Töötool ratastega	AIRGO	2	1 199,00	2 398,00
9			Kerge pinutatav tool kangaga	Standard	4	436,00	1 744,00

Arestimaja II korrus							
1	214	Korrapidaja	Töötool ratastel	AIRGO	2	1 199,00	2 398,00
2	226	Uurimistoimingud	Kerge pinutatav tool kangaga	AIRGO	1	1 199,00	1 199,00
3	227	Uurimistoimingud	Kerge pinutatav tool kangaga	AIRGO	1	1 199,00	1 199,00
4	228	Uurimistoimingud	Kerge pinutatav tool kangaga	AIRGO	1	1 199,00	1 199,00
5	229	Uurimistoimingud	Kerge pinutatav tool kangaga	AIRGO	1	1 199,00	1 199,00
Arestimaja III korrus							
1	315	Korrapidaja	Töötool ratastel	AIRGO	2	1 199,00	2 398,00
Arestimaja IV korrus							
1	403	Pers.suulset.	Kerge pinutatav	SELENA	4	212,00	848,00
Asjade-tööde-teenuste hind kokku:					XXXX	XXXXXX	80 349,00
Käibemaks 18%					XXXX	XXXXXX	14 462,82
Hind kokku koos käibemaksuga					XXXX	XXXXXX	94 811,82

Puitmööbel

Jrk nr	Ruumi nr	Ruum	Nimetus	Kogus	Ühiku maksumus ilma km-ta	Maksumus kokku ilma km-ta
Arestimaja peasisla						
1	104	Pakkide vastuvõtt	Töökoht arhiivis	1	2 235,00	2 235,00
2	109	Korrapidaja	Töökoht ladudes, vastuvõtus, korrapidaja ruumis	1	2 439,00	2 439,00
3			Korrapidaja töökoht peasislas	4	28 607,25	114 429,00
4			Laud kõõgis	1	2 235,00	2 235,00
5			Kõrge kapp kaustadele	2	1 477,00	2 954,00
6			Metallist laegastega kapid külaliste isiklike asjade hoiustamiseks	5	21 594,00	107 970,00
7			Diivan, 3-kohaline	1	8 903,00	8 903,00
8			Teisaldatav riidenagi	1	775,00	775,00
9	110	Vastuvõtt	Töökoht ladudes, vastuvõtus, korrapidaja ruumis	1	2 439,00	2 439,00
10	115	Üldladu	Töökoht ladudes, vastuvõtus, korrapidaja ruumis (väike)	1	2 439,00	2 439,00
11	116	Isikl. Asjade ladu	Töökoht ladudes, vastuvõtus, korrapidaja ruumis (väike)	1	2 439,00	2 439,00

Arestimaja I korrus						
1	103	Med kontroll	Med.kontrolli töökoht	2	2 439,00	4 878,00
2			Riitl med.ruumi valamü kohal	1	902,00	902,00
3			Kõrge kapp kaustadele	1	1 477,00	1 477,00
4			Valamuualune kapp med.ruumis	1	6 320,00	6 320,00
5	106	Kokkusaamised	Laud lühiajaliste kokkusaamiste ruumis	10	1 684,00	16 840,00
6	108	Äratundmisruum	Kokkupandav töökoht	1	15 626,00	15 626,00
7			Teisaldatav riidenagi	1	775,00	775,00
8	109	Alaeal. Ülek.	Kokkupandav töökoht	1	15 626,00	15 626,00
9			Madal diivanilaud alaealiste ülekuulamise ruumis ja puhkeruumis	1	2 235,00	2 235,00
10			Kõrged kapid alaeal.ülek.ruumis	1	4 572,00	4 572,00
11			Madalad kapid alaeal.ruumis	3	2 425,00	7 275,00
12			Diivan, 3-kohaline	1	8 903,00	8 903,00
13			Tugitoolid	2	5 046,00	10 092,00
14			Teisaldatav riidenagi	1	775,00	775,00
15	115	Korrapidaja	Korrapidaja töökoht arestimajas	1	8 362,00	8 362,00
16			Kõrge kapp kaustadele	1	1 477,00	1 477,00
17			Metallist laegastega kapid külaliste isiklike asjade hoiustamiseks	4	21 594,00	86 376,00
18			Teisaldatav riidenagi	1	775,00	775,00
19	118	Korist. Vah.	Riidenagi, 3-kohaline	2	301,00	602,00
20	141	Arhiiv	Töökoht laos	1	1 657,00	1 657,00
21	142	Personali puhkeruum	Töökoht vastuvõtus ja ladudes	1	2 439,00	2 439,00
22			Madal diivanilaud alaealiste ülekuulamise ruumis ja puhkeruumis	1	2 235,00	2 235,00
23			Laud puhkeruumis	1	2 407,00	2 407,00
24			Diivan, 4-kohaline	1	10 044,00	10 044,00
25			Teisaldatav riidenagi	1	775,00	775,00
26			Köök	1	20 600,00	20 600,00
27	143	Juhataja	Juhataja paaristöökoht	2	3 721,00	7 442,00
28			Televisionäris kabinetis	1	3 021,00	3 021,00
29			Seinariit kabinetis	2	276,00	552,00
30			Kõrge kapp kaustadele	2	1 477,00	2 954,00
31			Diivan, 2-kohaline	1	4 362,00	4 362,00
32			Teisaldatav riidenagi	1	775,00	775,00
33	144	Konvoiruum	Konvoivi paaristöökoht	2	3 721,00	7 442,00
34			Seinariit kabinetis	2	276,00	552,00
35			Kõrge kapp kaustadele	3	1 477,00	4 431,00
36			Teisaldatav riidenagi	1	775,00	775,00

Arestimaja II korrus						
1	214	Korrapidaja	Korrapidaja töökoht	1	8 137,00	8 137,00
2			Kõrge kapp kaustadele	1	1 477,00	1 477,00
3			Metallist laegastega kapid külaliste isiklike asjade hoiustamiseks	4	21 594,00	86 376,00
4			Teisaldatav riidenagi	1	775,00	775,00
5	224	Kaitsjaga kokkusaamine	Riidenagi seinal peakatteriuuliga	1	2 793,00	2 793,00
6	225	Kaitsjaga kokkusaamine	Riidenagi seinal peakatteriuuliga	1	2 793,00	2 793,00
7	226	Uurimistoimingud	Riidenagi seinal peakatteriuuliga	1	2 793,00	2 793,00
8	227	Uurimistoimingud	Riidenagi seinal peakatteriuuliga	1	2 793,00	2 793,00
9	228	Uurimistoimingud	Riidenagi seinal peakatteriuuliga	1	2 793,00	2 793,00
10	229	Uurimistoimingud	Riidenagi seinal peakatteriuuliga	1	2 793,00	2 793,00


Arestimaja III korrus						0,00
1	315	Korrapidaja	Korrapidaja töökoht	1	8 137,00	8 137,00
2			Kõrge kapp kaustadele	1	1 477,00	1 477,00
3			Metallist laegastega kapid külaliste isiklike asjade hoiustamiseks	4	21 594,00	86 376,00
4			Teisaldatav riidenagi	1	775,00	775,00
Arestimaja IV korrus						
1	403	Pers.suisset.	Laud suitsetamisruumis1	1	2 402,00	2 402,00
2			Laud suitsetamisruumis2	1	2 052,00	2 052,00
3			Pingid kompl	1	18 774,00	18 774,00
4			Nagi seinal peakatteriuuliga	1	2 614,00	2 614,00
			Asjade-tööde-teenuste hind kokku:	XXXX	XXXXXX	751 738,00
			Transport ja paigaldus	XXXX	XXXXXX	73 043,00
			KOKKU	XXXX	XXXXXX	824 781,00
			Käibemaks 18%	XXXX	XXXXXX	148 460,58
			Hind kokku koos käibemaksuga	XXXX	XXXXXX	973 241,58

Kõõgiseadmed

Jrk	Hoone ja ruumi nr	Asja nimetus	Tootja	Kogus	Ühiku hind (ilma km-ta)	Summa (ilma km-ta)
1	5	Toidunõude komplekt Arestimaja	WACA	170	210	35 700,00
			Asjade-tööde-teenuste hind kokku:	XXXX	XXXXXX	35 700,00
			Käibemaks 18%	XXXX	XXXXXX	6 426,00
			Hind kokku koos käibemaksuga	XXXX	XXXXXX	42 126,00

Asjade-tööde-teenuste hind kokku:		1 107 437,40
Käibemaks 18%		199 338,73
Hind kokku koos käibemaksuga		1 306 776,13

Lidau




Üürilepingu nr Y008-053/07 (7.1-9-2/118) ülevõtmise kokkulepe

Siseministeerium, registrikoodiga 70000562, asukohaga Pikk 61, Tallinn 15065, edaspidi nimetatud **Lepingu loovutaja**, keda esindab Vabariigi Valitsuse 25.01.2007 korralduse nr 41 ja põhimääruse alusel siseminister Jüri Pihl,

Ida Politseiprefektuur, registrikoodiga 70006748, asukohaga Rahu 27, Jõhvi 41588, edaspidi nimetatud **Lepingu ülevõtja**, keda esindab seaduse ja põhimääruse alusel politseiprefekt Tarmo Kohv, ja

Riigi Kinnisvara AS, registrikoodiga 10788733, asukohaga Tartu mnt 85, Tallinn 10115, edaspidi nimetatud **Üürileandja**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Elari Udam

edaspidi nimetatud ka eraldi **Pool** või koos **Pooled**, sõlmisid käesoleva üürilepingu nr Y008-053/07 (7.1-9-2/118) ülevõtmise kokkuleppe alljärgnevas:

1. Lepingu loovutaja annab 09.03.2007. a sõlmitud üürilepingust nr Y008-053/07 (7.1-9-2/118) (edaspidi **Leping**) tulenevad õigused ja kohustused tervikuna üle Lepingu ülevõtjale. Lepingul on selle üleandmise hetkel 10 (kümme) lisa.
2. Üürileandja annab nõusoleku lepingu ülevõtmiseks.
3. Lepingu ülevõtja kontaktandmed on:
Juriidiline address: Rahu 27, Jõhvi 41588
registrikood: 70006748
telefon 337 2200
faks 337 2212
Kontaktisik: Raivo Palu (tel: 337 2202, e-post: raivo.palu@ida.pol.ee)
4. Kokkulepe jõustub selle allkirjastamisest Poolte poolt.
5. Kokkulepe on koostatud ühel lehel, eesti keeles, 3 (kolmes) võrdset juriidilist jõudu omavas identses eksemplaris, millest üks antakse Lepingu loovutajale, teine Lepingu ülevõtjale ja kolmas Üürileandjale.

Lepingu loovutaja:

Jüri Pihl
Siseministeerium
Minister

13. 05. 2008. a

Lepingu ülevõtja:

Tarmo Kohv
Ida Politseiprefektuur
politseiprefekt

14. 05. 2008. a

Üürileandja:

Elari Udam
Riigi Kinnisvara AS
Juhatuses liige

13. 05. 2008. a

REGISTREERITUD

19. 05. 2008. a

Ida Politseiprefektuuri dokumendiregistris

NA 4.5-11.6/8

7.1-92/118

19.03.07

ÜÜRILEPING NR Y008-053/07

Käesolev üürileping (edaspidi *leping*) on sõlmitud üürileandja ja üürniku (edaspidi nimetatud *pooled*) vahel,

1. LEPINGU POOLED

1.1. Üürileandja: Riigi Kinnisvara AS
juriidiline aadress: Tartu mnt 85, 10115 Tallinn
registrikood: 10788733
telefon (372) 606 3400
faks (372) 606 3401
üürileandja esindaja lepingu sõlmimisel: Jaak Saarniit
volituse alus: seadus
Kontaktisik: Villy Sudemäe (tel: 606 3425)

1.2. Üürnik: Eesti Vabariik Siseministeeriumi kaudu

Siseministeerium on üürilepingu pooleks kuni Politsei ameti poolt üürniku õiguste ja kohustuste ülevõtmiseni.

