

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE NR 1

Riigi Kinnisvara AS, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, 10115 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürileandja*), mida esindab põhikirja alusel juhatuse esimees Kati Kusmin

ja

Eesti Vabariik Politsei- ja Piirivalveameti kaudu, registrikood 70008747, asukoht Pärnu mnt 139, 15060 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab peadirektori 19.11.2019 käskkirja nr 1.1-1/111 alusel peadirektori asetäitja varade alal Janne Pikma,

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on 02.08.2018 sõlmitud üürileping nr Ü15007/18 (edaspidi nimetatud *üürileping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Võru maakonnas Setomaa vallas Perdaku külas Piiripunktis asuvat Saatse Piiripunkti** kinnistut (edaspidi nimetatud *üüripind*);
- 2) üürnik soovib, et üürileandja korraldaks kinnistule uue hoone rajamiseks (sh ABC-värvate paigaldamise valmiduse tagamiseks) vajalikud projekteerimis- ja ehitustööd,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. KOKKULEPPE OBJEKT JA TÄHTAJAD

- 1.1. Kokkuleppe objektiks on üürileandja poolt üürniku nimel **Võru maakonnas Setomaa vallas Perdaku külas Piiripunktis asuvale Saatse Piiripunkti kinnistule hoone rajamise eesmärgil ehitusprojekti koostamiseks ning ehitustööde tellimiseks riigihangete korraldamine ning projektijuhtimisteenuse osutamine** (edaspidi nimetatud *teenus*) vastavalt kokkuleppes sätestatud tingimustele.
- 1.2. Hangitavate tööde ja teenuste täpne sisu ja maht lepitakse kokku vastava riigihanke alusdokumentides (edaspidi nimetatud *hankedokumentid*).
- 1.3. Pooled juhivad omavaheliste suhete reguleerimisel kokkuleppest ning kokkuleppega sätestamata juhtudel Eesti Vabariigi seadustest ning muudest õigusaktidest, sh Vabariigi Valitsuse 26.03.2020 korraldusest nr 89 „Vabatahtliku keske hankija määramine kinnisvara arenduse ja korrashoiu valdkonna riigihangetes“ ja riigihangete seaduse §-st 42. Leping on sõlmitud riigihangete seaduse § 12 lg 2 (sisetehingu sätte) ja § 42 lg 1 ning Vabariigi Valitsuse 26.03.2020 korralduse nr 89 „Vabatahtliku keske hankija määramine kinnisvara arenduse ja korrashoiu valdkonna riigihangetes“ alusel.
- 1.4. Üürnik volitab käesoleva kokkuleppe sõlmimisega üürileandjat viima läbi punktis 1.1 nimetatud riigihankeid, täitma kõiki riigihanke läbiviimisega seotud riigihangete seadusest tulenevaid kohustusi ning tegema riigihankega seotud toiminguid, sealhulgas vajadusel kinnitama riigihanke komisjoni koosseisu (kaasates komisjoni liikme õigustes üürnik esindajad), valima riigihanke liigi, võtma vastu kõiki riigihankega seonduvaid otsuseid, kinnitama ja muutma hankedokumente, sõlmima üürnik nimel lepinguid, esindama üürnikku kui hankijat riigihankega seotud vaidlustustes (v.a kohtumenetlus) ning teostama toiminguid riiklikus riigihangete registris.
- 1.5. Pooled on oma tegevuses iseseisvad, kusjuures kumbki pool ei vastuta teise poole poolt endale seoses kokkuleppe objektiga kolmandate isikute ees võetud kohustuste kohase täitmise eest.
- 1.6. Üürileandja on kohustatud osutama teenust selliselt, et **projekteerimis- ja ehitustööd oleksid lõpetatud ja valmis hoone üürnikule üle antud 8 (kaheksa) kuu möödumisel alates käesoleva kokkuleppe allkirjastamisest** tingimusel, et ei esine Lepingu punktis 1.10 nimetatud tähtaega edasilükkavaid asjaolusid ning puuduvad mis tahes muud üürileandjast sõltumatud takistused

teenuse tähtaegseks osutamiseks.

