

## PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE NR 1

### 1. Eesmärk ja tähtaeg

- 1.1. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripinnal pisiparendustöödena kokkuleppe lisas nr 1 kirjeldatud tööd ning hangib lisas nr 2 loetletud sisustuse (edaspidi ühiselt nimetatud *tööd*). Tööde täpsem sisu ja maht lepitakse poolte poolt kokku tööde teostamiseks korraldatavates riigihangete alusdokumentides (edaspidi nimetatud *hankedokumentid*), arvestades seejuures tööde teostamiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.
- 1.2. Kokkuleppes reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.
- 1.3. Üürileandja on kohustatud teostama tööd ja andma need üürnikule üle **hiljemalt 5 (viie) kuu möödumisel käesoleva kokkuleppe allkirjastamisest** tingimusega, et ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid.

### 2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1. korraldama ja finantseerima tööd vastavalt kokkuleppe lisadele nr 1 ja 2. **Eeldatav tööde maksumus koos reserviga on 86 188,02 eurot (kaheksakümmend kuus tuhat ükssasada kaheksakümmend kaheksa eurot ja kaks senti), millele lisandub käibemaks.** Üürile lisanduvate **parendustööde kapitalikomponentide** (vastavalt punktidele 7 ja 8) arvestamise aluseks olev **eeldatav kogumaksumus on 92 221,18 eurot (üheksakümmend kaks tuhat kakssada kaksikümmend üks eurot ja kaheksateist senti), millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos üürileandja projektijuhtimise kulude ja üürileandja finantseeritava tööde teostamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga. Tööde täpne maksumus selgub pärast tööde lõppemist. Juhul, kui tööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad kokkuleppe muudatuse;
- 2.2. tööde teostamise korraldamisel kinni pidama kokku lepitud tähtaegadest ning korraldama tööd ning sellega kaasnevate tegevuste teostamist efektiivselt, üürniku jaoks parimal võimalikul viisil, seejuures kooskõlastades üürnikuga vajalikud elektri, vee või muud katkestused vähemalt 2 (kaks) päeva enne katkestust, saavutamaks kvaliteetne tulemus optimaalsete kulutustega ning arvestades hilisemate ekspluatatsioonikuludega. Kui üürnik ei anna kooskõlastust, tuleb üürileandjal pakkuda üürnikule välja alternatiivne aeg katkestuse läbi viimiseks;
- 2.3. koostama tööde hankedokumentid ning kooskõlastama hankedokumentide tehnilise kirjelduse üürnikuga enne hanketeate avaldamist või pakkumuse esitamise ettepaneku esitamist kvalifitseeritud taotlejatele. Üürnikul ei ole õigust hankedokumentide kooskõlastamisest ebamõistlikult keelduda;
- 2.4. mitte tegema muudatusi või täiendusi üürniku poolt kooskõlastatud tööde lahendustes ilma üürniku kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekuta, kusjuures üürnikul ei ole õigust nõusoleku andmisest ebamõistlikult keelduda, sealhulgas ei ole õigust nõusoleku andmisest keelduda, kui mõni vastav muudatus osutub vajalikuks õigusaktides sätestatud nõuete või asjaomase haldusorgani poolt seatud tingimuste täitmiseks;
- 2.5. vaatama 5 (viie) tööpäeva jooksul läbi ettepanekud tööde muutmiseks (sh eelnevalt kokkulepitust erinevate või määratlemata materjalide kasutamiseks) ning tööde teostamist rahaliselt, ajaliselt või muul viisil oluliselt mõjutavate ettepanekute puhul esitama üürnikule selliste ettepanekute kohta põhjendatud kaalutlused koos täiendava raha- ja ajakulu või muude oluliste tagajärgede äranäitamisega;
- 2.6. üürniku nõudmisel andma aru tööde teostamise käigust ning võimaldama üürniku esindajal igal ajal teostada kontrolli teostatavate tööde mahu ja kvaliteedi, samuti kasutatavate materjalide, seadmete ja detailide vastavuse üle kokkulepitud tööde lahendustele ja kooskõlastatud hankedokumentidele;

