

## REMONTTÖÖDE KULUDE HÜVITAMISE KOKKULEPE

*Kuupäev vastavalt digitaalse allkirjastamise kuupäevale*

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

**Eesti Vabariik Viru Vangla kaudu**, registrikood 70008144, asukoht Ülesõidu 1, 41536 Jõhvi (edaspidi eraldi nimetatud *üürnik*), mida esindab põhimääruse alusel haldusosakonna juhataja Risto Lindeberg,

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on 16.02.2007 sõlmitud üürileping nr 3/1-07 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Jõhvis Ülesõidu 1** asuvat üüripinda;
- 2) Vabariigi Valitsus on otsustanud eraldada 2024. aastaks sihtotstarbelisse reservi täiendavad rahalised vahendid riigi omandis või riigiasutuste kasutuses olevate hoonete energiatõhusustööde teostamiseks;
- 3) pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab lepingu alusel kasutatavates hoonetes kokkulepitud mahus vajalikud energiatõhusustööd remonttöödena, mille kulu hüvitab üürnik üürileandjale osaliselt ühekordse maksena,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

### 1. Eesmärk ja ese

- 1.1. Üürileandja teostab lepingu alusel kasutatavates hoonetes energiatõhusustööd (edaspidi nimetatud *remonttööd*) vastavalt käeoleva kokkuleppe lisale nr 1 kokkuleppe punktis 1.3 nimetatud tähtajaks.
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse remonttöödega seotud poolte õigused ja kohustused.
- 1.3. Üürileandja on kohustatud teostama remonttööd hiljemalt **31.03.2025** tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 2.1 alapunktides kirjeldatud tähtaega edasilükkavaid asjaolusid.

### 2. Remonttööde tähtaja pikenedamine

- 2.1. Kokkuleppe punktis 1.3 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata lepingust, kokkuleppest ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid remonttööde tähtaja edasilükkumisega juhul, kui remonttööd on ajutiselt takistatud ja/või viibivad järgmistel põhjustel:
  - 2.1.1. remonttööd 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 pikenedamise 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 üürnikku 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 mh kokkuleppes sätestatud tähtaja pikendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

### 3. Remonttööde maksumus ja tasumine

- 3.1. Kokkuleppe alusel üürileandja poolt teostatavate remonttööde eeldatav maksumus koos reserviga on **674 100 (kuussada seitsekümmend neli tuhat üks sada) eurot**, millele lisandub käibemaks. Lisaks hüvitatakse üürileandjale 5% (viis protsenti) remonttööde tegelikust maksumusest üürileandja korralduskulude katmiseks (projektijuhtimise tasu). Remonttööde eeldatav maksumus koos reservi ja üürileandja projektijuhtimise tasuga on **707 805 (seitsesada seitse tuhat kaheksasada viis) eurot**, millele lisandub käibemaks ning mis koosneb kahest eraldi arvestatavast summast:
  - 3.1.1. **remonttööd maksumusega 337 050 (kolmsada kolmkümmend seitse tuhat viiskümmend) eurot**, millele lisandub käibemaks, hüvitab üürnik üürileandjale ühekordse maksena (vastavalt punktile 3.3);
  - 3.1.2. **remonttööd eeldatava maksumusega 370 755 (kolmsada seitsekümmend tuhat seitsesada viiskümmend viis) eurot**, millele lisandub käibemaks, rahastatakse üürniku poolt tasutava remondikomponendi maksetest kogunevate vahendite arvelt.

Remonttööde täpne maksumus selgub pärast remonttööde teostamist ja üürnikule üleandmist. Juhul, kui remonttööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse.
- 3.2. Üürnik tasub üürileandjale kokkuleppe täitmisega (sh kokkuleppe ennetähtaegse lõpetamise ning kokkuleppe eesmärgi täitmiseks kolmandate isikutega sõlmitud lepingutega ja selliste lepingute ülesütleamisega) tehtud tegelikud kulud tingimusel, et üürileandja on tehtud kulud eelnevalt üürnikuga kooskõlastanud. Juhul, kui üürnik keeldub vastavate otsuste kulude kooskõlastamisest, ei ole üürileandjal õigust ega kohustust vastavaid kulutusi teha. Juhul, kui selliste tegevuste/kulude teostamata jätmine takistab kokkuleppe täitmist, ei loeta selliseid asjaolusid üürileandja poolt kokkuleppe rikkumiseks.
- 3.3. Kokkuleppe punktis 3.1.1 nimetatud remonttööde maksumuse hüvitab üürnik üürileandjale hiljemalt 31.12.2024 ühekordse maksena üürileandja esitatud arve alusel. Üürileandja esitab arve pärast osalist remonttööde üürnikule üleandmist vaheakti alusel, mis sisaldab mh kokkuleppe punktis 3.1.1 toodud summas teostatud remonttöid.
- 3.4. Pärast remonttööde teostamist ja üürnikule üleandmise-vastuvõtmise aktiga üleandmist, arvestab üürileandja kokkuleppe punktis 3.1.1 nimetatud remonttööde maksumust ületavad tegelikud kulud üürniku poolt tasutava remondikomponendi maksetest kogunevate vahendite arvelt.

### 4. Kontaktisikud ja muud tingimused

- 4.1. Pooled nimetavad oma esindajateks kokkuleppe täitmisega seotud küsimustes:
  - 4.1.1. üürnik – Katrin Parve (tel 5300 5927, e-post [katrin.parve@just.ee](mailto:katrin.parve@just.ee)) või teda asendav isik;
  - 4.1.2. üürileandja – Mart Salusaar (GSM 5649 0190, e-post: [mart.salusaar@rkas.ee](mailto:mart.salusaar@rkas.ee)) või teda asendav isik.
- 4.2. Punktis 4.1 nimetatud esindajate volituste hulka kuulub muuhulgas kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.

- 4.3. Kontaktisikute muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest kirjalikult teavitama.
- 4.4. Kokkulepe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

**Kokkuleppe lisa:**

**Lisa nr 1 – Remonttööde loetelu ja eeldatav maksumus**

**Üürileandja**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Karel Aasrand  
haldusteenuste direktor  
Riigi Kinnisvara AS

**Üürnik**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Risto Lindeberg  
haldusosakonna juhataja  
Viru Vangla