Juriidiline aadress: Pikk 61, Tallinn
registrikood: 70000562
telefon (372) 612 5008
faks (372) 612 5010
üürniku esindaja lepingu sõlmimisel: Kalle Laanet
volituse alus: Vabariigi Valitsuse 25. jaanuari 2007. a. korraldus nr 41
Kontaktisik: Kalmer Gross (tel: 612 5238),

mille alusel üürileandja annab üürnikule kasutamiseks üüripinna lepingus toodud tingimustel seejuures võttes arvesse, et

on olemas Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2003. a korraldus „Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendamine“ nr 482-k, mille p 3 kohaselt investeerib RKAS nimetatud korralduse alusel saadud vahendid kambertüüpi vanglate ehitamiseks mahus 87 000 000 krooni;

on olemas Vabariigi Valitsuse 18. märtsi 2003. a korraldused „Hüvitusfondi vara üleandmine“ nr 200-k ja „Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendamine ja riigivara üleandmine“ nr 201-k, milliste kohaselt antakse RKAS-le mitterahalise sissemaksena üle Hansa Rahaturufondi osakud kokku nimiväärtuses 82 000 000 krooni, mille kasutamise sihtotstarbeks on vastavalt seletuskirjale Viru vangla ehitamiseks vahendite üleandmine;

on olemas Vabariigi Valitsuse 31. märtsi 2005. a korraldus nr 172 „Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendamine ja riigivara üleandmine ning Vabariigi Valitsuse 5. augusti 2003. a korralduse nr 482-k „Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi aktsiakapitali suurendamine“ muutmine“, millisega RKAS-le anti mitterahalise sissemaksena muuhulgas üle järgmine Justiitsministeeriumi valitsemisel olnud riigivara:

kinnistu Ülesõidu 1, Jõhvi, hariliku väärtusega 240 000 krooni (Ida-Viru Maakohtu kinnistusosakonna Ida-Viru jaoskonna kinnistusregistri registriosa nr 3596608) koos oluliste osade ja päraldistega;

4.11.2004 on Justiitsministeeriumi, Siseministeeriumi ja Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi vahel sõlmitud Projekteerimis- ja ehitustööde korraldamise kokkulepe nr 1/169-04 ning nimetatud lepingut on muudetud 28.04.2005. a ja 14.06.2006. a kokkulepetega;



2. LEPINGU ERITINGIMUSED

- 2.1. Lepingu sõlmimise aeg ja koht: 9.märts 2007.a. Tallinnas
- 2.2. Üüripinna üleandmise kuupäev: kasutusloa saamise ja hoonete üleandmise kuupäev hiljemalt 30.03.2008.a. (sh ehitiste põhiline kasutusvalmidus 24.03.2008); haljastuse ja asfaltplatside üleandmise kuupäev hiljemalt 31.07.2008.a.
Üürileandjal on õigus anda hooneid üle ka ühekaupa, sõltuvalt nende valmimisest ja kasutusloa saamisest.
- 2.3. Lepingu kehtivus: 30 aastat
- 2.4. Üüripind ja selle suurus: Jõhvi linnas Ülesõidu 1 asuv kinnistu koos oluliste osade ja päraldistega (territoorium **3 790 m²** ja hooned **3 614 m²** (kasulik pind))
- 2.5. Igakuiselt tasutav üür: **660 300 (kuussada kuuskümmend tuhat kolmsada krooni** (ilma käibemaksuta), millele lisanduvad kõrvalkulud
- 2.6. Üüri tasumise alguskuupäev: **alates kasutusloa saamisest ja hoonete üürniku poolt vastuvõtmisest. Hoonete üleandmisel ühekaupa algab üüri tasumise kohustus peale viimase hoonete üleandmist, kui pooled ei lepi kokku teisiti, kuid mitte varem kui 10.04.2008.a.**
- 2.7. Üüri maksetähtpäev: **iga kuu 20.kuupäev**
- 2.8. Kõrvalkulude maksetähtpäev: **iga kuu 30.kuupäev**
- 2.9. Üüripinna kasutamise sihtotstarve: **riigikaitsemaa** (vangistuse täideviimise korraldamine)
- 2.10. Üürnikul on õigus osta Lepingu ese Üürileandjalt Lepingu kehtivuse ajal, teatades sellest Üürnikule kirjalikult vähemalt 12 kuud ette. Lepingu eseme omandamise õiguse teostamise korral sõlmivad Pooled Lepingu eseme müügilepingu, mille järgne ostuhind leitakse punktis 2.10.1 kirjeldatud meetodil, ning asjaõiguslepingu Lepingu eseme omandi üleandmiseks.
Müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimisega kaasnevad kulud (notaritasu ja riigilõivu) tasub Üürnik.
- 2.10.1. Müügihind = A + B + C + D, kusjuures
- A = Alginvesteeringuga seotud kapitali jääk, mis leitakse annuiteedi makse kapitali jäägi leidmise meetodil ja mille graafik on toodud Lepingu lisan nr 8.
 - B = Üürileandja poolt üüriperioodi jooksul üüripinna väljaostu hetkeks üüripinnal teostatud parenduste jääkmaksumus, millele lisatakse Üürileandja juhtimis- ja üldkulud, mille suuruseks on 8% parenduste maksumusest. Jääkmaksumuse puhul arvestatakse kuluminormidega, mis tulenevad süsteemide ja tarindite eeldatavatest eluigadest ja on fikseeritud lepingu lisan nr 9
 - C = Üüripinna võõrandamise tõttu riigile vastavalt õigusaktides sätestatud korrale tagastatav eelnevalt tagasi küsitud üüripinna investeeringutega seotud sisendkäibemaksu osa.
 - D = Muud võõrandamistehinguga seotud riiklikud ja kohalikud maksud.

3. LEPINGU PÕHITINGIMUSED JA LISAD

3.1. Lepingu põhitingimused on kaheksal lehel.

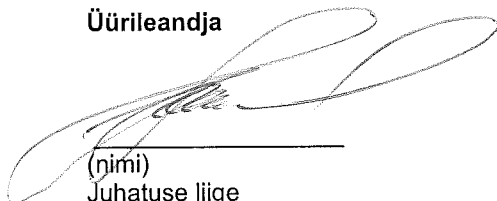
3.2. Lepingu lisad:

- Lisa nr 1: AS ETP Grupp poolt koostatud Viru Vangla põhiprojekti staadiumis ehitusprojekt (töö nr 1377)
- Lisa nr 2: Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel
- Lisa nr 3: Aruande vorm
- Lisa nr 4: Üürihinna kujunemine ja jaotus tegevuste kaupa
- Lisa nr 5: Turvasüsteemide haldamine
- Lisa nr 6: Üürileandja poolt üüripinnale paigaldatavate esemete grupid. Täpne esemete nimistu sõlmitakse poolte vahel täiendavalt
- Lisa nr 7: Üüripinna plaanid ja loetelu (üüripind on plaanidel tähistatud viirutatud alana) – sõlmitakse poolte vahel täiendavalt.
- Lisa nr 8: Väljaostuhinna komponendi A graafik

4. LEPINGU DOKUMENDID JA LEPINGUTINGIMUSTE KOHALDAMINE

- 4.1. Lepingu dokumendid koosnevad lepingust, lepingu lisadest ja lepingu muudatustest, kui nende tegemises lepivad pooled kokku pärast lepingu allkirjastamist.
- 4.2. Lepingus toodud põhitingimuste ja eritingimuste vastuolu korral lähtutakse eritingimustest.
- 4.3. Lepingus toodud põhitingimuste ja lepingu lisade vastuolu korral lähtutakse lepingu lisadest.
- 4.4. Lepingus toodud eritingimuste ja lepingu lisade vastuolu korral lähtutakse eritingimustest.
- 4.5. Lepingu lisade vastuolu korral lähtutakse hilisemast lisast.
- 4.6. Lepingu ja 4.11.2004 sõlmitud Projekteerimis- ja ehitustööde korraldamise kokkuleppe nr 1/169-04 (koos muudatuskokkulepetega) vastuolu korral lähtutakse Lepingust. Projekteerimis- ja ehitustööde korraldamise kokkuleppe punktides 1.15-1.17 ja 4.7. sätestatud sanktsioonide rakendamise puhul lähtutakse Lepingu eritingimuste punktis 2.2. sätestatud tähtaegadest.

Üürileandja

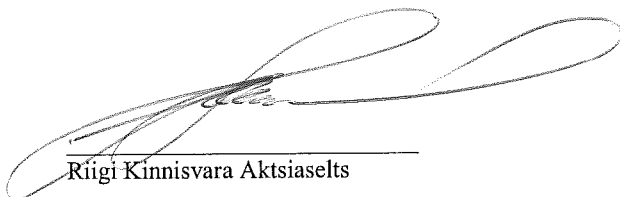


(nimi)
Juhatuse liige
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik



Kalle Laanet
Minister
Siseministeerium



Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

Siseministeerium

ÜÜRILEPINGU PÕHITINGIMUSED

1. Üldsätted

- 1.1. Pooled juhitudavad lepingu sõlmimisel ja täitmisel Eesti Vabariigi õigusaktidest ning käesolevast lepingust.
- 1.2. Pooled kohustuvad oma lepingujärgse tegevuse korraldamisel lähtuma vastastikkuse koostöö põhimõtetest ning vältima teisele poolele kahju tekitamist.
- 1.3. Üürnik vastutab kahju eest, mis tekitatakse kinnipeetud isikute (käesoleva lepingu tähenduses arestialused ja vahistatud) tegevusega.
- 1.4. Kui kinnipeetud isik algatab üürileandja vastu vaidluse tema suhtes kohaldatavate kinnipidamise tingimuste osas, esindab üürileandja huve üürnik.
- 1.5. Kinnipeetud isikute poolt üüripinnale tekitatud kahju hüvitamise nõudes esindab üürileandjat üürnik.

2. Lepingu sisu

- 2.1. Üürileandja annab üürnikule kasutamiseks eritingimuste punktis 2.4. märgitud üüripinna lisas nr 1 olevates joonistes määratletud hoonete ja/või ruumidega (edaspidi *üüripind*) ja üürnik maksab üürileandjale selle eest eritingimuste punktis 2.5. fikseeritud tasu (edaspidi *üür*).
- 2.2. Üürileandja võimaldab üürnikule üüripinna lepingujärgse kasutuse ja tagab lepingu kehtivuse ajal üüripinna hoidmise lepingujärgses sihtotstarbeliseks kasutamiseks sobivas seisundis sh üüripinna säilimise ja selle täieliku või osalise hävimise eest kaitsmiseks.

3. Üüripinna seisundi fikseerimine

- 3.1. Kirjalikus üleandmise aktis, mis allkirjastatakse poolte esindajate poolt hiljemalt eritingimuste p 2.2. nimetatud ajal, fikseeritakse lisas nr 1 toodud hoonete ja/või ruumide kaupa üüripinna tehniline seisund.
- 3.2. Üürileandja teatab üürnikule nimetatud akti koostamise aja vähemalt kümme (10) tööpäeva ette. Kui üürnik mõjuval põhjusel ei ilmu üleandmise-vastuvõtmise akti koostamise juurde üürileandja poolt teatatud ajal, koostab üürileandja üleandmise-vastuvõtmise akti ühepoolset, märkides akti üürniku mitteilmumise. Sellisel juhul loetakse üüripind üürniku poolt märkusteta vastuvõetuks ja üürnik kaotab õiguse pretensioonide esitamiseks, välja arvatud varjatud puuduste esinemisel.
- 3.3. Puuduste esinemisel üüripinna üleandmisel fikseeritakse need üleandmise-vastuvõtmise aktis. Samas lepitakse poolte vahel kokku nimetatud puuduste kõrvaldamise tähtaegades üürileandja poolt. Puuduste olemasolu, mis ei takista üüripinna sihtotstarbekohast kasutamist, ei ole üürnikule aluseks üüripinna vastuvõtmisest keeldumiseks.

4. Üür ja kõrvalkulud

- 4.1. Üüri määramisel võetakse aluseks üüritava hoonete kasulik pind, so hoonete suletud netopind, millest on maha arvestatud tehniliste ruumide alla jääv pind. Eritingimuste p 2.5 nimetatud igakuiselt tasutav üür ei sisalda kõrvalkulusid.
- 4.2. Pooled loevad üürisumma aluseks lepingu lisas 2 sätestatud üürileandja kohustused ning üürihinna kujunemise ja jaotuse tegevuste kaupa (Lisa 4).
- 4.3. Hoone projektdokumentatsioonist erinevate või määratlemata materjalide või lahenduste kasutamisega seonduvatest, projekteerimis- ja ehitustööde korraldamise kokkuleppe nr 1/169-04 (edaspidi kokkulepe) punktis 1.13 nimetatud üürniku ettepanekutest tulenevate täiendavate kulude mõju üürisummale lepitakse kokku poolte poolt kirjalikult ja üürilepingus muudetakse vajadusel üürisummat enne eritingimuste p 2.6 nimetatud kuupäeva.
- 4.4. Üür sisaldab üürileandja kohustusi üüripinna korrashoiu tagamiseks vastavalt Eesti Standardile EVS 807:2004 ja vastavalt Lisas 2 kokkulepitud mahule ning muid kohustusi, mis tulenevad käesolevast lepingust.
- 4.5. Üürnik on kohustatud tasuma üürileandjale üüripinna kasutamise eest eritingimuste punktis 2.5. fikseeritud summa ja kõrvalkulud. Kõrvalkuludeks loetakse käesolevas lepingus kulud kommunaalteenustele, mida on võimalik näidikute alusel igakuiselt mõõta

- (tasu elektri, soojusenergia, vee ja kanalisatsiooni eest vastavalt tarbitud kogusele) ning kulud üüripinna kasutamise seonduvate muude teenuste eest, mida üürileandja üürnikule omavahelisel kokkuleppel osutab, kuid mis ei sisaldu üüris. Kõrvalkulud tuuakse igakuiselt esitatavas arves eraldi välja.
- 4.6. Kogu lepingu objektiks oleva kinnistu kommunaalteenused arvestatakse vastavalt hoonete kasulikule pinnale. Üürnik tasub kommunaalteenuste eest selle osa, mis vastab proportsionaalselt tema kasutuses olevate hoonete üüritava pinnale. Kogu kinnistu kommunaalteenuste tarbimine arvestatakse vastavate mõõdikute näitude alusel.
 - 4.7. Üüri maksmist alustab üürnik vastavalt eritingimuste punktis 2.6. määratule.
 - 4.8. Üürileandja väljastab üürnikule arve üüri kohta hiljemalt iga kuu viiendaks (5) kuupäevaks ning kõrvalkulude kohta hiljemalt iga kuu viieteistkümnendaks (15) kuupäevaks.
 - 4.9. Üürnik tasub üüri ja kõrvalkulusid üürileandja poolt osundatud arveldusarvele eritingimuste punktides 2.7. ja 2.8. määratud tähtaegadeks. Üürnik tasub üüri jooksva kuu kohta ning kõrvalkulud teenuste osutamise kuule järgneval kuul. Üürniku kohustuse täitmise päevaks loetakse vastava summa üürileandja arveldusarvele laekumise päeva.
 - 4.10. Üürileandja esitab iga kolme kuu möödudes üürnikule aruande üüripinnaga seotud tegelike kulude kohta. Vastava aruande vorm on toodud lepingu lisas nr 3.
 - 4.11. Üüri summat korrigeeritakse üks kord aastas 1. jaanuarist. Üüri summa muutmine toimub vastavalt poolte kokkuleppele, mis sõlmitakse hiljemalt üüri summa muutmisele eelneva aasta 1. detsembril. Üüri summa muutmise aluseks on üüri summa fikseerimise kuupäevale eelnenud kuuga lõppenud 12-kuulise perioodi tarbijahinnaindeks (THI), mis korrutatakse 0,5-ga. Juhul, kui Eesti Statistikaamet ei ole avaldanud vastava perioodi THI-d üüri summa fikseerimise kuupäevaks, võetakse aluseks üks kuu varem lõppenud 12-kuulise perioodi THI, mis korrutatakse 0,5-ga. Uus üüri summa järgmiseks perioodiks leitakse valemiga: kehtiva perioodi üüri summa $\times (1 + \text{THI} \times 0,5)$ = järgmise perioodi üüri summa. Pooltel ei ole õigus kokkuleppe sõlmimisest keelduda osas, mis on seotud eeltoodud viisil arvutatud THI-ga ja sellest tuleneva uue üüri summaga.
 - 4.12. Üüri summa esimene korrigeerimine vastavalt punktile 4.11. toimub alates 1. jaanuarist 2010.a ning esimene vastavasisuline kokkulepe sõlmitakse hiljemalt 1. detsembril 2009 a.
 - 4.13. Lepingu järgsed maksed arvestatakse Euro'desse ümber lähtudes põhimõttest, et lepingujärgsete maksete suurused ümberarvutatuna oleksid lepingu sõlmimise (suhe lepingu sõlmimisel 1 EURO = 15, 6466 EEK) ja makse tasumise tähtpäeval sama-väärsed.
 - 4.14. Üürnik ei ole kohustatud tasuma üüri aja eest, mil ta ei saa üüripinda üürileandjast tulenevatel põhjustel kasutada, sh aja eest, mil üüripinna kasutamine on takistatud üürileandja poolsete kohustuste rikkumise tõttu. Juhul, kui kasutamine on takistatud osaliselt, vähendatakse tasumisele kuuluvat üüri vastavalt sellele, kui suures osas on üüripinna kasutamine takistatud.
 - 4.15. Juhul, kui üürnikku ei rahulda üürileandja poolt pakutavate teenuste kvaliteet ja/või hind, on tal õigus loobuda üürileandja poolt vastavate teenuste osutamisest, teavitades sellest üürileandjat kirjalikult vähemalt 30 päeva ette ja sõlmida leping nimetatud teenuste ostmiseks tema poolt valitud teenusepakujalt või teostada vastav teenus ise. Sellisel juhul kuulub üür proportsionaalselt vähendamisele vastavalt teenuse osakaalule üüris.
- 5. Üüripinna hooldus ja korrashoid üüri suhte ajal**
- 5.1. Üürileandja ja üürniku kohustused üüripinna korrashoiu tagamiseks üürilepingu kehtivuse ajal on fikseeritud lisades nr 2 ja 5.
 - 5.2. Üürnik ei või paigaldada üüripinnale või hoonesse seadmeid, mille koormus ületab teenuse, süsteemi või seadme võimsuse. Juhul kui üürniku poolt installeeritav seade nõuab lisasüsteeme, paigaldatakse sellised süsteemid üürniku kulul ja vastavalt üürileandjaga kooskõlastatud plaanidele ja spetsifikatsioonidele.
 - 5.3. Üürnik peab viivitamatult teatama üürileandjale igast üüripinnal toimunud avariist, rikkest, puudusest, tulekahjust jms õnnetusest ning võtma kohe tarvitusele abinõud sellistest sündmustest või asjaoludest tulenevate võimalike kahjude vältimiseks ja vähendamiseks.
 - 5.4. Ehitise tarinditel ja tehnosüsteemidel tekkida võivad seisundeid, mis ei vasta normaalses töökorras olekule, liigitakse lähtuvalt Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liidu (EKHL) liigitusest alljärgnevalt:
 - 5.4.1. PUUDUS- mittevastavus ettenähtud tingimustele, mis ei pea tingimata kaasa tooma otsest kahju tekkimist, kuid puuduse ilmumine on üldjuhul aluseks tehnohoolduse

- tegemisele. Üürileandja on kohustatud puuduse likvideerima 72 (seitsmekümne kahe) tunni jooksul alates vastava teate saamisest.
- 5.4.2. RIKE- rikke ilmnemisel on häiritud normaalne töö- ja elukorraldus, kuid see ei too kaasa olulist materiaalset kahju, seejuures kasvab avarii tekke oht. Üürileandja on kohustatud rikke likvideerima 48 (neljakümne kaheksa) tunni jooksul alates vastava teate saamisest.
- 5.4.3. AVARII- rike, mis ohustab kas inimesid, arestimaja turvalisuse tagamist või on tekitanud või tekitab olulist materiaalset kahju. Avarii korral jagatakse tegevus:
- 5.4.3.1. avarii lokaliseerimine – sisaldab töid, mille käigus selgitatakse välja avarii asukoht ning selle oletatav põhjus ning tõkestatakse avarii edasine toime. Üürileandja on kohustatud avarii lokaliseerima 1 (ühe) tunni jooksul alates avariiteate saamisest.
- 5.4.3.2. avarijärgne remont – tegevuse käigus taastatakse tarindi või süsteemi avarieelne olukord ja avarii läbi teinud tarindi või süsteemi ettenähtud ning normaalne töö koos avarii ning selle kõrvaldamise käigus tekkinud kaasnevate kahjustuste kõrvaldamisega. Üürileandja on kohustatud avarijärgse remondi teostama 24 (kahekümne nelja) tunni jooksul alates avariiteate saamisest. Avarijärgne remont ja lokaliseerimine ei pea tingimata toimuma üheaegselt, kuna olenevalt tagajärgedest võib töö muutuda väga mahukaks ja nõuda pikemat ettevalmistust.
- 5.5. Juhul kui üürileandjal ei ole objektiivsetel põhjustel võimalik punktides 5.4.1 – 5.4.3.2 nimetatud tähtaegadest kinni pidada, peab ta sama tähtaja jooksul esitama üürnikule edasise tegevusplaani.
- 5.6. Juhul kui üürileandja ei täida punkti 5.4 alapunktides ja punktis 5.5 nimetatud kohustusi ettenähtud aja jooksul või üürnikule ei ole vastuvõetav üürileandja poolt esitatud tegevusplan, on üürnikul õigus omal valikul:
- 5.6.1. alandada proportsionaalselt rikutud kohustusega üüri nii mitme päeva üürimakse võrra, kui kaua üürileandja oma kohustuse täitmisega viivituses oli, teavitades sellest üürileandjat kirjalikus vormis ja/või;
- 5.6.2. kõrvaldada puudus, rike või avarii ise ja nõuda selleks tehtud vajalike kulutuste hüvitamist üürileandjalt, teavitades sellest eelnevalt üürileandjat kirjalikus vormis ja/või;
- 5.6.3. nõuda tekitatud kahju hüvitamist.
- 5.7. Juhul, kui üüripind ja sellel asuvad esemed, sealhulgas tehnilised süsteemid (keskküte, elektrivarustus, side, ventilatsioon jms.) ning tuletõrje- ja valvesignalisatsioon kahjustuvad üürniku süülise käitumise (tegevusetuse või tegevuse) tõttu toimunud õnnetusjuhtumi pärast, tagab üürnik omal kulul süsteemide nõutavasse tehnilisse- ja tuleohutusseisundisse taastamise ja tekitatud kahjude hüvitamise.
- 5.8. Üürileandja on kohustatud temale tasutavate üürisummade arvelt tegema õigeaegselt ruumide säilimiseks ja selle täieliku või osalise hävimise eest kaitsmiseks vajalikku remonti ning hoidma töökorras, vajalikus sanitaarses ja tuleohutusseisundis hoone konstruktsioonid, veevarustuse, kanalisatsiooni ja elektrisüsteemi kuni üürniku seadmeteni, kütte- ja ventilatsioonisüsteemid, sisenevad sidekommunikatsioonid ning tuletõrje- ja signalisatsiooniseadmed.
- 5.9. Üürileandja kohustub korraldama temale kuuluvate ja üürniku kasutusse antud üürilepingu objektiks olevate hoonete renoveerimise ulatuses, mis on tingitud olemasolevate hoonete ja tehnosüsteemide harilikust füüsilisest kulumisest, üürileandjale tasutavate üürisummade arvel. Juhul, kui üürnik soovib üürilepingu objektiks olevate hoonete renoveerimist eelkirjeldatust suuremas mahus, lähtutakse antud osas lepingu punktis 8 sätestatust.
- 5.10. Juhul, kui üüripinna suhtes kehtestatud kohustuslike nõuete muutmine või uute nõuete kehtestamine toob kaasa vajaduse teostada üüripinnal parendusi või ümberehitusi üüripinna sihtotstarbekohase kasutamise jätkamiseks, eelkõige üüripinna kasutusloa kehtetuks tunnistamise vältimiseks, lepivad pooled kokku vajalike tööde teostamise ja tööde teostamise tähtajad ja maksumused ning mõju üürile. Juhul kui selliseid parendusi ja ümberehitusi ei ole võimalik täielikult või osaliselt teostada p 5.9 nimetatud renoveerimise raames, lähtutakse antud osas lepingu punktis 8 sätestatust. Pooled lepivad kokku, et sellisest nõuetele mittevastavusest tingitud takistused üüripinna kasutamisel üürniku poolt ei kujuta endast lepingu rikkumist üürileandja poolt. Eelkõige ei ole üürnikul sellisel juhul õigust alandada üüri.
- 5.11. Üürileandja peab teatama üürnikule elektri- ja veevarustuse katkestustest vähemalt 7 (seitse) tööpäeva ette või niipea kui see on võimalik, kui need on tingitud üürileandjast või kui teenuse pakkuja on sellest üürileandjat teavitanud, sõltumatult teavitamise kanalist

