

## **INVESTEERINGUTE TEOSTAMISE KOKKULEPE**

**Politsei- ja Piirivalveamet**, registrikood 70008747, asukoht Pärnu mnt 139, Tallinn 15060 (edaspidi nimetatud üürnik), keda esindab peadirektori asetäitja varade alal ülesannetes Tauno Tuisk, peadirektori 20.02.2014 käskkirja nr 63 alusel

ja

**Riigi Kinnisvara AS**, registrikood 10788733, asukoht Lasnamäe 2, 11412 Tallinn (edaspidi nimetatud üürileandja), keda esindab volikirja alusel haldusosakonna juhataja Margit Dengo,

edaspidi eraldi või ühiselt nimetatud pool või pooled,

võttes arvesse, et:

- a) poolte vahel on 13.08.2013 sõlmitud üürileping nr Ü5586/13 (edaspidi üürileping), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Alajõe vallas, Alajõe külas, Alajõe kordoni kinnistul** asuvat üüripinda;
- b) üürnik soovib, et üürileandja teostaks üürilepingu alusel kasutatava üüripinna koosseisu kuuluva hõljuki angaari parendustööd;
- c) pooled on saavutanud kokkuleppe hõljuki angaari parendustööde teostamiseks ning vastavate tööde jooksvaks finantseerimiseks üürileandja poolt ulatuses, milles on vajalikud rahalised vahendid ette nähtud üürileandja 2014. a eelarves,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud kokkulepe):

### **1. Eesmärk, tähtaeg ja dokumendid**

- 1.1 Kokkuleppe eesmärk on üürileandja poolt üüripinna koosseisu kuuluva hõljuki angaari parendustööde teostamine (edaspidi nimetatud parendustööd). Parendustööde täpsem sisu ja maht lepitakse poolte poolt kokku tööde teostamiseks korraldatavates riigihangete hankedokumentides, arvestades seejuures parendustööde teostamiseks vajalikke rahalisi vahendeid ning nende olemasolu.
- 1.2 Kokkuleppega reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.
- 1.3 Üürileandja on kohustatud teostama parendustööd vastavalt kokkuleppele ja andma parendatud hõljuki angaari üürnikule üle hiljemalt **1. oktoobriks 2014. a**, tingimusel, et:
  - 1.3.1 ei esine üürnikust tingitud takistusi parendustööde riigihangete väljakuulutamiseks;

- 1.3.2 ei esine kokkuleppe punkti 7.1 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid;
- 1.3.3 puuduvad mis tahes muud takistused parendustööde teostamiseks.
- 1.4 Kokkuleppe on üürilepingu lisa ja selle lahutamatu osa.
- 1.5 Kokkuleppe lisaks on:  
Lisa 1 – Pakkumuste maksumuse tabelid (parendustööde riigihangete pakkumuste maksumuse tabelid lisatakse kokkuleppele pärast vastavate hangete läbiviimist, hiljemalt 30.06.2014).
- 2. Üürileandja on kohustatud:**
- 2.1 korraldama ja finantseerima investeringute kavas määratletud summas, s.o **kuni 17 833 (seitsmeteistkümne tuhande kaheksasaja kolmekümne kolme) euro ulatuses** (summa ilma käibemaksuta) parendustööde teostamist;
- 2.2 tegema kõik endast oleneva, et parendustööd valmiks hiljemalt punktis 1.3 nimetatud tähtajaks;
- 2.3 teavitama üüriku, kui parendustööde maksumus kokku (vastavalt riigihangete tulemusele) ületab punktis 2.1 toodud summat. Sellisel juhul lepivad pooled täiendavalt kirjalikult kokku parendustööde mahu ja finantseerimise osas, vähendades vajadusel parendustööde mahtu;
- 2.4 kooskõlastama hangete tulemusel saadud pakkumused üürikuuga.
- 3. Üürileandjal on õigus:**
- 3.1 nõuda üürikuult juurdepääsu võimaldamist üüripiinnale parendustööde teostamise ajaks;
- 3.2 saada parendustööde projektijuhtimise eest kokkuleppes kokkulepitud tasu.
- 4. Üüriku on kohustatud:**
- 4.1 võimaldama parendustööde teostamist üüripiinnal kuni kokkuleppe eesmärgi saavutamiseni.
- 4.2 hüvitama üürileandjale kokkuleppe täitmise kaasnud kulud kokkuleppes sätestatud tingimustel;
- 4.3 üürileandja nõudmisel leppima kokku parendustööde mahu vähendamises või täiendavas finantseerimises, kui parendustööde riigihangete tulemusel ületab parendustööde maksumus punktis 2.1 toodud summat;
- 4.4 üürileandja nõudmisel sõlmima koheselt kokkuleppe muudatuse, kui üüriku algatusel soovitakse muuta kokkuleppe täitmise käigus kokkuleppe sõlmimisel eelduseks olnud olulisi tingimusi või eelnevalt kooskõlastatud lahendusi.
- 5. Üüriku on õigus:**
- 5.1 nõuda üürileandjalt käesoleva kokkuleppe punktis 2 sätestatud kohustuste täitmist;
- 5.2 kontrollida parendustööde teostamise ajal parendustööde teostamise käiku ning mahu ja kvaliteedi vastavust kokkulepitud tingimustele ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist.
- 6. Kulutuste hüvitamine**
- 6.1 Üürileandja poolt tehtud investering vastavalt punktis 6.2 kirjeldatule kajastatakse üüri sisalduvas kasutustasus kapitalikomponendina, mis arvutatakse alates 01.01.2015 järgnevat valemiga kasutades:

