

## PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE

### 1. Eesmärk ja tähtaeg

- 1.1. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripinnal käesoleva parendustööde teostamise kokkuleppe (edaspidi nimetatud *kokkulepe*) lisas nr 1 kirjeldatud projekteerimis- ja ehitustööd ning nendega kaasnevad tööd, sh lisas nr 2 toodud sisustuse hankimise (edaspidi ühiselt nimetatud *parendustööd*). Parendustööde täpsem sisu ja maht lepitakse poolte poolt kokku parendustööde teostamiseks korraldatavates riigihangete alusdokumentides (edaspidi nimetatud *hankedokumentid*), arvestades seejuures parendustööde teostamiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.
- 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 31.12.2026** tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid.

### 2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1. korraldama ja finantseerima **parendustööd eeldatava maksumusega 1 160 906 (üks miljon ükssada kuuskümmend tuhat üheksasada kuus) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis on arvestatud koos reservi ja üürileandja projektijuhtimise otseste kuludega ning mis koosneb kahest eraldi arvestatavast summast:
  - 2.1.1. 68 406 euro ulatuses rahastatakse parendustööid meetme „Avaliku sektori hoonete energiatõhusus“ toetuse arvelt ning nimetatud summas tehtud kuludid ei arvestata kokkuleppe punktides 7 ja 8 kirjeldatud kapitalikomponentide maksete hulka;
  - 2.1.2. 1 092 500 euro ulatuses, mis on arvestatud koos reservi ja üürileandja projektijuhtimise otseste kuludega, rahastatakse ehitustööid üürileandja eelarvest. **Üürile lisanduvate kapitalikomponentide (vastavalt punktidele 7 ja 8) arvutamise aluseks olev eeldatav maksumus on 1 202 454 (üks miljon kakssada kaks tuhat nelisada viiskümmend neli) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos 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 vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse;
- 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 2 (kaks) tööpäeva enne katkestust, saavutamaks kvaliteetne tulemus optimaalsete kulutustega ning arvestades hilisemate ekspluatatsioonikuludega. Kui üürnik ei anna kooskõlastust, tuleb üürileandjal pakkuda üürnikule välja alternatiivne aeg katkestuse läbi viimiseks;
- 2.3. koostama parendustööde riigihanke hankedokumentid ning kooskõlastama hankedokumentide tehnilise kirjelduse üürnikuga enne hanketeate avaldamist või pakkumuse esitamise ettepaneku esitamist kvalifitseeritud taotlejatele. Üürnikul ei ole õigust hankedokumentide kooskõlastamisest ebamõistlikult keelduda;

- 2.4. 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;
- 2.5. 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;
- 2.6. üürniku nõudmisel andma aru parendustööde teostamise käigust ning võimaldama üürniku esindajal igal ajal teostada kontrolli parendustööde mahu ja kvaliteedi, samuti kasutatavate materjalide, seadmete ja detailide vastavuse üle kokkulepitud parendustööde lahendustele ja kooskõlastatud hankedokumentidele;
- 2.7. korraldama vähemalt 1 (üks) kord kalendrikuus, vajadusel sagedamini, sh üürniku esindaja nõudmisel, parendustööde teostamisega seotud küsimustes nõupidamisi kaasates üürniku esindaja, omanikujärelevalve teostaja ning vajadusel parendustööde töövõtja esindaja. Parendustööde teostamisega seotud nõupidamistel osalemisega ei vastuta üürnik parendustööde nõuetekohasuse eest. Üürnik vastutab siiski tema poolt üürileandjale antud juhiste eest, kui tegemist on tavapärase 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;
- 2.8. teatama esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürniku esindajale parendustööde valmimise lõpptähtaja muutmise soovist, tähtaja muutumise põhjustest ja sellega kaasnevatest riskidest;
- 2.9. tegema kõik endast oleneva, et vähemalt 14 (neliteist) kalendripäeva enne parendustööde valmimise tähtpäeva oleks üürnikul võimalik alustada üüripinna sisustamist ja arvuti- ning sidevõrgu aktiivseadmete paigaldamist ja testimist;
- 2.10. kutsuma enne parendustööde töövõtulepinguga määratud garantiiperioodi lõppu kokku garantiikomisjoni ja kaasama garantiikomisjoni üürniku;
- 2.11. 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 parendustöödega seotud toimingud juhul, kui üürnik ei täida kokkuleppe punkti 4 alapunktides nimetatud kohustusi ning nõuda üürnikult parendustööde peatamisega 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, välja arvatud kokkuleppe punktis 4.3 nimetatud erisus. Nõusoleku andmisest keeldumine peab olema mõistlikult põhjendatud;

