

## PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE

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

**Politsei- ja Piirivalveamet**, registrikood 70008747, asukoht Pärnu mnt 139, 15060 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab peadirektori 10.06.2022 käskkirja nr 1.1-1/55 alusel peadirektori asetäitja varade alal Janne Pikma

ja

**Eesti Vabariik Siseministeeriumi kaudu**, registrikood 70000562, asukoht Pikk 61, 15065 Tallinn (edaspidi nimetatud *ministeerium*), mida esindab varade, planeerimise ja tehnoloogia asekanstler Piret Lilleväli, kantseri 26.10.2018 käskkirja nr 1-5/113 „Volituste andmine varade, planeerimise ja tehnoloogia asekanstlerile“ punkti 2 alusel

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

võttes arvesse, et:

- 1) üürileandja ja üürniku vahel on 25.11.2019 sõlmitud üürileping nr Ü17152/19 (edaspidi nimetatud *üürileping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Narvas Tiigi tn 9a** asuvat üüripinda;
- 2) käesoleva kokkuleppe sõlmimise ajaks on valminud üüripinna kinnistul asuva piirivalvekordoni renoveerimiseks ning garaaž-autotöökoda-ladu hoonesse juhtimiskeskuse rajamiseks ehitusprojekt (edaspidi nimetatud *projektdokumentatsioon*), mis kooneb järgnevastest osadest:
  - Kuubik Projekt OÜ töö nr 2008 "Piirivalvekordoni rekonstrueerimine",
  - Kuubik Projekt OÜ töö nr 1818 „Garaaži-autotöökoda-ladu ümberehituse projekt“,
  - FIE Margus Kivirüüt töö nr PP-61/2018 „Narva piirivalvekordoni elektriseadmete projekt“;
- 3) pooled on saavutanud kokkuleppe ehitustööde teostamiseks projektdokumentatsiooni alusel ning parkla rajamiseks projekteerimis- ja ehitustööde korraldamiseks. Vastavad tööd finantseeritakse jooksvalt üürileandja ja üürniku poolt,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi *kokkulepe*):

### 1. Eesmärk ja tähtaeg

- 1.1 Pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üürilepingu eritingimuste punktis 1.1 kirjeldatud kinnistul asuva piirivalvekordoni renoveerimiseks ning garaaž-autotöökoda-ladu hoonesse juhtimiskeskuse rajamiseks ehitustööd vastavalt projektdokumentatsioonile, kinnistule parkla rajamiseks projekteerimis- ja ehitustööd ning eelnevalt nimetatud tegevustega kaasnevad tööd (lähtuvalt kokkuleppe lisadest nr 1 ja 2), sh omanikujärelevalve teenus, sisustuse ja seadmete hankimine jm (edaspidi ühiselt nimetatud *ehitustööd*). Ehitustööde täpsem sisu ja maht lepitakse poolte poolt kokku ehitustööde teostamiseks korraldatavates riigihangete alusdokumentides (edaspidi nimetatud *hankedokumendid*).

- 1.2 Kokkuleppega reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.
- 1.3 Kokkulepe on üürilepingu lahutamatu osa.
- 1.4 Üürileandja on kohustatud teostama ehitustööd ja andma üürileandja kuuluva renoveeritud Narva kordoni ning rajatud juhtimiskeskuse ja parkla üürnikule üle hiljemalt **21 (kahekümne ühe) kuu möödudes alates käesoleva kokkuleppe allkirjastamisest** tingimusel, et:
  - 1.4.1 ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaega edasilükkavaid asjaolusid;
  - 1.4.2 puuduvad mis tahes muud takistused ehitustööde teostamiseks.

