

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE NR 1

1. Eesmärk ja tähtaeg

- 1.1. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripinnal käesoleva parendustööde teostamise kokkuleppe (edaspidi nimetatud *kokkulepe*) lisas nr 1 kirjeldatud projekteerimis- ja ehitustööd ning nendega kaasnevad tööd, sh sisustuse hankimine vastavalt lisale nr 2 (edaspidi ühiselt nimetatud *ehitustööd*). Ehitustööde täpsem sisu ja maht lepitakse poolte poolt kokku ehitustööde teostamiseks korraldatavates riigihangete alusdokumentides (edaspidi nimetatud *hankedokumentid*), arvestades seejuures ehitustööde teostamiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte õigused ja kohustused.
- 1.3. Käesolev kokkulepe on üürilepingu lahutamatu osa.
- 1.4. Üürileandja on kohustatud teostama ehitustööd ja andma üüripinna üürnikule üle hiljemalt **18.01.2022** tingimusel, et:
 - 1.4.1. ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid;
 - 1.4.2. puuduvad mis tahes muud üürileandjast mittesõltuvad takistused ehitustööde teostamiseks.

2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1. korraldama ja jooksvalt finantseerima **ehitustööd** eeldatava maksumusega **4 347 978 (neli miljonit kolmsada nelikümmend seitse tuhat üheksasada seitsekümmend kaheksa) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis on arvestatud koos reservi ja üürileandja projektijuhtimise otseste kuludega. Üürile lisanduvate **kapitalikomponentide** (vastavalt punktidele 7 ja 8) arvestamise aluseks olev eeldatav kogumaksumus on **4 603 392 (neli miljonit kuussada kolm tuhat kolmsada üheksakümmend kaks) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos projektijuhtimise kaudsete kulude ja üürileandja finantseeritava ehitustööde teostamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga. Ehitustööde täpne maksumus selgub pärast ehitustööde lõppemist. Juhul, kui ehitustööde eeldatav maksumus suureneb, koosõlastab üürileandja selle eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad kokkuleppe muudatuse;
- 2.2. ehitustööde teostamise korraldamisel 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 ekspluatatsioonikuludega;
- 2.3. koostama ehitustööde riigihanke hankedokumentid ning koosõlastama hankedokumentide tehnilise kirjelduse üürnikuga enne hanketeate avaldamist või pakkumuse esitamise ettepaneku esitamist kvalifitseeritud taotlejatele. Üürnikul ei ole õigust hankedokumentide koosõlastamisest ebamõistlikult keelduda;
- 2.4. mitte tegema üürniku poolt koosõlastatud projektdokumentatsioonis ja muudes projektdokumentatsiooni välistes poolte poolt kokku lepitud dokumentides ilma üürniku

kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekuta muudatusi või täiendusi, mis on seotud töökeskkonna parameetritega (eelkõige sisekliima parameetrid, sisustus, ruumide varustatus/seadmed), samuti turvalisuse ja üüripinna hilisema sihtotstarbekohase kasutamise, kusjuures üürnikul 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;

- 2.5. vaatama 5 (viie) tööpäeva jooksul läbi ettepanekud ehitustööde muutmiseks (sh eelnevalt kokkulepitust erinevate või määratlemata materjalide kasutamiseks) ning ehitustööde 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 ehitustööde teostamise käigust ning võimaldama üürniku esindajal igal ajal teostada kontrolli ehitustööde mahu ja kvaliteedi, samuti kasutatavate materjalide, seadmete ja detailide vastavuse üle kokkulepitud ehitustööde lahendustele ja kooskõlastatud hankedokumentidele;
- 2.7. korraldama vähemalt 1 (üks) kord kalendrikuus, vajadusel sagedamini, sh üürniku esindaja nõudmisel, ehitustööde teostamisega seotud küsimustes nõupidamisi kaasates üürniku esindaja, omanikujärelevalve teostaja ning vajadusel ehitustööde töövõtja esindaja. Ehitustööde teostamisega seotud nõupidamistel osalemisega ei vastuta üürnik ehitustööde nõuetekohasuse eest. Üürnik vastutab siiski tema poolt üürileandjale antud juhiste eest, kui tegemist on tavapärase ehitustööde 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 ehitustööde valmimise lõpptähtaja muutumisest, tähtaja muutumise põhjustest ja sellega kaasnevatest riskidest;
- 2.9. tegema kõik endast oleneva, et vähemalt 14 (neliteist) kalendripäeva enne ehitustööde valmimise tähtpäeva oleks üürnikul võimalik alustada üüripinna sisustamist ja arvuti- ning sidevõrgu aktiivseadmete paigaldamist ja testimist;
- 2.10. kutsuma enne ehitustööde töövõtulepinguga määratud garantiiperioodi lõppu kokku garantiikomisjoni ja kaasama garantiikomisjoni üürniku;
- 2.11. koostama ja säilitama ehitustöid 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 ehitustööde teostamiseks vajalikku informatsiooni ja lähteandmeid;
- 3.2. kasutada projektdokumentatsioonist erinevaid või seal määratlemata materjale ja lahendusi juhul, kui need on projektdokumentatsioonis märgitud materjalide või lahendustega samaväärsed ning ei mõjuta töökeskkonna parameetreid (eelkõige sisekliima parameetrid, sisustus, ruumide varustatus/seadmed), samuti turvalisust ning üüripinna hilisemat sihtotstarbekohast kasutamist. Samuti on üürileandjal õigus teha iseseisvalt muudatusi või täiendusi projektdokumentatsioonis või kasutada projektdokumentatsioonist erinevaid või seal määratlemata materjale ja lahendusi, kui üürnik ei ole eelnimetatud muudatuse või täienduste tegemise kooskõlastamise taotlusele vastanud käesoleva kokkuleppe punktis 4.2 toodud tähtaja jooksul ning vastavad muudatused seisnevad projektdokumentatsioonist erinevate materjalide või lahenduste kasutamises, mis on samaväärsed projektdokumentatsioonis esitatuga;