- 4.3. kooskõlastama tehnilise kirjelduse kohta hankemenetluses esitatud küsimustele koostatud selgitused (ja juhul, kui vastuse saab üürniku tööpetsiifikast tulenevalt koostada üksnes üürnik, siis koostama) 1 (ühe) tööpäeva jooksul;
- 4.4. esitama parendustööde teostamisega seotud pretensioonid viivitamatult vastava asjaolu teadasaamisest;
- 4.5. kokkuleppe punktis 2.9 kirjeldatud juhul arvestab üürnik üüripinna sisustamisel ja arvuti- ning sidevõrgu aktiivseadmete paigaldamisel ja testimisel järgnevalt:
  - 4.5.1. üürniku poolt teostatavate tegevuste ajakava ja ulatus ning tööde korraldus tuleb üürniku poolt üürileandjaga kirjalikult kokku leppida vähemalt 5 (viis) tööpäeva enne antud töödega alustamist;
  - 4.5.2. kui üüripinna sisustamise ja arvuti- ning sidevõrgu aktiivseadmete paigaldamisel kahjustatakse üüripinda, on üürnik kohustatud likvideerima need kahjustused omal kulul. Kui üürnik ei likvideeri neid kahjustusi, ei ole tal õigust üüripinna vastuvõtmisel märkida eelnimetatud kahjustusi üüripinna puudusteks.

## **5. Üürnikul on õigus:**

- 5.1. esitada parendustööde teostamise ajal täpsustavaid ettepanekuid kokkulepitud lahenduste muutmiseks. Kui üürnik soovib muudatusi, mis on tulenevalt parendustööde järgust realiseeritavad ja mille realiseerimisega kaasneva ajakulu on üürnik kirjalikult aktsepteerinud ning mis jäävad kokkuleppe punktis 2.1 nimetatud parendustööde summa piiresse, sõlmivad üürileandja ja üürnik kirjaliku kokkuleppe, millega muudetakse tööde teostamise tähtaega ning kirjeldatakse teostatavad muudatused. Juhul, kui eelnimetatud kokkulepet ei sõlmita (sh tulenevalt parendustööde summa suurenemise tõttu Vabariigi Valitsuse poolt seatavatest piirangutest), ei ole üürileandjal kohustust kirjeldatud muudatusi teostada;
- 5.2. kontrollida parendustööde teostamise käiku ning parendustööde mahu ja kvaliteedi vastavust kokkulepitud lahendustele ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
- 5.3. osaleda oma esindaja kaudu parendustöödega seotud nõupidamistel ja saada nõupidamiste protokollid;
- 5.4. nõuda üürileandjalt parendustöödega seotud üürileandja ja üürniku vaheliste tööühikute ja koosolekute kokkukutsumist;
- 5.5. nõuda kokkuleppega reguleeritud dokumentidele (kokkuleppe punkt 4.2) 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. Sellisel juhul kohaldatakse vajadusel tähtaja osas kokkuleppe punktis 6.2.2 sätestatud;
- 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 üüri kapitalikomponendi arvutamisel kapitali algväärtuses. 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 pikenedmine

- 6.1. Üürileandja kohustub teostama parendustööd ning andma üüripinna üürniku kasutusse 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 üüripinna 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 pikenedmise 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 kohustuse 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 pikenedmise 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 hankelepingut 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 pikenedmise 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 pikenedmise 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 lisatööde teostamises (sh eeldatavas maksumuses) ning määravad vajadusel lisatöödele 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. Parendustööde kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine**