## 2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1 korraldama ja jooksvalt finantseerima ehitustööd eeldatava kogumaksumusega kuni **7 986 630 (seitse miljonit üheksasada kaheksakümmend kuus tuhat kuussada kolmkümmend) eurot, millele lisandub käibemaks** ning koosneb kahest eraldi arvestatavast summast:
  - 2.1.1 **2 300 000 (kahe miljoni kolmesaja) euro** ulatuses rahastatakse ehitustööd **üürniku eelarvest** (vastavalt kokkuleppe punktile 9) ning nimetatud summas tehtud kulusid ei arvestata kokkuleppe punktides 7 ja 8 kirjeldatud kapitalikomponentide maksete hulka;
  - 2.1.2 **5 686 630 (viie miljoni kuuesaja kaheksakümne kuue tuhande kuuesaja kolmekümne) euro** ulatuses, mis on arvestatud koos reservi ja üürileandja projektijuhtimise otsuste kuludega, rahastatakse ehitustööd **üürileandja eelarvest**. Üürile lisanduvate **kapitalikomponentide** (vastavalt punktidele 7 ja 8) arvestamise aluseks olev eeldatav kogumaksumus on **6 148 195 (kuus miljonit üks sada nelikümmend kaheksa tuhat üks sada üheksakümmend viis) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos projektijuhtimise kaudsete kulude ning üürileandja finantseeritava ehitustööde teostamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga. Ehitustööde täpne maksumus selgub pärast ehitustööde lõppemist. Juhul, kui ehitustööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse;
- 2.2 hankima sisustuse ja seadmed vastavalt kokkuleppe lisale nr 2;
- 2.3 ehitustööde teostamisel kinni pidama kokku lepitud tähtaegadest ning korraldama ehitustööde ning sellega kaasnevate tegevuste teostamist efektiivselt ning üürniku jaoks parimal võimalikul viisil, saavutamaks kvaliteetne tulemus optimaalsete kulutustega ning arvestades hilisemate ekspluatatsiooni kuludega;
- 2.4 koostama ehitustööde riigihanke hankedokumentid ning kooskõlastama hankedokumentide tehnilise kirjelduse üürniku ja ministeeriumiga enne hanketeate avaldamist või pakkumuse esitamise ettepaneku esitamist kvalifitseeritud taotlejatele. Üürnikul ja ministeeriumil ei ole õigust hankedokumentide tehnilise kirjelduse kooskõlastamisest ebamõistlikult keelduda;
- 2.5 andma üürnikule hoone mõõdistusprojekti üle hiljemalt hoonete valduse üleandmisel;
- 2.6 mitte tegema olulisi muudatusi või täiendusi üürniku ja ministeeriumi poolt kooskõlastatud projekt-dokumentatsioonis, mis on seotud töökeskkonna parameetritega (eelkõige sisekliima parameetrid, sisustus, ruumide varustatus/seadmed) ilma üürniku ja ministeeriumi kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekuta, kusjuures üürnikul ja ministeeriumil ei ole õigust nõusoleku andmisest ebamõistlikult keelduda, sealhulgas ei ole õigust nõusoleku andmisest keelduda, kui mõni vastav muudatus osutub vajalikuks õigusaktides või detailplaneeringus sätestatud nõuete või asjaomase haldusorgani poolt seatud tingimuste täitmiseks;
- 2.7 üürniku ja ministeeriumi nõudmisel viivitamatult, kuid mitte hiljem kui 5 (viie) tööpäeva jooksul, andma aru ehitustööde teostamise käigust ning võimaldama üürniku ja ministeeriumi esindajatel igal ajal teostada kontrolli käimasolevate ehitustööde mahu ja kvaliteedi üle;
- 2.8 korraldama vastavalt vajadusele, sh üürniku ja ministeeriumi esindajate nõudmisel ehitustööde teostamisega seotud küsimustes nõupidamisi ning tagama nõupidamiste protokollide koostamise.

Üürileandja on kohustatud nõupidamise päevakorrast, ajast ja kohast üürniku ja ministeeriumi esindajaid vähemalt 3 (kolm) tööpäeva ette teavitama;

- 2.9 teatama esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürniku ja ministeeriumi esindajatele ehitustööde lõpptähtaja muutumisest, tähtaja muutumise põhjustest ja sellega kaasnevatest riskidest;
- 2.10 kutsuma enne ehitustööde töövõtulepinguga määratud garantiiperioodi lõppu kokku garantiikomisjoni ja kaasama garantiikomisjoni üürniku ja ministeeriumi esindajad;
- 2.11 koostama ja säilitama üüripinna ehitamist puudutavad dokumendid (poolte vahel sõlmitud kokkulepped, aktid, koosolekute protokollid ja üürnikuga kooskõlastatud dokumendid) ja esitama need üürnikule ja ministeeriumile tutvumiseks vastava nõude saamisest 5 (viie) tööpäeva jooksul.

### **3. Üürileandjal on õigus:**

- 3.1 saada üürnikult ja ministeeriumilt ehitustööde teostamiseks vajalikku informatsiooni ja lähteandmeid;
- 3.2 teha iseseisvalt muudatusi või täiendusi projektdokumentatsioonis või kasutada projektdokumentatsioonist erinevaid või seal määratlemata materjale ja lahendusi juhul, kui need on projektdokumentatsioonis märgitud materjalide või lahendustega samaväärsed ning nimetatud muudatuste realiseerimisega ei kaasne tööde kvaliteedi langus ja/või täiendav rahaline kulu ja/või ajakulu, mis tingib tööde valmimise tähtaja pikendamise. Samuti on üürileandjal õigus teha iseseisvalt muudatusi või täiendusi projektdokumentatsioonis või kasutada projektdokumentatsioonist erinevaid või seal määratlemata materjale ja lahendusi töökeskkonda ja selle parameetreid puudutavas osas juhul, kui üürnik ja ministeerium ei ole eelnimetatud muudatuse või täienduste tegemise kooskõlastamise taotlusele vastanud kokkuleppe punktis 4.2 toodud tähtaja jooksul ning vastavad muudatused seisnevad projektdokumentatsioonist erinevate materjalide või lahenduste kasutamises, mis on samaväärsed projektdokumentatsioonis esitatuga;
- 3.3 nõuda kokkuleppega reguleeritud dokumentidele vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamise, peab üürileandja sellest üürnikku ja ministeeriumi teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis avaldusele vastamise tähtaja jooksul. Üürileandja teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev;
- 3.4 peatada ehitustöödega seotud toimingud juhul, kui üürnik ja ministeerium ei täida kokkuleppe punkti 4 alapunktides nimetatud kohustusi ning nõuda ehitustöödega seoses tekkiva kahju hüvitamist.

### **4. Üürnik ja ministeerium on kohustatud:**

- 4.1 esitama üürileandja nõudmisel ehitustööde teostamiseks vajalikud lähteandmed;
- 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 kooskõlastuse andmisest keeldumisest. Nõusoleku andmisest keeldumine peab olema mõistlikult põhjendatud ega tohi olla vastuolus eelnevalt üürilepingu (sh käesoleva kokkuleppe) täitmise käigus kokkulepitud lahendustega, samuti üürniku ja ministeeriumi poolt väljendatud seisukohtadega. Käesolevas punktis nimetatud tähtaja jooksul mittevastamisel loetakse üürnik ja ministeerium nõustunuks esitatud ettepanekutega;
- 4.3 esitama vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ehitustööde teostamisega seotud pretensioonid viivitamatult pretensiooni aluseks olevast asjaolust teada saamisest, kuid mitte hiljem kui järgmisel tööde teostamisega seotud nõupidamisel, mis protokollitakse poolte poolt. Juhul kui üürnik ja ministeerium ei esita eeltoodud tähtajal pretensioone puuduste osas, mida on võimalik tuvastada ilma vastaval ala eriteadmisi omava isiku abi kasutamata, puudub üürnikul ja ministeeriumil õigus hilisemalt esitada pretensioone antud puuduste osas, sh ehitustööde edasise

toimumise ning ehitustööde vastuvõtmise etapis ning pärast tüüripinna tüüri lepingu alusel kasutusse võtmist.

