

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE NR 1

1. Eesmärk ja ese

- 1.1. Üürileandja teostab üürilepingu sõlmimise ajal üüripinnal käesoleva parendustööde teostamise kokkuleppe (edaspidi nimetatud *kokkulepe*) lisas nr 1 kirjeldatud projekteerimis- ja ehitustöid ning nendega kaasnevaid töid, sh sisustuse hankimine (edaspidi ühiselt nimetatud *parendustööd*), mis lõpetatakse kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtajaks.
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse parendustööde lõpetamisega seotud poolte õigused ja kohustused.
- 1.3. Käesolev kokkulepe on üürilepingu lahutamatu osa.
- 1.4. Üürileandja on kohustatud lõpetama parendustööd hiljemalt **31.08.2023** tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 2.1 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid.

2. Parendustööde tähtaja pikenemine

- 2.1. Kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata üürilepingust, kokkuleppes ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid parendustööde tähtaja edasilükkumisega juhul, kui parendustööd on ajutiselt takistatud ja/või viibivad järgmistel põhjustel:
 - 2.1.1. parendustööd 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 pikenemise aja võrra;
 - 2.1.2. üürnik soovib lisatööde teostamist – üürnik ja üürileandja 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 pikenemise 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 kokkuleppes sätestatud tähtaja pikendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

3. Parendustööde kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine

- 3.1. Kokkuleppe alusel üürileandjale hüvitatav parendustööde (v.a sisustus) eeldatav maksumus on **7 166 929 (seitse miljonit ükssada kuuskümmend kuus tuhat üheksasada kakskümmend üheksa) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis on arvestatud koos reservi ja üürileandja projektijuhtimise otseste kuludega. Üürile lisanduva parendustööde **kapitalikomponendi** (vastavalt punktile 3.2) arvestamise aluseks olev eeldatav kogumaksumus on **7 853 200 (seitse miljonit kaheksasada viiskümmend kolm tuhat kakssada) 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. Parendustööde täpne maksumus selgub pärast parendustööde

- lõppemist. Juhul, kui parendustööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad kokkuleppe muudatuse.
- 3.2. 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:
- 3.2.1. parendustööde kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 240 (kakssada nelikümmend) kuud alates 01.09.2023;
 - 3.2.2. parendustööde kapitali tulumäärana arvestatakse parendustööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 5,7%;
 - 3.2.3. parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
 - 3.2.3.1 üürileandja poolt parendustööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
 - 3.2.3.2 vajadusel parendustööde teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) otsestest kuludest;
 - 3.2.3.3 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
 - 3.2.3.4 üürileandja projektijuhtimise otsestest kuludest;
 - 3.2.3.5 üürileandja projektijuhtimise kaudsetest kuludest, mille suuruseks on 2,5 (kaks koma viis) protsenti kokkuleppe punktides 3.2.3.1 kuni 3.2.3.4 kirjeldatud otsestest kuludest;
 - 3.2.3.6 üürileandja finantseeritavast parendustööde teostamise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 3.2.3.1 kuni 3.2.3.4 kirjeldatud kuludest;
 - 3.2.4. parendustööde kapitali lõppväärtus leitakse pärast parendustööde lõppemist üüris sisalduva kapitalikomponendi suuruse määramisel (kokkuleppe punkt 3.3).
- 3.3. Pärast parendustööde lõppemist sõlmivad üürileandja ja üürnik 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva parendustööde kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksograafiku asendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe ning lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse käesoleva kokkuleppe punktis 3.2 kirjeldatud viisil leitud parendustööde kapitalikomponendi suurust (vastavalt üürileandja poolt tehtud parendustööde maksumusele).

4. Sisustuse kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine

- 4.1. Kokkuleppe alusel üürileandjale hüvitatav sisustuse eeldatav maksumus on **553 389 (viissada viiskümmend kolm tuhat kolmsada kaheksakümmend üheksa) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis on arvestatud koos reservi ja üürileandja projektijuhtimise otseste kuludega. Üürile lisanduva sisustuse kapitalikomponendi (vastavalt punktile 4.2) arvestamise aluseks olev eeldatav kogumaksumus on **567 224 (viissada kuuskümmend seitse tuhat kakssada kakskümmend neli) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos üürileandja projektijuhtimise kaudsete kulude ja üürileandja finantseeritava sisustuse hankimise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga. Sisustuse täpne maksumus selgub pärast parendustööde lõppemist ja sisustuse üürnikule üleandmist. Juhul, kui sisustuse eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad kokkuleppe muudatuse.
- 4.2. Sisustuse kapitali algväärtus kajastatakse üüris sisalduvas sisustuse kapitalikomponendis, mis arvutatakse määruse lisa 2 punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades järgmist:
- 4.2.1. sisustuse kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 120 (üks sada kakskümmend) kuud alates 01.09.2023;

- 4.2.2. sisustuse kapitali tulumäärana arvestatakse üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määrase lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 5,7%;
- 4.2.3. sisustuse kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
- 4.2.3.1 üürileandja poolt sisustuse hankimiseks ja paigaldamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
 - 4.2.3.2 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu sisustuse komponendi makseperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
 - 4.2.3.3 üürileandja projektijuhtimise otsestest kuludest;
 - 4.2.3.4 üürileandja projektijuhtimise kaudsetest kuludest, mille suuruseks on 2,5 (kaks koma viis) protsenti kokkuleppe punktides 4.2.3.1 kuni 4.2.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest;
 - 4.2.3.5 üürileandja finantseeritavast sisustuse hankimise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil punktides 4.2.3.1 kuni 4.2.3.3 kirjeldatud kuludest.
- 4.2.4. Sisustuse kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.
- 4.3. Pärast parendustööde lõppemist ja sisustuse üürnikule üleandmist sõlmivad üürileandja ja üürnik vajadusel 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva sisustuse kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksegraafiku asendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe ning lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse käesoleva kokkuleppe punktis 4.2 kirjeldatud viisil leitud sisustuse kapitalikomponendi suurust (vastavalt üürileandja poolt tehtud hangitud sisustuse maksumusele).
- 5. Poolte esindajad**
- 5.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajad parendustöödega seotud küsimustes:
- 5.1.1. üürniku esindaja on Kaidi Rand (tel 5690 9433, e-post: kaidi.rand@fin.ee) või teda asendav isik;
 - 5.1.2. üürileandja esindaja on Janek Kivilaid (tel 528 7550, e-post: janek.kivilaid@rkas.ee) või teda asendav isik.
- 5.2. Poole esindaja volituste hulka kuulub muuhulgas käesoleva kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.
- 5.3. Kontaktisiku muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.

Kokkuleppe lisad:

Lisa 1 – Parendustööde loetelu ja eeldatav maksumus

Lisa 2 – Sisustuse loetelu ja eeldatav maksumus

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürnik