

KINNISVARA KORRASHOIUTEENUSTE OSUTAMISE LEPING NR KPJ-5/2025-2

Sotsiaalkindlustusamet, registrikoodiga 70001975, aadressiga Paldiski mnt 80, Tallinn 15092 (edaspidi nimetatud „**SKA**”), mida esindab põhimääruse alusel Maret Maripuu

ja

Riigi Kinnisvara AS, registrikoodiga 10788733, aadressiga Tartu mnt 85, Tallinn 10115 (edaspidi nimetatud „**RKAS**”), mida esindab põhikirja alusel haldusteenuste direktor Priit Valk

edaspidi käesolevas lepingus nimetatud ka „**Pool**” või „**Pooled**”,

võttes arvesse SKA soovi, et tema kasutuses (üürilepingu nr 11-2/380-1 alusel) oleval objektil **Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Liivalao tn 11** oleks tagatud kinnisvara korrashoiuteenuste korraldus, on Pooled kokku leppinud kinnisvara korrashoiuteenuste osutamises RKASi poolt alljärgnevalt (edaspidi „**Leping**“):

1. Üldsätted

- 1.1. Pooled juhinduvad omavaheliste suhete reguleerimisel Lepingust ning Lepinguga sätestamata juhtudel Eesti Vabariigi seadustest ning muudest õigusaktidest.
- 1.2. Lepingu eesmärk on reguleerida Poolte vahel Lepingu alusel ja sellega seoses tekkivaid õigussuhteid seoses Lepinguga kokkulepitud toimingute teostamisega RKASi poolt. Poolte õiguste ning kohustuste aluseks on Leping ja selle lisad, Poolte poolt allakirjutatud protokollid, muud asjas tähtsust omavad dokumendid vastavalt Lepingus toodud pädevusjärjekorrale ning Eesti Vabariigi õigusaktid.
- 1.3. Lepingu tõlgendamisel ja täitmisel juhinduvad Pooled Lepingus loetletud Lepingu dokumentidest ja nendes määratlemata küsimustes Eesti Vabariigi õigusaktidest ja Eesti standardist EVS 807:2024 „Kinnisvarakeskkonna korraldus ja korrashoid” (edaspidi nimetatud „**Standard**“ või „**EVS 807:2024**“) niivõrd, kui võrd see ei ole vastuolus Eesti Vabariigi õigusaktidega.
- 1.4. Leping on sõlmitud riigihangete seaduse § 12 (sisetehingu regulatsiooni) ja § 42 lõike 1 ning Vabariigi Valitsuse 26.03.2020 korralduse nr 89 „Vabatahtliku keske hankija määramine kinnisvara arenduse ja korrashoiu valdkonna riigihangetes“ alusel.

2. Lepingu objekt

- 2.1. Lepingu objektiks on aadressil **Tallinn, Liivalao tn 11** asuval kinnistul (registriosa nr 1553301) paikneva tööstus- ja laomajandushoone SKA kasutuses oleva osa (edaspidi nimetatud „**Objekt**“) suhtes kinnisvara korrashoiuteenuste (edaspidi nimetatud „**Teenused**“) osutamine ja vahendamine **Lepingu lisades 2 ja 3** ning muudes Lepingu dokumentides kirjeldatud mahus ja tingimustel.
- 2.2. Teenuste sisuks on Standardi tähenduses järgmiste teenuste osutamine RKASi poolt või nende vahendamine SKAle mahus ja ulatuses, mis on täpsustatud Lepingu dokumentides, alljärgnevalt:
 - 2.2.1. kinnisvara haldamine (edaspidi „**Haldusteenus**“) Lepingu lisas 2 kokkulepitud mahus ja ulatuses (EVS 807:2024 kood 100);
 - 2.2.2. muude kinnisvara korrashoiuteenuste osutamine/vahendamine RKASi poolt Lepingu lisas 2 kokku lepitud mahus ja ulatuses (EVS 807:2024 kood 300);
 - 2.2.3. võimalusel täiendavate kinnisvara korrashoiuteenuste osutamine RKASi poolt, Poolte poolt eraldi kirjalikult kokkulepitavas mahus ja ulatuses.
- 2.3. Teenuste osutamisel tuleb lähtuda Lepingu dokumentides esitatud nõuetest ja Standardist. RKAS on ilma täiendava tasu maksmiseta kohustatud tegema ka selliseid tegevusi ja toiminguid, millistele ei ole otseselt viidatud Lepingus ja selle dokumentides, kuid millised on, tulenevalt RKASi ametialasest professionaalsusest ja heast tavast, vajalikud Teenuste nõuetekohaseks osutamiseks.
- 2.4. RKAS kinnitab Lepingule allakirjutamisega, et ta omab Teenuste osutamiseks vajalikke töövahendeid, kvalifitseeritud tööjõudu ning tal on kogemused Lepingu dokumentides kirjeldatud Teenuste osutamiseks.
- 2.5. Juhul, kui Pool avastab Lepingu dokumentides puudusi, vigu või vastuolusid Standardi või kehtivate õigusaktidega, kohustub Pool nendest viivitamatult kirjalikult informeerima teist Poolt.