## **5. Üürnikul ja ministeeriumil on õigus:**

- 5.1 esitada ehitustööde teostamise ajal täpsustavaid ettepanekuid projektdokumentatsioonist erinevate või seal määratlemata materjalide või lahenduste kasutamiseks eelkõige töökeskkonna parameetreid (sisekliima parameetrid, sisustus, ruumide varustus/seadmed) puudutavas osas tingimusel, et projektdokumentatsioonist erinevad materjalid või lahendused on samaväärsed projektdokumentatsioonis esitatuga. Kui üürnik ja ministeerium soovivad muudatusi, mis on tulenevalt ehitustööde järgust realiseeritavad ja mille realiseerimisega kaasneva ajakulu on üürnik ja ministeerium kirjalikult aktsepteerinud ning mis jäävad punktis 2.1 nimetatud investeeringu summa piiresse ega too kaasa hilisemate eksploatatsioonikulude suurenemist, sõlmivad pooled kirjaliku kokkuleppe, millega muudetakse tööde teostamise tähtaega ning kirjeldatakse teostatavad muudatused. Juhul, kui eelnimetatud kokkulepet ei sõlmita (sh tulenevalt investeeringu summa suurenemise tõttu), ei ole tüürileandjal kohustust kirjeldatud muudatusi teostada;
- 5.2 kontrollida ehitustööde teostamise käiku ja tööde mahu ja kvaliteedi vastavust projektdokumentatsiooni nõuetele eelkõige töökeskkonna parameetreid (sisekliima parameetrid, sisustus, ruumide varustus/seadmed) puudutavas osas ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
- 5.3 osaleda ehitustööde teostamisega seotud küsimustes korraldatud hankekomisjonide töös;
- 5.4 osaleda oma esindaja kaudu ehitustöödega seotud poolte vahelistes töörühmades;
- 5.5 nõuda tüürileandjalt ehitustöödega seotud poolte vaheliste töörühmade ja koosolekute kokkukutsumist;
- 5.6 nõuda kokkuleppega reguleeritud dokumentidele vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamist, peab üürnik ja ministeerium sellest tüürileandjat teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis avaldusele vastamise tähtaja jooksul. Üürniku ja ministeeriumi teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev. Sellisel juhul kohaldatakse vajadusel tähtaegade osas kokkuleppe punktis 6.2.2 sätestatud;
- 5.7 nõuda ehitustöödega seotud toimingute peatamist või lõpetamist juhul, kui tüürileandja korduvalt ei täida kokkuleppe punktis 2 nimetatud kohustusi. Juhul, kui tüürileandja tehtud toimingud ei lähtu üürniku ja ministeerium poolt kooskõlastatud ehitushanke hankedokumentide tehnilisest kirjeldusest või kokkuleppe punktis 4.2 toodud kooskõlastustest (v.a punktis 3.2 toodud juhul), ei lisata vastavaid tüürileandja tehtud kulutusi tüüri arvestuse aluseks olevate kulude hulka.

## **6. Tähtaegade pikendamine**

- 6.1 Tüürileandja kohustub teostama ehitustööd ning andma hoone üürniku kasutusse kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtajaks ning kokkuleppes sätestatud tingimustel.
- 6.2 Kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtaeg pikeneb ja tüürileandja suhtes ei kohaldata tüürilepingust, käesolevast kokkuleppes ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid seoses ehitustööde üleandmise tähtaja edasilükkumisega, juhul kui ehitustööd on ajutiselt takistatud või viibivad järgmistel põhjustel:
  - 6.2.1 ehitustööd viibivad või on takistatud objektiivsetel põhjustel, mis ei tulene tüürileandja tegevusest või tegevusetusest (sh üürniku ja ministeeriumi tegevuse või tegevusetuse tõttu või kõrvaldatava takistuse tõttu õigusaktiga nõutava loa, kooskõlastuse või muu nõusoleku saamisel, kohalikust omavalitsusest tingitud takistuse tõttu, tulenevalt ilmastikust ja laevatranspordi takistustest, juriidiliste vaidluste tõttu, kolmandate isikutega maatoimingute viibimine jms) – tähtaeg pikeneb selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud ehitustööde kestuse pikendamise aja võrra;

