

### PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE NR 3

**Riigi Kinnisvara AS**, registrikood 10788733, asukoht Lelle 24, 11318 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürileandja*), mida esindab põhikirja alusel juhatuse esimees Kati Kusmin  
ja

**Eesti Vabariik Siseministeeriumi kaudu**, registrikood 70000562, asukohaga Pikk 61, 15065 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab kantsleri 26. oktoobri 2018. a käskkirja nr 1-5/113 „Volituste andmine varade, planeerimise ja tehnoloogia asekanstlerile“ punkti 2 alusel varade, planeerimise ja tehnoloogia asekanstler Piret Lilleväli,

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on 19.12.2016 sõlmitud üürileping nr Ü11888/16 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Tallinnas Lai tn 46 // 48 // Oleviste tn 1 // 3 // 5 // Pagari tn 2 // 4 // Pikk tn 61** asuvat üüripinda (edaspidi nimetatud *üüripind*);
- 2) üürnik soovib, et üürileandja teostaks üüripinnal kokkulepitud mahus vajalikud parendustööd ja hangiks seadmed,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

#### **1. Eesmärk ja tähtaeg**

- 1.1 Pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripinnal kokkuleppe lisas nr 1 kirjeldatud parendustööd ning hangib kokkuleppe lisas nr 2 kirjeldatud seadmed (edaspidi ühiselt nimetatud *tööd*). Tööde täpsem sisu ja maht lepitakse poolte poolt kokku tööde teostamiseks korraldatavates riigihangete alusdokumentides (edaspidi nimetatud *hankedokumentid*), arvestades seejuures tööde teostamiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.
- 1.2 Kokkuleppega reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.
- 1.3 Üürileandja on kohustatud andma teostatud tööd üürnikule üle hiljemalt **31.12.2019** tingimusel, et:
  - 1.3.1 üürnik on kokkuleppe punktis 4.2 sätestatud tähtaja jooksul kooskõlastanud riigihangete tehnilised kirjeldused ning ei esine muid üürnikust tingitud takistusi tööde riigihangete väljakuulutamiseks;
  - 1.3.2 ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid;
  - 1.3.3 puuduvad mis tahes muud takistused tööde teostamiseks.

#### **2. Üürileandja on kohustatud:**

- 2.1 korraldama ja jooksvalt finantseerima tööd vastavalt kokkuleppe lisadele nr 1 ja 2 üürniku jaoks parimal võimalikul viisil, teostades tööd efektiivselt saavutamaks kvaliteetne tulemus optimaalsete kulutustega ning arvestades hilisemate ekspluatatsiooni kuludega;
- 2.2 tööde teostamisel kinni pidama kokku lepitud tähtajast;

- 2.3 mitte tegema muudatusi või täiendusi üürniku poolt kooskõlastatud tööde lahendustes ilma üürniku kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud nõusolekuta, kusjuures üürnikul ei ole õigust nõusoleku andmisest ebamõistlikult keelduda, sealhulgas ei ole õigust nõusoleku andmisest keelduda, kui mõni vastav muudatus osutub vajalikuks õigusaktides sätestatud nõuete täitmiseks;
- 2.4 vaatama 5 (viie) tööpäeva jooksul läbi ettepanekud tööde muutmiseks (sh eelnevalt kokkulepitust erinevate või määratlemata materjalide kasutamiseks) ning tööde teostamist 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 ära näitamisega;
- 2.5 realiseerima üürniku poolt esitatud ettepanekutest tulenevad mitteolulised materjalide ja lahenduste muudatused ning kokkuleppe punktis 2.4 nimetatud olulised muudatused, mis on tulenevalt tööde järgust realiseeritavad ja mille realiseerimisega kaasneva aja- ja rahakulu on üürnik kirjalikult aktsepteerinud. Juhul, kui selliste muudatuste teostamise tõttu pikeneb tööde teostamise tähtaeg ja üürnik on kirjalikult aktsepteerinud muudatuste realiseerimisega kaasneva ajakulu, sõlmivad üürileandja ja üürnik kirjaliku kokkuleppe, millega muudetakse tööde teostamise tähtaega ning kirjeldatakse ära teostatavad muudatused. Juhul, kui eelnimetatud kokkulepet ei sõlmita, ei ole üürileandjal kohustust kirjeldatud muudatusi teostada;
- 2.6 üürniku nõudmisel andma aru tööde teostamise käigust ning võimaldama üürniku esindajal igal ajal teostada kontrolli teostatavate tööde mahu ja kvaliteedi, samuti kasutatavate materjalide, seadmete ja detailide vastavuse üle kokkulepitud tööde lahendustele ja kooskõlastatud riigihanke tehnilisele kirjeldusele;
- 2.7 korraldama vastavalt vajadusele, sh üürniku esindaja nõudmisel tööde teostamisega seotud küsimustes nõupidamisi ning kaasama tööde teostamisega seotud nõupidamistele üürniku esindaja ilma, et üürnik sellest tulenevalt tööde nõuetekohasuse eest vastutaks. Üürnik vastutab siiski tema poolt üürileandjale antud juhiste eest, kui:
  - 2.7.1 sellised juhised on antud üürniku tööpetsiifilistes küsimustes, mida valdab üksnes üürnik või
  - 2.7.2 tegemist on tavapärase tööde valdkonda kuuluva küsimusega, mille puhul on üürileandja juhtinud üürniku tähelepanu asjaolule, et üürniku juhise täitmine on ebamõistlik, kahjulik vm, kuid vaatamata sellele üürnik nõuab sellise juhise täitmist;
- 2.8 teatama esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürniku esindajale tööde valmimise lõpptähtaja muutmise soovist, tähtaja muutumise põhjustest ja sellega kaasnevatest riskidest;
- 2.9 koostama ja säilitama töid 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 tööde teostamiseks vajalikku informatsiooni ja lähteandmeid;
- 3.2 teha iseseisvalt muudatusi või täiendusi tööde lahenduses, juhul kui üürnik ei ole eelnimetatud muudatuse või täienduste tegemise kooskõlastamise taotlusele vastanud kokkuleppe punktis 4.2 toodud tähtaja jooksul;
- 3.3 peatada või lõpetada töödega seotud toimingud juhul, kui üürnik ei täida kokkuleppe punkti 4 alapunktides nimetatud kohustusi ning nõuda üürnikult töödega seoses tekkiva kahju hüvitamist.