või viisist. Üürileandja poolt käesolevas punktis viidatud teabe mitteesitamisel üürnikule on üürileandjal otsese kahju hüvitamise kohustus.

- 5.12. Üürileandjal on õigus kontrollida eelneval kokkuleppel üürnikuga lepingu tingimuste täitmist üürniku poolt ning saada üürnikult infot üüripinna kasutamise, remondi või korrashoiuga seoses. Üürnik on kohustatud nimetatud info andma üürileandjale tema nõudmisel viivitamatult või juhul, kui üürileandja vajab infot kirjalikul kujul, hiljemalt 15 (viieteistkümne) tööpäeva jooksul.

6. Üüripinnale sisenemine ja seal viibimine

- 6.1. Üürileandja esindaja ja üürileandja kohustusi täitvad muud isikud võivad üüripinnale siseneda vaid sissepääsuloa alusel, mis väljastatakse vastavalt siseministri poolt kehtestatud korrale.
- 6.2. Tehnikavahenditega võib üüripinnale siseneda vaid arestimaja direktori või tema poolt volitatud isiku loal.
- 6.3. Arestimaja ametnikul on õigus otsida arestimajja sisenev isik ja tema asjad pääsلاس läbi.
- 6.4. Üürileandja ja üürileandja kohustusi täitvad muud isikud peavad üüripinnal viibides järgima üürniku poolt üüripinnal kehtestatud sisekorda, tuleohutuse- ja töökaitse eeskirju ning täitma üürniku esindajate antud juhiseid.
- 6.5. Üürileandja peab tagama üürileandja esindajate ja üürileandja kohustusi täitvate muude isikute informeerimise üüripinnal kehtestatud sisekorrast ja kohustusest täita üürniku esindajate juhiseid sisekorra ja julgeoleku tagamiseks.
- 6.6. Üürileandja esindajad, paigaldus- ja hooldustöid tegevad isikud on kohustatud kandma remont- ja hooldustöödel vormirõivastust ja töötõendit.
- 6.7. Üürileandja esindajatel, paigaldus ja hooldustöid tegevatel isikutel on keelatud arestimaja territooriumil suhelda kinnipeetud isikutega..
- 6.8. Üürnik võib kehtetuks tunnistada sisekorda rikkunud isikute sissepääsuload igal ajal või keelata sisekorda rikkunud isikutel üüripinnale sissepääsu.
- 6.9. Üürileandjal on õigus, järgides eelpool kirjeldatud korda, siseneda üüripinnale igal ajal avariide või õnnetuste ärahoidmiseks või nende tagajärgede likvideerimiseks, kui nimetatud õnnetused või avariid või reaalne oht nende tekkimiseks võivad ohustada hoonetes viibivaid isikuid või vara.

7. Üüripinna andmine kolmandate isikute kasutusse

- 7.1. Üürnikul ei ole õigust ilma üürileandja kirjalikus vormis antud loata anda üüripinda või osa sellest allkasutusse. Üürnik vastutab üksi üürileandja suhtes ka allüürile antud ruumide osas ja kolmanda osapoolega tehtud lepinguliste kohustuste eest.
- 7.2. Üürileandja peab kooskõlastama üürnikuga kõik eritingimuste punktis 2.4 nimetatud territooriumil kolmandate isikutega sõlmítavad üürilepingud, kusjuures sellised lepingud peavad sisaldama kolmanda isiku kohustust järgida arestimaja sisekorraeeskirju arestimaja territooriumile sisenemisel ja seal viibimisel.

8. Investeeringud

- 8.1. Üürnik ja üürileandja võivad üüriperioodi ajal leppida kokku, et üüripinnal tehakse parandusi või üürniku tegevuse poolt nõutavaid muudatusi (edaspidi *ehitustöö*). Juhul, kui pooled lepivad kokku, et sellised parandused või muudatused teostab üürileandja, lepítakse poolte poolt eelnevalt kirjalikult kokku selliste paranduste ja muudatuste maht, maksumus, teostamistähtajad ning nende mõju üürile (edaspidi *investeeringukokkulepe*). Investeeringukokkulepped vormistatakse lepingu lisadena.
- 8.2. Üürileandja peab tagama investeeringute teostamise vastavalt investeeringukokkulepetele, neis ettenähtud ulatuses ja tähtaegade jooksul. Kõik ehitustööde teostamiseks sõlmítavad lepingud, projektid ja lepingute sõlmímise aluseks olevad hanketingimused kooskõlastab üürileandja kirjalikult eelnevalt üürnikuga. Kui üürnik ei ole vastavasisuliselt järelepärimisele 15 (viieteistkümne) tööpäeva jooksul esitanud kirjalikku vastust või tähtaja pikendamise taotlust, loetakse esitatud lepingud, projektid ja hanketingimused üürniku poolt kooskõlastatuks.
- 8.3. Üürnikul on õigus teha üüripinnal üürileandja kirjalikus vormis esitatud nõusolekul muudatusi ja parendusi. Üürileandja on kohustatud üürnikule sellised parendamiseks või muutmiseks tehtud kulutused hüvitama, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Hüvitamise viisi lepivad pooled kokku enne nimetatud tööde teostamist.

- 8.4. Investeeringiskokkulepetes toodud tööde maksimaalne maksumus on üüri arvestamise aluseks. Tööde maksumuse suurenemisel ei kuulu vastav üüritasu osa ülevaatamisele eeldusel, et tööde maksumuse suurenemine ei ole tingitud üürniku tegevusest või tegevusetusest. Tööde maksumuse vähenemisel vähendatakse üüritasu vastavat osa summa võrra, mis võrdub poolega maksimaalse maksumuse ja tegelike kulude vahest.
- 8.5. Üürnik kohustub ehitustööde eskiisprojektid koos maksumuse esialgse hinnanguga kooskõlastama hiljemalt 20 päeva jooksul arvates vastava projekti temale üleandmisest või esitama omapoolsed põhjendatud muudatusettepanekud eskiisprojekti osas või vastamise tähtaja pikendamise taotluse.
- 8.6. Üürileandja koostab üürniku poolt kooskõlastatud eskiisprojekti alusel ehitiste kaupa nende ehitustööde maksumuse eeldatava kalkulatsiooni koos võimalike ettepanekutega investeeringiskokkulepetes kirjeldatud tööde ning nende teostamise tähtaegade muutmiseks 20 päeva jooksul arvates eskiisprojekti kooskõlastamisest üürniku poolt.
- 8.7. Üürniku poolt punktist 8 ja investeeringiskokkulepetest tulenevate kohustuste mittetähtaegsel täitmisel pikenevad investeeringute esemeks olevate tööde teostamise tähtajad vastava ajavahemiku võrra.
- 8.8. Üürnikul on õigus taotleda üürileandjalt investeeringiskokkulepetes kirjeldatud tööde mahtude ülevaatamist ning nende osas muudatuste tegemist. Üürileandjal ei ole õigust keelduda investeeringiskokkulepetes fikseeritud tööde mahtude muutmisest, kui pooled saavutavad kokkuleppe vastavate muudatuste mõjus üürilepingute järgsetele üürhindadele.

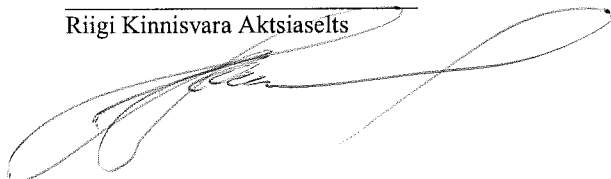
9. Poolte vastutus

- 9.1. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise eest kannavad pooled Eesti Vabariigi seadustes ettenähtud vastutust.
- 9.2. Pooled kannavad täielikku varalist vastutust lepingu tingimuste täitmata jätmise või mittekohase täitmisega teisele poolele või kolmandatele isikutele tekitatud kahju eest selle kahju ulatuses.
 - 9.2.1. Üürileandja süül hoones üürniku või kolmandate isikute varale tekitatud kahju eest kannab vastutust ja hüvitab tekitatud kahju üürileandja.
 - 9.2.2. Üürnik kohustub hüvitama kogu kahju, mis on tekitatud üürniku poolt üürileandjale või kolmandatele isikutele lepingus fikseeritud kohustuste süülisest mittetäitmisest või mittekohasest täitmisest. Kahjude hüvitamisel lähtutakse muuhulgas punktist 1.3.
- 9.3. Lepingus toodud maksete tähtaegselt tasumata jätmise korral on pooltel õigus nõuda viivist iga maksimisega viivitatud päeva eest. Viivist arvestatakse makse tasumise tähtajale järgnevast päevast arvates. Viivise suuruseks on kuni 0,05 (null koma null viis) % päevas, kusjuures sanktsioonidest tulenevate ja muude planeerimata maksekohustuste puhul ei tohi viivis ületada 10% maksamisele kuuluvast summast.
- 9.4. Kui üürileandja rikub oma seadusest või lepingust tulenevaid kohustusi, sh kui käesolevast lepingust tulenevate kohustuste täitmine on viivituses üürnikust sõltumatutel põhjustel ja seetõttu ei ole üürnikul võimalik üüripinda sihtotstarbeliselt kasutada, on üürnikul on õigus üüri proportsionaalselt alandada teavitades sellest üürileandjat kirjalikus vormis.
- 9.5. Kui üürileandja rikub oma seadusest või lepingust tulenevaid kohustusi sh kui käesolevast lepingust tulenevate kohustuste täitmine on viivituses üürnikust sõltumatutel põhjustel on üürnikul on õigus lisaks üüri alandamisele nõuda leppetrahvi tasumist alljärgnevalt:
 - 9.5.1. investeeringiskokkuleppes kokkulepitud teostatava remonditöö mitteõigeaegsel üleandmisel on üürileandja kohustatud tasuma leppetrahvi 0,07 (null koma null seitse) % mitteõigeaegselt üle antud tööde maksumusest iga päeva eest kuni selle vastuvõtmiseni üürniku poolt;
 - 9.5.2. investeeringiskokkuleppes kokkulepitud teostatava remonditöö puudusega üleandmisel on üürileandja kohustatud tasuma leppetrahvi 0,05 (null koma null viis) % puudusega tööde maksumusest iga päeva eest kuni selle vastuvõtmiseni üürniku poolt;
 - 9.5.3. Kui üürileandja kohustuste mittetäitmine või mittekohane täitmine takistab üüripinna kasutamist tervikuna, kohustub üürileandja tasuma üürnikule leppetrahvi ühe päeva üürimakse ulatuses iga päeva eest alates päevast, mil üürnik teavitas üürileandjast üüripinna kasutamise takistuse olemasolust;
 - 9.5.4. Kui üürileandja poolse kohustuse rikkumine takistab üüripinna kasutamist osaliselt, vähendatakse tasumisele kuuluva leppetrahvi suurust proportsionaalselt;
 - 9.5.5. Leppetrahvi tasumine ei vabasta üürileandjat kohustuse täitmisest;