- 6.2.2 üürnik või ministeerium viivtab kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisega või on punkti 5.6 kohaselt pikendanud avaldusele vastamise tähtaega ja üürileandjal ei ole seetõttu võimalik täita kokkuleppega endale võetud kohustusi tähtaegselt – tähtaeg pikeneb üürniku või ministeeriumi kohustuse täitmisega viivitamise või pikendamise aja võrra;
- 6.2.3 ehitustööde teostamine ei ole kavandatud mahus või viisil võimalik üürileandjast mittesõltuval põhjusel (sealhulgas keskkonnamõju hindamise tulemuste, üld- või detailplaneeringu, projekteerimistingimuste, ehitusloa tingimuste või muude õigusaktiga või selle alusel kehtestatud nõuete, tingimuste või piirangute muutumise tõttu või tulenevalt projekteerimisvigadest või kohaliku omavalituse poolt esitatud tingimustest) ja asjaoludel, mida üürileandja ei saanud ehitustööde lepingu sõlmimise ajal teada ega nendega arvestada. Sellisel juhul on üürileandjal õigus muuta kooskõlastatult üürniku ja ministeeriumiga projektdokumentatsiooni (üürnik ja ministeerium ei või seejuures kooskõlastamisega põhjendamatult viivitada või sellest põhjendamatult keelduda) – tähtaeg pikeneb selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud ehitustööde kestuse pikenemise aja võrra;
- 6.2.4 riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud ja esitatud vaidlustus või kaebus jäetakse rahuldamata või vaidlustuse esitaja loobub vaidlustusest või kaebusest – tähtaeg pikeneb vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra;
- 6.2.5 riigihanke hankemenetluses 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 pikeneb uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 6.2.6 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 suhtes hankelepingut sõlmida – tähtaeg pikeneb uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 6.2.7 riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud, kuid vaidlustus või kaebus rahuldatakse põhjusel, mis on tingitud riigihangete seaduse sätete mittevastavusest Euroopa Liidu direktiividele või Eesti Vabariigi põhiseadusele – tähtaeg pikeneb vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra ja uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 6.2.8 riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuid vaidlustuse või kaebuse menetlemise ajal tunnistab üürileandja üürniku ja ministeeriumi kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekul (üürnik ja ministeerium 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 või üürnikule (sh eesmärgiga vältida kokku lepitud tähtaegade liigset edasilükkumist) – tähtaeg pikeneb vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra ning uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 6.2.9 üürnik ja ministeerium soovivad ehitustööde aluseks olevasse projektdokumentatsiooni või muudesse lähteandmetesse muudatuste sisseviimist või käesoleva kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – pooled määravad vajadusel lisatöödele täiendava tähtaja.
- 6.3 Kokkuleppe punktis 6.2 sätestatu ei piira üürniku ja ministeeriumi õigust nõuda seaduses või üürilepingus sätestatud muu leppetrahvi maksmist ja kahju hüvitamist ning kasutada muid õiguskaitsevahendeid.

- 6.4 Üürileandja teavitab üürnikku ja ministeeriumi viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui:
- 6.4.1 esineb kokkuleppe punktides 6.2.1 – 6.2.8 nimetatud mis tahes asjaolu ja seetõttu pikeneb kokkuleppes sätestatud tähtaeg (sellisel juhul on üürileandja kohustatud teates esitama tähtaja pikendamise põhjused koos seda tõendavate dokumentidega (olemasolul) ning näitama ajavahemiku, mille võrra kokkuleppes sätestatud tähtaeg pikeneb) või
  - 6.4.2 esineb kokkuleppe punktis 6.2.9 nimetatud asjaolu ja seetõttu on vajalik kokkuleppes sätestatud tähtaja pikendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

