

**KOOSTÖÖLEPING NR AET-15/2024-214**  
**EHITUSTÖÖDE KONTSESSIOONILEPINGU SÕLMIMISE RIIGIHANKE**  
**KORRALDAMISEKS**

*Kuupäev vastavalt digitaalse allkirjastamise kuupäevale*

**Eesti Vabariik Sotsiaalkindlustusameti kaudu**, registrikood 70001975, asukoht Paldiski mnt 80, Tallinn 15092 (edaspidi nimetatud **SKA**), mida esindab põhimääruse alusel peadirektor Maret Maripuu,

**Eesti Vabariik Tervise ja Heaolu Infosüsteemide Keskuse kaudu**, registrikood 70009770, asukoht Pärnu mnt 132, Tallinn 11317 (edaspidi nimetatud **TEHIK**), mida esindab põhimääruse alusel direktor Margus Arm,

edaspidi ühiselt nimetatud **asutused**

ja

**Riigi Kinnisvara AS**, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, Tallinn 10115, (edaspidi nimetatud **RKAS**), mida esindab volikirja alusel kinnisvaraarenduse direktor Tarmo Mändmets,

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

võttes arvesse, et

- a) asutused on avaldanud RKASile soovi leida Rakvere linnas asutuste tööks vajalik üüripind;
- b) pooled soovivad teha koostööd eesmärgiga leida Rakvere linnas SKA töötajatele klienditeeninduse ruumid ja büroopind (mh töö- ja vestlusruumid, koosoleku- ja puhkeruum) ning TEHIKu töötajale eraldi bürooruum;
- c) RKAS on valmis koostööna pakkuma asutustele projektijuhtimise teenust asutuste tööks sobiva üüripinna leidmiseks Rakvere linnas ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke korraldamisel,

allkirjastavad käesoleva koostöölepingu (edaspidi **leping**) alljärgnevas:

## **1. TERMINID JA VIITED**

1.1. Lepingus, selle alusel peetavatel läbirääkimistel ja lepingu täitmise käigus koostatavates dokumentides kasutatakse mõisteid ja termineid järgmiselt:

1.1.1. **lähteülesanne** – dokument, milles sätestatakse seletuskirjana:

1.1.1.1. asutuste vajaduste ja ootuste kirjeldus,

1.1.1.2. üüritava pinna tehnilised tingimused ja turvalisus,

1.1.1.3. asutuste esialgne ruumivajadus, mis sisaldab andmeid järgneva kohta:

1.1.1.3.1. funktsionaalsus (sh teenindusruumid, tööruumid, koosolekuruumid, puhkeruumid, abiruumid jm),

1.1.1.3.2. mahutavus (sh töökohtade arv),

1.1.1.3.3. ruumide grupeerimine (sh läbipääsurežiimide kirjeldus),

1.1.1.3.4. logistiline liikumine (sh hoone juurdepääs ja parkimisvõimalus),

1.1.1.4. sisearhitektuurne visioon (töökohtade kirjeldus, sh asutuste soovide kirjeldus viimistlustaseme ja valgustuse jm osas);

1.1.2. **projektijuhtimine** – RKASi poolt projektijuhtimise teenuse osutamine, mis sisaldab asutuste poolt esitatud ruumiprogrammi täiendamist koostöös asutustega ja muude ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke alusdokumentide koostamist,

ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke läbiviimist, töörühmade koosolekute korraldamist, pakkujate ja hiljem üürileandjaga läbirääkimiste pidamist, asutuste nõustamist ja muid tegevusi, mis on vajalikud lepingu eesmärgi täitmiseks;