- 9.5.6. Punkti 9.5 ja selle alapunkte kohaldatakse alates üüripinna valduse üürnikule üleandmisest ning juhul, kui ei ole rakendatud p 5.6 toodud üürniku õigusi. Punkti 9.5 ja selle alapunkte ei kohaldata samaaegselt „Projekteerimis- ja ehitustööde korraldamise kokkuleppe” punktidega 1.15 kuni 1.17 ja 4.7.
- 9.6. Punktides 9.5.1, 9.5.2, 9.5.3 või 9.5.4 toodud asjaolude samaaegsel esinemisel rakendatakse leppetrahvi nõuet samaaegselt vaid ühe punkti alusel.
- 9.7. Kui üürnikule üürileandja viivitusest tulenev kahju ületab leppetrahvi, on üürnikul õigus nõuda täiendava kahju hüvitamist.
- 9.8. Käesoleva lepingu allkirjastamisega annab üürileandja üürnikule nõusoleku leppetrahvi, viiviste ja kahjusummade üürimaksetest kinnipidamiseks. Kinnipidamine toimub esimese viivitusele järgneva kuu üürimakse arvel, selle piisamatuse korral iga järgneva üürimakse arvel.
- 9.9. Üürileandja ei ole kohustatud üürnikule hüvitama väljaspool üüripinda toimunud vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, kütte - ja sidevariidest tingitud üürnikule tekitatud kahjusid, välja arvatud juhul, kui kahju tekkis üüripinnal lepingu mittekohasest täitmisest üürileandja poolt sh p 5.11 märgitud asjaolul.
- 9.10. Üüripinna mitteõigeaegsel vabastamisel lepingu lõppemisel või ülesütlemisel on üürnik kohustatud maksma leppetrahvi ühekordses ühe päeva üürisumma ulatuses iga päeva eest kuni üüripinna vabastamiseni, mis ta viivitab ruumide üleandmisega, kui pooled ei ole kirjalikult kokku leppinud teisiti.

10. Lepingu muutmine ja lõpetamine

- 10.1. Lepingu tingimusi võib muuta üksnes poolte kirjaliku kokkuleppe alusel, välja arvatud juhul kui muudatus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 10.2. Ühe poole esitatud kirjalik taotlus lepingu tingimuste muutmiseks vaadatakse teise poole poolt läbi ning vastatakse sellele 30 (kolmekümne) päeva jooksul taotluse saamise päevast arvates. Keeldumise korral tuleb seda kirjalikult põhjendada.
- 10.3. Seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate lepingu tingimuste muutmise on nõudja pool kohustatud teisele poolele võimaluse korral ette teatama vähemalt 15 (viisteist) päeva enne muutuste rakendamist.
- 10.4. Leping lõpeb, kui on möödunud selle tähtaeg või poolte kokkuleppel või kui üüripind on hävinenud või muutunud kasutamiskõlbmatuks või muul seaduses sätestatud juhul.
- 10.5. Lepingu lõppemisel on üürnik kohustatud üüripinna üürileandjale tagastama hiljemalt lepingu lõppemise kuupäevaks. Üürnik on kohustatud tagastama üüripinna seisundis, mis on fikseeritud punktis 3.1. sätestatud üleandmise aktis, arvestades üüripinna harilikku kulumist ja lepingus sätestatud üürniku kohustusi üüripinna korrashoiu osas. Üürnik on kohustatud vabastama üüripinna sellel asuvatest üürnikule ja/või kolmandatele isikutele kuuluvatest, kuid üürniku poolt lepingu alusel kasutatud või peremehetutest asjadest (sh jäätmed, ehituspraht jms).
- 10.6. Lepingu lõppemisel on üürnik kohustatud andma üüripinna üürileandjale üle koos kõigi tema poolt oma vahenditega paigaldatud päraldistega, samuti kooskõlastamata muudatuste ja parendustega v.a juhul kui need on võimalik üüripinda kahjustamata eemaldada ning eeldusel, et üürnikul on selleks õigustatud huvi. Üürnikul on õigus üüripinnalt ära viia üürniku ja kolmanda isiku vahel sõlmitud lepingu alusel kasutatav või omandatud kantav mööbel ja muu sisustus ning tehnika, mida ei ole võimalik käsitleda hoone päraldisena. Lepingu lõppemisel ei käsitleta üürniku poolt üüripinnale lisatud sisekujunduselemente üüripinna päraldisena, kui selliseid sisekujunduselemente on võimalik pinda kahjustamata sealt eraldada.
- 10.7. Üürileandjal on õigus nõuda pärast lepingu ülesütlemist üürileandja loata üüripindadel tehtud parenduste ja muudatuste eraldamist. Parendused ja ümberehitused, mida ei ole võimalik vara kahjustamata eraldada, loetakse üürileandja omandiks ning üürileandja ei ole kohustatud üürnikule üürileandja loata tehtud parenduste või ümberehituste maksumust hüvitama.
- 10.8. Lepingu lõppemisel ei ole üürileandjal õigust esitada üürniku vastu nõuet tulenevalt üüripinna või hoone seisukorrast või selle halvenemisest v.a. juhul, kui üüripinna või hoone seisukord on halvenenud üürniku tahtliku tegevuse tõttu, sh punktis 1.3. nimetatud asjaoludel (kinnipeetud isikute tegevus).
- 10.9. Üürileandjal on õigus teatada üürnikule viimase süül tekkinud üüripinna puudustest ja kasutada kõiki puudustest tulenevaid õigusi ning kohaldada õiguskaitsvahendeid 6 (kuue) kuu jooksul arvates tagastamise akti allkirjutamisest.



- 10.10. Üürnik tagastab üüripinna üürileandjale vastavalt poolte poolt koostatavale üüripinna tagastamise aktile, mis allkirjastatakse poolte poolt üüripinna tagastamisel ning mis muutub pärast allkirjutamist lepingu lisaks. Üüripind loetakse üürileandjale tagastatuks tagastamise akti allkirjutamisest. Tagastamise aktis sätestatakse muu hulgas üüripinna tagastamise kuupäev ning üüripinna seisundi kirjeldus.
- 10.11. Mõjuval põhjusel võib kumbki pool lepingu üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt poolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Juhul kui ülesütlemist soovivaks pooleks on üürnik, kohustub üürnik hüvitama üürileandjale kahju vastavalt punktile 10.12.
- 10.12. Pooled võivad seaduses ettenähtud juhtudel erakorraliselt lepingu üles öelda, teatades sellest teisele poolele 12 (kaksteist) kuud ette. Juhul kui ülesütlemise põhjustab üürnik, on üürileandjal õigus nõuda otsese kahju hüvitamist, mis tekib üürileandjale lepingu lõppemisest enne lepingu eritingimuste punktis 2.3. sätestatud tähtaja möödumist. Sellisel juhul on Üürnik kohustatud hüvitama üürileandjale nimetatud kahju alljärgnevalt:
- 10.12.1. juhul, kui nõue on esitatud hiljemalt 2 kuud enne eelarveaasta lõppu, kohustub üürnik kulud hüvitama nõude esitamisele järgneva aasta I kvartali lõpuks;
- 10.12.2. juhul, kui nõue on esitatud vähem, kui 2 kuud enne eelarveaasta lõppu, kohustub üürnik kulud hüvitama nõude esitamisele ülejääneva aasta I kvartali lõpuks;
- 10.13. Üüripinna omandiõiguse või valduse üleminekul üürileandjalt teisele isikule jääb leping jõusse ka uue omaniku või valdaja suhtes.

11. Poolte vaheline informatsiooni vahetus

- 11.1. Pooltevahelised lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud informatsioonilise iseloomuga teated, mille edastamisel teisele poolele ei ole õiguslikke tagajärgi. Teade loetakse kättesaaduks, kui see on üle antud allkirja vastu. Informatsioonilist teadet võib edastada telefoni, faksi või elektronposti teel.
- 11.2. Pooltevahelised üüripinna korrashoiu töödega seotud teated edastatakse lepingus määratud kontaktisikule kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis või dispetšerteenuse kaudu. Teade loetakse kättesaaduks, kui teade on edastatud lepingus määratud kontaktisikule või dispetšerteenusele.
- 11.3. Pooled kohustuvad kõik esitatud kirjad, teated, taotlused, pretensioonid jm pöördumised, mis on seotud lepingu täitmisega vaatama läbi lühima vajaliku ajaga ning vastama 15 (viieteistkümne) tööpäeva jooksul alates selle laekumisest poolele, kui lepingust ei tule teistsugust tähtaega.

12. Vääramatu jõud

- 12.1. Lepingust tulenevate kohustuste rikkumine on vabandatav, kui pool rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõud on asjaolu, mida pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje välistaks.
- 12.2. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud Vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest koheselt kirjalikult teatama teisele poolele.
- 12.3. Kui Vääramatu jõu asjaolud kestavad üle 90 (üheksakümne) päeva, võib lepingu täitmisel takistatud pool nõuda lepingu lõpetamist.
- 12.4. Lepingu lõpetamisel vääramatu jõu tõttu ei ole kummalgi poolel õigus nõuda teiselt poolelt lepingu mittetäitmise või mittekohase täitmisega tekitatud kahju hüvitamist.

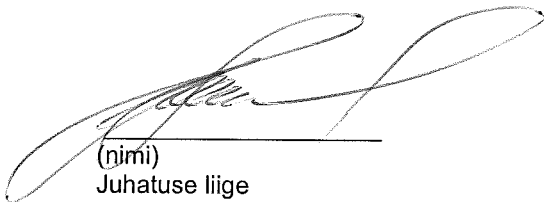
13. Lepingu konfidentsiaalsus

- 13.1. Leping ega selle üksikud tingimused (v.a. käesolev punkt) ei kuulu avalikustamisele kolmandatele isikutele ilma teise poole nõusolekuta, v.a. juhul, kui see on õigusaktide kohaselt lepingu poolele kohustuslik.
- 13.2. Pooled kohustuvad hoidma konfidentsiaalsena lepingu alusel saadud informatsiooni. Konfidentsiaalseks loetakse kogu sellist informatsiooni, mis pooltele ei oleks teatavaks saanud ilma lepingut sõlmimata ja täitmata.

14. Muud tingimused

- 14.1. Lepingu täitmisel, muutmisel, lõppemisel ja ülesütlemisel tekkivad vaidlused püütakse lahendada läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendab vaidluse Harju Maakohtus.
- 14.2. Leping jõustub alates selle allkirjastamisest mõlema poole poolt.
- 14.3. Üürileandja on kohustatud kandma lepingu kohta viivitamata märke lepinguga koormatud kinnistu kinnistusregistriossa, ja esitama vajadusel lepingu koopia piirkonna kohtu kinnistusosakonnale.
- 14.4. Leping on sõlmitud kahes võrdset juriidilist jõudu omavas eestikeelses eksemplaris, millest üks eksemplar jääb üürileandjale ja teine üürnikule.

Üürileandja

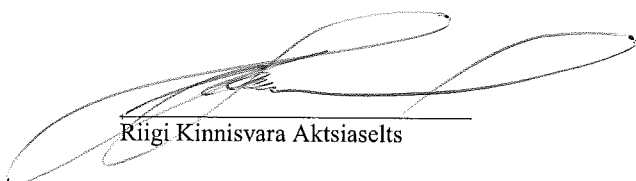


(nimi)
Juhatuses liige
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik



Kalle Laanet
Minister
Siseministeerium



Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

Siseministeerium

Lisa nr 2: Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamiseks

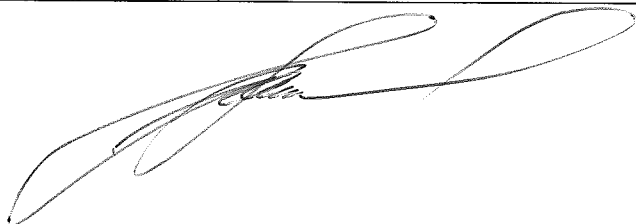
Üürilepingu nr Y008-053/07
 Üürile Andja Riigi Kinnisvara AS
 Üürnik Siseministeerium
 ADDRESS Ülesõidu tee
 1

KONTO	Kompleks-tegevus	Tegevus-grupp	Üksiktegevused	KOHUSTUSTE JAGUNEMINE		märkused
				Üürile andja	Üürnik	
100	KINNISVARA HALDAMINE					
110		objekti haldamiseks	ettevalmistamine, ülevõtmine ja konsulteerimine	1		
111			kinnisvaraobjekti haldamise ja majandamise üleandmine ning/või selle vastuvõtmine	1		
			kinnisvaraobjektidega seotud subjektide vajaduste	1		
112			selgitamine ja objekti tehnilise seisundi uuringud	1		
113			kinnisvaraobjekti korrashoiuga seotud sihtide ja eesmärkidepüstitamine	1		
114			pikaajalise majanduskava (5-10 aastat) koostamine kinnisvaraobjektile	1		
115			lühiajalise (1-5 aastat) majanduskava koostamine	1		
116			majanduskava elluviimise korraldamine	1		
117			majanduskava täitmise jälgimine/ kontrollimine ja analüüs	1		
119			muud kinnisvaraobjekti omaniku jaoks olulised ettevalmistavad tegevused	1		
120		Tehnohoolduse	korraldamine kinnisvaraobjektile	1		
121			teehooldusena ettenähtud tegevusplaanide koostamine	1		
122			teehoolduse hangete korraldamine	1		
123			teehoolduse läbiviimiseks vajalike lepingute sõlmimine või sõlmimise korraldamine	1		
124			sõlmitud tehnohoolduslepingute täitmise järeelvalve	1		
125			täidetavate või täidetud tehnohoolduslepingute käigu analüüs	1		
129			muud tehnohoolduse tagamiseks vajalikud tegevused	1		
130		Heakorratööde	korraldamine objektile		1	
131			heakorratöödena ettenähtud tegevusplaanide koostamine		1	
132			heakorratööde hangete korraldamine		1	
133			heakorratööde läbiviimiseks vajalike lepingute sõlmimine või sõlmimise korraldamine		1	
134			sõlmitud heakorratööde lepingute täitmise järeelvalve		1	
135			täidetavate või täidetud heakorratööde lepingute käigu analüüs		1	
139			muud heakorratööde korraldamisega seotud tegevused		1	
140		Ehitus ja remonttööde	korraldamine objektile	1		
141			lähitulesannete koostamine ehitus- ja remondiprojektidele	1		
142			kavandatava projektiga seotud tööde hangete korraldamine	1		
143			projektiga seotud tööde läbiviimiseks vajalike lepingute sõlmimine või sõlmimise korraldamine	1		
144			projektiga seotud sõlmitud lepingute täitmise järeelvalve	1		
145			projekteerimise korraldamine	1		
146			omanikujäreelvalve korraldamine	1		
149						
150		Info liikumise	korraldamine osapoolte vahel	1	1	koostöö
151			kinnisvaraobjekti omanike omavaheliste suhete korraldamine	1		
152			kinnisvaraobjekti omaniku ja kasutajate vaheliste suhete korraldamine	1		
153			kinnisvaraobjekti kasutajate omavaheliste suhete korraldamine	1		
154			korrashoiuobjekti omanike, kasutajate ja teenindajate omavaheliste suhete koordineerimine	1		
155			kinnistu toimiku ja passi koostamine	1		
156			hoone(te) toimiku(te) ja passi(de) koostamine	1		
157			hooldusraamatu sisseseadmine ja täitmise tagamine tegevused	1		
158			kinnisvaraobjekti kogu dokumentatsiooni korrashoid	1		
159			muud tegevused	1		
160		NN Kommunaalteenuste	korraldamine objektile	1	1	kumbki osapool oma kohustuste ulatuses
161			lähitulesannete koostamine tehnosüsteemide abil tagatavate teenuste osutamiseks	1		

162		tehnosüsteemide abil tagatavate teenuste osutamise hangete korraldamine	1		
163		tehnosüsteemide abil tagatavate teenuste osutamiseks vajalike lepingute sõlmimine või sõlmimise korraldamine	1		
164		sõmitud lepingute täitmise järelevalve	1		
165		tehnosüsteemide abil osutatavate teenuste tarbimise jälgimine	1		
166		energiaauditi tegemine korrasjoiuobjektil	1		
169		muud tehnosüsteemide abil teenuste osutamise seotud tegevused	1		
170		Tugiteenuste (toitlustamine, pood, hotellimajandus) osutamise korraldamine		1	
171		tugiteenuste osutamise kavado kostamine		1	
172		tugiteenuste osutamise hangete korraldamine		1	
173		tugiteenuste osutamiseks vajalike lepingute sõlmimine või sõlmimise korraldamine		1	
174		tugiteenuste osutamiseks sõmitud lepingute täitmise järelevalve		1	
175		täidetavate või täidetud tugiteenuste lepingute käigu analüüs		1	
179		muud tugiteenuste osutamise seotud tegevused		1	
180		Kinnisvaraobjekti omanikule vajalike lisateenuste korraldamine	1	1	Koostöös ja eraldi kokkulepete alusel
181		kinnisvaraobjekti korrashoiukulude jagamine kasutajate vahel; arvete ja makseteafiste vormistamine ning edastamine	1		
182		laekumiste jälgimine ja arvestuse piadmine võlgnevuse üle (finkassoleenus)	1		
183		raamatupidamise korraldamine	1		
184		majandustegevuse perioodide ja aastakava koostamine; riiklike aruannete koostamine ja esitamine	1		
185		omaniku juuridiline nõustamine	1		
186		omaniku tehniline nõustamine	1		
187		vara hindamise korraldamine	1		
188		maakleriteenuste osutamine	1		
189		muud tegevused kinnisvaraobjekti finantsarvestuse taqamiseks	1		
190		muud korralduslikud tegevused	1	1	Koostöös ja eraldi kokkulepete alusel
200	TEHNOHOOLDUS				
		krundi rajatiste tehnohooldus			
210			1		
211		teekatete tehnohooldus	1		
212		sildade, treppide, truupide tehnohooldus	1		
213		haljastuse korrashoid krundil	1		
214		kõrghaljastuse korrashoid krundil	1		
215		piirdaegade, tarade, väravate, tugimüüride, jätutusaegade tehnohooldus	1		
216		väikehoonete (katusealused, jäätmehoiud, abihooned) tehnohooldus	1		
		veekogude (basseinid, tiigid, purskkaevud) korrashoid	1		
218		eritarindite tehnohooldus	1		
		muude krundil elaliselt või ejuiselt paiknevate elementide tehnohooldus	1		
220		hoone põhitarindite tehnohooldus	1		
221		vundamentide ja aluste tehnohooldus	1		
222		karkassielementide (kandvad seinad, laed, trapid) tehnohooldus	1		
223		katuste ja katusteräästade tehnohooldus	1		
224		fassaadide ja fassaadielementide tehnohooldus	1		
225		akende tehnohooldus	1		
226		välisuste tehnohooldus	1		
227		korstnate tehnohooldus	1		
229		hoone muude tarindite tehnohooldus	1		
230		hoone siseruumides tehtav tarindite tehnohooldus	1		
231		seinte pindade tehnohooldus	1		
232		põrandakatete tehnohooldus	1		
233		vaheseinte tehnohooldus	1		
234		legede tehnohooldus	1		
235		avatäidete tehnohooldus	1		
236		ahjude, kaminade, pliitide ja muude küttekollete tehnohooldus	1		
239		muude siseruumides paiknevate elementide tehnohooldus	1		
240		hoone keskkonnatehnika süsteemide tehnohooldus	1		
241		küttesüsteemi tehnohooldus	1		
242		veevarustuse (sh külma ja soojavee süsteemid) tehnohooldus	1		
243		veevarustusega seotud seadmete (sanitaartechnika, basseinid jm) tehnohooldus	1		
244		kanalisatsiooni ja droneazüstseemide tehnohooldus	1		
245		ventilatsioonisüsteemi tehnohooldus	1		
246		kliimaseadmete tehnohooldus	1		
249		muude ruumides keskkonnatingimusi kujundavate süsteemide tehnohooldus	1		

