

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE

Riigi Kinnisvara AS, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, 10115 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürileandja*), mida esindab volikirja alusel haldusteenuste direktor Priit Valk,

Sisekaitseakadeemia, registrikood 70004465, aadress Kase tn 61, 12012 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab rektori käskkirja nr 1.1-2/49 "Volituste andmine töötajatele" alusel tugiteenuste prorektor Andreas Anvelt

ja

Eesti Vabariik Siseministeeriumi kaudu, registrikood 70000562, asukoht Pikk 61, 15065 Tallinn (edaspidi nimetatud *ministeerium*), mida esindab kantsleri 11. juuli 2022. a käskkirja nr 1-5/62 „Volituste andmine varade valdkonna eest vastutavale asekanstlerile“ punkti 2 alusel varade asekanstler Krista Aas,

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

võttes arvesse, et:

- 1) üürniku ja üürileandja vahel on 16.09.2022 sõlmitud üürileping nr KPJ-4/2022-67 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Lääne-Viru maakonnas Väike-Maarja vallas Väike-Maarja alevikus Jaama tn 1 ja J. Liivi tn 4 // 6 kinnistul, Väike-Maarja vallas Ebavere külas Päästekooli õppeväljaku kinnistul, Vesioru kinnistul, Harjutusväljaku kinnistul ja Metsaserva kinnistul** asuvat üüripinda;
- 2) üürnik soovib, et üürileandja korraldaks üüripinnal (Väike-Maarja vallas Ebavere külas Päästekooli õppeväljaku kinnistul, Vesioru kinnistul, Harjutusväljaku kinnistul ja Metsaserva kinnistul) Väike-Maarja õppekeskuse harjutusväljaku (v.a lasketiir) ehitustööd vastavalt Projektibüroo OÜ poolt koostatud põhiprojektile töö nr 2401-11 „Väike-Maarja harjutusväljak“;
- 3) Väike-Maarja õppekeskuse harjutusväljaku (v.a lasketiir) ehitustööde eeldatav maksumus koos reserviga on ca 47,31 mln eurot, millele lisandub käibemaks. Käesoleva kokkuleppe sõlmimise ajal on ehitustööde finantseerimiseks ca 43,24 mln eurot ette nähtud üürileandja eelarves ning ca 4,07 mln eurot ministeeriumi eelarves,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Eesmärk, finantseerimine ja tähtaeg

- 1.1. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab Väike-Maarja õppekeskuse harjutusväljaku (v.a lasketiir) ehitustööd ja muud kaasnevad tegevused lähtuvalt kokkuleppe lisast nr 1 ja hangib lisas nr 2 loetletud sisustuse (edaspidi ühiselt nimetatud ka *parendustööd*). Parendustööde täpsem sisu ja maht lepitakse poolte poolt kokku parendustööde teostamiseks korraldatavates riigihangete alusdokumentides (edaspidi nimetatud *hankedokumendid*), arvestades seejuures parendustööde teostamiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.
 - 1.1.1. Pooled on parendustööde teostamise ja finantseerimise osas täiendavalt kokku leppinud, et pärast ehitustööde riigihanke tulemuste selgumist algatab ministeerium eelarvehahandite üleandmise üürileandja eelarvesse mahus kuni 4,07 mln eurot (summa ilma käibemaksuta) eesmärgiga rahastada Väike-Maarja õppekeskuse harjutusväljaku ehitustöid. Eelarvehahandite üleandmine toimub vastavalt eelarvestrateegia ja riigieelarve planeerimise protsessi ajakavale.
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.

- 1.3. Üürileandja on kohustatud teostama parendustööd ja andma need üürnikule üle **hiljemalt 34 (kolmekümne nelja) kuu möödudes alates käesoleva kokkuleppe allkirjastamisest (eeldatavasti 30.09.2028)** tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaega edasilükkavaid asjaolusid.

2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1. lähtuvalt kokkuleppe punktis 1.2 kokkulepitust korraldama ja finantseerima parendustööd vastavalt kokkuleppe lisadele nr 1 ja 2. **Eeldatav parendustööde maksumus on 47 305 378 (nelikümmend seitse miljonit kolmsada viis tuhat kolmsada 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) **arvutamise aluseks olev eeldatav kogumaksumus on 52 293 615 (viiskümmend kaks miljonit kakssada üheksakümmend kolm tuhat kuussada viisteist) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos üürileandja projektijuhtimise kaudsete kulude ning üürileandja finantseeritava parendustööde teostamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga. Parendustööde täpne maksumus selgub pärast parendustööde lõppemist. Juhul, kui parendustööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt üürnikuga ning üürileandja ja üürnik sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse;
- 2.2. parendustööde teostamise korraldamisel kinni pidama kokku lepitud tähtaegadest ning korraldama parendustööde ning sellega kaasnevate tegevuste teostamist efektiivselt, üürniku jaoks parimal võimalikul viisil, saavutamaks kvaliteetne tulemus optimaalsete kulutustega ning arvestades hilisemate ekspluatatsioonikuludega;
- 2.3. koostama parendustööde hankedokumentid ning kooskõlastama hankedokumentide tehnilise kirjelduse üürnikuga enne hanketeate avaldamist või pakkumuse esitamise ettepaneku esitamist kvalifitseeritud taotlejatele. Üürnikul ei ole õigust hankedokumentide kooskõlastamisest ebamõistlikult keelduda;
- 2.4. mitte tegema muudatusi või täiendusi üürniku poolt kooskõlastatud parendustööde lahendustes 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. vaatama 5 (viie) tööpäeva jooksul läbi ettepanekud parendustööde muutmiseks (sh eelnevalt kokkulepitust erinevate või määratlemata materjalide kasutamiseks) ning parendustööde 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 parendustööde teostamise käigust ning võimaldama üürniku esindajal igal ajal teostada kontrolli teostatavate parendustööde mahu ja kvaliteedi, samuti kasutatavate materjalide, seadmete ja detailide vastavuse üle kokkulepitud parendustööde lahendustele ja kooskõlastatud hankedokumentidele;
- 2.7. korraldama vastavalt vajadusele, sh üürniku esindaja nõudmisel parendustööde teostamisega seotud küsimustes nõupidamisi ning kaasama parendustööde teostamisega seotud nõupidamistele üürniku esindaja;
- 2.8. teatama esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürniku esindajale parendustööde valmimise lõpptähtaja muutmise soovist, tähtaja muutumise põhjustest ja sellega kaasnevatest riskidest;
- 2.9. koostama ja säilitama parendustöid 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 parendustööde teostamiseks vajalikku informatsiooni ja lähteandmeid;

- 3.2. teha iseseisvalt muudatusi või täiendusi parendustööde lahenduses, juhul kui üürnik ei ole eelnimetatud muudatuse või täienduste tegemise kooskõlastamise taotlusele vastanud kokkuleppe punktis 4.2 toodud tähtaja jooksul ning vastavad muudatused seisnevad erinevate materjalide või lahenduste kasutamises, mis on samaväärsed varem kooskõlastatud materjalide või lahendustega;
 - 3.3. peatada või lõpetada parendustöödega seotud toimingud juhul, kui üürnik ei täida kokkuleppe punkti 4 alapunktides nimetatud kohustusi ning nõuda üürnikult parendustöödega seoses tekkiva kahju hüvitamist.
- 4. Üürnik on kohustatud:**
- 4.1. esitama üürileandja nõudmisel parendustööde 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 pikendamisest või kooskõlastuse andmisest keeldumisest. Nõusoleku andmisest keeldumine peab olema mõistlikult põhjendatud;
 - 4.3. esitama parendustööde teostamisega seotud pretensioonid viivitamatult vastava asjaolu teadasaamisest.
- 5. Üürnikul on õigus:**
- 5.1. esitada parendustööde teostamise ajal ettepanekuid kokkulepitud lahenduste muutmiseks;
 - 5.2. kontrollida parendustööde teostamise käiku ning parendustööde mahu ja kvaliteedi vastavust kokkulepitud lahendustele ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
 - 5.3. osaleda parendustööde teostamisega seotud küsimustes korraldatud töörühma nõupidamistel ja saada nõupidamiste protokollid;
 - 5.4. nõuda üürileandjalt parendustöödega seotud töörühma nõupidamiste kokkukutsumist;
 - 5.5. nõuda kokkuleppega reguleeritud dokumentidele (kokkuleppe punkt 4.2) vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikenemise, peab üürnik sellest üürileandjat teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis avaldusele vastamise tähtaja jooksul. Üürniku teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev;
 - 5.6. nõuda parendustöödega seotud toimingute peatamist või lõpetamist juhul, kui üürileandja ei täida 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 parendustööde kallinemist üürileandjale hüvitada ja vastavaid kulutusi ei arvestata üüri kapitalikomponendi arvutamisel kapitali algväärtuses. Üürnikul on põhjendatud vajadusel õigus nõuda eelnimetatud dokumentidega vastuolus olevate parendustööde ümbertegemist üürileandja kulul;
 - 5.7. üürniku mistahes õiguse kasutamisega ei võta üürnik endale vastutust tööde nõuetekohasuse eest. Üürnik vastutab siiski tema poolt üürileandjale antud juhiste eest, kui tegemist on parendustööde 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.
- 6. Tähtaja pikenemine**
- 6.1. Üürileandja kohustub teostama parendustööd ning andma need üürnikule üle üleandmise-vastuvõtmise aktiga kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtajaks ning kokkuleppes sätestatud tingimustel.
 - 6.2. Kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata lepingust, kokkuleppest ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid seoses üüripinna üleandmise tähtaja edasilükkumisega, juhul kui parendustööd on ajutiselt takistatud ja/või viibivad, järgmistel põhjustel:

- 6.2.1. parendustööd viibivad või on takistatud üürileandjast mittesõltuvatel põhjustel (sh kõrvaldatava takistuse tõttu õigusaktiga nõutava loa, kooskõlastuse või muu nõusoleku saamisel) – tähtaeg lükkub edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud parendustööde 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 kokkuleppes endale võetud kohustusi tähtaegselt – tähtaeg lükkub edasi üürniku kohustuse täitmisega viivitamise või pikendamise aja võrra;
- 6.2.3. riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus ja/või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud ja esitatud vaidlustus või kaebus jäetakse rahuldamata või vaidlustuse/kaebuse esitaja loobub vaidlustusest/kaebusest – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra;
- 6.2.4. 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 – 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;
- 6.2.5. 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 alusel hankelepingut sõlmida – tähtaeg lükkub edasi uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
- 6.2.6. 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 (sh eesmärgiga vältida kokkuleppes kokku lepitud tähtaja liigset edasilükkumist) – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra ning uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
- 6.2.7. riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused kõik nõuetekohaselt täitnud, kuid vaidlustus või kaebus rahldatakse põhjusel, mis on tingitud riigihangete seaduse sätete mittevastavusest Euroopa Liidu direktiividele ja/või Eesti Vabariigi põhiseadusele – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra või 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 kokkulepitud parendustööde lahenduste või kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – üürnik ja üürileandja lepivad kokku vajalike lisaparendustööde teostamises (sh eeldatavas maksumuses) ning määravad vajadusel lisaparendustöödele täiendava tähtaja.
- 6.3. Kokkuleppe punktis 6.2 sätestatu ei piira üürniku õigust nõuda seaduses või lepingus 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 lükkub edasi kokkuleppes sätestatud tähtaeg (sellisel juhul on üürileandja kohustatud teates esitama tähtaja

- edasilükkumise põhjused koos seda tõendavate dokumentidega (olemasolul) ning näitama ajavahemiku, mille võrra kokkuleppes sätestatud tähtaeg edasi lükkub) või
- 6.4.2. esineb kokkuleppe punktis 6.2.8 nimetatud asjaolu ja seetõttu on vajalik kokkuleppes sätestatud tähtaja uuendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

7. Parendustööde kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine

- 7.1. Pärast parendustööde lõppemist ja üürnikule üleandmist sõlmivad üürnik ja üürileandja 3 (kolme) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva parendustööde kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksegraafiku asendamiseks lepingu muutmise kokkuleppe ning lisa nr 3 muudatuse, milles täpsustatakse kokkuleppe punktis 7.2 kirjeldatud viisil leitud parendustööde kapitalikomponendi suurus (vastavalt üürileandja poolt teostatud parendustööde tegelikule maksumusele).
- 7.1.1. Üürnik ja üürileandja on kokku leppinud, et pärast parendustööde lõppemist sõlmivad üürnik ja üürileandja kokkuleppe lepingu pikendamiseks või uue üürilepingu (tähtajaga vähemalt 30 aastat), mille tasu arvestamisel võetakse muuhulgas arvesse käesoleva kokkuleppe alusel arvutatud parendustööde kapitalikomponent, kui ei lepita kokku teisiti.
- 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 parendustööde üürnikule üleandmisest, st eeldatavasti alates 01.10.2028 lisandub üürile parendustööde kapitalikomponent;
- 7.2.2. 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%;
- 7.2.3. parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
- 7.2.3.1. üürileandja poolt parendustööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
- 7.2.3.2. vajadusel parendustööde 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 (kaks) protsenti kokkuleppe punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.4 kirjeldatud otsestest kuludest.
- 7.2.3.6. üürileandja finantseeritavast parendustööde 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 parendustööde lõppemist üüris sisalduva kapitalikomponendi suuruse määramisel (kokkuleppe punkt 7.2).

8. Sisustuse kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine

- 8.1. Pärast parendustööde lõppemist ja sisustuse üürnikule üleandmist sõlmivad üürnik ja üürileandja 3 (kolme) kalendrikuu jooksul üüris sisalduvate sisustuse kapitalikomponentide suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksegraafikute asendamiseks lepingu muutmise kokkuleppe ning lisa nr 3 muudatuse, milles täpsustatakse käesoleva kokkuleppe punktis 8.2 kirjeldatud viisil leitud sisustuse kapitalikomponentide suurus (vastavalt üürileandja poolt hangitud sisustuse tegelikule maksumusele).
- 8.1.1. Üürnik ja üürileandja on kokku leppinud, et pärast parendustööde lõppemist sõlmivad üürnik ja üürileandja kokkuleppe lepingu pikendamiseks või uue üürilepingu, mille tasu arvestamisel

- võetakse muuhulgas arvesse käesoleva kokkuleppe alusel arvutatud sisustuse kapitalikomponendid, kui ei lepita kokku teisiti.
- 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 180 (ükssada kaheksakümmend) kuud alates tava sisustuse üürikule üleandmisest üleandmise-vastuvõtmise akti alusel, st eeldatavasti alates 01.10.2028 lisandub üürile tava sisustuse kapitalikomponent;
 - 8.2.1.2. erisisustuse osas 120 (ükssada kakskümmend) kuud alates erisisustuse üürikule üleandmisest üleandmise-vastuvõtmise akti alusel, st eeldatavasti alates 01.10.2028 lisandub üürile erisisustuse 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 5,6%;
 - 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 (kaks) 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 esindajateks lepingulistes küsimustes:
- 9.1.1. üürik – Rene Berting (tel 5336 3227, e-post: rene.berting@sisekaitse.ee) või teda asendav isik;
 - 9.1.2. üürileandja – Ülle Tamm (tel 53 441 347, e-post: ulle.tamm@rkas.ee) või teda asendav isik;
 - 9.1.3. ministeerium – Katrin Varik (tel 5343 4832, e-post: Katrin.Varik@siseministeerium.ee) või teda asendav isik.
- 9.2. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
- 9.2.1. üürik – Rainer Vahter (tel 5246 324, e-post: rainer.vahter@sisekaitse.ee) või teda asendav isik;
 - 9.2.2. üürileandja – Andrus Nõmmela (tel 503 9425; e-post: andrus.nommela@rkas.ee) või teda asendav isik;
 - 9.2.3. ministeerium – Jüri Triletski (tel: 504 8104, e-post: jyri.triletski@siseministeerium.ee) või teda asendav isik.
- 9.3. Punktis 9.2 nimetatud esindajate volituste hulka kuulub muuhulgas:
- 9.3.1. töörühma koosolekutel osalemine ja esitatud lahenduste kooskõlastamine või lahenduste muutmiseks põhjendatud ettepanekute tegemine;
 - 9.3.2. kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.
- 9.4. Punktis 9.2.2 nimetatud esindaja volituste hulka kuulub täiendavalt parendustööde üürileandja poolt üürikule üleandmine, sh parendustööde üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamine.
- 9.5. Volitatud esindaja muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.

- 9.6. Kokkuleppes sätestatud eesmärgi saavutamiseks moodustatavate töörühmade tööd korraldab üürileandja. Töörühma koosoleku toimumise ajast ja kohast teavitab üürileandja üürnikku ette vähemalt 3 (kolm) tööpäeva, olles sobiva aja ja koha eelnevalt üürnikuga kokku leppinud.
- 9.7. Üürileandja on kohustatud koostama kokkuleppe täitmisega seotud mõlema poole osalusel toimunud nõupidamise 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.
- 9.8. Kokkulepe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppe lisad:

Lisa nr 1 – Parendustööde loetelu ja eeldatav maksumus

Lisa nr 2 – Sisustuse nimekiri ja eeldatav maksumus (lisatakse nimekirja valmimisel)

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>
Priit Valk haldusteenuste direktor Riigi Kinnisvara AS	Andreas Anvelt tugiteenuste prorektor Sisekaitseakadeemia	Krista Aas varade asekanstler Siseministeerium