

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE

1. Eesmärk ja tähtaeg

- 1.1. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripinnal kokkuleppe lisas nr 1 kirjeldatud tööd (edaspidi nimetatud *parendustööd*). Parendustööde täpsem sisu ja maht lepatakse poolte poolt kokku parendustööde teostamiseks korraldatavates riigihangete alusdokumentides (edaspidi nimetatud *hankedokumentid*), arvestades seejuures parendustööde teostamiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.
 - 1.1.1. Parendustööde sisuks on omaniku- ja autorijärelevalve teostamine, projektijärgsete üldehitustööde, siseviimistluse, tehnosüsteemide nõuetekohase toimimisega seotud tööde lõpetamine, sh kergvaheseinte ehitamine, parketi ja plaatide paigaldamine, uute uste paigaldamine, sanitaarruumide väljaehitamine koos kohtkindla sisustusega valgustite paigaldamine, valgustuse-, valve-, läbipääsu- ja automaatika süsteemide väljaehitamine. Parendustööde sisuks ei ole tööd mis on seotud muuseumi sisustamise ja ekspositsiooni rajamisega, sh kohtkindel mööbel (v.a kohtkindel mööbel või sisustuselemendid, mis on vajalikud paigaldada ehitustööde teostaja poolt), valgustus jms, mis projekteeritakse ja paigaldatakse tulevase üüripinna kasutaja tellimusel ja kulul.
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.
- 1.3. Üürileandja on kohustatud teostama parendustööd ja andma need üürnikule üle **hiljemalt 31.12.2026. a** tingimisel, et ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid.

2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1. 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 2 (kaks) päeva enne katkestust, saavutamaks kvaliteetne tulemus optimaalsete kulutustega ning arvestades hilisemate ekspluatatsioonikuludega. Kui üürnik ei anna kooskõlastust, tuleb üürileandjal pakkuda üürnikule välja alternatiivne aeg katkestuse läbiviimiseks;
- 2.2. koostama parendustööde hankedokumentid ning kooskõlastama hankedokumentide tehnilise kirjelduse üürnikuga enne hanketeate avaldamist või pakkumuse esitamise ettepaneku esitamist kvalifitseeritud taotlejatele. Üürnikul ei ole õigust hankedokumentide tehnilise kirjelduse kooskõlastamisest ebamõistlikult keelduda;
- 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 5 (viie) 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 hankedokumentidele;
- 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 5 (viie) tööpäeva jooksul.

3. Üürileandjal on õigus:

- 3.1. saada üürnikult parendustööde teostamiseks vajalikku informatsiooni ja lähteandmeid;
- 3.2. 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;
- 3.3. 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 5 (viie) 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 teada saamisest.

5. Üürnikul on õigus:

- 5.1. esitada parendustööde teostamise ajal ettepanekuid kokkulepitud lahenduste muutmiseks;
- 5.2. kontrollida parendustööde teostamise käiku ning parendustööde mahu ja kvaliteedi vastavust kokkulepitud lahendustele ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
- 5.3. osaleda parendustööde teostamisega seotud küsimustes korraldatud töörühma nõupidamistel ja saada nõupidamiste protokollid;
- 5.4. nõuda üürileandjalt parendustöödega seotud töörühma nõupidamiste kokkukutsumist;
- 5.5. nõuda kokkuleppes reguleeritud dokumentidele (kokkuleppe punkt 4.2) vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikenemise, peab üürnik sellest üürileandjat teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis avaldusele vastamise tähtaja jooksul. Üürniku teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev;
- 5.6. nõuda parendustöödega 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 hankedokumentide tehnilisest kirjeldusest või kokkuleppe punktis 4.2 toodud

kooskõlastustest (v.a kokkuleppe punktis 3.2 toodud juhul), ei ole üürnikul kohustust vastava toimingu või muudatuse tõttu tekkinud parendustööde kallinemist üürileandjale hüvitada ja vastavaid kulutusi ei arvestata parendustööde maksumuse hulka. Üürnikul on põhjendatud vajadusel õigus nõuda eelnimetatud dokumentidega vastuolus olevate parendustööde ümbertegemist üürileandja kulul;