## 7. Parendustööde kapitalikomponendi arvestamise alused ja kulude hüvitamine

- 7.1. Pärast ehitustööde lõppemist ja üüripinna üürnikule üleandmist sõlmivad üürileandja ja üürnik 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva parendustööde kapitalikomponendi suuruse muutmiseks, annuiteetmaksograafiku asendamiseks ja üürilepingu tähtaja pikendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe ning lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse kokkuleppe punktis 7.2 kirjeldatud viisil leitud parendustööde kapitalikomponendi suurus (vastavalt üürileandja poolt tehtud parendustööde tegelikule maksumusele).
- 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 360 (kolmsada kuuskümmend) kuud alates üüripinna valduse üürnikule üleandmisest, st eeldatavasti alates 01.09.2024 lisandub üürile parendustööde kapitalikomponent;
  - 7.2.2. parendustööde kapitali tulumäärana arvestatakse ehitustööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 4,1%;
  - 7.2.3. parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
    - 7.2.3.1. üürileandja poolt ehitustööde teostamiseks tehtavatest otsesest kuludest;
    - 7.2.3.2. vajadusel ehitustööde teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) otsesest 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 projektijuhtimise otsesest kuludest;
    - 7.2.3.5. üürileandja projektijuhtimise kaudsetest kuludest, mille suuruseks on 2,5 (kaks koma viis) protsenti kokkuleppe punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.4 kirjeldatud otsesest kuludest;
    - 7.2.3.6. üürileandja finantseeritavast ehitustööde teostamise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.4 kirjeldatud otsesest kuludest;
  - 7.2.4. parendustööde kapitali lõppväärtus leitakse pärast ehitustööde lõppemist üüris sisalduva kapitalikomponendi suuruse määramisel (kokkuleppe punkt 7.2).

## 8. Sisustuse kapitalikomponendi arvestamise alused ja kulude hüvitamine

- 8.1. Pärast sisustuse üürnikule üleandmist sõlmivad üürileandja ja üürnik 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduvate sisustuse kapitalikomponentide suuruste muutmiseks ja annuiteetmaksograafikute asendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe ning lisa nr 3 muudatuse, milles täpsustatakse poolte kohustusi sisustuse korrashoiu osas ning kokkuleppe punktis 8.2 kirjeldatud viisil leitud sisustuse kapitalikomponentide suurust (vastavalt üürileandja poolt hangitud sisustuse maksumusele).
- 8.2. Sisustuse kapitali algväärtus kajastatakse üüris sisalduvas eri- ja tava sisustuse kapitalikomponentides, mis arvutatakse määruse lisa 2 punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades järgmist:
  - 8.2.1. sisustuse kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse:
    - 8.2.1.1. tava sisustuse osas 120 (ükssada kaksikümmend) kuud alates tava sisustuse üürnikule üleandmisest üleandmise-vastuvõtmise akti alusel, st eeldatavasti alates 01.09.2024 lisandub üürile kapitalikomponent;
    - 8.2.1.2. erisisustuse osas 60 (kuuskümmend) kuud alates erisisustuse üürnikule üleandmisest üleandmise-vastuvõtmise akti alusel st eeldatavasti alates 01.09.2024 lisandub üürile kapitalikomponent;
  - 8.2.2. sisustuse kapitali tulumäärana arvestatakse üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 4,1%;
  - 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 otsestest kuludest;
    - 8.2.3.4. üürileandja projektijuhtimise kaudsetest kuludest, mille suuruseks on 2,5 (kaks koma viis) protsenti kokkuleppe punktides 8.2.3.1 kuni 8.2.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest;
    - 8.2.3.5. 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. Ehitustööde finantseerimine üürniku eelarvest