3. Lepingu dokumendid

- 3.1. RKAS osutab Teenuseid vastavalt Lepingu dokumentidele. Lepingu dokumentideks on lisaks käesolevale Lepingule (sh selle lisadele) kõik pärast Lepingu jõustumist sõlmitavad Lepingu muudatused ja lisad, sh teated. Kõik Lepingu dokumendid täiendavad üksteist.
- 3.2. Ükskõik millises Lepingu dokumendis nimetatud kohustus, tingimus või nõue on Pooltele siduv. Kui Lepingu dokumendid on oma sisult vastuolulised või nendes esitatud informatsioon on erineva tõlgendamise võimalusega, siis loetakse ülimuslikuks hiljem allkirjastatud Lepingu dokument. Juhul, kui vastuolud ilmnevad Lepingu sõlmimisel allkirjastatud Lepingu dokumentides, loetakse ülimuslikuks Lepingu lisad.
- 3.3. Lepingul on selle sõlmimisel järgmised lisad:
 - Lisa 1 – Objekti plaan
 - Lisa 2 – Korrashoiuteenuste maht ja ulatus
 - Lisa 3 – Korrashoiuteenuste tasu
 - Lisa 4 – Haldamise üleandmise-vastuvõtmise akt

4. Lepingu kehtivus ja tasu Teenuste osutamise eest

- 4.1. Leping jõustub allkirjastamisel ning **Leping lõpeb 04.11.2029.**
Haldusteenuse tasu ja muude **Teenuste tasude arvestamine** algab **22.06.2026.**
- 4.2. Tasu Teenuste osutamise eest arvestatakse vastavalt RKASi poolt Lepingu dokumentide alusel osutatavatele või vahendatavatele Teenustele ja nende mahule. Lepingu punktis 2.2 nimetatud Teenuste tasud on toodud Lepingu lisas 3. Teenuste tasude (summadele lisandub käibemaks õigusaktidega ettenähtud suurus ja korras) muudatuste kohta esitab RKAS teatise järgmise aasta Teenuste tasude kohta hiljemalt eelneva kalendriaasta 1. aprilliks. SKA võib esitada teatisele põhjendatud vastuväite 60 (kuuekümne) kalendripäeva jooksul teate kättesaamisest arvates. Kui SKA vastuväidet tähtaegselt ei esita, loetakse tasud muudetuks esitatud teatise alusel ning lepingu muutmise kokkulepet ei sõlmita. Nimetatud teated loetakse Lepingu dokumentideks ning Lepingu lahutamatuks osaks.
- 4.3. Pooled on kokku leppinud **muuta Lepingujärgseid tasusid järgmistel alustel:**
 - 4.3.1. haldusteenus (Lepingu punkt 2.2.1).
Haldusteenuse tasu on RKASil õigus indekseerida üks kord aastas 1. jaanuarist. Esimene tasu indekseerimine toimub 2028.a kohta. Tasu indekseerimisel võetakse aluseks tasu muutmisele eelneva 31. detsembri seisuga lõppeval aastasel perioodil Eesti tarbijahinna koondindeksi (THI, mis sisaldab kõiki regioone ja kaubagruppe) protsentuaalne muutus.
 - 4.3.2. muud kinnisvara korrashoiuteenused (Lepingu punkt 2.2.2) - muudes kinnisvara korrashoiuteenuste tasude muutmises lepivad Pooled kokku järgnevalt:
 - 4.3.2.1. Tasude suuruse muutmise kohta edastab RKAS SKAle teatise hiljemalt tasu muutmisele eelneva kalendriaasta 1. aprilliks, võttes aluseks andmed eelneva kalendriaasta tegelike kulude ning järgneva kalendriaasta prognoositavate kulude suuruse kohta, näidates teates muuhulgas andmed selle kohta, milline põhjendatud ja objektiivne alus tingib muude kinnisvara korrashoiuteenuste tasude muutmise.
- 4.4. SKA peab esitama RKASile kõik Teenuste osutamiseks vajalikud algandmed, informatsiooni ja dokumendid ning RKASil peab Teenuste osutamiseks olema mõistlik aeg, mis üldjuhul ei või olla lühem kui 5 (viis) tööpäeva, kuid olenevalt teenuse mahust ja keerukusest võib olla sellest pikem.