- 1.7. Kokkuleppe objektiks olev **teenus riigihangete korraldamise** osas hõlmab muuhulgas järgmisi tegevusi, mida üürileandja teostab üürnik nimel kokkuleppe punktis 1.4 antud volituse alusel ning järgides täiendavalt riigihangete seadusele üürileandja hankekorda:
 - 1.7.1. riigihanke lähteülesande koostamine koostöös üürnikuga võttes aluseks üürniku poolt üleantavad dokumendid ja saadud andmed;
 - 1.7.2. riigihanke alustamiseks vajalike otsuste vastuvõtmine;
 - 1.7.3. riigihanke hankedokumentide, sh tehnilise kirjelduse, hankelepingu tingimuste, pakkumuse maksumuse tabeli jm dokumentide koostamine vastavalt üürnik juhiste ja esitamine üürnikule kooskõlastamiseks;
 - 1.7.4. üürniku nimel üürnikule riigihangete seadusest tulenevate riigihanke korraldamisega seotud kõikide kohustuste täitmine riigihangete seaduses sätestatud tähtaegu arvestades (v.a riigihangete registrile hankelepingu sõlmimise teate ja hankelepingute lõppemisega seonduva teabe esitamine);
 - 1.7.5. üürniku esindamine võimalike vaidlustuste läbivaatamisel Rahandusministeeriumi juures asuvas vaidlustuskomisjonis.
- 1.8. Kokkuleppe objektiks olev **teenus projektijuhtimise** osas hõlmab muuhulgas järgmisi toiminguid:
 - 1.8.1. üürniku esindamine ja nõustamine lepingute täitmise käigus;
 - 1.8.2. vajadusel erinevate töövõtude omavaheline sidumine ja koordineerimine;
 - 1.8.3. protsessi (sh lepingutingimustest, tähtaegadest, kvaliteedist jm kinnipidamise) kontrollimine;
 - 1.8.4. töökoosolekute läbiviimine vastavalt vajadusele või üürniku esindaja nõudmisel, millest üürniku esindaja kohustub vähemalt 3 (kolm) tööpäeva üürileandjale ette teatama;
 - 1.8.5. dokumentatsiooni kontrollimine;
 - 1.8.6. üürniku nõustamine vajalike otsuste tegemisel.
- 1.9. Kokkuleppe objektiks olev **teenus ei laiene** kaebuste läbivaatamisele kohtumenetluses. Juhul kui üürileandja on nõus üürnikku täiendavalt esindama kaebuste läbivaatamisel halduskohtus, sõlmivad pooled selleks erikokkuleppe, kus määratakse muuhulgas kindlaks ka tasustamise tingimused.
- 1.10. Kokkuleppe punktis 1.6 nimetatud **tähtaeg pikeneb** ning üürileandja suhtes ei kohaldata kokkuleppest, üürilepingust ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid, kui kokkuleppe täitmine on ajutiselt takistatud üürileandjast sõltumatutel põhjustel, eelkõige juhul, kui:
 - 1.10.1. üürnik viivitab kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisega või on punkti 4.2.3 kohaselt pikendanud avaldusele vastamise tähtaega ja üürileandjal ei ole seetõttu võimalik täita kokkuleppega endale võetud kohustusi tähtaegselt – tähtaeg lükkub edasi üürniku kohustuse täitmisega viivitamise või pikendamise aja võrra;
 - 1.10.2. riigihankes esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke korraldamisel omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud ja esitatud vaidlustus ja/või kaebus jäetakse rahuldamata või vaidlustuse esitaja loobub vaidlustusest või kaebusest – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu riigihanke läbiviimise pikendamise aja võrra;
 - 1.10.3. riigihankes eduka 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 läbiviimise aja võrra;
 - 1.10.4. riigihankes ei esitata ühtegi pakkumust või kui pakkumuse esitanud pakkujad kõrvaldatakse, 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 riigihankes ühtegi pakkumust, mille suhtes hankelepingut sõlmida – tähtaeg lükkub edasi uue riigihanke ettevalmistamise ning läbiviimise aja võrra;
 - 1.10.5. riigihankes esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke korraldamisel omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud, kuid vaidlustus ja/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 riigihanke pikenemise aja võrra ja uue riigihanke ettevalmistamise ning läbiviimise aja võrra;