### **4. Üürnik on kohustatud:**

- 4.1 esitama üürileandja nõudmisel tööde teostamiseks vajalikud lähteandmed;
- 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 kooskõlastuse andmisest keeldumisest. Nõusoleku andmisest keeldumine peab olema mõistlikult põhjendatud ega tohi olla vastuolus eelnevalt kokkuleppe täitmise käigus kokkulepitud lahendustega või üürniku poolt väljendatud seisukohtadega;

- 4.3 esitama tööde teostamisega seotud pretensioonid viivitamatult vastava asjaolu teadasaamisest, kuid mitte hiljem kui järgmisel tööde teostamisega seotud nõupidamisel. Juhul kui üürnik ei esita pretensioone tähtaegselt, puudub üürnikul õigus hilisemalt esitada pretensioone antud puuduste osas.

## **5. Üürnikul on õigus:**

- 5.1 esitada tööde teostamise ajal ettepanekuid kokkulepitud lahenduste muutmiseks;
- 5.2 kontrollida tööde teostamise käiku ja tööde mahu ja kvaliteedi vastavust kokkulepitud lahendustele ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
- 5.3 osaleda tööde teostamisega seotud küsimustes korraldatud tööühma nõupidamistel ja saada nõupidamiste protokollid;
- 5.4 nõuda üürileandjalt töödega seotud tööühma nõupidamiste kokkukutsumist;
- 5.5 nõuda töödega 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 riigihanke tehnilisest kirjeldusest või punktides 4.2 või 4.3 toodud kooskõlastustest (v.a punktis 3.2 toodud juhul), ei ole üürnikul kohustust üürileandjale hüvitada vastava toimingu või muudatuse ulatuses tehtud kulutusi;
- 5.6 nõuda kokkuleppega reguleeritud avaldusele vastamise tähtaja (punkt 4.2) pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamise, peab üürnik sellest üürileandjat teavitama kirjalikult taasesitatavas vormis avaldusele vastamise tähtaja jooksul. Üürniku teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev.

## **6. Tähtaegade pikenedamine**

- 6.1 Üürileandja kohustub teostama tööd ning andma üürnikule üle 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 lepingust, kokkuleppes ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid seoses tööde teostamise tähtaja edasilükkumise ja üürnikule üle andmisega, juhul kui tööd on ajutiselt takistatud ja/või viibivad, eelkõige järgmistel põhjustel:
  - 6.2.1 tööd viibivad või on takistatud objektiivsetel põhjustel, mis ei tulene üürileandja tegevusest või tegevusetusest (sh üürniku tegevuse või tegevusetuse tõttu; kõrvaldatava takistuse tõttu õigusaktiga nõutava loa, kooskõlastuse või muu nõusoleku saamisel; uuringutest või ekspertiisidest tulenevalt) – tähtaeg lükkub edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud tööde kestuse pikenedamise aja võrra;
  - 6.2.2 üürnik viivitab kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisega (sh punkt 5.6 alusel), mis on eelduseks üürileandja poolt endale võetud kohustuste täitmisele – tähtaeg lükkub edasi üürniku kohustuste täitmisega viivitamise või pikendamise aja võrra;
  - 6.2.3 riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse 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 hankemenetluse pikenedamise aja võrra;
  - 6.2.4 riigihanke hankemenetluses eduka pakkumuse esitanud isikud keelduvad hankelepingu sõlmimisest või kui hankelepingu sõlmimine ühegi pakkujaga ei ole osutunud võimalikuks