RKAS kohustusele ei ole mõõbli ja muu sisustuse ning nende elementide hoolduse

250		elektripaigaldis		1	
251		hooldustööd		1	
252		Turvavalgustuse käit		1	
253		Rikkevoolu kaitselülite testimine		1	
254		elektrotehnilised mõõtmised		1	
255		elektripaigaldise tehniline kontroll		1	
259					
260		automaatika ja andmeside		1	
261		tuletõrje alarmsüsteemide TH		1	
262		valve- ja jälgimisseadmete TH		1	
263		telefonisüsteemi TH		1	
264		ervutivõrgu TH		1	
265		antennisüsteemi TH		1	
266		tehnoseadmete ja süsteemi jälgimise automaatika TH		1	
267		fonosüsteemide TH		1	
269		muude hooneautomaatika ja andmeside süsteemide TH		1	
279		muude erisüsteemide tehnohooldus		1	
290		muud tehnohooldusena käsitletavad tegevused		1	
	291	Põhinõuete täitmise järelevalve		1	
300	HEAKORD				
310		kinnistu välisterritooriumi korrashoid (krundihooldus)			1
311		sõiduteede ja transpordivahendite parklate heakord			1
312		kõnniteede ja -radade heakord			1
313		parkmetsade ja haljasalade heakord			1
319		kinnistu välisterritooriumi muu korrashoid			1
320		välispilrded ja tarindid			1
321		hoonete fassaadide puhastamine v.a akende ja vitriinide pesemine			1
322		akende ja vitriinide pesemine			1
323		katuste puhastamine			1
324		hoone fassaadide erielementide (pisiplastika, piirded, karniisid jna.) puhastamine			1
329		ehitise muude välispindade puhastamine			1
330		siseruumide koristus			1
331		põhiostarbeliste ruumide puhastamine ja koristamine			1
332		õldekäsitatavate ruumide puhastamine ja koristamine			1
333		tehniliste ruumide puhastamine ja koristamine			1
335		põrandate vahatamine			1
339		muu siseruumide koristus			1
340		jäätmekäitlus	1	1	Lepingu pügiefirmaga sõlmib RKAS . Prtigi sorteerimist teeb vanja
341		biojäätmekäitlus			1
342		pappi ja paberi käitlus			1
343		klaasist jäätmekäitlus			1
344		metallijäätmekäitlus			1
345		plastijäätmekäitlus			1
346		olmejäätmete käitlus			1
347		keskkonnala kahjulike jäätmekäitlus			1
348		ehitusprahi käitlus			1
349		muude jäätmekäitlus			1
350		kahjuritõrje ja näriiliste tõrje			1
351		kahjurputukate tõrje			1
352		väikenaäriiliste tõrje			1
353		hulkuvete koorte- kasside ning lindude püüdmine			1
359		muud tõrjetööd			1
360		lippude heiskamine			1
361		riigilipu heiskamine			1
362		muude riikide ja riikide ühenduste lippude heiskamine			1
363		firmade ja organisatsioonide lippude heiskamine			1
400	EHITUS JA REMONT				
410		krunt		1	
420		maa-ala ettevalmistus ja hõive		1	
430		ehitustööd ja tarindid		1	
440		tehnoseadmed		1	
450		krundipaalsed rajatised		1	
460		sisustus ja kunstitööd		1	1 Kumbki osapooli kokkulepitud mahus
470		kõrvalkulud		1	
490		muud		1	
500	OMANIKUKOHUSTUSED				
510		maksud, lõivud, tasud		1	
511		maamaks		1	
512		kinnisvaramaks		1	
513		riigilõiv		1	
514		kohalikud maksud (sh reklaanimaks)		1	
519		muud maksud lõivud tasud		1	
520		omandiga seotud kulutused		1	

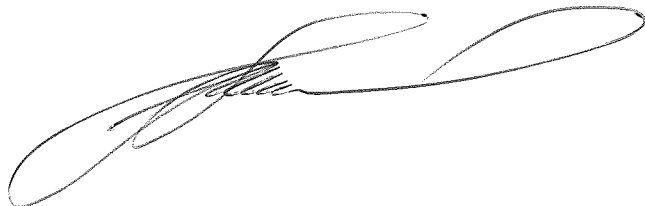


521		notari tasud	1		
522		maakorralduse kulud	1		
523		hindamisega seotud kulud	1		
524		maakortitasud	1		
525		hoonestusõigus	1		
526		servituudid	1		
529		muud omandiga seotud kohustused	1		
530		rahastamisega kaasnevad kohustused	1		
531		intressid	1		
532		ülekannete teenustasud	1		
533		pangaarve(-te) hooldustasud	1		
534		üritasud	1		
535		sihtotstarbelised maksed	1		
539		muud rahastamisega kaasnevad kohustused	1		
540		kindlustustasud	1		
541		kinnisvara kindlustus	1		
542		kohustuste kindlustus	1		
543		CAR (ohustatavate koguriski kindlustus)	1		
544		vara kindlustus	1		
545		töötajate elukindlustus	1		
549		muud kindlustustasud	1		
550		liitumistasud	1		
551		elektrienergia	1		
552		muud energialiigid	1		
553		vesi ja kanalisatsioon	1		
554		andmeside ja kommunikatsioonisteed	1		
559		muud liitumistasud	1		
560		sanktsioonid	1		
561		trahvid	1		
562		viivised	1		
563		kahjutasud	1		
569		muud sanktsioonid	1		
570		haldusmudeli loomisega seotud otsused	1		
573		valitseja määramine/valimine	1		
574		haldaja vaktsine	1		
579		muud haldusmudeli loomisega seotud tegevused	1		
580		omandiõiguse muutmise seotud otsused	1	1	
581		maa erastamine	1		
582		omandi ümberjagamine	1		
583		omandi võõrandamine	1		
584		omandi koormamine	1		
589		muud omandi muutmise seotud tegevused	1		
590		muud omandist tulenevad ja selle valdamisega seotud otsused ja	1		
600	KOMMUNAALTEENUSED				
		elektrienergia			Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
610			1	1	
611		elektrienergia üldkulu kinnistul	1		Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
612		eriseadmete poolt tarbitava energia kulu	1		Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
613		elektrienergia kasutajale vahendatud kulu	1		Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
619		muud elektrienergia kasutamise seotud kulud	1		Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
		küte (soojusenergia)			Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
620			1	1	
621		kulu tsentraalse keskküttega kütmiseks	1		Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
622		kivisõel töötava kallamaja küttekulu	1		Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
624		küttopuude ja muu tahke kütusega kütise kulu	1		Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
		vesi ja kanalisatsioon			Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
630			1	1	
631		vee üldkulu kinnistul	1		Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
632		eriseadmete poolt tarbitav veekulu	1		Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
633		kasutajale vahendatav külma vee kulu	1		Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
634		kasutajale vahendatav sooja vee kulu	1		Ei sisaldu üürihinnas. Rkas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegelikule tarbimisele
			1		

635		<i>tsentraalne kanalisatsioon</i>	1		Ei sisaldu üürihinnas. RKas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegoliku tarbimisele
639		<i>muu vee- ja kanalisatsiooniteenustekasutamise gaseonduv kulu</i>	1		Ei sisaldu üürihinnas. RKas tagab teenuse, kuid üürnik tasub teenuse eest vastavalt tegoliku tarbimisele
640		kommunikatsiooniteenused		1	
641		<i>andmesidevõrgud</i>		1	
642		<i>kaabel- tv</i>		1	
643		<i>telefon</i>		1	
649		<i>muud kommunikatsiooniteenuste kulud</i>		1	
700		TUGITEENUSED			
710		valveteenus		1	
711		<i>mehitatud valve</i>		1	
712		<i>mehitatud turvateenus</i>		1	
713		<i>relvaslatud turvateenus</i>		1	
714		<i>tehniline valveteenus</i>		1	
720		transpordivahendite parkimine		1	
721		<i>märgistuse kavandamine ja teostamine</i>		1	
722		<i>parkimise korraldamine</i>		1	
730		bürooteenused		1	
731		<i>posti ja kullerteenuse korraldamine</i>		1	
732		<i>paljudamine ja kullerteenuse korraldamine</i>		1	
740		teenused ruumide kasutamisel		1	
741		<i>kolimisteenused</i>		1	
742		<i>mööbli ja muu sisseaode remont</i>		1	
743		<i>hoone sillide ja reklaami korraldamine</i>		1	
744		<i>pisiremonditööd ruumides kautaja vajadusest tulenevalt</i>		1	
760		toitlustamise korraldamine		1	
751		<i>statsioonarse söögikoha loomine</i>		1	
753		<i>toitlustus- ja joogiautomaatide töökorras hoidmine</i>		1	
760		avari- ja dispetserteenus	1	1	RKAS tagab oma kohustuste täitmise tagamiseks dispetserteenuse olemasolu
761		<i>dispetserteenistus</i>	1		
762		<i>teadete edastamine</i>	1		
763		<i>avarii lokaliseerimine</i>	1		
765		<i>endise korra taastamine</i>	1		
767		<i>dokumenteerimine</i>	1		
768					
769		<i>muud avari- ja dispetserteenistuse tegevused</i>	1		
790		muud tugiteenused		1	

Lisa nr 3: Aruande vorm
Üürileping nr Y008-053/07

OBJEKTI AADRESS		Ülesõidu tee .. Jõhvi		PERIOOD		
Objekti haldur						
Kinnistu pind		m2		maa hind (kr)		
Hoone(te) suletud netopind		m2		ehitiste soetusmaksumus (kr)		
Hoone(te) üüritava pind		m2				
kõelav kubatuur		m3				
KULUKOHT (pind jms)	Tulu- / kululiik(koht)	Valitud periood (kr)	kr/m2 kuus	Eelmine aasta (kr)	kr/m2 kuus	Muutus (%)
TULUD						
	ÜÜRITULU/teenused					
	3614 Siseministeerium		0,00		0,0	
	m2 Vahendatud teenused					
	TULUD KOKKU		0,00	0,00		
KULUD						
1000	KINNISVARA HALDAMINE		0,00	0,00		
2000	TEHNOHOOLDUS		0,00	0,00		
3000	HEAKORD		0,00	0,00		
5000	OMANIKUKOHUSTUSED		0,00	0,00		
6000	KOMMUNAALTEENUSED		0,00	0,00		
6100	elektrienergia					
6200	küte (soojusenergia)					
6300	vesi ja kanalisatsioon					
6400	kommunikatsiooniteenused					
7000	TUGITEENUSED		0,00	0,00		
	KULUD KOKKU		0,00	0,00		
	sh ülalpidamiskulud (KKTT - 1800 - 5700 - 7000)		0,00	0,00		
	sh jooksev remont					
	TULUD - KULUD		0,00	0,00		
KULUM	arvestuslik summaarne kulum perioodi alguseks					
	perioodi arvestuslik amortisatsioon					
	arvestuslik summaarne kulum perioodi lõpuks			0,00		
FINANTSKULUD						
RKAS UUENDAMISKOHUSTUSED JA TÄITMINE						
	Võetud kohustused	plaaniline maksumus	täitmine %	tegelik maksumus		
4000	EHITUS JA REMONT					
4100	Projekteerimine ja uuringud					
4200	Rajatised maapõues ja territooriumil					
4300	Hoone karkass ja katusekonstruktsioonid					
4400	Avatäited, klaasfassaadid ja vaheseinad					
4500	Sisemised pinnakatted					
4600	Hoone tehnosüsteemid					
4700	Sisustus					
4800	Ehitusega seotud kulud					
4900	Muud ehituse kulud					
	KOKKU EHITUS JA REMONT	0			0	



Lisa nr 4: Üürihinna kujunemine ja jaotus tegevuste kaupa

Üürileping nr Y008-053/07

	Sise- ministeerium
Üüritava pind	3 614 ^v
Üürilepingu pikkus	30
Investeering (kr/m ²)	22 937
Investeering (kr)	82 887 444
ol.ol hoone väärtus	
maa väärtus	33 633
Hindamisväärtus	33 633
Vara väärtus perioodi lõpul	0
Kapitalivajadus sh	84 130 680 ^w
Omakapital	13 800 920
laenusumma (kr)	70 329 760
omakapitali hind (%)	5,5%
laenukapitali hind (%)	5,0%
laenu tähtaeg (a)	30
annuiteet (kr)	4 575 052
Üürikomponendid (kr/m² kuus)	
haldamine (100)	1,00
tehnohooldus (200)	9,00
heakorradööd (300)	0,50
remonditööd (400)	41,83
omanikukohustused (500)	3,00
tarbimisteenused (600)	-
tugiteenused (700)	-
KKTT (va ehitus ja remont) kokku	55,33
laenukapitali kulu	105,50
omakapitali hind	17,50
omakapitali säilitamine	4,39
ümardamine	-0,01
FINANTS kokku	127,39
Üürimäär (kr/m² kuus)	
Üürimäär ilma käibemaksuta	182,72 ^w
Üürimäär koos käibemaksuga	215,61
Üür kalendrikuus (kr)	
Üür ilma käibemaksuta	660 300 ^w
Üür koos käibemaksuga	779 154
Üüri aastas (kr)	
Üür ilma käibemaksuta	7 923 600
Üür koos käibemaksuga	9 349 848

Turvasüsteemide haldamine

1. Üldsätted

- 1.1. Turvasüsteemide haldamine ja investeeringute teostamine turvasüsteemidele toimub käesolevas lisa fikseeritud tingimustel.
- 1.2. Üürnik võimaldab siseministri poolt määratud üürileandja töötajatele juurdepääsu turvasüsteeme puudutavale dokumentatsioonile.
- 1.3. Üürileandja kohustub välja töötama ja kinnitama enda organisatsiooni sisesed korrad või juhendi arestimaja turvasüsteeme puudutava dokumentatsiooni hoidmiseks ja käsitlemiseks, ning kooskõlastama selle üürnikuga.
- 1.4. Käesolev lisa jõustub alates üüripinna üürniku poolt vastuvõtmisest.