- 7.1. Pärast parendustööde lõppemist ja üüripinna üürnikule üleandmist sõlmivad pooled 3 (kolme) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva parendustööde kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksegraafiku asendamiseks lepingu muutmise kokkuleppe ning lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse kokkuleppe punktis 7.2 kirjeldatud viisil leitud parendustööde kapitalikomponendi suurust (vastavalt üürileandja poolt tehtud parendustööde 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 121 (üks sada kakskümmend üks) kuud alates üüripinna valduse üürnikule üleandmisest, st eeldatavasti alates 01.01.2027 lisandub üürile parendustööde kapitalikomponent;
- 7.2.2. parendustööde kapitali tulumäärana arvestatakse parendustööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 5,9%;
- 7.2.3. parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
- 7.2.3.1 üürileandja poolt parendustööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
- 7.2.3.2 vajadusel parendustööde teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, 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 parendustööde 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;
- 7.2.4. parendustööde kapitali eeldatav lõppväärtus on 579 713 (viissada seitsekümmend üheksa tuhat seitsesada kolmeist) eurot (käibemaksuta). Parendustööde kapitali täpne lõppväärtus leitakse pärast parendustööde lõppemist üüris sisalduva kapitalikomponendi suuruse määramisel (kokkuleppe punkt 7.2).

## **8. Sisustuse kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine**

- 8.1. Pärast parendustööde lõppemist ja sisustuse üürnikule üleandmist sõlmivad pooled 3 (kolme) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva sisustuse kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksegraafiku asendamiseks lepingu muutmise kokkuleppe ning lisa 3 muudatuse, milles täpsustatakse käesoleva kokkuleppe punktis 8.2 kirjeldatud viisil leitud sisustuse kapitalikomponendi suurust (vastavalt üürileandja poolt hangitud sisustuse tegelikule maksumusele).
- 8.2. Sisustuse kapitali algväärtus kajastatakse üüris sisalduvas sisustuse kapitalikomponendis, mis arvutatakse määruse lisa 2 punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades järgmist:
- 8.2.1. sisustuse kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 121 (ükssada kakskümmend üks) kuud alates sisustuse üürnikule üleandmisest, st eeldatavasti alates 01.01.2027 lisandub üürile sisustuse kapitalikomponent;
- 8.2.2. sisustuse kapitali tulumäärana arvestatakse üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 5,9%;
- 8.2.3. sisustuse kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
- 8.2.3.1 üürileandja poolt sisustuse hankimiseks ja paigaldamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
- 8.2.3.2 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu sisustuse komponendi makseperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
- 8.2.3.3 üürileandja projektijuhtimise otsestest kuludest;
- 8.2.3.4 üürileandja projektijuhtimise kaudsetest kuludest, mille suuruseks on 2,5 (kaks koma viis) protsenti kokkuleppe punktides 8.2.3.1 kuni 8.2.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest;
- 8.2.3.5 üürileandja finantseeritavast sisustuse hankimise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil punktides 8.2.3.1 kuni 8.2.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest.
- 8.2.4. Sisustuse kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.

## 9. Poolte esindajad

- 9.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajad parendustöödega seotud küsimustes:
- 9.1.1. üürniku esindaja on Kaidi Rand (tel 5690 9433, e-post: [kaidi.rand@fin.ee](mailto:kaidi.rand@fin.ee)) või teda asendav isik;
- 9.1.2. üürileandja esindaja on Kaarel Svatski (tel 5555 7990, e-post: [kaarel.svatski@rkas.ee](mailto:kaarel.svatski@rkas.ee)) või teda asendav isik.
- 9.2. Poole esindaja volituste hulka kuulub muuhulgas käesoleva kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.
- 9.3. Volitatud esindaja muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.

### Kokkuleppe lisad:

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

**Lisa nr 2** – Sisustuse loetelu ja eeldatav maksumus

*(allkirjastatud digitaalselt)*

**Üürileandja**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

**Üürnik**