5. Maksete kord

- 5.1. SKA tasub RKASile Lepingus kirjeldatud Teenuste eest järgmiselt:
 - 5.1.1. Haldusteenuse (Lepingu p 2.2.1) ja muude kinnisvara korrashoiuteenuste (Lepingu p 2.2.2) eest üks kord kuus teenuse osutamisele järgneval kuul, hiljemalt 21 (kahekümne ühe) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates. RKAS kohustub arve esitama hiljemalt teenuse osutamise kuule järgneva kuu 15. (viieteistkümnendaks) kuupäevaks.
 - 5.1.2. Täiendavate kinnisvara korrashoiuteenuste (Lepingu punkt 2.2.3) eest vastavalt Poolte poolt eraldi sõlmitavatele kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kokkulepetele. SKA tasub teenuste eest teenuste osutamisele järgneval kuul, hiljemalt 21 (kahekümne ühe)

kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates. RKAS kohustub arve esitama hiljemalt teenuse osutamise kuule järgneva kuu 15. (viieteistkümnendaks) kuupäevaks.

- 5.2. Arve tasumise kuupäevaks loetakse päeva, millal SKA poolt teostatud makse on laekunud RKASi arvelduskontole.

6. Poolte esindajad

- 6.1. SKA esindaja on: Martin Maltsev, telefon: (372) 5915 1256; e-mail: martin.maltsev@sotsiaalkindlustusamet.ee. Nimetatud isikul on õigus anda ja saada infot ning esitada pretensioone Lepingu täitmise kohta.
- 6.2. RKASi esindaja on: Tarmo Talv, telefon: (372) 5816 2732; e-mail: Tarmo.Talv@rkas.ee.
- 6.3. Poolte esindajad vahetavad muuhulgas informatsiooni Lepingu alusel Teenuste osutamiseks sõlmitud korrashoiulepingute täitmisega seotud küsimustes, sh selliste lepingute täitmisega seotud arvete kontrollimise ning viseerimise küsimustes.

7. Poolte kohustused ja õigused

7.1. RKAS kohustub:

- 7.1.1. osutama Teenuseid Lepingu dokumentides toodud mahus ja tingimustel;
- 7.1.2. sõlmima kõik Objekti korrashoiu tagamiseks vajalikud lepingud RKASi nimel, kui samaaegselt on täidetud kõik alljärgnevad tingimused:
- a) Pooled on Lepingus ja selle lisades kokku leppinud, et Teenuste osutamiseks korrashoiulepingute sõlmimine sisaldub Objekti haldusteenuses;
 - b) SKA ei ole sõlminud Teenuste osutamiseks muid samalaadseid korrashoiuleping(uid) või need on lõppenud/ lõppemas;
 - c) vastavad Teenused on SKAle vajalikud käesoleva Lepingu tähtaja jooksul;
 - d) SKA on andnud RKASile nõusoleku vastavate lepingute sõlmimiseks.
- 7.1.3. tagama Teenuste osutamisel vajaliku kvalifikatsiooniga tööjõu kasutamise ning SKA nõudmisel esitama andmed Teenuste vahetute teostajate kvalifikatsiooni kohta;
- 7.1.4. kontrollima pidevalt Teenuste osutamist RKASi alltöövõtjate poolt, teostatud Teenuste vastavust Lepingule, kehtestatud kvaliteedinõuetele ja standarditele;
- 7.1.5. viivitamatult teatama SKAle selliste asjaolude ilmnenemisest, millised takistavad Teenuste osutamist või muude Lepingu eesmärgi täitmisega seotud tööde ja toimingute alustamist, teostamist või lõpetamist.
- 7.1.6. teatama SKA esindajale kõigist Teenuste kvaliteeti või tähtaegu ohustavatest asjaoludest 5 (viie) tööpäeva jooksul nende avastamisest;
- 7.1.7. järgima Teenuste osutamisel kõiki kehtestatud eeskirju, normatiive ja standardeid ning muid seonduvaid õigusakte.

7.2. RKASil on õigus:

- 7.2.1. saada osutatud Teenuste eest tasu vastavalt Lepingu tingimustele;
- 7.2.2. Teenuste osutamiseks saada juurdepääs Objektile;
- 7.2.3. saada SKAlt Lepingu täitmiseks vajalikud volitused (volikirjad).

