

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE

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

ja

Tallinna Vangla, registrikood 70001113, asukoht Linnaaru tee 5, Soodevahe küla, Rae vald, Harjumaa 75322 (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab põhimääruse alusel vanglateenistuse haldusosakonna juhataja Risto Lindeberg,

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on 27.06.2025 sõlmitud üürileping nr KPJ-4/2025-43 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Põlvas Võru tn 12** asuvat üüripinda;
- 2) pooled on kokku leppinud, et üürileandja hangib üüripinnale pisiparendustöödena vajaliku sisustuse;

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Eesmärk ja tähtaeg

- 1.1. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripinnal pisiparendustöödena kokkuleppe lisas nr 1 kirjeldatud sisustuse hankimise ja paigaldamise. Sisustuse täpsem kirjeldus ja maht lepitakse poolte poolt kokku sisustuse hankimiseks korraldatavas riigihanke alusdokumentides (edaspidi nimetatud *hankedokumentid*), arvestades seejuures sisustuse hankimiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.
- 1.3. Üürileandja on kohustatud hankima, paigaldama ja andma sisustuse üürnikule üle **hiljemalt 31.12.2025** tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid.

2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1. korraldama ja finantseerima sisustuse hankimise ja paigaldamise vastavalt kokkuleppe lisale nr 1. **Eeldatav sisustuse maksumus on 2 429 (kaks tuhat nelisada kakskümmend üheksa) eurot, millele lisandub käibemaks.** Üürile lisanduva **sisustuse kapitalikomponendi** (vastavalt punktile 7) arvestamise aluseks olev **eeldatav kogumaksumus 2 599 (kaks tuhat viissada üheksakümmend üheksa) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos üürileandja projektijuhtimise kulude ja üürileandja finantseeritava sisustuse hankimise aegse omakapitali ja võörkapitali intressikuluga. Sisustuse täpne maksumus selgub pärast sisustuse hankimist ja paigaldamist. Juhul, kui sisustuse eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad kokkuleppe muudatuse;
- 2.2. sisustuse hankimisel ja paigaldamisel kinni pidama kokku lepitud tähtaegadest;
- 2.3. koostama sisustuse 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 sisustuse lahendustes ilma üürniku kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekuta;

- 2.5. vaatama 5 (viie) tööpäeva jooksul läbi ettepanekud sisustuse muutmiseks (sh eelnevalt kokkulepitust erinevate või määratlemata materjalide kasutamiseks) ning sisustuse hankimist ja paigaldamist 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 sisustuse hankimise ja paigaldamise käigust ning võimaldama üürniku esindajal igal ajal teostada kontrolli sisustuse hankimise ja paigaldamise mahu ja kvaliteedi, samuti kasutatavate materjalide ja detailide vastavuse üle kokkulepitud lahendustele ja kooskõlastatud hankedokumentidele;
- 2.7. korraldama vastavalt vajadusele, sh üürniku esindaja nõudmisel sisustuse hankimise ja paigaldamisega seotud küsimustes nõupidamisi ning kaasama nõupidamistele üürniku esindaja;
- 2.8. teatama esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürniku esindajale sisustuse hankimise ja paigaldamise lõpptähtaja muutmise soovist, tähtaja muutumise põhjustest ja sellega kaasnevatest riskidest;
- 2.9. koostama ja säilitama sisustuse hankimist ja paigaldamist 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 sisustuse hankimiseks ja paigaldamiseks vajalikku informatsiooni ja lähteandmeid;
- 3.2. teha iseseisvalt muudatusi või täiendusi sisustuse hankimise ja paigaldamise 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 sisustuse hankimise ja paigaldamisega seotud toimingud juhul, kui üürnik ei täida kokkuleppe punkti 4 alapunktides nimetatud kohustusi ning nõuda üürnikult sisustuse hankimise ja paigaldamisega seoses tekkiva kahju hüvitamist.

4. Üürnik on kohustatud:

- 4.1. esitama üürileandja nõudmisel sisustuse hankimiseks ja paigaldamiseks 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 sisustuse hankimise ja paigaldamisega seotud pretensioonid viivitamatult vastava asjaolu teadasaamisest.

5. Üürnikul on õigus:

- 5.1. esitada sisustuse hankimise või paigaldamise ajal ettepanekuid kokkulepitud lahenduste muutmiseks;
- 5.2. kontrollida sisustuse hankimise ja paigaldamise käiku ning nende mahu ja kvaliteedi vastavust kokkulepitud lahendustele ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
- 5.3. osaleda sisustuse hankimise ja paigaldamisega seotud küsimustes korraldatud nõupidamistel ja saada nõupidamiste protokollid;
- 5.4. nõuda üürileandjalt sisustuse hankimise ja paigaldamisega seotud nõupidamiste kokkukutsumist;
- 5.5. nõuda sisustuse hankimise ja paigaldamisega 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 sisustuse hankimise ja paigaldamise kallinemist üürileandjale hüvitada ja vastavaid kulutusi ei arvestata üüri sisustuse kapitalikomponendi arvutamisel kapitali algväärtuses. Üürnikul on põhjendatud vajadusel õigus nõuda eelnimetatud dokumentidega vastuolus oleva lahenduse ümber tegemist üürileandja kulul;

- 5.6. nõuda kokkuleppes reguleeritud dokumentidele kokkuleppe punktis 4.2 nimetatud vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamise, 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.

6. Tähtaja pikenemine

- 6.1. Üürileandja kohustub sisustuse hankima, paigaldama ning andma üürniku kasutusse üleandmise-vastuvõtmise aktiga kokkuleppe punktis 1.3 nimetatud tähtajaks ning kokkuleppes sätestatud tingimustel.
- 6.2. Kokkuleppe punktis 1.3 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata kokkuleppes ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid seoses hangitud sisustuse paigaldamise ja üleandmise tähtaja edasilükkumisega, juhul kui need on ajutiselt takistatud ja/või viibivad, järgmistel põhjustel:
- 6.2.1. sisustuse hankimine, paigaldamine ja üürnikule üleandmine viibib või on takistatud üürileandjast mittesõltuvatel põhjustel – tähtaeg lükkub edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud sisustuse hankimise ja paigaldamise kestuse pikenemise aja võrra;
- 6.2.2. üürnik viivitab kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisega või on kokkuleppe punkti 5.6 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 pakkuja jaoks 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 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 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 lahenduste või kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – pooled lepivad kokku vajalike lisatööde teostamises (sh eeldatavas maksumuses) ning määravad vajadusel täiendava tähtaja.
- 6.3. Kokkuleppe punktis 6.2 sätestatu ei piira üürniku õigust nõuda seaduses 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. Sisustuse kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine

- 7.1. Pärast sisustuse üürnikule üleandmist sõlmivad pooled 3 (kolme) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva sisustuse kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksegraafiku asendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe sõlmides lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse käesoleva kokkuleppe punktis 7.2 kirjeldatud viisil leitud sisustuse kapitalikomponendi suurust (vastavalt üürileandja poolt hangitud sisustuse tegelikule maksumusele).
- 7.2. Sisustuse kapitali algväärtus kajastatakse üüris sisalduvas sisustuse kapitalikomponendis, mis 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. sisustuse kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 60 (kuuskümmend) kuud alates sisustuse üürnikule üleandmise aastale järgneva kalendriaasta 1. jaanuarist, st eeldatavasti alates 01.01.2026 lisandub üürile sisustuse kapitalikomponent.
 - 7.2.2. Kapitali tulumäärana arvestatakse üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 5,6%.
 - 7.2.3. Sisustuse kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
 - 7.2.3.1 üürileandja poolt sisustuse hankimiseks ja paigaldamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
 - 7.2.3.2 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu sisustuse komponendi makseperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
 - 7.2.3.3 üürileandja projektijuhtimise kuludest, mille suuruseks on 7% (seitse protsenti) kokkuleppe punktides 7.2.3.1 ja 7.2.3.2 kirjeldatud otsestest kuludest;
 - 7.2.3.4 üürileandja finantseeritavast sisustuse hankimise aegsest omakapitali ja võörkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil punktides 7.2.3.1 ja 7.2.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest.

7.2.4. Sisustuse kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.

8. Poolte esindajad ja töörühmade töökorraldus

8.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistes küsimustes:

- 8.1.1. üürnik – Raido Rõivas (GSM 527 6923, e-post: raido.roivas@vanglateenistus.ee) või teda asendav isik;
- 8.1.2. üürileandja – Maivi Suurmäe (GSM 5887 3438, e-post: maivi.suurmae@rkas.ee) või teda asendav isik.

8.2. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:

- 8.2.1. üürnik – Raido Rõivas (GSM 527 6923, e-post: raido.roivas@vanglateenistus.ee) või teda asendav isik;
- 8.2.2. üürileandja – Sirli Tartes (GSM 5362 5752, e-post: sirli.tartes@rkas.ee) või teda asendav isik.

8.3. Punktis 8.2 nimetatud esindajate volituste hulka kuulub muuhulgas:

- 8.3.1. töörühma koosolekutel osalemine ja esitatud lahenduste kooskõlastamine või lahenduste muutmiseks põhjendatud ettepanekute tegemine;
- 8.3.2. kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.

8.4. Punktis 8.2.2 nimetatud esindaja volituste hulka kuulub muuhulgas parendustööde üürileandja poolt üürnikule üleandmine, sh parendustööde üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamine.

8.5. Volitatud esindaja muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.

8.6. 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.

8.7. Üürileandja on kohustatud koostama 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 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.

8.8. Kokkuleppe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkuleppe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppe lisad:

Lisa nr 1 – Sisustuse nimekiri ja eeldatav maksumus

Lisa nr 2 – Sisustuse kapitalikomponendi annuiteetgraafik

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Valk
haldusteenuste direktor
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Risto Lindeberg
vanglateenistuse haldusosakonna juhataja
Tallinna Vangla