- 1.1.3. **ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihange** (edaspidi nimetatud ka **riigihange**) – riigihanke menetlus kontsessioonilepingu (üürilepingu) sõlmimiseks;
  - 1.1.4. **üüripind** – asutuste tööks ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke tulemusel üüritav pind;
  - 1.1.5. **üüripakkumus** – ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke tulemusel asutustele tehtav pakkumus üüripinna üürimiseks;
  - 1.1.6. **üürileandja** – ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanges eduka pakkumuse esitanud isik, kellega sõlmitakse kontsessioonileping (üürileping);
  - 1.1.7. **üürileping** – ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanges eduka pakkumuse teinud isikuga ehk üürileandjaga RKASi poolt sõlmitav leping üüripinna kasutamiseks;
  - 1.1.8. **allüürilepingud** – asutuste ja RKASi vahel sõlmitavad lepingud üüripinna üürimiseks.
- 1.2. Lepinguga võetavate kohustuste osas lähtuvad pooled täiendavalt võlaõigusseaduses sätestatust, kui lepingus ei ole kokku lepitud teisiti.

## 2. LEPINGU EESMÄRK JA ESE

- 2.1. Lepingu eesmärk on poolte koostöö reguleerimine selliselt, et **hiljemalt 5 (viie) kuu jooksul alates käesoleva lepingu sõlmimisest** on leitud asutuste tööks sobiv asukoht Rakvere linnas ja on sõlmitud üürileping, mille alusel teostatakse vajadusel projekteerimine ja ehitustööd, et üüripind oleks asutuste tööks kasutatav vastavalt asutuste esitatud nõuetele. Üüripinna valmimise ja üleandmise eeldatav tähtaeg on 11 (üksteist) kuud üürilepingu sõlmimisest.
- 2.2. Käesolev leping reguleerib ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke läbiviimisel ja üürilepingu sõlmimisel poolte vahelisi õigussuhteid ning olulisemaid õigusi ja kohustusi.
- 2.3. Ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke tulemusel toimuva üüripinna projekteerimise ja ehitamise korral reguleeritakse poolte vahelised õigussuhted ning olulisemad õigused ja kohustused üürilepingus (sh allüürilepingutes) ja selle lisana sõlmitavates täiendavates muudes kirjalikes kokkulepetes. Selguse mõttes avaldavad pooled, et projekteerimise ja ehitamise läbiviimise kohustus on üürileandjal.
- 2.4. Üüripinna kasutamise täpse ulatuse ja tingimused määravad pooled ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke alusdokumentide koostamise (sh lähteülesande) ja üürileandjaga peetavate läbirääkimiste käigus.

## 3. TÄHTAEGADE PIKENEMINE

- 3.1. Pooled on lepingut allkirjastades ja tähtaegu kokku leppides teadlikud, et lähtuvalt RKASist sõltumatutest asjaoludest võivad kokkulepitud või edaspidi kokku lepitud tähtjad ja tähtpäevad muutuda. Sellisel juhul on RKASil õigus nõuda punktis 2.1 nimetatud tähtaja pikendamist, eelkõige juhul kui:
  - 3.1.1. asutused viivitavad lepingus sätestatud kohustuste täitmisega või on punkti 4.4.6 kohaselt pikendanud avaldusele vastamise tähtaega ja RKASil ei ole seetõttu võimalik täita lepinguga endale võetud kohustusi tähtaegselt – tähtaeg pikeneb asutuste kohustuse täitmisega viivitamise või pikendamise aja võrra;
  - 3.1.2. riigihanke menetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi RKAS on riigihanke menetluse korraldamisel omapoolsed kohustused kõik nõuetekohaselt täitnud ja esitatud vaidlustus või kaebus jäetakse rahuldamata või vaidlustuse/kaebuse esitaja loobub vaidlustusest/kaebusest – tähtaeg pikeneb vaidlustuse või kaebuse tõttu riigihanke menetluse pikendamise aja võrra;
  - 3.1.3. riigihanke menetluses eduka pakkumuse esitanud isikud keelduvad kontsessioonilepingu sõlmimisest või kui kontsessioonilepingu sõlmimine ühegi pakkujaga ei ole osutunud võimalikuks pakkumuste jõusoleku tähtaja kestel RKASist mitteolenevatel põhjustel – tähtaeg pikeneb uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;

- 3.1.4. riigihanke menetluses 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 kontsessioonilepingut sõlmida – tähtaeg pikeneb uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui esmase riigihanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks kulunud aeg;
  - 3.1.5. riigihanke menetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuid vaidlustuse või kaebuse menetlemise ajal tunnistab RKAS asutuste kirjalikul nõusolekul (asutused 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 RKASile või asutustele (sh eesmärgiga vältida lepinguga kokku lepitud tähtaja liigset edasilükkumist) – tähtaeg pikeneb vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra ning uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
  - 3.1.6. riigihanke menetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi RKAS on riigihanke menetluse korraldamisel omapoolsed kohustused kõik nõuetekohaselt täitnud, kuid vaidlustus või kaebus rahuldatakse põhjusel, mis on tingitud riigihangete seaduse sätete mittevastavusest Euroopa Liidu direktiividele või Eesti Vabariigi põhiseadusele – tähtaeg pikeneb vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra või uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
  - 3.1.7. asutused soovivad kokkulepitust erinevate muudatuste sisseviimist või juba kooskõlastatud ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke alusdokumentide muutmist – pooled lepivad kokku dokumentide täiendamiseks ja vajadusel läbirääkimiste pidamiseks täiendava tähtaja.
- 3.2. Punktis 3.1 sätestatu ei piira asutuste õigust nõuda seaduses või lepingus sätestatud muu leppetrahvi maksmist ja kahju hüvitamist ning kasutada muid õiguskaitsevahendeid.
- 3.3. RKAS teavitab asutusi viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui:
- 3.3.1. esineb punktides 3.1.1 - 3.1.6 nimetatud mis tahes asjaolu ja seetõttu lepingus sätestatud tähtaeg pikeneb (sellisel juhul on RKAS kohustatud teates näitama ajavahemiku, mille võrra lepingus sätestatud tähtaeg pikeneb) või
  - 3.3.2. esineb punktis 3.1.7 nimetatud asjaolu ja seetõttu on vajalik lepingus sätestatud tähtaja pikendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

#### **4. POOLTE KOHUSTUSED JA ÕIGUSED**

##### **4.1. RKAS kohustub:**

- 4.1.1. korraldama lepingu eesmärgi saavutamiseks lähteülesande koostamise ning ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke menetluse arvestades lepingu punktis 2.1 sätestatud tähtajaga;
- 4.1.2. kaasama lepingu punktis 8.2 nimetatud asutuste esindajad lähteülesande ja riigihanke alusdokumentide koostamise töörühmadesse ning riigihanke komisjonidesse komisjoni liikme õigustes, samuti ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise menetluse käigus peetavatele läbirääkimistele. Selguse mõttes avaldavad ja kinnitavad pooled, et üürilepingu tingimuste väljatöötamisel kasutatakse Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määruse nr 16 „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused“ lisa 1 üürilepingu tüüpvormi tingimusi;
- 4.1.3. lähtuvalt asutustega kooskõlastatud lähteülesandest, riigihanke alusdokumentidest ja ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke tulemustest esitama asutustele üüripakkumuse üürilepingute sõlmimise läbirääkimiste alustamiseks;
- 4.1.4. andma asutustele nende nõudmisel, samuti vastavalt vajadusele selgitusi ja informatsiooni lepingu täitmise käigu ja kulude kohta lepingu täitmise ajal (sh eeldatav eelarve, lepingu

täitmise käigus kolmandate isikutega sõlmitavad lepingud, indikatsioon võimaliku üüritava pinna üüritaseme kohta);