7.3. SKA kohustub:

- 7.3.1. tasuma RKASile Lepingus ettenähtud tasu ja kulud Lepingus kokkulepitud mahus ja korras;
- 7.3.2. andma RKASile nõusoleku Objekti korrashoiu tagamiseks vajalike lepingute sõlmimiseks (Lepingu punkt 7.1.2);
- 7.3.3. võimaldama RKASile ja alltöövõtjatele Teenuste osutamiseks vajaliku juurdepääsu;
- 7.3.4. vajadusel andma RKASile Lepingu täitmiseks vastavad volitused (volikirjad);
- 7.3.5. viivitamatult teatama RKASile selliste asjaolude ilmnenemisest, mis võivad takistada Teenuste osutamist või muul viisil Lepingu kohast täitmist, sõltumata asjaolude tekkepõhjusest;
- 7.3.6. teavitama Objektil toimuvatest ehitus-, remont- ja arendustöödest, mis võivad mõjutada Lepingus kokkulepitud Teenuste osutamist või vahendamist, RKASi vähemalt 30 (kolmkümmend) kalendripäeva enne tööde algust.

7.4. SKAl on õigus:

- 7.4.1. kontrollida Teenuste osutamise käiku ja Teenuste teostuskvaliteedi vastavust Lepingu dokumentides toodud nõuetele;
- 7.4.2. puuduste avastamisel esitada RKASile pretensioone Teenuse lepingutingimustele mittevastavuse kohta, samuti peatada Teenuste eest tasumine kuni avastatud puuduste kõrvaldamiseni. Kui Teenuste vastuvõtmisel on SKAl pretensioone Teenuste osutamise kvaliteedi suhtes, on SKAl õigus määrata RKASile mõistlik tähtaeg ilmnenud puuduste kõrvaldamiseks või alandada RKASile makstavat tasu. SKAl ei ole õigust alandada RKASile makstavat tasu, kui RKAS kõrvaldab puudused nimetatud tähtaja jooksul. Juhul, kui RKAS teeb ettepaneku Teenuse lepingutingimustega vastavusse viimiseks, ei ole SKAl õigust põhjendamatult sellest keelduda. SKAl ei ole õigust nõuda RKASilt puuduste kõrvaldamist, kui ta ei nõua seda RKASilt üheaegselt esitatud pretensiooniga Teenuse lepingutingimustele mittevastavuse kohta või mõistliku aja jooksul pärast pretensiooni esitamist, v.a. juhul, kui RKASi käitumine on vastuolus hea usu põhimõttega;
- 7.4.3. ise kõrvaldada puudused või lasta seda teha kolmandal isikul ja nõuda RKASilt selleks tehtud mõistlike kulutuste hüvitamist, kui RKAS ei kõrvalda puudusi talle antud mõistliku aja jooksul;
- 7.4.4. keelduda Teenuste vastuvõtmisest, kui need ei ole teostatud Lepingu dokumentidega määratud tehnilisel- ja/või kvaliteeditasemel või koguses või kui Teenused on nõuete kohaselt dokumenteerimata.

8. Vääramatu jõud

- 8.1. Lepingu dokumentidest tulenevate kohustuste rikkumist ei loeta Lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mille saabumist Pooled Lepingu sõlmimisel ei näinud ette ega võinud ette näha (vääramatu jõud). Vääramatu jõuga on tegemist juhul, kui nimetatud asjaolu ei saanud Pool mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta Lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks.
- 8.2. Lepingupooled ei vastuta Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise eest, kui Lepingu täitmata jätmine on tingitud vääramatust jõust. Vääramatu jõud muudab Lepingus toodud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul vääramatu jõu tegurid takistavad Lepingu täitmist.
- 8.3. Lepingu mittetäitmine põhjusel, mida on tekitanud vääramatu jõud, loetakse vabandatavaks üksnes tingimusel, et Pooled rakendavad jõupingutusi sellise olukorra vältimiseks ning tingimusel, et võetakse tarvitusele meetmed Lepingu täitmiseks. Pooled peavad oma lepinguliste kohustuste täitmist jätkama niipea, kui vääramatu jõu tegurid on kõrvaldatud või selle mõju on lõppenud.
- 8.4. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest viivitamatult ning esimesel võimalusel kirjalikult teisele Poolele teatama.
- 8.5. Kui vääramatu jõu mõju on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud kohustuse täitmist takistas. Kui vääramatu jõu asjaolud kestavad üle 30 (kolmekümne) kalendripäeva, otsustavad Pooled läbirääkimiste käigus oma lepinguliste kohustuste täitmise võimalused.