- 1.10.6. riigihankes esitatakse vaidlustus või kaebus, kuid vaidlustuse või kaebuse menetlemise ajal tunnistab üürnik üürileandja ettepanekul riigihanke kehtetuks ilma vaidlustuskomisjoni või kohtu otsust ära ootamata, eesmärgiga vältida vaidlustusest või kaebusest või selle tagajärgedest tulenevaid kahjulikke tagajärgi üürnikule (sealhulgas eesmärgiga vältida kokkuleppega kokku lepitud tähtaja liigset edasilükkumist) – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu riigihanke pikenemise aja võrra ning uue riigihanke ettevalmistamise ning läbiviimise aja võrra;
- 1.10.7. ekspertiisistaadiumis selgub ekspertarvamusest, et ehitusprojekt ei vastaks pärast selle valmimist ehitusprojekti koostamise alustamise järgselt kehtestatud uutele õigusaktidest tulenevatele ehitusprojektile esitatavatele nõuetele, mistõttu ehitusprojekti kohaselt ehitatavatele ehitistele ei väljastataks kasutusluba – pooled lepivad kokku vajalike lisatööde teostamises ning määravad lisatöödele täiendava tähtaja;
- 1.10.8. projekteerimine on ajutiselt takistatud või viibib põhjusel, et ehitusprojekte kooskõlastavad ja ülevaatavad ametid ületavad õigusaktidega kooskõlastamisele ja ülevaatamisele kehtestatud tähtaegu ja see ei ole tingitud üürileandja tegevusest või tegevusetusest – tähtaeg pikeneb ehitusprojekti kooskõlastamisele ja ülevaatamisele kehtestatud tähtaegu ületava aja võrra;
- 1.10.9. üürnik soovib ehitustööde aluseks olevasse projektdokumentatsiooni või muudesse lähteandmetesse muudatuste sisseviimist või käesoleva kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – pooled lepivad kokku vajalike lisatööde teostamises ning vajadusel määravad lisatöödele täiendava tähtaja.

2. ÜÜRILEANDJA KOHUSTUSED JA ÕIGUSED

2.1. Üürileandja kohustused

- 2.1.1. Üürileandja on kohustatud osutama üürnikule kokkuleppes kirjeldatud teenust vastavalt kokkuleppes sätestatud tingimustele ja korrale.
- 2.1.2. Üürileandja peab kokkuleppes sätestatud teenuse osutamisel tegutsema üürnikule lojaalselt ja ülesande laadist tuleneva vajaliku hoolsusega. Üürileandja peab täitma kokkuleppes sätestatud teenuse vastavalt oma teadmistele ja võimetele üürniku jaoks parima kasuga. Üürileandja peab toimima kõiki Eesti Vabariigi õigusakte järgides ja üldiselt tunnustatud kutseoskuste tasemel.
- 2.1.3. Üürileandja kohustub viivitamatult, kuid mitte hiljem kui 5 (viie) tööpäeva jooksul alates vastavate asjaolude ilmumisest kirjalikult informeerima üürnikku selliste asjaolude ilmumisest, millised võivad takistada teenuse osutamist, sealhulgas üürnikult saadud informatsiooni, lähteandmete, dokumentide vms puudulikkusest.
- 2.1.4. Üürileandja on kohustatud andma üürnikule aru teenuse osutamise käigust, võimaldama üürnikul igal ajal teostada kontrolli teenuse mahu, käigu ja kvaliteedi üle.
- 2.1.5. Üürileandjal ei ole üürniku esindajana muid õigusi ja volitusi, kui on kokkuleppes otseselt ette nähtud või on vajalik kokkuleppe täitmiseks.
- 2.1.6. Üürileandja kohustub kõrvaldama teenuse osutamisel avastatud puudused üürniku poolt nimetatud mõistlikuks tähtjaks.

2.2. Üürileandja õigused

- 2.2.1. Üürileandjal on õigus saada kokkuleppe kohaselt osutatud teenuse eest üürnikult tasu vastavalt käesolevas kokkuleppes sätestatud tingimustele ja korrale.
- 2.2.2. Üürileandjal on õigus nõuda üürnikult teenuse osutamisega seotud oluliste küsimuste otsustamist, millise nõude kohustub üürnik täitma 5 (viie) tööpäeva jooksul sellekohase kirjaliku teate saamisest arvates.