- 2.7. korraldama vastavalt vajadusele, sh üürniku esindaja nõudmisel tööde teostamisega seotud küsimustes nõupidamisi ning kaasama tööde teostamisega seotud nõupidamistele üürniku esindaja ilma, et üürnik sellest tulenevalt tööde nõuetekohasuse eest vastutaks. Üürnik vastutab siiski tema poolt üürileandjale antud juhiste eest, kui tegemist on tavapärase tööde valdkonda kuuluva küsimusega, mille puhul on üürileandja juhtinud üürniku tähelepanu asjaolule, et üürniku juhise täitmine on ebamõistlik, kahjulik vm, kuid vaatamata sellele üürnik nõuab sellise juhise täitmist;
- 2.8. teatama esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürniku esindajale tööde valmimise lõpptähtaja muutmise soovist, tähtaja muutumise põhjustest ja sellega kaasnevatest riskidest;
- 2.9. koostama ja säilitama töid puudutavad dokumendid (poolte vahel sõlmitud kokkulepped, aktid, koosolekute protokollid ja üürnikuga kooskõlastatud dokumendid) ja esitama need üürnikule tutvumiseks vastava nõude saamisest 5 (viie) tööpäeva jooksul.

### **3. Üürileandjal on õigus:**

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

### **4. Üürnik on kohustatud:**

- 4.1. esitama üürileandja nõudmisel tööde teostamiseks vajalikud lähteandmed. Juhul kui lähteandmed on vastuolus või ebaselged, on üürileandja kohustatud küsima üürnikult vastavaid selgitusi;
- 4.2. vastama kõikidele üürileandja kokkuleppe kohastele järelepärimistele, taotlustele (sh taotlused dokumentide kooskõlastamiseks), kirjadele jm nõuetele hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul või teatama sama tähtaja jooksul mõjuval põhjusel vastamise tähtaja pikendamisest või kooskõlastuse andmisest keeldumisest. Nõusoleku andmisest keeldumine peab olema mõistlikult põhjendatud;
- 4.3. esitama tööde teostamisega seotud pretensioonid viivitamatult vastava asjaolu teadasaamisest.

### **5. Üürnikul on õigus:**

- 5.1. esitada tööde teostamise ajal ettepanekuid kokkulepitud lahenduste muutmiseks;
- 5.2. kontrollida tööde teostamise käiku ning tööde mahu ja kvaliteedi vastavust kokkulepitud lahendustele ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
- 5.3. osaleda tööde teostamisega seotud küsimustes korraldatud töörühma nõupidamistel ja saada nõupidamiste protokollid;
- 5.4. nõuda üürileandjalt töödega seotud töörühma nõupidamiste kokkukutsumist;
- 5.5. nõuda töödega seotud toimingute peatamist või lõpetamist juhul, kui üürileandja ei täida kokkuleppe punktis 2 nimetatud kohustusi. Juhul, kui üürileandja tehtud toimingud ei lähtu üürniku poolt kooskõlastatud hankedokumentide tehnilisest kirjeldusest või kokkuleppe punktis 4.2 toodud kooskõlastustest (v.a kokkuleppe punktis 3.2 toodud juhul), ei ole üürnikul kohustust vastava toimingu või muudatuse tõttu tekkinud tööde kallinemist üürileandjale hüvitada ja vastavaid kulutusi ei arvestata üüri kapitalikomponendi arvutamisel kapitali algväärtuses. Üürnikul on põhjendatud vajadusel õigus nõuda eelnimetatud dokumentidega vastuolus olevate tööde ümber tegemist üürileandja kulul;
- 5.6. nõuda kokkuleppes reguleeritud dokumentidele kokkuleppe punktis 4.2 nimetatud vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamise, peab üürnik sellest üürileandjat teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis

avaldusele vastamise tähtaja jooksul. Üürniku teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev. Sellisel juhul kohaldatakse vajadusel tähtaja osas kokkuleppe punktis 6.2.2 sätestatud.

