

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE

Riigi Kinnisvara AS, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, Tallinn 10115 (edaspidi nimetatud *üürileandja*), mida esindab põhikirja alusel juhatuse esimees Kati Kusmin
ja

Politsei- ja Piirivalveamet, registrikood 70008747, asukoht Pärnu mnt 139, Tallinn 15060 (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab peadirektori 10.06.2022 käskkirja nr 1.1-1/55 alusel peadirektori asetäitja varade alal Janne Pikma,

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

võttes arvesse, et

- (i) poolte vahel on 29.10.2012 sõlmitud üürileping nr Ü4498/12 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Tallinnas Ädala tn 25 ja Helme tn 3** asuvat tüüripinda;
- (ii) üürnik soovib, et üürileandja korraldaks tüüripinna asukohaks olevate kinnistute Ädala tn 25 ja Helme tn 3 ning lähiala (s.o Helme tn 3b ja Eesti Vabariigi omandis olev Ädala tn 27 kinnistute) detailplaneeringu koostamise,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Eesmärk ja tähtaeg

- 1.1 Pooled on kokku leppinud, et üürileandja korraldab Tallinnas Ädala tn 25, Ädala tn 27, Helme tn 3 ja Helme tn 3b detailplaneeringu koostamise ja sellega kaasnevad vajalikud uuringud vastavalt kokkuleppe lisas nr 1 kirjeldatule (edaspidi ühiselt nimetatud *tööd*). Tööde täpsem sisu ja maht lepitakse poolte poolt kokku tööde teostamiseks korraldatavas riigihanke alusdokumentides, 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 39 (kolmekümne üheksa) kuu möödudes alates käesoleva kokkuleppe allkirjastamisest** tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid.

2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1 korraldama ja finantseerima tööd vastavalt kokkuleppe lisale nr 1. **Eeldatav tööde maksumus koos reservi ja üürileandja projektijuhtimise otseste kuludega on 69 000 (kuuskümmend üheksa tuhat) eurot, millele lisandub käibemaks.** Üürile lisanduva **parendustööde kapitalikomponendi** (vastavalt punktile 7) arvutamise aluseks olev **eeldatav kogumaksumus on 75 818 (seitsekümmend viis tuhat kaheksasada kaheksateist) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos üürileandja projektijuhtimise kaudsete kulude ja üürileandja finantseeritava parendustööde teostamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga. Tööde täpne maksumus selgub pärast tööde lõppemist. Juhul, kui tööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse;

- 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 tööspetsiifilistes 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 kohustuse 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 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 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 kokkuleppes 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 kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine

- 7.1 Pooled on kokku leppinud, et lepingu lõppemisel sõlmivad pooled uue üürilepingu, mille tasu arvestamisel võetakse arvesse üürile lisanduv parendustööde kapitalikomponent vastavalt käesolevale kokkuleppele. Pärast tööde lõppemist ja üürnikule üleandmist sõlmivad pooled 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva parendustööde kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksegraafiku asendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe ning lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse kokkuleppe punktis 7.2 kirjeldatud viisil leitud parendustööde kapitalikomponendi suurus (vastavalt üürileandja poolt tehtud tööde tegelikule maksumusele).
- 7.2 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:

- 7.2.1 parendustööde kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 60 (kuuskümmend) kuud alates üüripinna valduse üürnikule üleandmisest, st eeldatavasti alates 01.01.2026 lisandub üürile rendustööde kapitalikomponent;
- 7.2.2 parendustööde kapitali tulumäärana arvestatakse tööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 4,1%;
- 7.2.3 parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
 - 7.2.3.1 üürileandja poolt tööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
 - 7.2.3.2 vajadusel tööde teostamisega kaasnevate teenuste (uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) otsestest kuludest;
 - 7.2.3.3 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
 - 7.2.3.4 üürileandja projektijuhtimise otsestest kuludest;
 - 7.2.3.5 üürileandja projektijuhtimise kaudsetest kuludest, mille suuruseks on 2,5 (kaks koma viis) protsenti kokkuleppe punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.4 kirjeldatud otsestest kuludest;
 - 7.2.3.6 üürileandja finantseeritavast rendustööde teostamise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.4 kirjeldatud otsestest kuludest;
- 7.3 parendustööde kapitali lõppväärtus leitakse pärast tööde lõppemist üüris sisalduva kapitalikomponendi suuruse määramisel (kokkuleppe punkt 7.2).

8. Poolte esindajad ja töörühmade töökorraldus

- 8.1 Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistest küsimustes:
 - 8.1.1 üürnik – Hannes Jaanimäe (tel 5299 291, e-post: hannes.jaanimae@politsei.ee);
 - 8.1.2 üürileandja – Ülle Tamm (GSM 5344 1347, e-post: ulle.tamm@rkas.ee).
- 8.2 Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
 - 8.2.1 üürnik – Sven Laats (tel 5855 7691, e-post sven.laats@politsei.ee);
 - 8.2.2 üürileandja – Erik Vest (GSM 5345 7404, e-post: erik.vest@rkas.ee).
- 8.3 Punktis 8.2 nimetatud esindajate volituste hulka kuulub muuhulgas:
 - 8.3.1 töörühma koosolekutel osalemine ja esitatud lahenduste kooskõlastamine või lahenduste muutmiseks põhjendatud ettepanekute tegemine;
 - 8.3.2 kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.
- 8.4 Esindajate muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest kirjalikult teavitama.
- 8.5 Kokkuleppes sätestatud eesmärgi saavutamiseks moodustatavate töörühmade tööd korraldab üürileandja. Töörühma koosoleku toimumise ajast ja kohast teavitab üürileandja üürnikku ette vähemalt 3 (kolm) tööpäeva.
- 8.6 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 protokoll, allkirjastatud protokoll koos põhjendatud kirjaliku eriarvamusega või protokoll parandusettepanekud 3 (kolme) tööpäeva jooksul arvates protokoll 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.

- 8.7 Kokkulepe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppe lisad:

Lisa 1 – Tööde loetelu ja eeldatav maksumus

Lisa 2 – Parendustööde kapitalikomponendi annuiteetgraafik

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Kusmin
juhatuse esimees
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Janne Pikma
peadirektori asetäitja varade alal
Politsei- ja Piirivalveamet