2. Üürileandja õigused ja kohustused süsteemide haldamisel

- 2.1. Üürileandja kohustub tagama, et üürnikul on olemas süsteemide ülesehitust kirjeldav dokumentatsioon (teostusjoonised, sh digitaalsel kujul), seadmete loetelud, hooldustööde kirjeldused, nimekiri hooldustöid teostavate firmade hooldajatest, eestikeelsed kasutusjuhendid, eksploatatsiooninõuded. Üürileandja kohustub:
 - 2.1.1. kooskõlastama kirjalikult üürnikuga kõik hoolduse või remondi käigus tehtavad süsteemi ümberehitused ja muutmised ning täiendama süsteemide teostusjooniseid, süsteemide loetelusid ja muud dokumentatsiooni 2 nädala jooksul peale tööde lõppemist, kui hoolduse-, remondi-, täiendus- või laiendustööde käigus süsteemi ülesehitus muutus;
 - 2.1.2. koostama hooldatava süsteemi kohta hoolduspäeviku, milles fikseeritakse kõik süsteemiga seotud sündmused (korralised hooldused, erakorralised hooldused, väljakutsed, hooldusobjektile saabumise ja lahkumise ajad) ja probleemide lahendused.
- 2.2. Üürileandja kohustub tagama, et süsteemide ülesehitus ja teave riketest oleks teada võimalikult vähestel inimestel ja süsteeme kirjeldavale dokumentatsioonile oleks ligipääs võimalikult vähestel asutustel või firmadel. Selleks kohustub üürileandja:
 - 2.2.1. arvestama kõikide süsteemide hankimise ja hooldamise riigihangete korraldamisel julgeoleku tagamise ja eriliste turvalisusnõuete täitmisega, kasutades võimalusel usaldusväärseid ja stabiilseid partnereid;
 - 2.2.2. tagama, et süsteeme paigaldavad ja hooldavad firmad kasutavad alltöövõtjaid ainult üürniku eelneval kirjalikul nõusolekul;
 - 2.2.3. sätestama projekteerimise, töövõtu- ja hoolduslepingutes konfidentsiaalsusnõuded süsteemide ülesehituse ja muu dokumentatsiooni salajas hoidmise kohta nii lepingu kehtivuse ajal kui ka pärast seda;
 - 2.2.4. seadma projekteerijatele, paigaldajatele ja hooldajatele kohustuse järgida kõiki andmekaitsealaseid ja andmete turvalisust puudutavaid õigusakte;
 - 2.2.5. kooskõlastama rikketeadete liikumise skeemid üürnikuga
 - 2.2.6. kooskõlastama süsteemide hooldajate ja parandajate nimekirja üürnikuga.
- 2.3. Üürileandja loob tingimused, et süsteemid töötavad võimalikult väheste riketega. Selleks üürileandja:
 - 2.3.1. koostab süsteemide paigaldamiseks projekti, tellib projekti täitmiseks autorijärelevalve, kasutab ühtseid pakkumise kutse dokumente ja töövõtulepingu vorme;
 - 2.3.2. hooldab seadmeid ja süsteeme eesmärgiga tagada seadmete töökindlus ja tööea pikendamine, sõlmides selleks vajalikud lepingud (töölepingud, tööttevõtulepingud, hoolduslepingud jms). Seadmeid peab (va tulekahjusüsteeme) hooldama vähemalt 1 kord aastas. Hoolduse käigus peab kontrollima süsteemi kõiki üksikuid seadmeid vastavalt hoolduskirjeldusele. Hoolduslepingu tingimused kooskõlastatakse üürniku ja Justiitsministeeriumiga. Seadmete kontrolli ja hooldustoimingute teostamist jälgib ka üürniku esindaja, kes annab hoolduspäevikusse peale hooldust allkirja, et kõik seadmed on kontrollitud ja hooldustoimingud on tehtud vastavalt hoolduslepingus kirjeldatud hooldustoimingutele.

- 2.4. Üürileandja kohustub tagama, et süsteemide rikete ilmnmisel toimub operatiivne rikete kõrvaldamine.
- 2.4.1. Üürileandja kohustub korraldama rikketeade ööpäevaringse vastuvõtmise.
- 2.4.2. Rikketeate vastuvõtja on kohustatud väljakutse korral reageerima väljakutsele võimalikult kiiresti ja alustama süsteemi rikete kõrvaldamist viivitamatult, kuid mitte hiljem kui 4 tunni jooksul arvates väljakutse saamisest. Juhul, kui riket ei õnnestu kõrvaldada 4 tunni jooksul alates rikete kõrvaldamise alustamisest, on üürileandja esindaja või riket kõrvaldama tulnud spetsialist kohustatud teavitama üürniku kontaktisikut kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis või dispetšerteenuse kaudu rikke põhjustest ja rikke kõrvaldamiseks vajalikust ajast. Vastavalt rikke tehnilisele iseloomule ja võimalustele kooskõlastatakse rikke kõrvaldamise täpne ajagraafik kirjalikult taasesitatavas vormis poolte kontaktisikute vahel.
- 2.4.3. Käesolevas lisas käsitletakse rikkena järgmisi süsteemis olevaid ja tekkivaid seisundeid, mis ei vasta normaalses töökorras olekule:
- 2.4.3.1. RIKE – süsteemi normaalne funktsioneerimine on häiritud, kuid süsteemi saab piirangutega kasutada, seejuures kasvab avarii tekke oht. Üürileandja on kohustatud rike likvideerima 24 (kahekümne nelja) tunni jooksul alates vastava teate saamisest.
- 2.4.3.2. AVARII – süsteemi ei saa kasutada, mistõttu rike omab kriitilist mõju arestimaja julgeolekule. Üürileandja on kohustatud avarii likvideerima 12 (kaheteistkümne) tunni jooksul alates vastava teate saamisest.
- 2.4.4. Rikke kõrvaldaja peab kõrvaldama süsteemi rikked kohapeal või leidma võimaluse remondi teostamiseks võimalikult operatiivselt vastavalt rikke iseloomule ja korraldama vastavate varuosade hankimise. Rikke kõrvaldajal on õigus rikke kõrvaldamisel kasutada üürnikul olemasolevaid varuosi.
- 2.4.5. Vajaduse korral tuleb remondi ajaks rikkis seadmed ja komponendid vahetada välja töökorras olevate ja funktsionaalselt samaväärsete seadmete/komponentidega.
- 2.4.6. Kui üürileandja ei suuda süsteemi riket õigeaegselt likvideerida, annab ta sellest üürnikule ja Justiitsministeeriumile kirjalikult teada ning annab teada millal rike kõrvaldatud saab. Rikke kõrvaldamise perioodil korraldab üürnik järelevalvetoimingud ümber ja lisab vajadusel täiendava valvepersonali. Üürnikul on õigus alandada üüri tugevdatud järelevalveks tehtud kulutuste võrra, teavitades sellest üürileandjat kirjalikus vormis.
- 2.5. Üürileandja loob tingimused, et süsteemide abil järelevalvet teostavad üürniku ametnikud oskavad süsteeme efektiivselt kasutada. Selleks kohustub üürileandja:
- 2.5.1. tagama süsteemide hankimisel, et süsteeme müünud ettevõtte korraldab üürniku ametnikele piisava väljaõppe.
- 2.5.2. korraldama üürniku personalile süsteemide kasutajakoolitust 4 tundi aastas ja vajadusel konsulteerima tööajal süsteemi ekspluatatsiooniga seotud küsimustes.
- 2.6. Üürileandja tagab, et süsteemide ümberpaigaldamine või täiendamine on võimalikult operatiivne.

3. Üürniku õigused ja kohustused

- 3.1. Üürnik kohustub koostama rikketeate liikumise skeemi ja kooskõlastama selle üürileandjaga.
- 3.2. Üürnik kohustub viivitamatult teatama üürileandja rikketeate liikumise skeemis märgitud isikutele rikke avastamisest süsteemis.
- 3.3. Üürnik kohustub fikseerima süsteemiga seotud tehnilised sündmused, rikked ja probleemid hoolduspäevikus.
- 3.4. Üürnik kohustub tagama süsteemidele juurdepääsu eelnevalt kokkulepitud isikutele rikete parandamiseks ja hoolduse teostamiseks.
- 3.5. Üürnik kohustub süsteemide kasutamisel lähtuma süsteemide ekspluatatsiooni nõuetest.
- 3.6. Üürnik kohustub instrueerima süsteemide hooldajaid ja rikete parandajaid vangistust reguleerivates seadustes, arestimaja sisekorraeeskirjades ja tutvustama arestimajas töötamise riske.
- 3.7. Üürnik kohustub hoiduma süsteemi hooldus- ja remonditööde tegemisest ning mitte lubama teha seda kolmandatel isikutel. Kui üürileandja ei tee vajalikke hooldus- ja remonditöid, on kasutajal õigus vajalikud tööd ise teostada või tellida kolmandatelt isikutelt ja nõuda selleks tehtud kulutuste hüvitamist üürileandjalt.

- 3.8. Üürnikul on õigus kontrollida üürileandja poolt teostatava hoolduse käiku ja saada üürileandjalt tõest teavet süsteemi hoolduse käigus selgunud süsteemi tehnilise seisukorra kohta.
- 3.9. Üürnikul on õigus teostada järelevalvet üürileandja poolt kinnitatud arestimaja turvasüsteeme puudutava dokumentatsiooni hoidmisele ja käsitlemisele sätestatud nõuete täitmise üle.

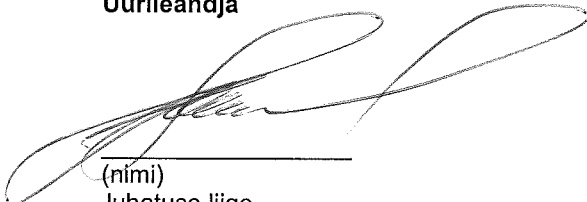
4. Investeeringud

- 4.1. Investeeringute teostamisel lähtutakse üldtingimuste punktist 8.

5. Vastutus

- 5.1. Käesolevast lisast tulenevate kohustuste täitmisega viivitamise korral on poolel õigus nõuda viivitavalt poolelt leppetrahvi 0,15 % igakuiselt tasutava üüri maksumusest iga viivitatud päeva eest, kuid mitte rohkem kui 30% igakuiselt tasutavast üürist. Poolel on õigus käesolevas punktis nimetatud leppetrahv kinni pidada teisele poolele tasumisele kuuluvatest summadest.

Üürileandja



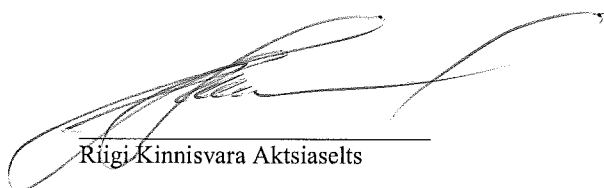
(nimi)

Juhatuses liige
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik



Kalle Laanet
Minister
Siseministeerium



Riigi Kinnisvara Aktsiaselts