9. Viivitus ja õiguskaitsevahendid, vastutus Lepingu rikkumise eest

- 9.1. Pooled kannavad varalist vastutust Lepingu mittetäitmisega või mittekohase täitmisega teisele Poolele tekitatud otsese varalise kahju eest Eesti Vabariigi seadustes ja Lepingus sätestatud alustel ja korras.
- 9.2. Ühe Lepingu Poole poolt teisele Poolele tekitatud otsene varaline kahju kuulub kahju tekitanud Poole poolt hüvitamisele täies ulatuses, kui kahju tekkis Poole süülise käitumise tõttu. Selguse mõttes ning arvestades asjaolu, et Objekt on SKA otseses valduses, avaldavad ja kinnitavad Pooled, et SKA poolt Objektile lubatud kolmandate isikute, v. a RKASi poolt osutatavate või vahendatavate Teenuste osutamisega seotud isikud (nende isikute süülise käitumise eest vastutab RKAS), süüline käitumine võrdsustatakse SKA süülise käitumisega. Kahju tekitanu vabaneb hüvitamisest, kui ta tõendab, et kahju ei ole tekitatud tema süü läbi.
- 9.3. RKAS ei vastuta SKA poolt talle täitmiseks tehtud kohustuste mittekohase täitmise eest, kui see on tingitud SKA poolt Lepingu punktis 7.3 nimetatud mis tahes kohustuse rikkumisest.

- 9.4. SKA ei ole õigust rakendada RKASi suhtes puudustest tulenevalt õiguskaitsevahendeid juhul, kui tegemist on puuduse või takistusega, mis on põhjustatud:
- 9.4.1. SKA tööspeetsiifikat puudutavate õigusaktide kohustuslike nõuete muutmisest või uute nõuete kehtestamisest;
- 9.4.2. varjatud puudusest Objektil, mida RKAS ei olnud võimeline avastama vajaliku hoolsusega läbi viidud ülevaatuste käigus (v.a sellised varjatud puudused, millest SKA RKASi teavitas).
- 9.5. Lepingu punktides 9.4.1 ja 9.4.2 sätestatu ei piira SKA õigust nõuda RKASilt Lepinguga kokkulepitud kohustuste täitmist ning sellisel juhul on silmas peetud, et õiguskaitsevahendite rakendamise keeld kehtib kuni tähtajani, mil RKAS ei ole ületanud puuduste kõrvaldamiseks kokkulepitud tähtaega.
- 9.6. Lepingus sätestatud kohustused täidetakse Lepingus kindlaks määratud tähtaja jooksul ning juhul, kui Lepingus sellist tähtaega määratud ei ole, siis hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates teise Poole poolt vastavasisulise nõude esitamisest. Poolel on õigus eelnimetatud 5 (viie) tööpäevast tähtaega pikendada, teavitades sellest teist Poolt, kui kohustuse täitmine eelnimetatud tähtaja jooksul ei ole võimalik objektiivsetel põhjustel (sh ettenägematute hangete hankemenetluse tähtaegade tõttu või teenuse mahu, keerukuse vm asjaolude tõttu).
- 9.7. Juhul, kui SKA ei täida oma lepingujärgset maksekohustust, on RKASil õigus nõuda SKAlt viivist võlaõigusseaduse § 113 lõikes 1 ettenähtud määras tasumisele kuuluva makse summast iga arve tasumisega viivitatud kalendripäeva eest.
- 9.8. RKASi poolse Lepingu rikkumise korral on SKA õigus nõuda leppetrahvi tasumist kuni 10 (kümme) % Lepingu lisa 3 fikseeritud ühe kuu Teenuse hinnast vastaval kuul. SKA kaotab õiguse leppetrahvi nõuda, kui ta mõistliku aja jooksul pärast kohustuse rikkumise avastamist RKASile ei teata, et ta leppetrahvi nõuab. Leppetrahvi nõude esitamise mõistlikuks tähtajaks loetakse 1 (ühe) kuu rikkumisest teadasaamisest.
- 9.9. Leppetrahvi tasumine ei vabasta RKASi Lepingus sätestatud kohustuste täitmisest ja/või rikkumise tagajärgede heastamise kohustusest. Lisaks leppetrahvile on SKA õigus nõuda RKASilt täiendavalt otsese varalise kahju hüvitamist. Kahjude hüvitamist võib nõuda osas, mida leppetrahv ei kata.
- 9.10. SKA poolse Lepingu rikkumise korral on RKASil õigus nõuda sellega kaasnenud otsese varalise kahju hüvitamist. RKAS esitab sel juhul SKAle kahju hüvitamise nõude 1 (ühe) kuu jooksul alates kahju tuvastamisest.
- 9.11. Pooltel on õigus tasaarvestada teisele Poolele maksmisele kuuluvate tasudega Lepingust tulenevaid leppetrahve, viiviseid ja tekitatud kahjusid.
- 9.12. Kui SKA rikub oluliselt Lepingus ettenähtud tasumise tingimusi, võib RKAS õiguskaitsevahendina kasutada omapoolsete lepingukohustuste täitmisest keeldumist ja Teenuste osutamise peatada. Oluliseks rikkumiseks, mis annab RKASile õiguse nimetatud õiguskaitsevahendit rakendada, on asjaolu, kui SKA on viivitanud tasumisele kuuluvate arvete tasumisega rohkem kui 60 (kuuskümmend) kalendripäeva arvates arve maksetähtpäevale järgnevast päevast või kui tasumata arvete summa ületab 2 (kahe) kalendrikuu Teenuste tasu.
- 9.13. Pool loetakse vastutavaks Lepingu rikkumise eest, kui Lepingu rikkumise eest vastutab Poole esindaja (juhatuse või seda asendava organi liige või muu Poolt esindav isik) ning muu isik, keda Pool kasutas oma kohustuste täitmiseks, sealhulgas töötaja, teenistuja, klient, käsundatu või muu isik, kellele Pool usaldas Lepingu või selle osa täitmise.
- 9.14. Pool loetakse mistahes asjaolust teadlikuks või seda ette näinuks või olukorras olevaks, kus ta pidi seda teadma või ette nägema, ka juhul kui asjaolust teadis või seda nägi ette või pidi sellest teadma või seda ette nägema mistahes Lepingus nimetatud isik, kelle eest Pool vastutab.