- 9.1. Pooled on kokku leppinud et, 2 300 000 (kahe miljoni kolmesaja tuhande) euro, millele lisandub käibemaks, ultauses rahastatakse ehitustöid üürniku 2024. aasta eelarvest üürileandjale tasutava ühekordse makse alusel (vastavalt kokkuleppe punktile 9.2). Juhul, kui ehitustööde eeldatav maksumus suureneb, rahastatakse ehitustöid üürniku 2024. aasta eelarvest maksimaalselt kuni 3 000 000 (kolme miljoni) euro, millele lisandub käibemaks, ulatuses.
- 9.2. Üürileandja annab 2024. aastal osa ehitustöödega teostatud investeringust aktiga üle üürnikule ning esitab vastava akti alusel üürnikule arve hiljemalt 31.12.2024, mille üürnik tasub 21 (kahekümne ühe) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates.

## 10. Poolte esindajad ja töörühmade töökorraldus

- 10.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistes küsimustes:
  - 10.1.1. ministerium – Katrin Varik (GSM 5343 4832, e-post: [katrin.varik@siseministerium.ee](mailto:katrin.varik@siseministerium.ee));

- 10.1.2. üürnik – Hannes Jaanimäe (GSM 529 9291, e-post: [hannes.jaanimae@politsei.ee](mailto:hannes.jaanimae@politsei.ee));
- 10.1.3. üürileandja – Ülle Tamm (GSM 53 441 347, e-post: [ulle.tamm@rkas.ee](mailto:ulle.tamm@rkas.ee)).
- 10.2. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
- 10.2.1. ministeerium – Jüri Triletski (GSM 504 8104, e-post: [jyri.triletski@siseministeerium.ee](mailto:jyri.triletski@siseministeerium.ee));
- 10.2.2. üürnik – Janek Raik (GSM 53 477 541, e-post: [janek.raik@politsei.ee](mailto:janek.raik@politsei.ee));
- 10.2.3. üürileandja – Urmas Kuslap (GSM 527 2076, e-post: [urmas.kuslap@rkas.ee](mailto:urmas.kuslap@rkas.ee)).
- 10.3. Punktis 10.2 nimetatud esindajate volituste hulka kuulub muuhulgas:
- 10.3.1. töörühma koosolekutel osalemine ja esitatud lahenduste kooskõlastamine või lahenduste muutmiseks põhjendatud ettepanekute tegemine;
- 10.3.2. kokkuleppe täitmisel teistele pooltele vajaliku informatsiooni kogumine ja esitamine.
- 10.4. Poolel on õigus muuta kokkuleppe punktides 10.1 ja 10.2 nimetatud esindajaid teavitades sellest teisi pooli viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.
- 10.5. Üürileandja on kohustatud koostama käesoleva kokkuleppe täitmisega seotud poolte osalusel toimunud nõupidamiste protokollid ja edastama need üürnikule ja ministeeriumile hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul vastava nõupidamise toimumisest. Üürnik ja ministeerium 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 või ministeerium ei ole edastanud allkirjastatud protokollid või protokollid parandusettepanekuid käesolevas punktis nimetatud tähtaja jooksul, loetakse, et ta nõustub protokollis sätestatuga ilma märkusteta.

### Kokkuleppe lisad:

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

**Lisa nr 2** – Üürileandja poolt hangitava sisustuse ja seadmete nimekiri

**Lisa nr 3** – Parendustööde kapitalikomponendi annuiteetgraafik

**Lisa nr 4** – Sisustuse kapitalikomponentide annuiteetgraafikud

Üürileandja	Üürnik	Ministeerium
<i>(allkirjastatud digitaalselt)</i>	<i>(allkirjastatud digitaalselt)</i>	<i>(allkirjastatud digitaalselt)</i>
Kati Kusmin juhatuse esimees Riigi Kinnisvara AS	Janne Pikma peadirektori asetäitja varade alal Politsei- ja Piirivalveamet	Piret Lilleväli varade, planeerimise ja tehnoloogia asekancler Siseministeerium