- 4.1.5. teavitama asutusi koheselt asjaoludest, mis mõjutavad lepingu eesmärgi või lepingu kehtivuse ajal kokkulepitu saavutamist. Juhul kui lepingu täitmise tähtaeg sõltub otseselt asutuste tegevusest, on RKAS kohustatud asutusi sellest teavitama ning selgitama toimingute tegemise või vastamisega viivitamise mõju tähtaegadest kinnipidamisele;
- 4.1.6. säilitama lepingu täitmise käigus koostatavaid ja RKASile üle antud dokumente (kokkulepped, aktid, koosolekute protokollid, asutustega kooskõlastatud dokumendid, poolte ametlik kirjavahetus, arved ja muud lepinguga seotud kuludokumendid vms) ja esitama need asutustele tutvumiseks vastava nõude saamisest 5 (viie) tööpäeva jooksul;
- 4.1.7. esitama vähemalt 3 (kolm) tööpäeva enne töörühma või komisjoni koosoleku toimumist asutustele koosoleku päevakorra;
- 4.1.8. vastama lepingu ja selle eesmärgiga seotud asutuste avaldustele hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul avalduse saamisest arvates. Erandina on punktis 4.1.4 nimetatud üüritaseme indikatsiooni puudutavatele avaldustele vastamise tähtaeg 10 (kümme) tööpäeva;
- 4.1.9. koostama asutuste esindajate osalusel toimuvate lepingu täitmisega seotud nõupidamiste protokollid, kui protokollimine lepitakse poolte poolt vastava koosoleku alguses kokku. RKAS on kohustatud protokollid edastama asutustele hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul vastava nõupidamise toimumisest. Asutused on kohustatud edastama RKASile allkirjastatud protokollid, allkirjastatud protokollid koos põhjendatud kirjaliku eriarvamusega või protokollid parandusettepanekud 5 (viie) tööpäeva jooksul protokollid kättesaamisest arvates.

#### **4.2. RKASil on õigus:**

- 4.2.1. saada asutustelt lähteülesande koostamiseks ja riigihanke läbiviimiseks vajalikku informatsiooni ja lähteandmeid;
- 4.2.2. teha eelnevalt kirjalikult kooskõlastatud lähteülesandes ja riigihanke alusdokumentides muudatusi või täiendusi üksnes kooskõlastatult asutustega;
- 4.2.3. peatada lepingu täitmisega seotud toimingud ja pikendada peatamise aja võrra RKASi kohustuste täitmise tähtaegu juhul, kui asutused ei täida lepinguga endale võetud kohustusi ja asutuste poolt kohustuste täitmata jätmine või nende täitmisega viivitamine takistab oluliselt lepingu täitmist;
- 4.2.4. leping erakorraliselt üles öelda juhul, kui asutused korduvalt rikuvad lepinguga endale võetud kohustusi ja seetõttu on tekkinud niivõrd suur viivitus, et lepingu täitmine on muutunud sisuliselt võimatuks ning tingimusel, et RKAS on andnud asutustele kohustuste täitmiseks täiendava mõistliku tähtaja, kuid asutused ei täida kohustusi ka selle täiendava tähtaja jooksul. Käesolevas punktis toodud alusel lepingu ülesütlemisest peab RKAS kirjalikult vähemalt 10 (kümme) tööpäeva ette teatama;
- 4.2.5. juhul kui asutused taotleavad punktis 4.4.6 kirjeldatud viisil avaldusele vastamise tähtaja pikendamist, on RKASil järgmised täiendavad õigused:
  - 4.2.5.1. kui asutuste teatatud uue tähtaja tõttu ei ole RKASil võimalik täita lepinguga endale võetud kohustusi tähtaegselt, teavitab RKAS asutusi viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis lepingus sätestatud tähtaja pikenemisest või vajadusest täiendava kokkuleppe sõlmimiseks;
  - 4.2.5.2. kui asutuste teatatud uue tähtaja tõttu kaasneb RKASile kahju (sh RKASi ja kolmandate osapoolte vahel lepingu eesmärgi saavutamiseks sõlmitud kokkulepetest tulenev kahju), kohustuvad asutused sellega kaasneva otsese varalise kahju RKASile hüvitama 20 (kahekümne) tööpäeva jooksul vastava nõude saamisest arvates. RKAS peab võimalusel teavitama asutusi tähtaja pikendamisega kaasnevast kahjust. Kui RKAS on tähtaja pikendamisega kaasnevast kahjust teadlik, kuid ei teavita sellest asutusi, ei ole asutused kohustatud nimetatud kahju RKASile käesoleva punkti (4.2.5.2) alusel hüvitama.

