

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE NR 1

Riigi Kinnisvara AS, registrikood 10788733, asukoht Lelle 24, 11318 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürileandja*), mida esindab põhikirja alusel juhatuse esimees Kati Kusmin
ja

Eesti Vabariik Siseministeeriumi kaudu, registrikood 70000562, asukohaga Pikk 61, 15065 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab kantsleri 26. oktoobri 2018. a käskkirja nr 1-5/113 „Volituste andmine varade, planeerimise ja tehnoloogia asekanstlerile“ punkti 2 alusel varade, planeerimise ja tehnoloogia asekanstler Piret Lilleväli,

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on 19.12.2016 sõlmitud üürileping nr Ü11888/16 (edaspidi nimetatud *leping*), mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Tallinnas Lai tn 46 // 48 // Oleviste tn 1 // 3 // 5 // Pagari tn 2 // 4 // Pikk tn 61** asuvat üüripinda (edaspidi nimetatud *üüripind*);
- 2) üürileandja ainuaktsionäri otsusega on 2018. aastaks arvestatud vajalikud rahalised vahendid pisiparendusinvesteeringuteks, mis muuhulgas sisaldavad Siseministeeriumiga kooskõlastatult Vabariigi Valitsuse 6. aprilli 2017. a korralduses nr 96 „Alaliste riigikaitseobjektide määramine“ kinnitatud riigikaitseobjektidel tehtavaid investeeringuid, sh üüripinnal üürnikuga kooskõlastatud pisiparendustöid summas 33 285 eurot (summa ilma käibemaksuta);
- 3) üürnik soovib, et üürileandja teostaks üüripinnal kokkulepitud mahus vajalikud pisiparendustööd,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Eesmärk ja tähtaeg

- 1.1 Pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripinnal kokkuleppe lisas nr 1 kirjeldatud pisiparendustööd (edaspidi ühiselt nimetatud *tööd*). Tööde täpsem sisu ja maht lepitakse poolte poolt kokku tööde teostamiseks korraldatavates riigihangete alusdokumentides, arvestades seejuures tööde teostamiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.
- 1.2 Kokkuleppega reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.
- 1.3 Üürileandja on kohustatud andma teostatud tööd üürnikule üle hiljemalt **01.03.2019** tingimusel, et:
 - 1.3.1 üürnik on kokkuleppe punktis 4.2 sätestatud tähtaja jooksul kooskõlastanud riigihangete tehnilised kirjeldused ning ei esine muid üürnikust tingitud takistusi tööde riigihangete väljakuulutamiseks;
 - 1.3.2 ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid;
 - 1.3.3 puuduvad mis tahes muud takistused tööde teostamiseks.

2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1 korraldama ja jooksvalt finantseerima tööd vastavalt kokkuleppe lisale nr 1. Eeldatav tööde maksumus koos ettenägematute kulude reservi ja üürileandja projektijuhtimiskuluga on **35 614,95**

(kolmkümmend viis tuhat kuussada neliteist koma üheksakümmend viis) eurot, millele lisandub käibemaks;

