

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE

HITS Investments OÜ, registrikood 14435374, asukoht Rotermanni 8, 10111 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürileandja*), mida esindab juhatuse liige Martin Ühtegi
ja

Sotsiaalkindlustusamet, registrikood 70001975, asukoht Paldiski mnt 80, 15092 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab põhimääruse alusel peadirektor Maret Maripuu (ajutiselt peadirektori ülesannetes kvaliteedijuhtimise- ja sisekontrolli valdkonna juht Meeli Miidla-Vanatalu),

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on 28.02.2019 sõlmitud üürileping nr 11-2/74-1 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Paldiski mnt 80, Tallinn** asuvat üüripinda;
- 2) pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripinnal kokkulepitud mahus vajalikud parendustööd,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Eesmärk ja tähtaeg

- 1.1. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripinnal parendustöödena käesoleva kokkuleppe lisas nr 1 „Parendustööde loetelu ja tehniline kirjeldus” (edaspidi nimetatud *parendustööd*) kokkulepitud tööd. Üürnik tasub teostatud parendustööde eest tegelike kulude alusel.
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.
- 1.3. Üürileandja on kohustatud teostama parendustööd ja andma üüripinna üürnikule üle **hiljemalt 31.12.2024**.

2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1. korraldama väikehanke ja finantseerima parendustööd, järgides selleks riigihangete seadust, sealhulgas võtma võrreldavad pakkumused. **Parendustööde maksumus ilma käibemaksuta peab jääma alla 60 000 (kuuekümne tuhande) euro**. Kokkulepitud parendustööde maksumus sisaldab kõiki kulusid sealhulgas üürileandja projektijuhtimise, projekteerimise ja finantseerimise kulusid, mis on 10% parendustööde maksumusest;
- 2.2. parendustööde teostamise korraldamisel kinni pidama kokku lepitud tähtaegadest ning korraldama parendustööde ning sellega kaasnevate tegevuste teostamist efektiivselt, üürniku jaoks parimal võimalikul viisil, seejuures kooskõlastades üürnikuga vajalikud elektri, vee või muud katkestused vähemalt kaks (2) päeva enne katkestust, saavutamaks kvaliteetne tulemus optimaalsete kulutustega ning arvestades hilisemate eksploatatsioonikuludega. Kui üürnik ei anna kooskõlastust, tuleb üürileandjal pakkuda üürnikule välja alternatiivne aeg katkestuse läbi viimiseks;
- 2.3. mitte tegema muudatusi või täiendusi üürniku poolt kooskõlastatud parendustööde 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 või asjaomase haldusorgani poolt seatud tingimuste täitmiseks;

- 2.4. vaatama viie (5) tööpäeva jooksul läbi ettepanekud parendustööde muutmiseks (sh eelnevalt kokkulepitust erinevate või määratlemata materjalide kasutamiseks) ning parendustööde 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 äranäitamisega;
- 2.5. üürniku nõudmisel andma aru parendustööde teostamise käigust ning võimaldama üürniku esindajal igal ajal teostada kontrolli teostatavate parendustööde mahu ja kvaliteedi, samuti kasutatavate materjalide, seadmete ja detailide vastavuse üle kokkulepitud parendustööde lahendustele ja kooskõlastatud hanke alusdokumentidele;
- 2.6. korraldama vastavalt vajadusele, sh üürniku esindaja nõudmisel, parendustööde teostamisega seotud küsimustes nõupidamisi ning kaasama parendustööde teostamisega seotud nõupidamistele üürniku esindaja;
- 2.7. teatama esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürniku esindajale parendustööde valmimise lõpptähtaja muutmise soovist, tähtaja muutumise põhjustest ja sellega kaasnevatest riskidest;
- 2.8. koostama ja säilitama parendustöid puudutavad dokumendid (poolte vahel sõlmitud kokkulepped, aktid, koosolekute protokollid ja üürnikuga kooskõlastatud dokumendid) ja esitama need üürnikule tutvumiseks vastava nõude saamisest viie (5) tööpäeva jooksul.

3. Üürileandjal on õigus:

- 3.1. punktis 1.3 tähtaega muuta ainult kokkuleppel Üürnikuga. Sellisel juhul on üürileandja kohustatud teates esitama tähtaja edasilükkumise põhjused koos seda tõendavate dokumentidega (olemasolul) ning näitama ajavahemiku, mille võrra punktis 1.3 tähtaeg edasi lükkub;
- 3.2. saada üürnikult parendustööde teostamiseks vajalikku informatsiooni ja lähteandmeid;
- 3.3. teha iseseisvalt muudatusi või täiendusi parendustööde lahenduses, juhul kui üürnik ei ole eelnimetatud muudatuse või täienduste tegemise kooskõlastamise taotlusele vastanud kokkuleppe punktis 4.2 toodud tähtaja jooksul ning vastavad muudatused seisnevad erinevate materjalide või lahenduste kasutamises, mis on samaväärsed varem kooskõlastatud materjalide või lahendustega;
- 3.4. peatada või lõpetada parendustöödega seotud toimingud juhul, kui üürnik ei täida kokkuleppe punkti 4 alapunktides nimetatud kohustusi ning nõuda üürnikult parendustöödega seoses tekkiva kahju hüvitamist.