$$C = \frac{K - L}{\frac{1}{\left(\frac{i}{12}\right)} - \frac{1}{\left(\frac{i}{12} * \left(1 + \frac{i}{12}\right)^N\right)}} + L * \left(\frac{i}{12}\right),$$

milles:

- C tähistab kapitalikomponendi suurust kuus, mille arvutamise aluseks on investeeringu jääk vastavalt punktis 6.3. kirjeldatule;
- K tähistab investeeringu jääki vastavalt punktis 6.3. kirjeldatule;
- L tähistab investeeringu lõppväärtust, mis leitakse valemiga  $L = K * a$ , kus a väärtus määratakse kindlaks punktis 6.4 nimetatud kokkuleppe sõlmimise ajal;
- i tähistab intressimäära 5,27% (viis koma kakskümmend seitse protsenti) aastas;
- N tähistab kuiste perioodide koguarvu, milleks on 44 (nelikümmend neli) kuud alates 01.01.2015 kuni 31.08.2018.

#### 6.2 Investeering koosneb järgmistest kuludest:

- a) kokkuleppe täitmise (sh kokkuleppe ennetähtaegse lõpetamise ning kokkuleppe eesmärgi täitmiseks kolmandate isikutega sõlmitud lepingutega ja selliste lepingute ülesütlemisega) seotud otsestest kuludest, vastavalt selliste kulude tegelikule suurusele;
- b) eelnimetatud tegevuste teostamisega kaasnevate teenuste tellimiseks tehtavatest kulutustest;
- c) õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
- d) üürileandja projektijuhtimise kuludest (7% ehitustööde maksumusest).

#### 6.3 Investeeringu jääk koosneb:

- a) investeeringust, millest on lahutatud üürniku poolt tasutud investeeringu osa;
- b) üürileandja finantseeritavast üüripinna parendustööde aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil;
- c) muudest üürileandja oma- ja võõrkapitali kaasamisega kaasnevatest kuludest (sh lepingukulud, maksud jms).

- 6.4 Pärast kokkuleppe alusel teostatavate parendustööde lõppemist ja üüripinna üürnikule üleandmist sõlmivad pooled ühe kalendrikuu jooksul üüri suuruse määramiseks täiendava kokkuleppe, milles võetakse arvesse üürileandja poolt tehtud investeeringu suurus.
- 6.5 Üürnik kohustub üürilepingu ennetähtaegse lõpetamise või lõppemise korral ning juhul kui selleks ajaks ei ole juba üürniku poolt kokkuleppe punktis 6.2 nimetatud kulud täies ulatuses hüvitatud, maksma üürileandjale hüvitist, mille suurus on võrdne üürileandja poolt teostatud investeeringute jääkväärtusega üürilepingu lõppemise hetkel.
- 6.6 Enne kokkuleppes nimetatud kulude hüvitamist on üürnikul õigus üürileandjalt nõuda kokkuleppe punktis 6.2 nimetatud kuludega seotud raamatupidamise algdokumentide esitamist.