3. ÜÜRNIKU KOHUSTUSED JA ÕIGUSED

3.1. Üürniku kohustused

- 3.1.1. Üürnik on kohustatud tasuma üürileandjale kokkuleppes kokkulepitud nõuete kohaselt osutatud teenuse eest tasu vastavalt kokkuleppes sätestatud tingimustele ja korrale.
- 3.1.2. Üürnik on kohustatud vastama kõikidele üürileandja poolt kokkuleppe täitmisega seoses esitatud järelepärimistele, taotlustele (sh taotlused dokumentide kooskõlastamiseks), kirjadele jm nõuetele hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul üürileandja poolt päringu või dokumentide esitamisest arvates, v.a riigihanke läbiviimise ajal hankedokumentides sisalduva tehnilise kirjelduse osade kohta esitatud küsimustele koostatud selgituste kooskõlastamise tähtaeg, mis on 1 (üks) tööpäev.
- 3.1.3. Üürnik on kohustatud esitama üürileandjale kõik tema valduses olevad teenuse osutamiseks vajalikud lähteandmed ja dokumendid ning muu informatsiooni, mis on vajalik teenuse edukaks osutamiseks.
- 3.1.4. Üürnik on kohustatud tagama üürnikust sõltuvate teenuse osutamise käigus üleskerkivate kõikide oluliste küsimuste ja probleemide lahendamise 5 (viie) tööpäeva jooksul selle kohta kirjaliku teate saamisest arvates. Juhul, kui üleskerkinud küsimust või probleemi ei ole põhjendatult või üürnikust olenematutel asjaoludel võimalik ülalmärgitud tähtaja jooksul lahendada, teatab üürnik sellest koheselt üürileandjale.
- 3.1.5. Üürnik on kohustatud viivitamatult, kuid mitte hiljem kui 5 (viie) tööpäeva jooksul informeerima üürileandjat asjaolude ilmnemisest, mis võivad takistada kokkuleppega kokkulepitud teenuse osutamist.
- 3.1.6. Üürnik on kohustatud tagama üürileandjale juurdepääsu riigihangete registrile üürniku nimel toimingute tegemiseks.

3.2. Üürniku õigused

- 3.2.1. Üürnikul on õigus nõuda üürileandjalt kokkuleppes sätestatud nõuetest, teenuse osutamise mahtudest ja eesmärkidest ning tähtaegadest kinnipidamist, teostada kontrolli ja järelevalvet teenuse osutamise mahu, käigu ja kvaliteedi üle igal ajal kokkuleppe täitmise tähtaja jooksul.
- 3.2.2. Üürnikul on õigus teha üürileandjale ettepanekuid teenuse paremaks osutamiseks, sealhulgas üürileandja poolt koostatud hankedokumentide ja muude lähteandmete muutmiseks, esitades selle kohta omapoolsed põhjendused.
- 3.2.3. Kui üürileandja ei kõrvalda üürniku esindaja osundatud puudusi mõistliku tähtaja jooksul, siis on üürnikul õigus mitte teostada kokkuleppes tulenevaid teenuse eest tasumisele kuuluvaid makseid enne puuduste kõrvaldamist.
- 3.2.4. Üürnikul on õigus nõuda üürileandja päringutele (sh dokumentide kooskõlastamine, v.a punktis 4.1.2 nimetatud hankedokumentides sisalduva tehnilise kirjelduse osade kohta esitatud küsimustele koostatud selgituste kooskõlastamise tähtaeg) 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 algse vastamise tähtaja jooksul (punkt 4.1.2). Üürniku teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev. Sellisel juhul kohaldatakse vajadusel tähtaegade osas kokkuleppe punktis 1.10.1 sätestatud.

4. TEENUSE HIND, FINANTSEERIMINE JA ARVELDUSED

4.1. Üürnik tasub üürileandjale käesoleva kokkuleppe alusel osutatud **teenuse eest kokku 4 000 (neli tuhat) eurot, millele lisandub käibemaks** õigusaktidega ettenähtud suuruses ja korras.

- 4.1.1. Juhul, kui teenuse periood pikeneb ning see toob kaasa üürileandja poolsed täiendavad tegevused, lepivad pooled kokku üürileandjale makstava täiendava tasu suuruses, v.a punktis 4.1.2 nimetatud juhul. Korduva riigihanke korraldamise eest tasutakse üürileandjale 1/3 (üks kolmandik) sama riigihanke esmakordse korraldamise eest ettenähtud tasu suurusest.
- 4.1.2. Kui teenuse periood pikeneb ja/või sellega kaasnevad täiendavad tegevused üürileandjast tulenevatel põhjustel, siis üürnikul punktis 4.1.1 nimetatud täiendava tasu maksmise kohustust ei ole.