- pakkumuste jõusoleku tähtaja kestel üürileandjast mitteolenevatel põhjustel – tähtaeg pikeneb uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 6.2.5 riigihanke hankemenetluses ei esitata ühtegi pakumust või kui hankemenetluses pakumuse esitanud pakkujad kõrvaldatakse hankemenetlusest, jäetakse kvalifitseerimata või kui pakumused tunnistatakse mittevastavaks ja lükatakse tagasi või kui kõik esitatud pakumused tuleb tagasi lükata põhjendamatult madala maksumuse või liiga kõrge hinna tõttu, mille tulemusena ei ole hankemenetluses ühtegi pakumust, mille suhtes hankelepingut sõlmida – tähtaeg pikeneb uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 6.2.6 riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuid vaidlustuse või kaebuse menetlemise ajal tunnistab üürileandja üürniku kirjalikul 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 või üürnikule (sh eesmärgiga vältida kokkuleppega kokku lepitud tähtaja liigset edasilükkumist) – tähtaeg pikeneb vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra ning uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 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 või Eesti Vabariigi põhiseadusele – tähtaeg pikeneb vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra või uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 6.2.8 üürnik soovib kokkulepitud tööde lahenduste või kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – üürnik ja üürileandja lepivad kokku vajalike lisatööde teostamises (sh eeldatavas maksumuses) ning määravad lisatöödele täiendava tähtaja.
- 6.3 Punktis 6.2 sätestatu ei piira üürniku õigust nõuda seaduses või lepingutes sätestatud muu leppetrahvi maksmist ja kahju hüvitamist ning kasutada muid õiguskaitsevahendeid.
- 6.4 Üürileandja teavitab üürnikku viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui:
- 6.4.1 esineb punktides 6.2.1-6.2.7 nimetatud mis tahes asjaolu ja seetõttu kokkuleppes sätestatud tähtaeg pikeneb (sellisel juhul on üürileandja kohustatud teates näitama ajavahemiku, mille võrra kokkuleppes sätestatud tähtaeg pikeneb) või
- 6.4.2 esineb punktis 6.2.8 nimetatud asjaolu ja seetõttu on vajalik kokkuleppes sätestatud tähtaja pikendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

## 7. Parendustööde maksumus ja tasumine

- 7.1 Kokkuleppe (lisa nr 1) alusel üürileandja poolt korraldatavate parendustööde eeldatav maksumus on **15 000 (viisteist tuhat) eurot** (summa ilma üürileandja projektijuhtimise kulu ja käibemaksuta), kuid selle suurus muutub lähtudes parendustööde teostamiseks korraldatavate riigihangete tulemustest ning kaasnevate teenuste (parendustööde käigus tehtavad muudatused jms) tellimiseks tehtavatest kulutustest.
- 7.2 Üürnik hüvitab üürileandjale kokkuleppe täitmisega kaasnevad parendustööde kulud kokkuleppes sätestatud tingimustel. Kokkuleppe täitmisega kaasnevateks parendustööde kuludeks on järgmised kulud:
- 7.2.1 üürileandja projektijuhtimise kulu 7% parendustööde lõplikust maksumusest;
- 7.2.2 parendustööde teostamiseks tehtud tegelikud kulud (sh kokkuleppe ennetähtaegse lõpetamise ning kokkuleppe eesmärgi täitmiseks kolmandate isikutega sõlmitud lepingutega ja selliste lepingute ülesütleamisega seotud kulud) tingimusel, et üürileandja on vastavate kulude teostamise eelnevalt üürnikuga kooskõlastanud. Juhul kui üürnik keeldub vastavate otsuste kulude teostamisest, ei ole üürileandjal õigust ega kohustust vastavaid kulutusi teha. Juhul kui

selliste tegevuste/ kulude teostamata jätmise takistab kokkuleppe täitmist, ei loeta selliseid asjaolusid üürileandja poolt kokkuleppe rikkumiseks.