#### **4.3. Asutused kohustuvad:**

- 4.3.1. RKASi nõudmisel esitama lähteülesande koostamiseks ja riigihanke läbiviimiseks vajaliku informatsiooni ja lähteandmed;
- 4.3.2. RKASi nõudmisel osalema esindaja kaudu lähteülesande koostamise ja riigihanke läbiviimisega seonduvate töörühmade ja komisjonide koosolekutel ning esitama töörühmades motiveeritud ja põhjendatud ettepanekuid RKASi pakutud lahenduste muutmiseks, kui asutuste hinnangul ei taga RKASi pakutud lahendus lepingu eesmärgi saavutamist;
- 4.3.3. vastama lepingu ja selle eesmärgiga seotud RKASi avaldustele hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul avalduse saamisest, v.a riigihanke alusdokumentide kohta hankemenetluses esitatud küsimustele koostatud selgituste kooskõlastamise tähtaeg, milleks on 1 (üks) tööpäev;
- 4.3.4. osutama RKASile lepingu täitmisel vajalike lubade ja kooskõlastuste hankimiseks kaasabi vastavalt asutuste võimalustele ja pädevusele;
- 4.3.5. sõlmima allüürilepingu RKASiga üüripinna üürimiseks eeldusel, et ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke tulemusel välja valitud üüripind ja esitatud üüripakkumus vastavad lepingus sätestatule ja lähteülesandele;
- 4.3.6. hüvitama RKASile lepingu täitmisega kaasnevad lepingus nimetatud kulud vastavalt lepingus sätestatule.

#### **4.4. Asutustel on õigus:**

- 4.4.1. osaleda esindaja kaudu lähteülesande koostamise ja riigihanke läbiviimisega seotud töörühmades ja komisjonides;
  - 4.4.2. teha lähteülesande ja riigihanke alusdokumentide koostamise töörühmades ettepanekuid, mis on vajalikud lepingu eesmärkide saavutamiseks;
  - 4.4.3. loobuda lähteülesande koostamise ja riigihanke läbiviimisega seotud kulude hüvitamisest (lepingu punkt 6.1), kui RKAS ei ole arvestanud asutuste poolt tehtud lepingu eesmärkidega kooskõlas olevate mõistlike ettepanekutega ja sellest tulenevalt üürilepingut ei sõlmita;
  - 4.4.4. leping erakorraliselt üles öelda, kui RKAS korduvalt rikub lepinguga endale võetud kohustusi (sh kui RKAS ei ole arvestanud asutuste mõistlike ettepanekutega) ja seetõttu on tekkinud niivõrd suur viivitus, et lepingu täitmine on muutunud sisuliselt võimatuks ning tingimusel, et asutused on andnud RKASile kohustuste täitmiseks täiendava mõistliku tähtaja, kuid RKAS ei täida kohustusi ka selle täiendava tähtaja jooksul. Käesolevas punktis toodud alusel lepingu ülesütlemisest peavad asutused kirjalikult vähemalt 10 (kümme) tööpäeva ette teatama;
  - 4.4.5. leping igal ajal üles öelda, teatades sellest RKASile vähemalt 20 (kakskümmend) tööpäeva ette;
  - 4.4.6. nõuda lepinguga reguleeritud avaldusele vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamise, peavad asutused sellest RKASi teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis avaldusele vastamise tähtaja jooksul. Asutuste teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev.
- 4.5. Juhul kui ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke läbiviimise käigus selgub lepingus silmas peetud mahus üürida soovitud pinna üürimise (sh ehitamise) võimatus, lepivad pooled kokku lepingu lõpetamise ning selleks hetkeks tehtud kulude hüvitamise RKASile.

### **5. ÜÜRIPAKKUMUSE JA ÜÜRILEPINGU PÕHITINGIMUSED**

- 5.1. RKASi poolt asutustele üüripakkumuse esitamise eelduseks on edukas ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke läbiviimine. Pooled eeldavad, et RKAS sõlmib üürileandjaga üürilepingu ning asutused sõlmivad RKASiga allüürilepingud.
- 5.2. Arvestades punktis 5.3 sätestatuga, on RKASil õigus keelduda ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke tulemuste kinnitamisest seni, kuni asutuste ja RKASi vahel ei ole sõlmitud

allüürilepinguid. Allüürilepingud sõlmitakse edasilükkava tingimusega ning need jõustuvad üürileandja ja RKASi vahel sõlmitava üürilepingu jõustumisel.

5.3. RKAS lisab allüürilepingute sõlmimisel üürileandja ja RKASi vahelise üürilepingu tasudele täiendavalt:

- a) tasu RKASi teenuste eest, mis ei ole hõlmatud üürileandja ja RKASi vahel sõlmitava üürilepinguga;
- b) lepingu punktis 6.1 nimetatud lepingu täitmisega kaasneva RKASi projektijuhtimise kulu vastavalt kummagi asutuse üüripinna proportsioonile kogu RKASi poolt üüritavast pinnast, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

5.4. Olenevalt riigihanke tulemustest määratakse üürilepingu tähtaeg (mitte lühemaks perioodiks kui 8 aastat) lähtuvalt järgmistest andmetest:

- a) kui netoüür on kuni 14,5 eurot/m<sup>2</sup>, siis sõlmitakse üürileping tähtajaga kuni 15 aastat alates üüripinna valduse üleandmisest asutustele;
- b) kui netoüür on 14,5 kuni 15,5 eurot/m<sup>2</sup>, siis sõlmitakse üürileping tähtajaga kuni 13 aastat alates üüripinna valduse üleandmisest asutustele;
- c) kui netoüür on 15,5 kuni 16,5 eurot/m<sup>2</sup>, siis sõlmitakse üürileping tähtajaga kuni 11 aastat alates üüripinna valduse üleandmisest asutustele;
- d) kui netoüür on 16,5 kuni 17,5 eurot/m<sup>2</sup>, siis sõlmitakse üürileping tähtajaga kuni 10 aastat alates üüripinna valduse üleandmisest asutustele;
- e) kui netoüür on 16,5 kuni 19 eurot/m<sup>2</sup>, siis sõlmitakse üürileping tähtajaga kuni 9 aastat alates üüripinna valduse üleandmisest asutustele;
- f) kui netoüür ületab 19 eurot/m<sup>2</sup>, siis lepingu sõlmimiseks kohustust pole.

## 6. KULUDE HÜVITAMINE

6.1. Asutused hüvitavad (vastavalt kummalegi kavandatud üüripinna proportsioonile kogu üüritavast pinnast) RKASile lepingus sätestatud tingimustel lepingu täitmisega kaasneva projektijuhtimise kulu summas **19 050 (üheksateist tuhat ja viiskümmend) eurot, millele lisandub käibemaks** õigusaktidega ettenähtud korras ning mis sisaldab **5 200 (viie tuhande kaheksaja) euro** ulatuses riigihanke korraldamist kontsessioonilepingu (üürilepingu) sõlmimiseks ning **13 850 (kolmteistkümne tuhande kaheksasaja viiskümne) euro** ulatuses lepingu täitmisega seotud projektijuhtimise kulusid kuni üüripinna üleandmiseni.

6.1.1. Pooled on eeldanud, et lepingu eesmärk sõlmida üürileping on võimalik saavutada hiljemalt 5 (viie) kuu jooksul käesoleva lepingu sõlmimisest ning üüripinna valmimine ja üleandmine 11 (üheteistkümne) kuu möödumisel üürilepingu sõlmimisest. Juhul kui asutuste või kolmandate isikute tegevusest või tegevusetusest tulenevalt ei ole võimalik eelnevalt nimetatud üürilepingu sõlmimise tähtaega või üüripinna valmimise ja üleandmise eeldatavat tähtaega täita ning see toob kaasa RKASi poolsed täiendavad tegevused, siis suureneb RKASi projektijuhtimise kulu **1 190 (üks tuhat üks sada ja üheksakümmend) eurot** kalendrikuus, millele lisandub käibemaks õigusaktidega ettenähtud korras, iga eelnevalt nimetatud esimest või teist tähtaega ületava kuu eest (proportsionaalselt päevade arvuga), mil RKAS teostab täiendavaid tegevusi.

6.2. Juhul, kui leping lõpeb ennetähtaegselt mis tahes põhjusel, mis ei ole seotud RKASi poolt lepingu rikkumisega (sh punktide 4.2.4, 4.4.5 või 4.5 alusel), kohustuvad asutused hüvitama RKASile lepingu täitmisega kaasneva realselt kantud ja tõendatud punktis 6.1 nimetatud kulu punktis 6.5 sätestatud korras.

6.3. Juhul, kui leping lõpeb ennetähtaegselt seoses RKASi poolt lepingu rikkumisega (sh punkt 4.4.4 alusel), kohustuvad asutused hüvitama RKASi poolt tõendatud otsesed kulud dokumentide, materjalide ja andmete eest, mida asutused saavad edaspidi kasutada lepingu eesmärkide täielikuks või osaliseks täitmiseks.

6.4. Juhul kui hiljemalt 7 (seitsme) kuu jooksul lepingu sõlmimisest ei ole RKASist sõltumatute asjaolude tõttu sõlmitud üürilepingut või kui üürileping sõlmitakse üürileandja ja asutuste vahel selliselt, et ei

sõlmida RKASiga allüürilepinguid, kohustuvad asutused hüvitama RKASile kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke korraldamise kulu 5 200 (viis tuhat kakssada) eurot, millele lisandub käibemaks ning lepingu täitmisega kaasnevad reaalselt kantud ja tõendatud muud kulud punktis 6.5 sätestatud korras.

- 6.5. Asutused hüvitavad RKASile lepingu täitmisega kaasnenud kulu vastavalt lepingus sätestatule 20 (kahekümne) tööpäeva jooksul RKASi kirjaliku nõude ning vastavasisulise arve saamisest arvates, kui pooled ei lepi kokku teisiti.
- 6.6. Juhul kui RKAS ja asutused sõlmivad allüürilepingud, mille kohaselt asutused hüvitavad RKASile muuhulgas lepingu punktis 6.1 nimetatud kulu, lepingu punktis 6.5 kirjeldatud kulu hüvitamise tähtaega ei kohaldata ning vastav kulu võetakse arvesse allüürilepingu järgse tasu arvestamisel.

## **7. VÄÄRAMATU JÕUD**

- 7.1. Lepinguga võetud kohustuste rikkumine on vabandatav, kui pool rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu. Vääramatu jõud on asjaolu, mida pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu allkirjastamise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje välistaks.
- 7.2. Pool, kelle tegevus kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest koheselt, esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, teatama teisele poolele.
- 7.3. Kui vääramatu jõu asjaolud kestavad üle 90 (üheksakümne) päeva, on poolel õigus leping üles öelda. Sellisel juhul ei ole teisel poolel õigust nõuda lepingu mittetäitmise või mittekohase täitmisega tekitatud kahju hüvitamist.