10. Lepingu muutmine ja ülesütlemine

- 10.1. Lepingut võib muuta või täiendada ainult Poolte kokkuleppel kirjalikus vormis. Muudatused ja täiendused Lepingule on kehtivad, kui need on sõlmitud kirjalikult Lepingu lisana ja alla kirjutatud Poolte volitatud esindajate poolt.
- 10.2. Lepingut muuta sooviv Pool esitab muudatusettepanekud teisele Poolele kirjalikult. Pool on kohustatud nimetatud ettepaneku läbi vaatama ja ettepaneku esitanud Poolele kirjalikult vastama hiljemalt 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul arvates ettepaneku saamisest.

- 10.3. Eesti Vabariigi seaduste või muude õigusaktide muutmisest tulenev vastuolu mõne Lepingu sättega ei mõjuta ülejäänud Lepingu kehtivust. Lepingupooled kohustuvad vastastikusel kokkuleppel asendama kehtetu sätte uue seadusliku sättega, mis võimalikult suures ulatuses vastab esialgse sätte majanduslikule sisule.
- 10.4. Lepingu ülesütlemise kohta edastab Pool teisele Poolele koheselt Lepingu kirjaliku ülesütlemisavalduse. Lepingu ülesütlemine loetakse toimunuks, kui teine Pool on ülesütlemisavalduse kätte saanud vastavalt punktis 11.3 sätestatule.
- 10.5. **SKA on õigus Leping erakorraliselt üles öelda**, teatades sellest kirjalikult ette 3 (kolm) kuud alljärgnevatel juhtudel:
- 10.5.1. kui RKAS ei asu õigeaegselt Lepingut täitma;
 - 10.5.2. kui RKAS ei vii lepingutingimustele mittevastavaid Teenuseid lepingutingimustega vastavusse või viivitab oluliselt üle 21 (kahekümne ühe) kalendripäeva Teenuste lepingutingimustega vastavusse viimisega;
 - 10.5.3. kui RKAS rikub mõnda teist Lepingust tulenevat kohustust ega kõrvalda rikkumist ka SKA poolt antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul, mis ei või olla lühem kui 5 (viis) tööpäeva;
 - 10.5.4. kui esineb muu võlaõigusseaduse § 116 lg 2 tingimustele vastav RKASi poolne Lepinguloline rikkumine ja RKAS ei kõrvalda rikkumist ka SKA poolt antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul, mis ei või olla lühem kui 5 (viis) tööpäeva;
 - 10.5.5. kui Lepingu täitmise ajal kaotavad kehtivuse RKASile väljastatud ja lepinguliste tööde teostamiseks vajalikud registreeringud või tegevusload ja RKAS ei võta ette toiminguid nende pikendamiseks või uute väljastamiseks.
- 10.6. Lepingu ülesütlemisel SKA poolt punktis 10.5 sätestatud mis tahes alusel on RKASil õigus saada tasu osutatud Teenuste eest ning Teenuste osutamisega kaasnenud otseste põhjendatud kulude ja kahju hüvitamist, sealhulgas Lepingu eesmärgi täitmiseks kolmandate isikutega sõlmitud lepingute ülesütlemisega seotud otseste kulude ja kahju hüvitamist vastavalt selliste kulude ja kahju tegelikule suurusele. Saamata jäänud tulu ei hüvitata.
- 10.7. **RKASil on õigus Leping erakorraliselt üles öelda**, teatades sellest kirjalikult ette 3 (kolm) kuud alljärgnevatel juhtudel:
- 10.7.1. kui SKA vastuolus Lepinguga ei täida oma kohustusi Teenuste eest tasu maksmisel või kahju hüvitamisel. RKASil ei ole õigust lepingut üles öelda, kui SKA täidab oma kohustuse Teenuste eest tasu maksmisel või kahju hüvitamisel enne ülesütlemisteates märgitud Lepingu lõppemise kuupäeva;