- 3.3. peatada ehitustöödega seotud toimingud juhul, kui üürnik ei täida käesoleva kokkuleppe punkti 4 alapunktides nimetatud kohustusi ning nõuda üürnikult ehitustööde peatamisega seoses tekkiva kahju hüvitamist.

4. Üürnik on kohustatud:

- 4.1. esitama üürileandja nõudmisel ehitustööde 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 pikendamist või kooskõlastuse andmisest keeldumisest, välja arvatud kokkuleppe punktis 4.3 nimetatud erisus. Nõusoleku andmisest keeldumine peab olema mõistlikult põhjendatud;
- 4.3. kooskõlastama tehnilise kirjelduse kohta hankemenetluses esitatud küsimustele koostatud selgitused (ja juhul, kui vastuse saab üürniku tööspetsiifikast tulenevalt koostada üksnes üürnik, siis koostama) 1 (ühe) tööpäeva jooksul;
- 4.4. esitama ehitustööde teostamisega seotud pretensioonid viivitamatult vastava asjaolu teadasaamisest;
- 4.5. kokkuleppe punktis 2.9 kirjeldatud juhul arvestab üürnik üüripinna sisustamisel ja arvuti- ning sidevõrgu aktiivseadmete paigaldamisel ja testimisel järgneva:
 - 4.5.1. üürniku poolt teostatavate tegevuste ajakava ja ulatus ning tööde korraldus tuleb üürniku poolt üürileandjaga kirjalikult kokku leppida vähemalt 5 (viis) tööpäeva enne antud töödega alustamist;
 - 4.5.2. kui üüripinna sisustamise ja arvuti- ning sidevõrgu aktiivseadmete paigaldamisel kahjustatakse üüripinda, on üürnik kohustatud likvideerima need kahjustused omal kulul. Kui üürnik ei likvideeri neid kahjustusi, ei ole tal õigust üüripinna vastuvõtmisel märkida eelnimetatud kahjustusi üüripinna puudusteks.

5. Üürnikul on õigus:

- 5.1. esitada ehitustööde teostamise ajal täpsustavaid ettepanekuid projektdokumentatsioonist erinevate või seal määratlemata materjalide või lahenduste kasutamiseks töökeskkonna parameetreid (eelkõige sisekliima parameetrid, sisustus, ruumide varustus/seadmed) samuti turvalisust ning üüripinna hilisemat sihtotstarbekohast kasutamist puudutavas osas tingimusel, et projektdokumentatsioonist erinevad materjalid või lahendused on samaväärsed projektdokumentatsioonis esitatuga. Kui üürnik soovib muudatusi, mis on tulenevalt ehitustööde järgust realiseeritavad ja mille realiseerimisega kaasneva ajakulu on üürnik kirjalikult aktsepteerinud ning mis jäävad kokkuleppe punktis 2.1 nimetatud parendustööde summa piiresse, sõlmivad üürileandja ja üürnik kirjaliku kokkuleppe, millega muudetakse tööde teostamise tähtaega ning kirjeldatakse teostatavad muudatused. Juhul, kui eelnimetatud kokkulepet ei sõlmita (sh tulenevalt parendustööde summa suurenemise tõttu Vabariigi Valitsuse poolt seatavatest piirangutest), ei ole üürileandjal kohustust kirjeldatud muudatusi teostada;
- 5.2. kontrollida ehitustööde teostamise käiku ning tööde mahu ja kvaliteedi vastavust projektdokumentatsiooni nõuetele ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
- 5.3. osaleda oma esindaja kaudu ehitustöödega seotud nõupidamistel;
- 5.4. nõuda üürileandjalt ehitustöödega seotud üürileandja ja üürniku vaheliste töörühmade ja koosolekute kokkukutsumist;

- 5.5. nõuda kokkuleppega reguleeritud dokumentidele vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamist, 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 sätestatut;
- 5.6. nõuda ehitustöödega seotud toimingute peatamist või lõpetamist juhul, kui üürileandja ei täida käesoleva 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 ehitustööde kallinemist üürileandjale hüvitada ja vastavaid kulusi ei arvestata üüri kapitalikomponendi arvutamisel kapitali algväärtuses ning üürnikul on põhjendatud vajadusel õigus nõuda eelnimetatud dokumentidega vastuolus olevate ehitustööde ümbertegemist üürileandja kulul.