- 7.3 Pärast parendustööde lõppemist ja üürileandja poolt üürnikule parendustööde aktiga üleandmist tasub üürnik punktides 7.2.1 ja 7.2.2 nimetatud kulud ühekordse maksena üürileandja poolt esitatud arve alusel 21 (kahekümne ühe) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates.

## 8. Erisisustuse kapitalikomponendi arvutamise alused ja korrashoiu kohustus

- 8.1 Pärast seadmete (edaspidi nimetatud *erisisustus*) üürnikule üleandmist sõlmivad üürileandja ja üürnik 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva erisisustuse kapitalikomponendi suuruse määramiseks ja annuiteetmaksegraafiku lisamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe sõlmides lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse käesoleva kokkuleppe punktides 8.2 – 8.5 kirjeldatud viisil leitud erisisustuse kapitalikomponendi suurust (vastavalt üürileandja poolt tehtud investeeringu suurusele).
- 8.2 Erisisustuse kapitali algväärtus kajastatakse üüris sisalduvas erisisustuse 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 erisisustuse kapitalikomponendi makse kuude arvuks 60 (kuuskümmend) kuud alates erisisustuse üürnikule üleandmise-vastuvõtmise akti alusel üleandmise aastale järgneva aasta 1. jaanuraistst, s.o alates 01.01.2020 lisandub üürile erisisustuse kapitalikomponent.
- 8.3 Kapitali tulumäärana arvestatakse üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 3,9%.
- 8.4 Erisisustuse kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
- 8.4.1 üürileandja poolt erisisustuse hankimiseks tehtavatest kuludest;
- 8.4.2 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu sisustuse komponendi makseperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
- 8.4.3 üürileandja projektijuhtimise kuludest, mille suuruseks on 7% (seitse protsenti) kokkuleppe punktides 8.4.1 ja 8.4.2 kirjeldatud kuludest;
- 8.4.4 üürileandja finantseeritavast erisisustuse hankimise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil.
- 8.5 Erisisustuse kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.
- 8.6 Pooled on kokku leppinud, et erisisustuse paigaldamise korraldab üürnik, v.a. lisa 2 punktis 3 nimetatud posti läbivalgustusseadme paigaldus, mille teostab seadme tarnija ning erisisustuse hooldus- ja uuendamiskohustus on üürnikul.

## 9. Poolte esindajad ja töörühmade töökorraldus

- 9.1 Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistes küsimustes:
- 9.1.1 üürnik – Jüri Triletski (tel 612 5201, GSM 504 8104, e-post: [jyri.triletski@siseministeerium.ee](mailto:jyri.triletski@siseministeerium.ee));
- 9.1.2 üürileandja – Ülle Tamm (GSM 53 441 347 e-post: [ulle.tamm@rkas.ee](mailto:ulle.tamm@rkas.ee)).
- 9.2 Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
- 9.2.1 üürnik – Merje Vanem (tel 612 5074, GSM 505 7470, e-post: [Merje.Vanem@siseministeerium.ee](mailto:Merje.Vanem@siseministeerium.ee));
- 9.2.2 üürileandja lisa 1 osas– Jaanus Hiiemäe (GSM 503 6160, e-post: [jaanus.hiiemae@rkas.ee](mailto:jaanus.hiiemae@rkas.ee));
- 9.2.3 üürileandja lisa 2 osas- Raul Pank (GSM 5450 1794, e-post: [raul.pank@rkas.ee](mailto:raul.pank@rkas.ee))

- 9.3 Punktis 9.2 nimetatud esindajate volituste hulka kuulub muuhulgas:
- 9.3.1 töörühma koosolekutel osalemine ja esitatud lahenduste kooskõlastamine või lahenduste muutmiseks põhjendatud ettepanekute tegemine;
  - 9.3.2 kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.
- 9.4 Esindajate muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest kirjalikult teavitama.
- 9.5 Kokkuleppes sätestatud eesmärgi saavutamiseks moodustatavate töörühmade tööd korraldab üürileandja. Töörühma koosoleku toimumise ajast ja kohast teavitab üürileandja üürnikku ette vähemalt 3 (kolm) tööpäeva.
- 9.6 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.
- 9.7 Kokkuleppe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkuleppe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

#### **Kokkuleppe lisad:**

**Lisa 1** – Parendustööde loetelu ja eeldatav maksumus

**Lisa 2** – Seadmete nimekiri ja eeldatav maksumus

#### **Üürileandja**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kati Kusmin  
juhatuse esimees  
Riigi Kinnisvara AS

#### **Üürnik**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Piret Lilleväli  
varade, planeerimise  
ja tehnoloogia asekancler  
Siseministerium