 - 10.7.2. kui SKA vastuolus Lepinguga ei anna Lepinguga kokkulepitud juhiseid, ega muul viisil ei aita kaasa Teenuste osutamisele ja see takistab RKASil Lepingu täitmist;
 - 10.7.3. kui SKA rikub teisi Lepingust tulenevaid kohustusi ega kõrvalda rikkumist ka RKASi poolt antud täiendava mõistliku tähtaja jooksul, mis ei või olla lühem kui 5 (viis) tööpäeva ning sellest tulenevalt ei ole RKASil võimalik jätkata Lepingu täitmist.
- 10.8. Lepingu ülesütlemisel RKASi poolt punktis 10.7 sätestatud mis tahes alusel on RKASil õigus saada tasu osutatud Teenuste eest ning Teenuste osutamisega kaasnenud otseste põhjendatud kulude ja kahju hüvitamist, sealhulgas Lepingu eesmärgi täitmiseks kolmandate isikutega sõlmitud lepingute ülesütlemisega seotud otseste kulude ja kahju hüvitamist vastavalt selliste kulude ja kahju tegelikule suurusele. Saamata jäänud tulu ei hüvitata.
- 10.9. **Pooltel on õigus Leping igal ajal üles öelda ka sõltumata põhjusest** (korraline ülesütlemine) teatades sellest kirjalikult ette 6 (kuus) kuud. Sellisel juhul on SKA kohustatud tasuma RKASile kulutused vastavalt Lepingu punktis 10.6 sätestatule. Lisaks kohustub SKA hüvitama RKASile RKASi poolt Lepingu täitmise eesmärgil kolmandate isikutega sõlmitud korrashoiu- ja muude lepingutega kaasnevad (sh nende ennetähtaegse lõpetamisega) kulutused ja kahjud.

11. Informatsioon

- 11.1. Lepingupool kohustub teist Poolt informeerima kõikidest olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada või takistada Lepingust sätestatud kohustuste täitmist või õiguste realiseerimist.
- 11.2. Kõik Lepingu täitmisega või Lepingust tulenevate vaidlustega seotud teated ja informatsioon loetakse ametlikult ja kooskõlas käesoleva Lepinguga esitatuks, kui need teated on Poolele edastatud kirja teel, antud teisele Poolele üle allkirja vastu või edastatud digitaalselt allkirjastatuna Lepingu toodud või Poole poolt pärast Lepingu sõlmimist kirjalikult teatatud postiaadressil või e-

posti aadressil. Informatiivse sisuga teated võib edastada ka telefoni teel või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

- 11.3. Kirjalik teade loetakse kätteantuks, kui teade on üle antud allkirja vastu või teade on saadetud postiasutuse Poolt tähtitud kirjaga ja postitamisest on möödunud 5 (viis) tööpäeva või kui teade on edastatud digitaalselt allkirjastatuna Lepingus toodud või Poolte poolt pärast Lepingu sõlmimist teatatud e-posti aadressil.
- 11.4. Kõik muudatused Lepingus nimetatud andmetes peavad olema teisele Poolele teatatud vähemalt 2 (kahe) tööpäeva jooksul nende muudatuste tegemisest arvates. Ühe Poole poolt käesoleva sätte rikkumisel käsitletakse teise Poole saadetud teadet Lepingus fikseeritud postiaadressile või e-posti aadressile kohasel viisil saadetud teatena.
- 11.5. Lepingu täitmise käigus saadud teave ei kuulu avalikustamisele kolmandatele isikutele ilma teise Poole nõusolekuta, v.a. juhul, kui see on õigusaktide kohaselt Poolele kohustuslik. Erandina on Pooltel õigus avaldada informatsiooni kolmandatele isikutele (töövõtjad, finantseerijad, nõustajad, kontserni kuuluvad ettevõtted jms), kui see on vajalik Lepingu kohaseks ja efektiivseks täitmiseks ning Pool paneb sellistele kolmandatele isikutele samasuguse avalikustamiskeelu.