## **7. Tähtaegade pikenemine**

- 7.1 Üürileandja suhtes ei kohaldata üürilepingust ja õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid seoses kokkuleppe punktis 1.3 nimetatud parendustööde tähtaja edasilükkumisega, juhul kui parendustööd on ajutiselt takistatud või viibivad järgmistel põhjustel:
- 7.1.1 parendustööd viibivad või on takistatud üürileandjast mittesõltuvatel põhjustel – tähtaeg lükkub edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud parendustööde kestuse pikenemise aja võrra;
  - 7.1.2 parendustööde teostamine ei ole kavandatud mahus või viisil võimalik üürileandjast mittesõltuval põhjusel. Sellisel juhul on üürileandjal õigus muuta kooskõlastatult üürnikuga parendustööde mahtu ja ulatust (üürnik ei või seejuures kooskõlastamisega põhjendamatult viivitada või sellest põhjendamatult keelduda) – tähtaeg lükkub edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud parendustööde kestuse pikenemise aja võrra;
  - 7.1.3 üürnik soovib parendustööde aluseks olevatesse dokumentidesse või muudesse lähteandmetesse muudatuste sisseviimist või kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – üürnik ja üürileandja lepivad kokku vajalike lisatööde teostamises ning lisatööde maksumuse mõjus parendustööde lõppmaksumusele ning määravad lisatöödele täiendava tähtaja.

## **8. Poolte esindajad**

- 8.1 Pooled nimetavad oma volitatud esindajad kokkuleppes toodud kohustuste täitmiseks:
- 8.1.1 üürniku esindaja on Tõnu Kasikov (tel 337 2419, GSM +372 51 21 082, e-post: tonu.kasikov@politsei.ee);
  - 8.1.2 üürileandja esindaja on Kristel Aunapuu (tel +372 517 0723; e-post: kristel.aunapuu@rkas.ee).
- 8.2 Poole esindaja volituste ja kohustuste hulka kuulub muuhulgas kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja esitamine.
- 8.3 Pooltel on õigus muuta punktis 8.1 nimetatud esindajaid teavitades sellest teist poolt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis 5 (viis) tööpäeva ette.

## **9. Vääramatu jõud**

- 9.1 Kokkuleppes tulenevate 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 kokkuleppe sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje välistaks.
- 9.2 Pool, kelle tegevus kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest kohe ja esimesel võimalusel kirjalikult teatama teisele poolele.

## **10. Muud tingimused**

- 10.1 Poolel on õigus nõuda teiselt poolelt kokkuleppe mittetäitmise või mittenõuetekohase täitmisega seotud kahju hüvitamist.
- 10.2 Kokkulepe on konfidentsiaalne. Poolel ei ole õigust anda kolmandatele isikutele informatsiooni teise poole ega kokkuleppe sisu kohta, välja arvatud seaduses sätestatud juhtudel. Nimetatud korrast kõrvalekaldumine on lubatud teise poole eelneval kirjalikul nõusolekul.

- 10.3 Pooled tagavad ja deklareerivad, et kokkuleppe sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühtegi enda suhtes kehtiva põhikirja, põhimääruse, seaduse ega muu õigusaktiga kehtestatud kohustust.
- 10.4 Poolte esindajad kinnitavad, et nende volitused kokkuleppe sõlmimiseks on kehtivad, ei ole esindatava poolt tagasi võetud ega tühistatud ning neil on kõik õigused ja kooskõlastused kokkuleppe sõlmimiseks esindatava nimel.
- 10.5 Kokkuleppe jõustub selle allkirjastamisel mõlema poole poolt ja kehtib kuni kokkuleppega võetud kõigi kohustuste kohase täitmiseni või kokkuleppega reguleeritud õigussuhete muul alusel lõppemiseni.
- 10.6 Kokkuleppe on allkirjastatud digitaalselt. Kokkuleppe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

**Kokkuleppe lisad:**

**Lisa nr 1**– Pakkumuste maksumuse tabelid (projekteerimis- ja ehitustööde riigihangete pakkumuste maksumuse tabelid lisatakse kokkuleppele pärast vastavate hangete läbiviimist, hiljemalt 30.06.2014).

/allkirjastatud digitaalselt/