

**PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE****1. Eesmärk ja tähtaeg**

- 1.1. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja vahendab üüripinnal käesoleva parendustööde teostamise kokkuleppe (edaspidi nimetatud *kokkulepe*) lisas nr 1 kirjeldatud tööde (kolm esimest osa) teostamist hoone omaniku poolt ja korraldab pisiparendustöödena kohtutoolide nahatamise (edaspidi ühiselt nimetatud *parendustööd*).
- 1.2. KokkuleppEGA reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.
- 1.3. Üürileandja kohustub viivitamatult, kuid mitte hiljem kui 5 (viie) tööpäeva jooksul alates vastavate asjaolude ilmnenisest kirjalikult informeerima üürnikku asjaoludest, millised võivad takistada kokkulepitud parendustööde teostamist, sealhulgas üürnikult saadud informatsiooni, lähteandmete, dokumentide vms puudulikkusest.
- 1.4. Üürileandja on kohustatud korraldama parendustööd ja andma need üürnikule üle neljas osas vastavalt lisale nr 1:
  - 1.4.1. 1., 2. ja 3. korruse remonttööd hiljemalt 01.03.2026;
  - 1.4.2. üldala tööd hiljemalt 01.03.2026;
  - 1.4.3. generaatori paigaldus ja autolaadija valmiduse tööd hiljemalt 01.08.2026;
  - 1.4.4. kohtutoolide nahatamine Select kunstnaha (16 tk, sh transport) hiljemalt 31.01.2026.
- 1.5. Kokkuleppe punktis 1.4 fikseeritud tähtajad kehtivad tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid.

**2. Parendustööde tähtaja pikenedmine**

- 2.1. Kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata üürilepingust, kokkuleppest ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid parendustööde tähtaja edasilükkumisega juhul, kui parendustööd on ajutiselt takistatud ja/või viibivad järgmistel põhjustel:
  - 2.1.1. parendustööd 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 parendustööde kestuse pikenedmise aja võrra;
  - 2.1.2. üürnik soovib lisatööde teostamist – pooled määravad vajadusel lisatöödele täiendava tähtaja.
- 2.2. Kokkuleppe punktis 2.1 sätestatu ei piira üürniku õigust nõuda muudel juhtudel üürilepingus sätestatud leppetrahvi maksmist ja kahju hüvitamist ning kasutada muid seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid.
- 2.3. Üürileandja teavitab üürniku 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 pikenedmise 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. Hoone omaniku poolt teostatavate parendustööde eest tasumine**

- 3.1. Pärast kokkuleppe punktides 1.4.1-1.4.3 nimetatud parendustööde valmimist ja üürnikule üleandmist lisandub:
- 3.1.1. 1., 2. ja 3. korruse remonttööde osas alates 01.03.2026 kuni üüriperioodi lõpuni üürniku poolt igakuiselt tasutavale üürile täiendavalt eelduslikult 713,86 (seitsesada kolmteist koma kaheksakümmend kuus) eurot, mis sisaldab intressimäära 9% (üheksa protsenti) aastas ning millele lisandub käibemaks;
  - 3.1.2. üldala tööde osas alates 01.03.2026 kuni üüriperioodi lõpuni üürniku poolt igakuiselt tasutavale üürile täiendavalt eelduslikult 740,12 (seitsesada nelikümmend koma kaksteist) eurot, mis sisaldab intressimäära 9% (üheksa protsenti) aastas ning millele lisandub käibemaks;
  - 3.1.3. generaatori paigaldus ja autolaadija valmiduse tööd osas alates 01.08.2026 kuni üüriperioodi lõpuni üürniku poolt igakuiselt tasutavale üürile täiendavalt eelduslikult 728,17 (seitsesada kaksikümmend kaheksa koma seitseteist) eurot, mis sisaldab intressimäära 9% (üheksa protsenti) aastas ning millele lisandub käibemaks.
- 3.2. Parendustööde kapitalikomponentide annuiteetgraafikud, mis on arvatud eeldatava maksumuse alusel, on toodud lepingu lisa nr 3.
- 3.3. Pärast parendustööde lõppemist ja üürnikule üleandmist sõlmivad pooled 3 (kolme) kalendrikuu jooksul parendustööde tegeliku maksumuse alusel üürile lisanduvate parendustööde kapitalikomponentide suuruse korrigeerimiseks lepingu muudatuse.

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

- 4.1. Pärast kokkuleppe punktis 1.4.4 nimetatud parendustööde lõppemist ja nende üürnikule üleandmist sõlmivad pooled 3 (kolme) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva parendustööde kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksograafiku asendamiseks lepingu muutmise kokkuleppe ning lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse kokkuleppe punktis 4.2 kirjeldatud viisil leitud parendustööde kapitalikomponendi suurus (vastavalt üürileandja poolt tehtud parendustööde tegelikule maksumusele).
- 4.2. 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:
- 4.2.1. parendustööde kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 60 (kuuskümmend) kuud alates 01.02.2026, kui üürile lisandub parendustööde kapitalikomponent;
  - 4.2.2. parendustööde kapitali tulumäärana arvestatakse parendustööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 5,6%;
  - 4.2.3. parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
    - 4.2.3.1 üürileandja poolt parendustööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
    - 4.2.3.2 vajadusel parendustööde teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) otsestest kuludest;
    - 4.2.3.3 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
    - 4.2.3.4 üürileandja projektijuhtimise kuludest, mille suuruseks on 7% (seitse protsenti) kokkuleppe punktides 4.2.3.1 kuni 4.2.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest;
    - 4.2.3.5 üürileandja finantseeritavast parendustööde teostamise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 4.2.3.1 kuni 4.2.3.4 kirjeldatud kuludest;
  - 4.2.4. parendustööde kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.

## **5. Poolte esindajad**

- 5.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajad parendustöödega seotud küsimustes:
- 5.1.1. üürileandja esindaja on Kristjan Kukk (tel 5568 221, e-post: [kristjan.kukk@rkas.ee](mailto:kristjan.kukk@rkas.ee)) või teda asendav isik;
  - 5.1.2. üürniku esindaja on Meelis Parkman (tel 663 8308, e-post: [meelis.parkman@kohus.ee](mailto:meelis.parkman@kohus.ee)) või teda asendav isik.
- 5.2. Poole 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 lisa:**

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

*(allkirjastatud digitaalselt)*

**Üürnik**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

**Üürileandja**