## **6. Tähtaegade pikenemine**

- 6.1. Üürileandja kohustub teostama tööd ning andma üüripinna üürniku kasutusse üleandmise-vastuvõtmise aktiga kokkuleppe punktis 1.3 nimetatud tähtajaks ning kokkuleppes sätestatud tingimustel.
- 6.2. Kokkuleppe punktis 1.3 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata üürilepingust, kokkuleppes ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid seoses üüripinna üleandmise tähtaja edasilükkumisega, juhul kui tööd on ajutiselt takistatud ja/või viibivad, järgmistel põhjustel:
  - 6.2.1. tööd viibivad või on takistatud üürileandjast mittesõltuvatel põhjustel (sh kõrvaldatava takistuse tõttu õigusaktiga nõutava loa, kooskõlastuse või muu nõusoleku saamisel) – tähtaeg lükkub edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud tööde kestuse pikenemise aja võrra;
  - 6.2.2. üürnik viivitab kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisega või on kokkuleppe punkti 5.6 kohaselt pikendanud avaldusele vastamise tähtaega ja üürileandjal ei ole seetõttu võimalik täita kokkuleppes endale võetud kohustusi tähtaegselt – tähtaeg lükkub edasi üürniku kohustuse täitmisega viivitamise või pikendamise aja võrra;
  - 6.2.3. riigihanke Hankemenetluses esitatakse vaidlustus ja/või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke Hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud ja esitatud vaidlustus või kaebus jäetakse rahuldamata või vaidlustuse/kaebuse esitaja loobub vaidlustusest/kaebusest – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu Hankemenetluse pikenemise aja võrra;
  - 6.2.4. riigihanke Hankemenetluses vastavaks tunnistatud pakkumuse esitanud isikud keelduvad hankelepingu sõlmimisest või kui hankelepingu sõlmimine ühegi pakkujaga ei ole osutunud võimalikuks pakkumuste jõusoleku tähtaja kestel üürileandjast mitteolenevatel põhjustel – tähtaeg lükkub edasi uue riigihanke ettevalmistamise ning Hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui käesolevas kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
  - 6.2.5. riigihanke Hankemenetluses ei esitata ühtegi pakkumust või kui Hankemenetluses pakkumuse esitanud pakkujad kõrvaldatakse Hankemenetlusest, jäetakse kvalifitseerimata või kui pakkumus tunnistatakse mittevastavaks ja lükatakse tagasi või kui kõik esitatud pakkumused tuleb tagasi lükata põhjendamatult madala maksumuse või liiga kõrge hinna tõttu, mille tulemusena ei ole Hankemenetluses ühtegi pakkumust, mille alusel hankelepingut sõlmida – tähtaeg lükkub edasi uue riigihanke ettevalmistamise ning Hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
  - 6.2.6. kuigi üürileandja on omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud, esitatakse riigihanke Hankemenetluses vaidlustus või kaebus, kuid vaidlustuse või kaebuse menetlemise ajal tunnistab üürileandja üürniku kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekul (üürnik ei või seejuures nõusoleku andmisest põhjendamatult keelduda) Hankemenetluse kehtetuks ilma vaidlustuskomisjoni või kohtu otsust ära ootamata, eesmärgiga vältida vaidlustusest või kaebusest või selle tagajärgedest tulenevaid kahjulikke tagajärgi üürileandjale ja/või üürnikule (sh eesmärgiga vältida kokkuleppes kokku lepitud tähtaja liigset edasilükkumist) – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu Hankemenetluse pikenemise aja võrra ning uue riigihanke ettevalmistamise ning Hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
  - 6.2.7. riigihanke Hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke Hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused kõik nõuetekohaselt täitnud, kuid vaidlustus või kaebus rahuldatakse põhjusel, mis on tingitud riigihangete seaduse sätete mittevastavusest Euroopa Liidu direktiividele ja/või Eesti Vabariigi põhiseadusele – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu Hankemenetluse pikenemise aja võrra või uue riigihanke ettevalmistamise ning Hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui käesolevas kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;

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

## **7. Parendustööde kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine**

- 7.1. Pärast tööde lõppemist ja nende üürnikule üleandmist sõlmivad üürileandja ja üürnik 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva parendustööde kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksograafiku asendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe.
- 7.2. Üüris sisalduv parendustööde kapitalikomponent arvutatakse Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määruse nr 16 „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused“ lisa 2 (edaspidi lühendatult *määruse lisa 2*) punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades järgmist:
- 7.2.1. parendustööde kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 60 (kuuskümmend) kuud alates tööde üürnikule üleandmisest, st eeldatavasti alates 01.02.2022, kui üürile lisandub parendustööde kapitalikomponent;
- 7.2.2. parendustööde kapitali tulumäärana arvestatakse tööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 3,3%;
- 7.2.3. parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
- 7.2.3.1 üürileandja poolt tööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
- 7.2.3.2 vajadusel tööde teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) otsestest kuludest;
- 7.2.3.3 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
- 7.2.3.4 üürileandja projekti juhtimise kuludest, mille suuruseks on 7% (seitse protsenti) kokkuleppe punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest;
- 7.2.3.5 üürileandja finantseeritavast tööde teostamise aegsest omakapitali ja võörkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.4 kirjeldatud kuludest.
- 7.2.4. Parendustööde kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.