- 5.7. 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. Tähtaja pikenedamine

- 6.1. Üürileandja kohustub teostama parendustööd ning andma need 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 üürripinna üleandmise tähtaja edasilükkumisega, juhul kui parendustööd on ajutiselt takistatud ja/või viibivad, järgmistel põhjustel:
- 6.2.1. parendustööd viibivad või on takistatud üürileandjast mittesõltuvatel põhjustel (sh kõrvaldatava takistuse tõttu õigusaktiga nõutava loa, kooskõlastuse või muu nõusoleku saamisel) – tähtaeg lükkub edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud parendustööde kestuse pikenedamise aja võrra;
- 6.2.2. üürnik viivitab kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisega või on kokkuleppe punkti 5.5 kohaselt pikendanud avaldusele vastamise tähtaega ja üürileandjal ei ole seetõttu võimalik täita kokkuleppega endale võetud kohustusi tähtaegselt – tähtaeg lükkub edasi üürniku kohustuste täitmisega viivitamise või pikendamise aja võrra;
- 6.2.3. riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus ja/või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud ja esitatud vaidlustus või kaebus jäetakse rahuldamata või vaidlustuse/kaebuse esitaja loobub vaidlustusest/kaebusest – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenedamise aja võrra;
- 6.2.4. riigihanke hankemenetluses vastavaks tunnistatud pakkumuse esitanud isikud keelduvad hankelepingu sõlmimisest või kui hankelepingu sõlmimine ühegi pakkujaga ei ole osutunud võimalikuks pakkumuste jõusoleku tähtaja kestel üürileandjast mitteolenevatel põhjustel – tähtaeg lükkub edasi uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui käesolevas kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
- 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 alusel hankelepingu sõlmida – tähtaeg lükkub edasi uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
- 6.2.6. kuigi üürileandja on omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud, esitatakse riigihanke hankemenetluses vaidlustus või kaebus, kuid vaidlustuse või kaebuse menetlemise ajal tunnistab üürileandja üürniku kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud 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 ja/või üürnikule (sh eesmärgiga vältida kokkuleppega kokku lepitud tähtaja liigset edasilükkumist) – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenedamise aja võrra ning uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;

- 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 ja/või Eesti Vabariigi põhiseadusele – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra või uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui käesolevas kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
- 6.2.8. üürnik soovib kokkulepitud parendustööde lahenduste või kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – üürnik ja üürileandja lepivad kokku vajalike lisaparendustööde teostamises (sh eeldatavas maksumuses) ning määravad vajadusel lisaparendustöödele täiendava tähtaja.
- 6.3. Kokkuleppe punktis 6.2 sätestatu ei piira üürniku õigust nõuda seaduses või lepingus sätestatud muu leppetrahvi maksmist ja kahju hüvitamist ning kasutada muid seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid.
- 6.4. Üürileandja teavitab üürnikku viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui:
- 6.4.1. esineb kokkuleppe punktides 6.2.1–6.2.7 nimetatud mis tahes asjaolu ja seetõttu lükkub edasi kokkuleppes sätestatud tähtaeg (sellisel juhul on üürileandja kohustatud teates esitama tähtaja edasilükkumise põhjused koos seda tõendavate dokumentidega (olemasolul) ning näitama ajavahemiku, mille võrra kokkuleppes sätestatud tähtaeg edasi lükkub) või
- 6.4.2. esineb kokkuleppe punktis 6.2.8 nimetatud asjaolu ja seetõttu on vajalik kokkuleppes sätestatud tähtaja uuendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

