

Lisa nr 5.3
04.09.2013 sõlmitud
üürilepingule nr Ü5882/13

Lisa nr 6.1
26.09.2022 sõlmitud
üürilepingule nr KPJ-4/2022-80

Lisa nr 6.1
16.08.2022 sõlmitud
üürilepingule nr KPJ-4/2022-88

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 ja

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

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on sõlmitud järgmised üürilepingud (edaspidi kõik koos nimetatud *lepingud* ja eraldi *leping*):
 - leping nr Ü5882/13, mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Harju maakonnas Anija vallas Kehra linnas Kooli tn 16** asuvat üüripinda;
 - leping nr KPJ-4/2022-80, mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas Iisaku alevikus Vilkuri tn 1** asuvat üüripinda;
 - leping nr KPJ-4/2022-88, mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Lääne-Viru maakonnas Tapa vallas Tapa linnas Pikk tn 18a** asuvat üüripinda;
- 2) pooled on kokku leppinud, et üürileandja tellib ja paigaldab üüripindadele valgusreklaamid "POLITSEI" hoone fassaadile või katusele pisiparendustöödena;
- 3) pooled soovivad kokku leppida pisiparendustööde tähtajas ning kulude hüvitamises,

allkirjastavad käesoleva parendustööde teostamise kokkuleppe (edaspidi *kokkulepe*) alljärgnevas:

1. Eesmärk ja ees

- 1.1. Üürileandja tellib ja paigaldab üüripindadele valgusreklaamid "POLITSEI" hoone fassaadile või katusele pisiparendustöödena (edaspidi nimetatud *parendustööd*) kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtjaks.
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse parendustöödega seotud poolte õigused ja kohustused.
- 1.3. Käesolev kokkulepe on üürilepingu lahutamatu osa.

- 1.4. Üürileandja on kohustatud teostama parendustööd **hiljemalt 31.12.2023** tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 2.1 alapunktides kirjeldatud tähtaega edasilükkavaid asjaolusid.

2. Parendustööde tähtaja pikenemine

- 2.1. Kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata üürilepingust, kokkuleppes 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 pikendamise 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 pikendamise 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. Parendustööde kapitalikomponendi arvestamise alused ja kulude hüvitamine

- 3.1. Kokkuleppe alusel üürileandjale hüvitatav **parendustööde eeldatav maksumus on 10 500 (kümme tuhat viissada) eurot, millele lisandub käibemaks**. Üürile lisanduva **parendustööde kapitalikomponendi** (vastavalt punktile 3.3) arvutamise aluseks olev **eeldatav kogumaksumus on 11 235 (üksteist tuhat kakssada kolmkümmend viis) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos üürileandja projektijuhtimise kulude ja 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 pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse.
- 3.2. Pooled on kokku leppinud:
 - 3.2.1. Pärast parendustööde lõppemist ja üürnikule üleandmist sõlmivad pooled 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva parendustööde kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksegraafiku asendamiseks lepingute nr KPJ-4/2022-80 ja nr KPJ-4/2022-88 osas eraldi lepingu muutmise kokkuleppe ning lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse kokkuleppe punktis 3.3 kirjeldatud viisil leitud parendustööde kapitalikomponendi suurus (vastavalt üürileandja poolt tehtud parendustööde tegelikule maksumusele);
 - 3.2.2. 2023. aastal lõppeva lepingu nr Ü5882/13 osas sõlmivad pooled lepingu tähtaja saabumisel uue üürilepingu, milles võetakse üürilepingu järgse tasu arvestamisel arvesse üürile lisanduv parendustööde kapitalikomponent vastavalt käesolevale kokkuleppele.
- 3.3. 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:

- 3.3.1. parentustööde kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 36 (kolmkümmend kuus) kuud alates parentustööde üürnikule üleandmise aastale järgneva aasta 1. jaanuarist, st eeldatavasti alates 01.01.2024 lisandub üürile parentustööde kapitalikomponent;
- 3.3.2. parentustööde kapitali tulumäärana arvestatakse parentustööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 5,6%;
- 3.3.3. parentustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
 - 3.3.3.1 üürileandja poolt parentustööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
 - 3.3.3.2 vajadusel parentustööde teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiseid, liitumised, load jms) otsestest kuludest;
 - 3.3.3.3 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
 - 3.3.3.4 üürileandja projektijuhtimise kuludest, mille suurus on 7% (seitse protsenti) kokkuleppe punktides 3.3.3.1 kuni 3.3.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest;
 - 3.3.3.5 üürileandja finantseeritavast parentustööde teostamise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 3.3.3.1 kuni 3.3.3.4 kirjeldatud kuludest.
- 3.4. Parentustööde kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot).

4. Poolte esindajad

- 4.1. Üürnik nimetab oma volitatud esindajaks lepingulistes ja tehnilistes küsimustes – Hannes Jaanimäe (tel +372 529 9291, e-post: Hannes.Jaanimae@politsei.ee);
- 4.2. Üürileandja nimetab oma volitatud esindajateks:
 - 4.2.1. lepingulistes küsimustes – Kaido Palmar (tel +372 527 4222, e-post: kaido.palmar@rkas.ee);
 - 4.2.2. tehnilistes küsimustes vastavalt kokkuleppe lisas 1 kirjeldatule.
- 4.3. Poole esindaja volituste hulka kuulub muuhulgas käesoleva kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja esitamine.
- 4.4. Esindajate muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.

Kokkuleppe lisad:

Lisa 1 – Tööde loetelu ja eeldatav maksumus

Lisa 2 – Kapitalikomponentide annuiteetgraafikud

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Kusmin
juhatuse esimees
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Janne Pikma
peadirektori asetäitja varade alal
Politsei- ja Piirivalveamet