## **8. KONTAKTISIKUD JA TÖÖRÜHMADE TÖÖKORRALDUS**

- 8.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajaks lepingulistes küsimustes:
  - 8.1.1. SKA – Martin Maltsev (tel 5915 1256, e-post: [martin.maltsev@sotsiaalkindlustusamet.ee](mailto:martin.maltsev@sotsiaalkindlustusamet.ee)) või teda asendav isik;
  - 8.1.2. TEHIK – Maarja Uulits (tel 7943 900, e-post: [maarja.uulits@tehik.ee](mailto:maarja.uulits@tehik.ee)) või teda asendav isik;
  - 8.1.3. RKAS – Kristin Tamm (tel 5562 9531, e-post: [kristin.tamm@rkas.ee](mailto:kristin.tamm@rkas.ee)) või teda asendav isik.
- 8.2. Pooled nimetavad oma volitatud esindajaks tehnilistes küsimustes:
  - 8.2.1. SKA – Martin Maltsev (tel 5915 1256, e-post: [martin.maltsev@sotsiaalkindlustusamet.ee](mailto:martin.maltsev@sotsiaalkindlustusamet.ee)) või teda asendav isik või teda asendav isik;
  - 8.2.2. TEHIK – Maarja Uulits (tel 7943 900, e-post: [maarja.uulits@tehik.ee](mailto:maarja.uulits@tehik.ee)) või teda asendav isik;
  - 8.2.3. RKAS – Andrus Nõmmela (tel 503 9425, e-post: [andrus.nommela@rkas.ee](mailto:andrus.nommela@rkas.ee)) või teda asendav isik.
- 8.3. Punktis 8.2 nimetatud esindajate volituste ja kohustuste hulka kuulub muuhulgas:
  - 8.3.1. lähteülesande ja ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke alusdokumentide väljatöötamise töörühma koosolekutel osalemine ja lahenduste kooskõlastamine või lahenduste muutmiseks põhjendatud ettepanekute tegemine;
  - 8.3.2. lepingu täitmisel teistele pooltele vajaliku informatsiooni kogumine ja teistele pooltele esitamine.
- 8.4. Kontaktisikute muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teisi pooli sellest teavitama.
- 8.5. Lepingu eesmärgi saavutamiseks moodustatavate töörühmade ja komisjonide tööd korraldab RKAS. Töörühmade korralised koosolekud toimuvad vähemalt üks kord igas kalendrikuus. Poole algatusel võib koosolekuid kokku kutsuda sagedamini. Töörühma koosoleku toimumise ajast ja kohast teavitab RKAS asutusi ette vähemalt 3 (kolm) tööpäeva.

## 9. MUUD TINGIMUSED

- 9.1. Pooltel on õigus edasi anda lepingust tulenevaid õigusi ja kohustusi kolmandatele isikutele ainult teiste poolte eelneval kirjalikul nõusolekul. Nõusoleku andmisest ei või ilma mõistliku põhjuseta keelduda.
- 9.2. Leping jõustub selle allkirjastamisel ja kehtib kuni lepinguga võetud kohustuste täitmiseni või lepinguga reguleeritud õigussuhete muul alusel lõppemiseni.
- 9.3. Pooled tagavad ja deklareerivad, et lepingu allkirjastamisega ei ole nad rikkunud ühtegi enda suhtes kehtiva seaduse, põhimääruse, põhikirja ega muu õigusaktiga sätestatud kohustust.
- 9.4. Poolte esindajad kinnitavad, et nende volitused lepingu allkirjastamiseks on kehtivad, ei ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning neil on kõik õigused ja kooskõlastused lepingu allkirjastamiseks esindatava nimel.
- 9.5. Leping jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

### Lepingu lisa:

**Lisa nr 1** – Riigi Kinnisvara AS pakkumus Rakvere linnas sobiva üüripinna leidmiseks ehitustööde kontsessioonilepingu sõlmimise riigihanke korraldamiseks ja kontsessioonilepingu täitmisel projektijuhtimisteenuse osutamiseks

**SKA**

**TEHIK**

**RKAS**

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Maret Maripuu  
peadirektor

Margus Arm  
direktor

Tarmo Mändmets  
kinnisvaraarenduse direktor