12. Vaidluste lahendamine

- 12.1. Kõik Lepingu täitmisest, muutmisest, lõpetamisest või vastutuse kohaldamisest tulenevad vaidlusküsimused lahendatakse Poolte vaheliste läbirääkimiste teel. Juhul, kui pooled läbirääkimiste teel kokkulepet ei saavuta, kaasatakse lahenduse leidmiseks Rahandusministeerium.
- 12.2. Juhul, kui läbirääkimiste teel ei õnnestu kokkulepet saavutada, siis lahendatakse vaidlus Eesti Vabariigi õigusaktidega ettenähtud korras Harju Maakohtus. Lepingu sisule kohaldatakse Eesti Vabariigi materiaal- ja menetlusõigust.
- 12.3. Lepingu tõlgendamisel tuleb lähtuda Poolte ühisest tegelikust tahtest. Lepingu tõlgendamise aluseks ei või olla ebaõige tähistus ega väljendusviis, mida Pooled kasutasid eksimuse tõttu. Juhul, kui Poolte ühist tegelikku tahet ei õnnestu kindlaks teha, tuleb Lepingut tõlgendada nii, nagu teise Poolega samasugune mõistlik isik pidi Lepingut samadel asjaoludel mõistma.
- 12.4. Lepingu mistahes tingimust tuleb tõlgendada koos teiste Lepingu tingimustega, andes igaühele neist tähenduse, mis lähtub Lepingu kui terviku tähendusest ja eesmärgist. Lepingu tingimuste tõlgendamisel eelistatakse tõlgendust, mis muudab Lepingu tingimuse seaduslikuks või kehtivaks. Kahtluse korral tuleb väljendeid, millel võib olla rohkem kui üks tähendus, mõista viisil, mis sobib kõige rohkem Lepingu olemuse ja eesmärgiga.
- 12.5. Lepingu kehtivust ei mõjuta asjaolu, et Pooled ei ole teadlikult või tegelikult kokku leppinud tingimuses, mis on nende õiguste ja kohustuste määramiseks oluline, kui võib eeldada, et Leping oleks sõlmitud ka ilma selles tingimuses kokku leppimata. Sellisel juhul kohaldatakse tingimust, mis on antud asjaolusid arvestades mõistlik, lähtudes Poolte tahtest, Lepingu olemusest ja eesmärgist ning heast usust.

13. Muud sätted

- 13.1. Leping tühistab kõik Poolte vahel sõlmitud varasemad suulised ja kirjalikud kokkulepped, mis on seotud Teenuste osutamisega.
- 13.2. Pooled kinnitavad, et neil on kõik seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad volitused, nõusolekud ja heakskiidud Lepingu sõlmimiseks ja Lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks.
- 13.3. Pooled kinnitavad, et Lepingu sõlmimisega ei ole nad rikkunud ühtegi enda suhtes kehtiva seaduse, õigusakti või põhikirja sätet ega ühtegi varem sõlmitud Lepingust või kokkuleppest tulenevat kohustust.
- 13.4. Pooled kinnitavad, et on Lepingu ja selle lisad hoolikalt läbi lugenud ning et kõik Lepingu sätted ja tingimused on üheselt arusaadavad ja mõistetavad. Pooled on saavutanud edasist täpsustamist või täiendamist mittevajava kokkuleppe kõigis Lepingu olulistest tingimustes, v.a. kui Lepingus on sätestatud, et Pooled lepivad teatud tingimustes kokku pärast Lepingu sõlmimist.
- 13.5. Lepingu Poolel on õigus anda Lepingust tulenevaid õigusi ja/või kohustusi üksikuna või tervikuna üle kolmandale isikule ainult teise Poole eelneval kirjalikul nõusolekul, v.a. kui Lepingus on sätestatud teisiti.
- 13.6. Käesolev Leping on Poolte poolt allkirjastatud digitaalselt.

14. Poolte rekvisiidid ja allkirjad

SKA

Sotsiaalkindlustusamet

Registrikood 70001975

Paldiski mnt 80, Tallinn 15092

Tel 612 1360

e-post: info@sotsiaalkindlustusamet.ee

Allkirjastatud digitaalselt

Maret Maripuu

RKAS

Riigi Kinnisvara AS

Registrikood 10788733

Tartu mnt 85, Tallinn 10115

Tel 606 3400

e-post: info@rkas.ee

Allkirjastatud digitaalselt

Priit Valk