4. Üürnik on kohustatud:

- 4.1. esitama üürileandja nõudmisel parendustööde teostamiseks vajalikud lähteandmed. Juhul kui lähteandmed on vastuolus või ebaselged, on üürileandja kohustatud küsima üürnikult vastavaid selgitusi;
- 4.2. vastama kõikidele üürileandja kokkuleppe kohastele järelepärimistele, taotlustele (sh taotlused dokumentide kooskõlastamiseks), kirjadele jm nõuetele hiljemalt viie (5) tööpäeva jooksul või teatama sama tähtaja jooksul mõjuval põhjusel vastamise tähtaja pikendamisest või kooskõlastuse andmisest keeldumisest. Nõusoleku andmisest keeldumine peab olema mõistlikult põhjendatud;
- 4.3. esitama parendustööde teostamisega seotud pretensioonid viivitamatult vastava asjaolu teadasaamisest.

5. Üürnikul on õigus:

- 5.1. parendustöödest loobuda, kui võrreldavad pakkumused on oluliselt kallimad üürileandja varasemast prognoosis või kokkuleppel üürnikuga teostada neid vähendatud mahus;
- 5.2. tutvuda hanke pakkumuste ja muu dokumentatsiooniga;
- 5.3. esitada parendustööde teostamise ajal ettepanekuid kokkulepitud lahenduste muutmiseks;

- 5.4. kontrollida parendustööde teostamise käiku ning parendustööde mahu ja kvaliteedi vastavust kokkulepitud lahendustele ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
- 5.5. osaleda parendustööde teostamisega seotud küsimustes korraldatud töörühma nõupidamistel ja saada nõupidamiste protokollid;
- 5.6. nõuda üürileandjalt parendustöödega seotud töörühma nõupidamiste kokkukutsumist;
- 5.7. nõuda kokkuleppe punktis 4.2 nimetatud dokumentidele vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamise, peab üürnik sellest üürileandjat teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis avaldusele vastamise tähtaja jooksul. Üürniku teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev;
- 5.8. nõuda parendustöödega seotud toimingute peatamist või lõpetamist juhul, kui üürileandja ei täida kokkuleppe punktis 2 nimetatud kohustusi;
- 5.9. mistahes üürniku õiguse kasutamisega ei võta üürnik endale vastutust tööde nõuetekohasuse eest. Üürnik vastutab siiski tema poolt üürileandjale antud juhiste eest, kui tegemist on parendustööde 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.

6. Poolte esindajad ja töörühmade töökorraldus

- 6.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistes küsimustes:
 - 6.1.1. üürnik – Martin Maltsev (tel 5915 1256, e-post: martin.maltsev@sotsiaalkindlustusamet.ee) või teda asendav isik;
 - 6.1.2. üürileandja – Artjom Dmitrijev (tel 5350 5670, e-post: artjomdmitrijev7@gmail.com) või teda asendav isik.
- 6.2. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
 - 6.2.1. üürnik – Martin Maltsev (tel 5915 1256, e-post: martin.maltsev@sotsiaalkindlustusamet.ee) või teda asendav isik;
 - 6.2.2. üürileandja – Artjom Dmitrijev (tel 5350 5670, e-post: artjomdmitrijev7@gmail.com) või teda asendav isik.
- 6.3. Punktis 9.2 nimetatud esindajate volituste hulka kuulub muuhulgas:
 - 6.3.1. töörühma koosolekutel osalemine ja esitatud lahenduste kooskõlastamine või lahenduste muutmiseks põhjendatud ettepanekute tegemine;
 - 6.3.2. kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.
- 6.4. Volitatud esindaja muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.
- 6.5. Kokkuleppes sätestatud eesmärgi saavutamiseks moodustatavate töörühmade tööd korraldab üürileandja. Töörühma koosoleku toimumise ajast ja kohast teavitab üürileandja üürnikku ette vähemalt kolm (3) tööpäeva, olles sobiva aja ja koha eelnevalt üürnikuga kokku leppinud.
- 6.6. Üürileandja on kohustatud koostama kokkuleppe täitmisega seotud mõlema poole osalusel toimunud nõupidamiste protokollid ja edastama need üürnikule hiljemalt viie (5) tööpäeva jooksul vastava nõupidamise toimumisest. Üürnik on kohustatud edastama üürileandjale allkirjastatud protokollid, allkirjastatud protokollid koos põhjendatud kirjaliku eriarvamusega või protokollid parandusettepanekud kolme (3) 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.
- 6.7. Kokkuleppe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkuleppe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppe lisad:

Lisa nr 1 – Parendustööde loetelu ja tehniline kirjeldus.

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Martin Ühtegi
juhatuse liige

HITS Investments OÜ

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Meeli Miidla- Vanatalu
kvaliteedijuhtimise- ja sisekontrolli
valdkonna juht ajutiselt peadirektori
ülesannetes

Sotsiaalkindlustusamet