6. Tähtaegade pikenemine

- 6.1. Üürileandja kohustub teostama ehitustööd ning andma üüripinna üürniku kasutusse kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtajaks ning kokkuleppes sätestatud tingimustel.
- 6.2. Kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata üürilepingust, käesolevast kokkuleppes ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid seoses üüripinna üleandmise tähtaja edasilükkumisega juhul, kui ehitustööd on ajutiselt takistatud ja/või viibivad järgmistel põhjustel:
 - 6.2.1. 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 pikenemise aja võrra;
 - 6.2.2. üürnik viivitab kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisega või on kokkuleppe punkti 5.5 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;
 - 6.2.3. ehitustööde teostamine ei ole kavandatud mahus või viisil võimalik üürileandjast mittesõltuval põhjusel (sh projekteerimistingimuste, ehitusloa tingimuste või muude õigusaktiga või selle alusel kehtestatud nõuete, tingimuste või piirangute muutmise tõttu). Sellisel juhul on üürileandjal õigus muuta kooskõlastatult üürnikuga projektdokumentatsiooni (üürnik ei või seejuures kooskõlastamisega põhjendamatult viivitada või sellest põhjendamatult keelduda) – tähtaeg lükkub edasi 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 ja/või kaebus jäetakse rahuldamata või vaidlustuse esitaja loobub vaidlustusest või kaebusest – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra;
 - 6.2.5. 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, samuti juhul, kui hankemenetluses ei esitata ühtegi pakkumust või ühtegi riigihangete seaduse §-ides 95-106 sätestatud tingimustele vastavat pakkumust või kui kõik esitatud pakkumused tuleb tagasi lükata põhjendamatult madala maksumuse või üürniku jaoks liiga kõrge hinna tõttu – 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;

- 6.2.6. riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud ja esitatud 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 hankemenetluse pikenedamise aja võrra ja uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui käesolevas kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
 - 6.2.7. 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 (sealhulgas eesmärgiga vältida kokkuleppes kokku lepitud tähtaja liigset edasilükkumist) – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenedamise aja võrra ning 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 ehitustööde aluseks olevasse projektdokumentatsiooni või muudesse lähteandmetesse muudatuste sisseviimist või käesoleva kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – üürnik ja üürileandja määravad vajadusel lisatöödele täiendava tähtaja.
- 6.3. Kokkuleppe punktis 6.2 sätestatud ei piira üürniku õigust nõuda 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 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
 - 6.4.2. esineb kokkuleppe punktis 6.2.8 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 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 240 (kakssada nelikümmend) kuud alates üüripinna valduse üürnikule üleandmisest, st eeldatavasti alates 18.01.2022 lisandub üürileandjale 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 3,0%;
- 7.2.3. parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
 - 7.2.3.1. üürileandja poolt ehitustööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
 - 7.2.3.2. vajadusel ehitustööde 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 projektijuhtimise otsestest 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 otsestest 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 otsestest 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 sisalduva sisustuse kapitalikomponendi suuruse määramiseks 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 tehtud parendustööde suurusele).
- 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 120 (üks sada kakskümmend) kuud alates sisustuse üürnikule üleandmisest, st eeldatavasti alates 18.01.2022 lisandub üürileandjale 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 3,0%;
 - 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. Poolte esindajad ja töörühmade töökorraldus

9.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajad ehitustöödega seotud kohustuste täitmiseks:

9.1.1. üürniku esindaja on Aare Aun (tel +372 5330 8635, e-post aare.aun@fin.ee) või teda asendav isik;

9.1.2. üürileandja esindaja on Krista Ninaste (tel +372 522 7978, e-post krista.ninaste@rkas.ee) või teda asendav isik.

9.2. Poole esindaja volituste hulka kuulub muuhulgas:

9.2.1. ehitustöödega seotud nõupidamistel osalemine ja lahenduste kooskõlastamine või lahenduste muutmiseks põhjendatud ettepanekute tegemine;

9.2.2. käesoleva kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.

9.3. Poolel on õigus muuta kokkuleppe punktis 9.1 nimetatud esindajat teavitades sellest teist poolt kirjalikult taasesitatavas vormis ette 10 (kümme) kalendripäeva.

9.4. Üürileandja on kohustatud koostama käesoleva 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 4 (nelja) 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.

Kokkuleppe lisad:

Lisa nr 1 – Ehitustööde loetelu ja eeldatav maksumus

Lisa nr 2 – Sisustuse nimekiri ja eeldatav maksumus

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürnik