

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE NR 2

Riigi Kinnisvara AS, registrikood 10788733, asukoht Lelle 24, Tallinn 11318 (edaspidi nimetatud *üürileandja*), mida esindab põhikirja alusel juhatuse esimees Kati Kusmin,
ja

Politsei- ja Piirivalveamet, registrikoodiga 70008747, asukohaga Pärnu mnt 139, 15060, Tallinn, (edaspidi *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:

- a) poolte vahel on 09.01.2018 sõlmitud üürileping nr Ü13481/17 (edaspidi nimetatud *üürileping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Tallinnas, Rahumäe tee 6/1** asuvat üüripinda (edaspidi nimetatud *üüripind*);
- b) üürnik on avaldanud soovi, et üürileandja korraldaks üürniku kasutuses oleva Rahumäe tee 6/1 peahoone (ehitisregistri kood 101026038; edaspidi nimetatud *hoone*) 0 korrusele passitrükikeskuse ruumide rajamiseks projekteerimis- ja ehitustööd,

allkirjastavad käesoleva kokkuleppe projekteerimis- ja ehitustööde korraldamiseks (edaspidi *kokkulepe*) alljärgnevas:

1. Üldsätted

- 1.1. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja korraldab üürniku kasutuses oleva hoone 0 korruse ruumide projekteerimis- ja ehitustööd, omanikujärelevalve tellimise, kokkulepitud mahus sisustuse hankimise (sisustus hangitakse vastavalt projekteerimise käigus koostatavale sisustuse tööprojektile) ning nendega kaasnevad tööd (edaspidi ühiselt nimetatud *ehitustööd*). Ehitustööde täpsem sisu ja maht lepitakse poolte poolt kokku ehitustööde teostamiseks korraldatavates riigihangete alusdokumentides (edaspidi nimetatud *hankedokumentid*).
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.
- 1.3. Kokkuleppe alusel teostatakse ehitustööd lähtuvalt üürniku vajadustest ning need ei suurenda üüripinna turuväärtust. Kõik ehitustööde käigus tehtavad parendused jäävad üürileandja omandisse.
- 1.4. Üürileandja on kohustatud teostama ehitustööd ja andma hoone 0 korruse üürnikule üle **hiljemalt 27 (kahekümne seitsme) kuu möödudes alates käesoleva kokkuleppe allkirjastamisest**, tingimusel, et:
 - 1.4.1. üürnik on käesolevas kokkuleppes sätestatud tähtaja jooksul kooskõlastanud ehitustööde riigihangete hankedokumentide tehnilise kirjelduse ning ei esine muid üürnikust tingitud takistusi ehitustööde riigihangete läbiviimiseks;
 - 1.4.2. ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid;

1.4.3. puuduvad mis tahes muud takistused hankelepingute sõlmimiseks ja ehitustööde teostamiseks.