7. Kokkuleppe maksumus ja tasumine

- 7.1. Kokkuleppe alusel üürileandja poolt teostatavate parendustööde eeldatav maksumus koos reserviga on **1 797 951 (üks miljon seitsesada üheksakümmend seitse tuhat üheksasada viiskümmend üks) eurot**, millele lisandub käibemaks. Maksumus ei sisalda üürileandja projektijuhtimis- ja üldkulu. Parendustööde täpne maksumus selgub pärast parendustööde lõppemist. Juhul, kui parendustööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse.
- 7.2. Üürnik hüvitab üürileandjale kokkuleppe täitmisega kaasnevad kulud kokkuleppes sätestatud tingimustel. Kokkuleppe täitmisega kaasnevateks kuludeks on järgmised kulud:
- 7.2.1. **üürileandja projektijuhtimise kulu 77 500 (seitsekümmend seitse tuhat viissada) eurot**, millele lisandub käibemaks;
- 7.2.2. **kokkuleppe täitmiseks tehtud tegelikud kulud** (sh kokkuleppe ennetähtaegse lõpetamise ning kokkuleppe eesmärgi täitmiseks kolmandate isikutega sõlmitud lepingutega ja selliste lepingute ülesütleemisega seotud kulud) tingimusel, et üürileandja on tehtud kulud eelnevalt üürnikuga kooskõlastanud. Juhul, kui üürnik keeldub vastavate otsete 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;
- 7.2.3. **üürileandja üldkulu 2,5% (kaks koma viis protsenti)** kokkuleppe punktides 7.2.1 ja 7.2.2 kirjeldatud kuludest, millele lisandub käibemaks.
- 7.3. Kokkuleppe punktis 7.2 kirjeldatud kulud hüvitab üürnik alates kokkuleppe sõlmimisest igakuiselt üürileandja poolt esitatud arve alusel 21 (kahekümne ühe) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates. Üürileandja esitab arve (koos vastaval kuul tehtud kulude aruandega) arvestades järgmist:
- 7.3.1. punktis 7.2.1 nimetatud projektijuhtimise kulu arvestatakse kord kuus jagatuna kuude arvuga alates kokkuleppe sõlmimisest kuni punktis 1.3 toodud tähtjani;
- 7.3.2. punktides 7.2.2 ja 7.2.3 kirjeldatud kulud arvestatakse vastaval kuul tehtud tegelike kulude alusel.

- 7.4. Pooled on täiendavalt kokku leppinud, et pärast käesoleva kokkuleppe alusel teostatavate parendustööde lõppemist ja üürnikule üleandmist sõlmivad pooled 3 (kolme) kalendrikuu jooksul lepingu muudatuse lepingu alusel osutatavate üüri- ja kõrvalteenuste mahtude ja tasude muutmiseks lisas nr 3 ning kohustuste jaotuste ja teenuste liigituse muutmiseks lisas nr 2.

8. Poolte esindajad ja töörühmade töökorraldus

- 8.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistes küsimustes:
- 8.1.1. üürnik – Alar Pihl (tel 5750 2693, e-post: alar.pihl@fin.ee) või teda asendav isik;
 - 8.1.2. üürileandja – Maivi Suurmäe (tel 5887 3438, e-post: maivi.suurmae@rkas.ee) või teda asendav isik.
- 8.2. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
- 8.2.1. üürnik – Alar Pihl (tel 5750 2693, e-post: alar.pihl@fin.ee) või teda asendav isik;
 - 8.2.2. üürileandja – Erik Vest (tel 53457404, e-post: erik.vest@rkas.ee) või teda asendav isik.
- 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. Punktis 8.2.2 nimetatud esindaja volituste hulka kuulub muuhulgas parendustööde üürileandja poolt üürnikule üleandmine, sh parendustööde üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamine.
- 8.5. Volitatud esindaja muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.
- 8.6. Kokkuleppes sätestatud eesmärgi saavutamiseks moodustatavate töörühmade tööd korraldab üürileandja. Töörühma koosoleku toimumise ajast ja kohast teavitab üürileandja üürnikku ette vähemalt 3 (kolm) tööpäeva, olles sobiva aja ja koha eelnevalt üürnikuga kokku leppinud.
- 8.7. 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.
- 8.8. Kokkulepe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppe lisa:

Lisa nr 1 – Parendustööde loetelu ja eeldatav maksumus

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürnik