

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE

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

ja

Eesti Vabariik Tallinna Vangla kaudu, 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 03.03.2025 sõlmitud üürileping nr KPJ-4/2024-139 (edaspidi nimetatud **leping**), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Tallinnas Pärnu mnt 132** asuvat üüripinda;
- 2) pooled on kokku leppinud, et üürileandja korraldab pisiparendustöödena üüripinna omaniku poolt teostatavad üüripinna parendustööd;
- 3) seoses parendustööde teostamisega soovivad pooled kokku leppida tööde tähtajas ning kulude hüvitamises,

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

1. Eesmärk ja ese

- 1.1. Üürileandja korraldab üüripinnal pisiparendustöödena kokkuleppe lisas nr 1 kirjeldatud tööd (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 tagama parendustööde valmimise hiljemalt **31.12.2025** 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, kokkuleppest 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 pikenemise 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 arvutamise alused ja kulude hüvitamine

- 3.1. Kokkuleppe alusel üürileandjale hüvitatav **parendustööde eeldatav kogumaksumus on 23 997 (kakskümmend kolm tuhat üheksasada üheksakümmend seitse) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis on arvestatud koos üürileandja projektijuhtimise kuludega. Juhul, kui parendustööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürnikuga ning pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse.
- 3.2. 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:
- 3.2.1. parendustööde kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 48 (nelikümmend kaheksa) kuud alates parendustööde üürnikule üleandmise aastale järgneva aasta 1. jaanuarist, st eeldatavasti alates 01.01.2026 lisandub üürile parendustööde kapitalikomponent;
- 3.2.2. 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%;
- 3.2.3. parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
- 3.2.3.1 üürileandja poolt parendustööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
- 3.2.3.2 vajadusel parendustööde teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) otsestest kuludest;
- 3.2.3.3 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
- 3.2.3.4 üürileandja projektijuhtimise kuludest, mille suuruseks on 7% (seitse protsenti) kokkuleppe punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest;
- 3.2.3.5 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 kuludest;
- 3.2.4. parendustööde kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.
- 3.3. Pärast parendustööde lõppemist sõlmivad pooled 3 (kolme) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva parendustööde kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksograafiku asendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe ning lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse käesoleva kokkuleppe punktis 3.2 kirjeldatud viisil leitud parendustööde kapitalikomponendi suurust (vastavalt parendustööde tegelikule maksumusele).

4. Poolte esindajad

- 4.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistes küsimustes:

- 4.1.1. üürnik – Tõnu Idavain (tel 6127688; e-post: tonu.idavain@just.ee) või teda asendav isik;
- 4.1.2. üürileandja – Maivi Suurmäe (tel 5887 3438, e-post: maivi.suurmae@rkas.ee) või teda asendav isik.
- 4.2. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
 - 4.2.1. üürnik – Jako Salla (tel 526 6874 e-post: jako.salla@just.ee) või teda asendav isik;
 - 4.2.2. üürileandja – Tarmo Talv (tel 5816 2732, e-post: tarmo.talv@rkas.ee) või teda asendav isik.
- 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 nr 1 – Parendustööde loetelu ja eeldatav maksumus

Lisa nr 2 – Parendustööde kapitalikomponendi annuiteetgraafik

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Valk
haldusteenuste direktor
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Risto Lindeberg
vanglateenistuse haldusosakonna juhataja
Tallinna Vangla