2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1. korraldama ja jooksvalt finantseerima ehitustööd, mille eeldatav maksumus koos ettenägematute kulude reservi ja üürileandja projektijuhtimise otseste kuludega on **1 161 000 (üks miljon ükssada kuuskümmend üks tuhat) eurot, millele lisandub käibemaks**. Maksumus ei sisalda üürileandja projektijuhtimise kaudseid kulusid. Investeeringu täpne maksumus selgub pärast ehitustööde lõppemist;
- 2.2. ehitustööde korraldamisel kinni pidama kokku lepitud tähtaegadest;
- 2.3. koostama ehitustööde riigihanke hankedokumentid ning kooskõlastama hankedokumentide tehnilise kirjelduse üürnikuga enne hanketeate avaldamist või pakkumuse esitamise ettepaneku esitamist kvalifitseeritud taotlejatele. Üürnikul ei ole õigust hankedokumentide tehnilise kirjelduse kooskõlastamisest ebamõistlikult keelduda;
- 2.4. mitte tegema olulisi muudatusi või täiendusi üürniku poolt kooskõlastatud projektdokumentatsioonis, mis on seotud töökeskkonna parameetritega (eelkõige sisekliima parameetrid, sisustus, ruumide varustus/seadmed) 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. üürniku nõudmisel andma aru ehitustööde teostamise käigust ning võimaldama üürniku esindajal igal ajal teostada kontrolli teostatavate ehitustööde mahu ja kvaliteedi üle;
- 2.6. korraldama vastavalt vajadusele, sh üürniku esindaja nõudmisel ehitustööde teostamisega seotud küsimustes nõupidamisi;
- 2.7. teatama esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürniku esindajale ehitustööde lõpptähtaja muutumisest, tähtaja muutumise põhjustest ja sellega kaasnevatest riskidest;
- 2.8. kutsuma enne ehitamiseks sõlmitud ehituslepinguga määratud garantiiperioodi lõppu kokku garantiikomisjoni ja kaasama garantiikomisjoni üürniku;
- 2.9. 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. 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 pikenemise. 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 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 või lõpetada ehitustöödega seotud toimingud juhul, kui üürnik ei täida käesoleva kokkuleppe punkti 4 alapunktides nimetatud kohustusi ning nõuda üürnikult ehitustöödega seoses tekkiva kahju hüvitamist;
- 3.4. pikendada käesoleva kokkuleppega kokku lepitud tähtaega, kui üürnik viivitab käesolevas kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisega olulisel määral – üürniku kohustuste täitmisega viivitatud aja võrra;
- 3.5. keelduda ehitustööde teostamise ajal üürniku poolt punktis 5.1 kirjeldatud ettepaneku alusel projektdokumentatsioonist erinevate või seal määratlemata materjalide või lahenduste kasutamisest, kui vastav ettepanek:
 - 3.5.1. on vastuolus riigihangete seaduses sätestatuga;
 - 3.5.2. tingib eelnevalt kokkulepitud projektlahenduse olulisel määral muutmise (nt on vajalik täiendav projekteerimine) või investeringu suurenemise (uus lahendus on kallim), mille osas ei ole üürniku eelarves vahendeid ette nähtud;
 - 3.5.3. on esitatud hiljem kui 3 (kolm) kuud enne ehitustööde lõpptähtaega.

4. Üürnik 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 või üürniku poolt väljendatud seisukohtadega. Käesolevas punktis nimetatud tähtaja jooksul mittevastamisel loetakse üürnik nõustunuks esitatud ettepanekutega;
- 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 pretensiooni aluseks oleva asjaolu teadasaamisest, kuid ühelgi juhul mitte hiljem kui järgmisel tööde teostamisega seotud nõupidamisel. Juhul kui üürnik ei esita eeltoodud tähtajal pretensioone puuduste osas, mida on võimalik tuvastada ilma vastaval alal eriteadmisi omava isiku abi kasutamata, puudub üürnikul õigus hilisemalt esitada pretensioone antud puuduste osas, sh ehitustööde edasise toimumise ning ehitustööde vastuvõtmise etapis ning pärast hoone 0 korruse kasutusse võtmist;
- 4.5. üürileandja nõudmisel sõlmima koheselt kokkulepe üürilepingu (sh vajadusel käesoleva kokkuleppe) muutmiseks, kui üürniku algatusel soovitakse muuta kokkuleppe sõlmimisel eelduseks olnud olulisi tingimusi või nende täitmise ajal eelnevalt kooskõlastatud lahendusi, sh projektdokumentatsiooni. Sõlmitava muudatuskokkuleppe olulisteks osadeks on muudatuse kirjeldus ja muudatuse mõju üürile (ekspluatatsiooni kuludele), üüripinna suurusele ja tähtaegadele.

5. Üürnikul on õigus:

- 5.1. esitada ehitustööde teostamise ajal täpsustavaid ettepanekuid projektdokumentatsioonist erinevate või seal määratlemata materjalide või lahenduste kasutamiseks ainult töökeskkonna parameetreid (eelkõige sisekliima parameetrid, sisustus, ruumide varustatus/seadmed) puudutavas osas tingimusel, et projektdokumentatsioonist erinevad materjalid või lahendused on samaväärsed projektdokumentatsioonis esitatuga ning see ei too kaasa investeringu summa või hilisemate ekspluatatsiooni kulude suurenemist. Juhul, kui üürnik siiski soovib muudatusi,

- mis toovad kaasa investeringu summa või hilisemate eksploatatsiooni kulude suurenemise, rakendatakse kokkuleppe punkti 4.5, kui ei esine kokkuleppe punktis 3.5 kirjeldatud asjaolusid;
- 5.2. kontrollida ehitustööde teostamise käiku ja tööde mahu ja kvaliteedi vastavust projektdokumentatsiooni nõuetele töökeskkonna parameetreid (eelkõige sisekliima parameetrid, sisustus, ruumide varustus/seadmed) puudutavas osas ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
 - 5.3. osaleda oma esindaja kaudu ehitustööde teostamiseks korraldatavate hangete hankekomisjonide töös;
 - 5.4. osaleda oma esindaja kaudu üürileandja ja üürniku vahelistes ehitustöödega seotud töörühmades;
 - 5.5. nõuda üürileandjalt ehitustöödega seotud üürileandja ja üürniku vaheliste töörühmade ja koosolekute kokkukutsumist;
 - 5.6. nõuda üürileandjalt kokkuleppe punktis 2 nimetatud kohustuste täitmist;
 - 5.7. 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 tähtaegade osas kokkuleppe punktis 6.2.2 sätestatud.

6. Tähtaja pikenedmine

- 6.1. Üürileandja kohustub teostama ehitustööd ning andma hoone 0 korruse üürniku kasutusse käesoleva kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtajaks ning käesolevas kokkuleppes sätestatud tingimustel.
- 6.2. Käesoleva kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata üürilepingust, käesolevast kokkuleppes ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid seoses hoone 0 korruse 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 üürniku tegevuse või tegevusetuse tõttu või kõrvaldatava takistuse tõttu õigusaktiga nõutava loa, kooskõlastuse või muu nõusoleku saamisel) – tähtaeg lükkub edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud ehitustööde kestuse pikenedmise aja võrra. Käesolevas punktis sätestatu ei piira üürileandja õigust nõuda seaduses või üürilepingus sätestatud juhtudel leppetrahvi maksmist ja kahju hüvitamist ning kasutada muid õiguskaitsevahendeid;
 - 6.2.2. üürnik viivitab kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisega või on punkti 5.7 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. Sellisel juhul on üürileandjal õigus muuta kooskõlastatult üürnikuga ehitusprojekti (üürnik ei või seejuures kooskõlastamisega põhjendamatult viivitada või sellest põhjendamatult keelduda) – tähtaeg lükkub edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud ehitustööde kestuse pikenedmise aja võrra;
 - 6.2.4. üürnik soovib ehitustööde aluseks olevasse projektdokumentatsiooni või muudesse lähteandmetesse muudatuste sisseviimist või käesoleva kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – üürnik ja üürileandja lepivad kokku vajalike lisatööde teostamises ning lisatööde maksumuses ning määravad lisatöödele täiendava tähtaja;

- 6.2.5. 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 pikendamise aja võrra;
 - 6.2.6. 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 lükkub edasi uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
 - 6.2.7. 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 lükkub edasi uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
 - 6.2.8. riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse 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 hankemenetluse pikendamise aja võrra ja uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
 - 6.2.9. riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuid vaidlustuse või kaebuse menetlemise ajal tunnistab üürileandja üürniku 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 kokkuleppega kokku lepitud tähtaegade edasilükkumist) – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikendamise aja võrra ning uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
 - 6.2.10. 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;
 - 6.2.11. ekspertiisistaadiumis selgub ekspertarvamusest, et ehitusprojekt ei vastaks pärast selle valmimist ehitusprojekti koostamise alustamise järgselt kehtestatud uutele õigusaktidele tulenevatele ehitusprojektile esitatavatele nõuetele, mistõttu ehitusprojekti kohaselt ehitatavatele ehitistele ei väljastataks kasutusluba – pooled lepivad kokku vajalike lisatööde teostamises ning määravad lisatöödele täiendava tähtaja;
 - 6.2.12. üürnik soovib ehitustööde aluseks olevasse projektdokumentatsiooni või muudesse lähteandmetesse muudatuste sisseviimist või käesoleva kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – üürnik ja üürileandja lepivad kokku vajalike lisatööde teostamises ning lisatööde maksumuses ning määravad lisatöödele täiendava tähtaja.
- 6.3. muudel üürilepingus (sh käesolevas kokkuleppes) toodud tingimustel ja korras.

7. Kapitalikomponendi arvestamise alused

- 7.1. Pärast ehitustööde lõppemist ja üüripinna üürikuule üleandmist sõlmivad üürileandja ja üürikuule 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üürilepingu tähtaja pikendamiseks, üürikuule sisalduva kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksograafiku asendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe.
- 7.2. Üürikuule sisalduv 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. kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 120 (üks sada kaks kümmend) kuud alates ehitustööde järgselt hoone 0 korruse valduse üürikuule üleandmisest üleandmise-vastuvõtmise akti alusel;
 - 7.2.2. Kapitali tulumäärana arvestatakse ehitustööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäärat määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 3,5%.
 - 7.2.3. Kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
 - 7.2.3.1 üürileandja poolt ehitustööde teostamiseks tehtavatest kuludest;
 - 7.2.3.2 vajadusel ehitustööde teostamisega kaasnevate teenuste (omaniku järelevalve, 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 muudest üürileandja oma- ja võõrkapitali kaasamisega kaasnevatest kuludest (sh lepingukulud, maksud jms);
 - 7.2.3.5 üürileandja projektijuhtimise otsestest kuludest;
 - 7.2.3.6 üürileandja projektijuhtimise kaudsetest kuludest, mille suuruseks on 2,5 (kaks koma viis) protsenti kokkuleppe punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.5 kirjeldatud kuludest;
 - 7.2.3.7 üürileandja finantseeritavast üüripinna rajamisaegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.5 kirjeldatud kuludest.
 - 7.2.4. Kapitali lõppväärtus leitakse pärast ehitustööde lõppemist üürikuule sisalduva kapitalikomponendi suuruse määramisel (kokkuleppe punkt 7.2).

8. Sisustuse kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine

- 8.1. Pärast sisustuse üürikuule üleandmist sõlmivad üürileandja ja üürikuule 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üürikuule sisalduva sisustuse kapitalikomponendi suuruse määramiseks ja annuiteetmaksograafiku lisamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe ning sõlmides lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse käesoleva kokkuleppe punktis 8.2 kirjeldatud viisil leitud sisustuse kapitalikomponendi suurust (vastavalt üürileandja poolt tehtud investeeringu suurusele).
- 8.2. Sisustuse kapitali algväärtus kajastatakse üürikuule 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 kaks kümmend) kuud alates sisustuse üürikuule üleandmisest, mis hetkest lisandub üürile sisustuse kapitalikomponent.

- 8.2.2. Kapitali tulumäärana arvestatakse üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 3,5%.
- 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.
- 8.3. 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 tehnilistes küsimustes on Jaak Karelson (tel: 58846884, e-post: jaak.karelson@politsei.ee) või teda asendav isik ja kohapealne kontaktisik on Peep Uustani (tel: 53047122, e-post: peep.uustani@politsei.ee);
 - 9.1.2. üürileandja esindaja on Kristjan Kukk (tel: 5568 2211; e-post kristjan.kukk@rkas.ee) või teda asendav isik.
- 9.2. Poolte esindaja tehnilistes küsimustes volituste ja kohustuste hulka kuulub muuhulgas:
- 9.2.1. ehitustööde töörühma ning hankekomisjoni koosolekutel osalemine ja lahenduste kooskõlastamine ja/või lahenduste muutmiseks põhjendatud ettepanekute tegemine;
 - 9.2.2. käesoleva kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja esitamine.
- 9.3. Kontaktisikute muutumisel on pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest teavitama.
- 9.4. Käesolevas kokkuleppes sätestatud eesmärgi saavutamiseks moodustatavate töörühmade tööd korraldab üürileandja. Töörühma koosoleku toimumise ajast ja kohast teavitab üürileandja üürnikku ette vähemalt 3 (kolm) tööpäeva.
- 9.5. Üürileandja on kohustatud koostama käesoleva kokkuleppe täitmisega seotud poolte 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.

10. Muud tingimused

- 10.1. Kokkuleppele kohaldatakse üürilepingus sätestatud konfidentsiaalsusnõudeid.
- 10.2. Poolte esindajad kinnitavad, et kokkuleppe allkirjastamisega ei ole nad rikkunud ühtegi enda suhtes kehtiva põhikirja, põhimääruse, seaduse ega muu õigusaktiga kehtestatud kohustust.

- 10.3. Poolte esindajad kinnitavad, et nende volitused kokkuleppe sõlmimiseks on kehtivad, ei ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning neil on kõik õigused ja kooskõlastused käesoleva kokkuleppe sõlmimiseks esindatava nimel.
- 10.4. Kokkulepe jõustub selle allkirjastamisel ja kehtib kuni kokkuleppega võetud kõigi kohustuste kohase täitmiseni või kokkuleppega reguleeritud õigussuhete muul alusel lõppemiseni.
- 10.5. Kokkulepe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppe lisad:

Lisa 1 – Investeeringu kapitalikomponendi annuiteetgraafik

Lisa 2 – Sisustuse kapitalikomponendi annuiteetgraafik

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Kusmin
juhatuse esimees
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Janne Pikma
peadirektori asetäitja varade alal
Politsei- ja Piirivalveamet