- 4.2. Kokkuleppe punktis 4.1 nimetatud teenuse tasu maksmine toimub vastavalt üürileandja poolt üürnikule esitatud osutatud teenuse aktile ja e-arvele. Üürileandja esitatud arve tasub üürnik 20 (kahekümne) kalendripäeva jooksul arve saamisest. Üürileandja poolt esitatav e-arve peab selgelt ja üheselt viitama kokkuleppele, sisaldama makse teostamiseks vajalikke andmeid ning riigihanke viitenumbrit, üürniku kontaktisiku nime ning vastama käibemaksuseaduse nõuetele. Lisaks peab olema arvel märgitud projekti tunnus ISFB-31, kuna teenust rahastatakse Sisejulgeolekufondi välispiiride ja viisade rahastamisvahenditest finantseeritava projekti ISFB-31 „Automaatse piirikontrolli süsteemi rajamine (Tallinna-1 ja Narva-1) vahenditest.
- 4.3. Üürnik on kohustatud kokkuleppe punktis 4.2 nimetatud teenuse akti 5 (viie) tööpäeva jooksul aktsepteerima või kirjalikult motiveeritult tagasi lükkama. Üürnikul on õigus teenuse akt tagasi lükata vaid juhul, kui aktis kirjeldatud teenust ei ole osutatud kokkuleppega kokkulepitud mahus. Juhul kui üürnik ei ole 5 (viie) tööpäeva jooksul teenuse akti motiveeritult tagasi lükanud, siis loetakse, et teenuse akt on üürniku poolt aktsepteeritud.
- 4.4. Üürniku poolt tellitud kokkuleppes hõlmamata lisateenuste eest tasutakse üürileandjale täiendavalt sõlmitava kokkuleppe alusel.
- 4.5. Üürnik tasub kokkuleppe eesmärgi täitmiseks üürileandja poolt üürniku nimel kolmandate isikutega sõlmitud lepingutega (mh mahulise visiooni koostamiseks, ehitusprojekti koostamiseks, ehitustööde teostamiseks jms), sh selliste lepingute ülesütlemisega, seotud kulud, vastavalt selliste kulude tegelikule suurusele ja nendega kaasnevad muud kulud. Üürnik kohustub eelnimetatud kulud tasuma jooksvalt vastavate arvete alusel selliselt, et üürileandjal ei ole kohustust oma vahenditest nimetatud kulude tegemist finantseerida.
- 4.6. Pooled kinnitavad, et üürileandjal on õigus nõuda kokkuleppe punktis 4.1 nimetatud tasu teenuse eest kokkuleppe lisas nr 1 toodud määras ka juhul, kui hange ei lõppenud hankelepingu sõlmimisega, vaid riigihangete seaduses sätestatud muul alusel (RHS § 73 lg 3 p 2-7). Samuti loetakse riigihanke lõppemiseks olukorda, kui riigihange ebaõnnestus teistel üürileandjast mitteolenevatel põhjustel, kuigi üürileandja täitis kõik oma kohustused nõuetekohaselt. Sellisel juhul ei ole üürileandjal uue hanke korraldamise kohustust. Juhul, kui pooled lepivad vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kokku uue hanke korraldamises, tasub üürnik uue hanke korraldamise eest üürileandjale täiendavalt punktis 4.1.1 nimetatud tasu määras.

5. KOKKULEPPE TÄHTAEG

Kokkulepe jõustub selle poolte poolt allkirjastamisest ja kehtib kuni poolte kokkuleppe kohaste kohustuste täitmiseni või kokkuleppega reguleeritud õigussuhete muul alusel lõppemiseni.

6. KOKKULEPPE MUUTMINE JA ÜLESÜTLEMINE

- 6.1. Kokkuleppet võib muuta ainult poolte kirjalikul kokkuleppel.
- 6.2. Kokkuleppet muuta sooviv pool esitab muudatusettepanekud teisele poolele kirjalikult. Pool on kohustatud nimetatud ettepaneku läbi vaatama ja ettepaneku esitanud poolele kirjalikult vastama hiljemalt 10 (kümne) tööpäeva jooksul ettepaneku saamisest arvates.
- 6.3. Õigusaktide muutmise tulenev vastuolu käesoleva kokkuleppe mõne sättega ei mõjuta ülejäänud kokkuleppe kehtivust. Pooled kohustuvad vastastikusel kokkuleppel asendama kehtetu sätte uue seadusliku sättega.
- 6.4. Üürileandjal on õigus käesolev kokkuleppe ühepoolselt etteteatamistähtajata üles öelda juhul, kui:
- 6.4.1. üürnik ei täida kokkuleppes tulenevaid olulisi kohustusi ega kõrvalda rikkumist üürileandja nõudmisel mõistliku tähtaja jooksul, mis ei või olla lühem kui 7 (seitse) kalendripäeva;
- 6.4.2. üürileandjast mittetingitud põhjustel ei ole üürileandjal võimalik täita kokkuleppes tulenevaid kohustusi ning nimetatud olukord on kestnud rohkem kui 3 (kolm) kuud.
- 6.5. Üürnikul on õigus käesolev kokkuleppe etteteatamistähtajata üles öelda juhul, kui üürileandja ei täida kokkuleppes tulenevaid olulisi kohustusi ega kõrvalda rikkumist üürniku nõudmisel mõistliku tähtaja jooksul, mis ei või olla lühem kui 7 (seitse) kalendripäeva.
- 6.6. Kokkuleppe ülesütlemise kohta edastab pool teisele poolele kirjaliku kokkuleppe ülesütlemise avalduse. Kokkuleppe ülesütlemine loetakse toimunuks, kui teine pool on kokkuleppe ülesütlemise avalduse kätte saanud.

