

## **PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE NR 1**

### **1. Eesmärk ja ese**

- 1.1. Üürileandja on käesoleva üürilepingu sõlmimise ajaks teostanud üüripinnal käesoleva parendustööde teostamise kokkuleppe (edaspidi nimetatud *kokkulepe*) lisa nr 1 kirjeldatud projekteerimis- ja ehitustööd ning nendega kaasnevad tööd, sh sisustuse hankimine (edaspidi ühiselt nimetatud *ehitustööd*) mahus, mis võimaldab üüripinda kasutada, kuid mis lõpetatakse kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtajaks.
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse ehitustöödega seotud poolte õigused ja kohustused.
- 1.3. Käesolev kokkulepe on üürilepingu lahutamatu osa.
- 1.4. Üürileandja on kohustatud lõpetama ehitustööd hiljemalt **31.08.2020** tingimusel, et:
  - 1.4.1. ei esine kokkuleppe punkti 2.1 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid;
  - 1.4.2. puuduvad mis tahes muud üürileandjast mittesõltuvad takistused ehitustööde lõpetamiseks.
- 1.5. Eeldatav ehitustööde maksumus koos ettenägematute kulude reservi ja üürileandja projektijuhtimise otseste kuludega on **7 393 (seitse tuhat kolmsada üheksakümmend kolm) eurot, millele lisandub käibemaks**. Maksumus ei sisalda üürileandja projektijuhtimise kaudseid kulusid. Investeeringu täpne maksumus selgub pärast ehitustööde lõppemist.

### **2. Ehitustööde tähtaja pikenedamine**

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

### 3. Investeeringu kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine

- 3.1. Pärast ehitustööde lõppemist sõlmivad üürileandja ja üürnik 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksograafiku asendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe ning lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse käesoleva kokkuleppe punktis 3.2 kirjeldatud viisil leitud kapitalikomponendi suurust (vastavalt üürileandja poolt tehtud investeeringu suurusele).
- 3.2. Üüris sisalduv kapitalikomponent arvutatakse Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määruse nr 16 „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused“ lisa 2 (edaspidi lühendatult *määruse lisa 2*) punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades järgmist:
  - 3.2.1. kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 120 (üks sada kakskümmend) kuud alates 01.02.2020;
  - 3.2.2. kapitali tulumäärana arvestatakse ehitustööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 3,5%;
  - 3.2.3. kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
    - 3.2.3.1 üürileandja poolt ehitustööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
    - 3.2.3.2 vajadusel ehitustööde teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) otsestest kuludest;
    - 3.2.3.3 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
    - 3.2.3.4 üürilepingu punktis 1.1 nimetatud kinnistu jääkmaksumusest üürileandja bilansis üürilepingu sõlmimise hetkel;
    - 3.2.3.5 muudest üürileandja oma- ja võõrkapitali kaasamisega kaasnevatest otsestest kuludest (sh lepingukulud, maksud jms);
    - 3.2.3.6 üürileandja projektijuhtimise otsestest kuludest;
    - 3.2.3.7 üürileandja projektijuhtimise kaudsetest kuludest, mille suuruseks on 2,5 (kaks koma viis) protsenti kokkuleppe punktides 3.2.3.1 kuni 3.2.3.6 kirjeldatud kuludest;
    - 3.2.3.8 üürileandja finantseeritavast ehitustööde teostamise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 3.2.3.1 kuni 3.2.3.6 kirjeldatud kuludest.
  - 3.2.4. Kapitali lõppväärtus leitakse pärast ehitustööde lõppemist üüris sisalduva kapitalikomponendi suuruse määramisel (kokkuleppe punkt 3.2).

### 4. Sisustuse kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine

- 4.1. Pärast ehitustööde lõppemist sõlmivad üürileandja ja üürnik vajadusel 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva sisustuse kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksograafiku asendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe ning lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse käesoleva kokkuleppe punktis 4.2 kirjeldatud viisil leitud sisustuse kapitalikomponendi suurust (vastavalt üürileandja poolt tehtud investeeringu suurusele).
- 4.2. Sisustuse kapitali algväärtus kajastatakse üüris sisalduvas sisustuse kapitalikomponendis, mis arvutatakse määruse lisa 2 punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades järgmist:
  - 4.2.1. sisustuse kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 120 (üks sada kakskümmend) kuud alates 01.02.2020;

- 4.2.2. kapitali tulumäärana arvestatakse üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruise lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 3,5%;
- 4.2.3. sisustuse kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
- 4.2.3.1 üürileandja poolt sisustuse hankimiseks ja paigaldamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
- 4.2.3.2 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu sisustuse komponendi makseperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
- 4.2.3.3 üürileandja projektijuhtimise otsestest kuludest;
- 4.2.3.4 üürileandja projektijuhtimise kaudsetest kuludest, mille suuruseks on 2,5 (kaks koma viis) protsenti kokkuleppe punktides 4.2.3.1 kuni 4.2.3.3 kirjeldatud kuludest;
- 4.2.3.5 üürileandja finantseeritavast sisustuse hankimise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil punktides 4.2.3.1 kuni 4.2.3.3 kirjeldatud kuludest.
- 4.2.4. Sisustuse kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.

## 5. Poolte esindajad

- 5.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajad ehitustöödega seotud küsimustes:
- 5.1.1. üürniku esindaja on Jüri Triletski (tel 504 0104, e-post [jyri.triletski@siseministeerium.ee](mailto:jyri.triletski@siseministeerium.ee)) või teda asendav isik;
- 5.1.2. üürileandja esindaja on Andrus Gatski (tel 5073 094, e-post [andrus.gatski@rkas.ee](mailto:andrus.gatski@rkas.ee)) või teda asendav isik.
- 5.2. Poolte esindaja volituste hulka kuulub muuhulgas käesoleva kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.
- 5.3. Kontaktisiku muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.

### Kokkuleppe lisad:

**Lisa 1** – Ehitustööde loetelu ja eeldatav maksumus

**Lisa 2** – Sisustuse loetelu ja eeldatav maksumus

*(allkirjastatud digitaalselt)*

**Üürileandja**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

**Üürnik**