## **8. Sisustuse kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine**

- 8.1. Pärast sisustuse üürnikule üleandmist sõlmivad üürileandja ja üürnik 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva sisustuse kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksograafiku asendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe ning lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse kokkuleppe punktis 8.2 kirjeldatud viisil leitud sisustuse kapitalikomponendi suurus (vastavalt üürileandja poolt hangitud sisustuse maksumusele).
- 8.2. Sisustuse kapitali algväärtus kajastatakse üüris sisalduvas sisustuse kapitalikomponendis, mis arvutatakse määruse lisa 2 punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades järgmist:

- 8.2.1. sisustuse kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 60 (kuuskümmend) kuud alates sisustuse üürnikule üleandmisest, st eeldatavasti alates 01.02.2022, kui üürile lisandub sisustuse kapitalikomponent;
- 8.2.2. sisustuse kapitali tulumäärana arvestatakse üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määrase lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 3,3%;
- 8.2.3. sisustuse kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
  - 8.2.3.1 üürileandja poolt sisustuse hankimiseks ja paigaldamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
  - 8.2.3.2 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu sisustuse komponendi makseperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
  - 8.2.3.3 üürileandja projektijuhtimise kuludest, mille suuruseks on 7% (seitse protsenti) kokkuleppe punktides 8.2.3.1 ja 8.2.3.2 kirjeldatud otsestest kuludest;
  - 8.2.3.4 üürileandja finantseeritavast sisustuse hankimise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil punktides 8.2.3.1 kuni 8.2.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest;
- 8.2.4. sisustuse kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.

## **9. Poolte esindajad ja töörühmade töökorraldus**

- 9.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistes küsimustes:
  - 9.1.1. üürnik – Keiu Käära (GSM 522 1392, e-post: keiu.kaara@fin.ee);
  - 9.1.2. üürileandja – Anti Talves (GSM 509 4100, e-post: anti.talves@rkas.ee).
- 9.2. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
  - 9.2.1. üürnik – Rene Arikas (GSM 5300 6001, e-post: rene.arikas@ojk.ee);
  - 9.2.2. üürileandja – Marek Mitri (GSM 510 1301, e-post: marek.mitri@rkas.ee).
- 9.3. Punktis 9.2 nimetatud esindajate volituste hulka kuulub muuhulgas:
  - 9.3.1. töörühma koosolekutel osalemine ja esitatud lahenduste kooskõlastamine või lahenduste muutmiseks põhjendatud ettepanekute tegemine;
  - 9.3.2. kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.
- 9.4. Volitatud esindaja muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.
- 9.5. Kokkuleppes sätestatud eesmärgi saavutamiseks moodustatavate töörühmade tööd korraldab üürileandja. Töörühma koosoleku toimumise ajast ja kohast teavitab üürileandja üürnikku ette vähemalt 3 (kolm) tööpäeva, olles sobiva aja ja koha eelnevalt üürnikuga kokku leppinud.
- 9.6. Üürileandja on kohustatud koostama kokkuleppe täitmisega seotud mõlema poole osalusel toimunud nõupidamiste protokollid ja edastama need üürnikule hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul vastava nõupidamise toimumisest. Üürnik on kohustatud edastama üürileandjale allkirjastatud protokollid, allkirjastatud protokollid koos põhjendatud kirjaliku eriarvamusega või protokollid parandusettepanekud 3 (kolme) tööpäeva jooksul arvates protokollid kättesaamisest. Juhul, kui üürnik ei ole edastanud allkirjastatud protokollid või protokollid parandusettepanekuid käesolevas punktis nimetatud tähtaja jooksul, loetakse, et ta nõustub protokollis sätestatuga ilma märkusteta.
- 9.7. Kokkulepe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

## **Kokkuleppe lisad:**

**Lisa nr 1** – Tööde loetelu ja eeldatav maksumus

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

**Üürileandja**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

**Üürnik**

*(allkirjastatud digitaalselt)*