6.7. Käesoleva kokkuleppe ülesütleamise korral on üürnik kohustatud tasuma üürileandjale tema poolt osutatud teenuse eest, mis oli osutatud päevani, millal kokkuleppe ülesütlemine jõustus ning kokkuleppe täitmise eesmärgil sõlmitud lepingute alusel tasumisele kuuluvad maksed (kokkuleppe punkt 4.5). Üürnik ei hüvita üürileandjale muid kokkuleppe lõpetamisega kaasnevaid võimalikke kahjusid.

7. VASTUTUS

- 7.1. Pooled kannavad varalist vastutust käesoleva kokkuleppe mittetäitmisega või mittekohase täitmisega teisele poolele tekitatud kahjude eest Eesti Vabariigi õigusaktides ja käesolevas kokkuleppes sätestatud alustel ja korras.
- 7.2. Üürileandja on vastutav üürnikule tekitatud kahju eest, mille on põhjustanud üürileandja süüline ja õigusvastane tegevus või tegevusetus. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja vastutus on piiratud maksimaalselt kahju põhjustanud hanke korraldamiseks ettenähtud teenustasu ulatusega.
- 7.3. Üürileandja ei vastuta vaidlustuste või kaebuste esitamise tagajärjel üürnikule põhjustatud kahju eest, v.a kui see sõltus tema tegevusest või tegevusetusest. Samuti ei vastuta üürileandja pakkuja tegevusest või tegevusetusest üürnikule põhjustatud kahju eest.
- 7.4. Kokkuleppes sätestatud maksekohustustega viivitamise korral kohustub tasumisega viivitanud pool tasuma teisele poolele viivist 0,05% (null koma null viis protsenti) tasumata summast päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest, kuid kogusummana mitte rohkem kui 10% kogu teenuse maksumusest (s.o punktis 4.1 nimetatud teenuse tasust).
- 7.5. Üürnikul on õigus nõuda üürileandjalt leppetrahvi 0,05% (null koma null viis protsenti) täitmata kohustuse maksumusest (s.o punktis 4.1 nimetatud teenuse tasust) iga kohustuse täitmisega viivitatud päeva eest (kuid kogusummana mitte rohkem, kui 10% lepingus fikseeritud teenuse tasust) juhul, kui üürileandja ei ole järginud kokkuleppe punktis 1.6 sätestatud tähtaega (v. a juhul kui tähtaegade järgimine ei ole olnud võimalik üürileandjast sõltumatutel asjaoludel, eelkõige punktis 1.10 sätestatud juhtudel).
- 7.6. Pool loetakse vastutavaks kokkuleppe rikkumise eest, kui kokkuleppe rikkumise eest vastutab poole esindaja (juhatuse või seda asendava organi liige või muu tema poolt esindatav isik) või muu isik, keda pool kasutas oma kohustuste täitmiseks, sealhulgas töötaja, teenistuja, käsundatu või muu isik, kellele pool usaldas kokkuleppe või selle osa täitmise.
- 7.7. Pool loetakse mõistlikkuse põhimõttest lähtudes mis tahes asjaolust teadlikuks või seda ette näinuks või olukorras olevaks, kus ta pidi seda teadma või ette nägema, kui asjaolust teadis või seda nägi ette või pidi sellest teadma või seda ette nägema kokkuleppes nimetatud mis tahes isik, kes on seotud kokkuleppe täitmisega.

8. VÄÄRAMATU JÕUD

- 8.1. Pool ei vastuta kokkuleppe rikkumise eest juhul, kui kohustuste mittetäitmine on põhjustatud ettenägematutest või poole tegevusest mitteolenevatest asjaoludest, s.t vääramatust jõust.
- 8.2. Vääramatu jõud on asjaolu, mida pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta kokkuleppe sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks.
- 8.3. Kokkuleppes tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta kokkuleppe rikkumiseks, kui selle põhjuseks oli vääramatu jõud. Vääramatu jõud muudab kokkuleppes toodud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul vääramatu jõu tegurid takistavad kokkuleppe täitmist.
- 8.4. Pool, kes rikub kohustust vääramatu jõu asjaolude tõttu, peab vääramatu jõu asjaoludest ja nende mõjust viivitamatult teatama teisele poolele pärast seda, kui pool sai teada või pidi teada saama vääramatu jõu asjaoludest. Poolel on kohustus võtta tarvitusele kõik võimalikud abinõud vääramatu jõu asjaolude ning nende tagajärjel tekitatava kahju vältimiseks või mõju vähendamiseks. Pool on kohustatud jätkama oma lepinguliste kohustuste täitmist niipea, kui vääramatu jõu tegurid on kõrvaldatud.

9. INFORMATSIOON

- 9.1. Pool kohustub informeerima teist poolt kõikidest olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada või takistada käesolevas kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmist või õiguste realiseerimist.

- 9.2. Informatsioonilist teadet, millel ei ole õiguslikke tagajärgi, samuti korraldusliku iseloomuga või kiireloomulist teadet võib edastada telefoni või e-posti teel kokkuleppes toodud või poolte poolt pärast kokkuleppe sõlmimist kirjalikult teatatud e-posti aadressil või telefoninumbril.
- 9.3. Kirjalik teade loetakse kätteantuks, kui see on edastatud ühel alljärgnevatest viisidest:
- 9.3.1. üle antud allkirja vastu;
 - 9.3.2. edastatud digitaalselt allkirjastatuna kokkuleppes toodud või poolte poolt pärast kokkuleppe sõlmimist teatatud e-posti aadressil ning möödunud on 1 (üks) tööpäev e-kirja saatmisest;
 - 9.3.3. saadetud postiasutuse poolt tähitud kirjaga ja postitamisest on möödunud 5 (viis) kalendripäeva.
- 9.4. Kõik muudatused käesolevas kokkuleppes nimetatud andmetes peavad olema teisele poolele teatatud vähemalt 2 (kahe) tööpäeva jooksul nende muudatuste tegemisest arvates. Ühe poole poolt käesoleva sätte rikkumisel käsitletakse teise poole saadetud teadet käesolevas kokkuleppes fikseeritud aadressile kohasel viisil saadetud teatena.

10. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

- 10.1. Kõik kokkuleppe täitmisest, muutmisest, lõpetamisest või vastutuse kohaldamisest tulenevad vaidlusküsimused lahendatakse poolte vaheliste läbirääkimiste teel.
- 10.2. Juhul kui läbirääkimiste teel ei õnnestu kokkulepet saavutada, siis lahendatakse vaidlus Eesti Vabariigi õigusaktidega ettenähtud korras kohtus. Käesoleva kokkuleppe sisule kohaldatakse Eesti Vabariigi materiaalõigust ning menetlusele Eesti Vabariigi protsessiõigust.
- 10.3. Käesoleva kokkuleppe tõlgendamisel tuleb lähtuda poolte ühisest tegelikust tahtest, isegi kui see erineb sõnade tavapärasest tähendusest. Kokkuleppe tõlgendamise aluseks ei või olla ebaõige tähistus ega väljendusviis, mida pooled kasutasid eksimuse tõttu. Juhul kui poolte ühist tegelikku tahet ei õnnestu kindlaks teha, tuleb kokkulepet tõlgendada nii, nagu teise poolega samasugune mõistlik isik pidi kokkulepet samadel asjaoludel mõistma.
- 10.4. Käesoleva kokkuleppe tingimust tuleb tõlgendada koos teiste kokkuleppe tingimustega, andes igapähele neist tähenduse, mis lähtub kokkuleppe kui terviku tähendusest. Kokkuleppe tingimuste tõlgendamisel eelistatakse tõlgendust, mis muudab kokkuleppe tingimuse seaduslikuks või kehtivaks. Kahtluse korral tuleb väljendeid, millel võib olla rohkem kui üks tähendus, mõista viisil, mis sobib kõige rohkem kokkuleppe olemuse ja eesmärgiga.
- 10.5. Käesoleva kokkuleppe kehtivust ei mõjuta asjaolu, et pooled ei ole teadlikult või tegelikult kokku leppinud tingimustes, mis on nende õiguste ja kohustuste määramiseks oluline, kui võib eeldada, et kokkuleppe oleks sõlmitud ka ilma selles tingimuses kokku leppimata. Sellisel juhul kohaldatakse tingimust, mis on antud asjaolusid arvestades mõistlik, lähtudes poolte tahtest, kokkuleppe olemusest ja eesmärgist ning heast usust.

11. POOLTE ESINDAJAD

11.1. Üürileandja esindajad:

- 11.1.1. Tehnilistes küsimustes: Karin Poolak, tel: 5380 6034, karin.poolak@rkas.ee;
- 11.1.2. Lepingulistest küsimustes: Indrek Henk, tel: 562 56027, indrek.henk@rkas.ee;

11.2. Üürniku esindajad:

- 11.2.1. Tehnilistes küsimustes: Kerstin Kirsell, tel: 614 9147, kerstin.kirsell@politsei.ee;
- 11.2.2. Lepingulistest küsimustes: Hannes Jaanimäe tel: 529 9291, e-post: hannes.jaanimae@politsei.ee.

- 11.3. Pooltel on õigus muuta oma esindajaid teavitades sellest teist Poolt viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

12. KONFIDENTSIAALSUS

- 12.1. Kokkuleppe ega kokkuleppe täitmise käigus saadud teave ei kuulu avalikustamisele kolmandatele isikutele ilma teise poole nõusolekuta, v.a juhul, kui see on õigusaktide kohaselt poolele kohustuslik. Erandina on pooltel õigus avaldada informatsiooni kolmandatele isikutele (töövõtjad, finantseerijad, nõustajad, kontserni kuuluvad ettevõtted jms), kui see on vajalik kokkuleppe

kohaseks ja efektiivseks täitmiseks ning pool paneb vastavatele isikutele samasuguse avalikustamiskeelu.

- 12.2. Informatsiooni avaldamisel otseselt Eesti Vabariigi õigusaktidest tulenevatel juhtudel on pool kohustatud sellest eelnevalt teist poolt informeerima.
- 12.3. Konfidentsiaalsuse nõue kehtib tähtajatult ning ei ole seatud sõltuvusse käesoleva kokkuleppe kehtivusest.

13. MUUD SÄTTED

- 13.1. Pooled on kokku leppinud, et pärast käesoleva kokkuleppe alusel teostatavate ehitustööde lõppemist ja hoone üürnikule üleandmist sõlmivad pooled 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üürilepingu muudatuse või uue üürilepingu, et korrigeerida üüripinna andmeid, tüüri- ja kõrvalteenuste ulatust ning tasusid.
- 13.2. Pooled kinnitavad, et käesoleva kokkuleppe tekst on koostatud pooltevaheliste läbirääkimiste tulemusel ning et kokkuleppe vastab poolte tegelikule tahtele. Pooled kinnitavad, et on kokkuleppe hoolikalt läbi lugenud ning et kõik kokkuleppe sätted ja tingimused on üheselt arusaadavad ja mõistetavad.
- 13.3. Pooled kinnitavad, et on lepingueelsete läbirääkimiste käigus teisele poolele teatanud kõigist asjaoludest, mille vastu teisel poolel on või võib olla, arvestades kokkuleppe eesmärki, äratuntav oluline huvi, et läbirääkimiste käigus on mõistlikult arvestatud teise poole huvide ja õigustega ning et teisele poolele on esitatud tõeseid andmeid.
- 13.4. Pooled kinnitavad, et neil on kõik seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad volitused, nõusolekud ja heakskiidud käesoleva kokkuleppe sõlmimiseks ja kokkuleppes tulenevate kohustuste täitmiseks.
- 13.5. Pooled kinnitavad, et kokkuleppe sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühtegi enda suhtes kehtiva seaduse, muu õigusakti, põhikirja või põhimääruse sätet ega ühtegi varem sõlmitud lepingust või kokkuleppes tulenevat kohustust.
- 13.6. Kokkuleppe allkirjastatakse digitaalselt.

kokkuleppe lisad:

Lisa nr 1 – Tööde loetelu ja eeldatav maksumus

Lisa nr 2 – Hoone planeeritav ruumilahendus

Üürnik:

Allkirjastatud digitaalselt

Janne Pikma
peadirektori asetäitja varade alal
Politsei- ja Piirivalveamet

Üürileandja:

Allkirjastatud digitaalselt

Kati Kusmin
juhatuse esimees
Riigi Kinnisvara AS