- 2.2 tööde teostamisel kinni pidama kokku lepitud tähtjast;
- 2.3 mitte tegema muudatusi või täiendusi üürniku poolt kooskõlastatud tööde 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 täitmiseks;
- 2.4 vaatama 5 (viie) tööpäeva jooksul läbi ettepanekud tööde muutmiseks (sh eelnevalt kokkulepitust erinevate või määratlemata materjalide kasutamiseks) ning tööde 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 ära näitamisega;
- 2.5 realiseerima üürniku poolt esitatud ettepanekutest tulenevad mitteolulised materjalide ja lahenduste muudatused ning kokkuleppe punktis 2.4 nimetatud olulised muudatused, mis on tulenevalt tööde järgust realiseeritavad ja mille realiseerimisega kaasneva aja- ja rahakulu on üürnik kirjalikult aktsepteerinud. Juhul, kui selliste muudatuste teostamise tõttu pikeneb tööde teostamise tähtaeg ja üürnik on kirjalikult aktsepteerinud muudatuste realiseerimisega kaasneva ajakulu, sõlmivad üürileandja ja üürnik kirjaliku kokkuleppe, millega muudetakse tööde teostamise tähtaega ning kirjeldatakse ära teostatavad muudatused. Juhul, kui eelnimetatud kokkulepet ei sõlmita, ei ole üürileandjal kohustust kirjeldatud muudatusi teostada;
- 2.6 üürniku nõudmisel andma aru tööde teostamise käigust ning võimaldama üürniku esindajal igal ajal teostada kontrolli teostatavate tööde mahu ja kvaliteedi, samuti kasutatavate materjalide, seadmete ja detailide vastavuse üle kokkulepitud tööde lahendustele ja kooskõlastatud riigihanke tehnilisele kirjeldusele;
- 2.7 korraldama vastavalt vajadusele, sh üürniku esindaja nõudmisel tööde teostamisega seotud küsimustes nõupidamisi ning kaasama tööde teostamisega seotud nõupidamistele üürniku esindaja ilma, et üürnik sellest tulenevalt tööde nõuetekohasuse eest vastutaks. Üürnik vastutab siiski tema poolt üürileandjale antud juhiste eest, kui:
 - 2.7.1 sellised juhised on antud üürniku tööpetsiifilistes küsimustes, mida valdab üksnes üürnik või
 - 2.7.2 tegemist on tavapärase tööde 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 tööde valmimise lõpptähtaja muutmise soovist, tähtaja muutumise põhjustest ja sellega kaasnevatest riskidest;
- 2.9 koostama ja säilitama ehitustöid 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 tööde teostamiseks vajalikku informatsiooni ja lähteandmeid;
- 3.2 teha iseseisvalt muudatusi või täiendusi tööde lahenduses, juhul kui üürnik ei ole eelnimetatud muudatuse või täienduste tegemise kooskõlastamise taotlusele vastanud kokkuleppe punktis 4.2 toodud tähtaja jooksul;
- 3.3 peatada või lõpetada töödega seotud toimingud juhul, kui üürnik ei täida kokkuleppe punkti 4 alapunktides nimetatud kohustusi ning nõuda üürnikult töödega seoses tekkiva kahju hüvitamist.

4. Üürnik on kohustatud:

- 4.1 esitama üürileandja nõudmisel tööde teostamiseks vajalikud lähteandmed;
- 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 kooskõlastuse andmisest keeldumisest. Nõusoleku andmisest keeldumine peab olema mõistlikult põhjendatud ega tohi olla vastuolus eelnevalt kokkuleppe täitmise käigus kokkulepitud lahendustega või üürniku poolt väljendatud seisukohtadega;
- 4.3 esitama tööde teostamisega seotud pretensioonid viivitamatult vastava asjaolu teadasaamisest, kuid mitte hiljem kui järgmisel tööde teostamisega seotud nõupidamisel. Juhul kui üürnik ei esita pretensioone tähtaegselt, puudub üürnikul õigus hilisemalt esitada pretensioone antud puuduste osas.

5. Üürnikul on õigus:

- 5.1 esitada tööde teostamise ajal ettepanekuid kokkulepitud lahenduste muutmiseks;
- 5.2 kontrollida tööde teostamise käiku ja tööde mahu ja kvaliteedi vastavust kokkulepitud lahendustele ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
- 5.3 osaleda tööde teostamisega seotud küsimustes korraldatud tööühma nõupidamistel ja saada nõupidamiste protokollid;
- 5.4 nõuda üürileandjalt töödega seotud tööühma nõupidamiste kokkukutsumist;
- 5.5 nõuda töödega 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 riigihanke tehnilisest kirjeldusest või punktides 4.2 või 4.3 toodud kooskõlastustest (v.a punktis 3.2 toodud juhul), ei ole üürnikul kohustust üürileandjale hüvitada vastava toimingu või muudatuse ulatuses tehtud kulutusi;
- 5.6 nõuda kokkuleppes reguleeritud avaldusele vastamise tähtaja (punkt 4.2) pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamise, peab üürnik sellest üürileandjat teavitama kirjalikult taasesitatavas vormis avaldusele vastamise tähtaja jooksul. Üürniku teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev.

6. Tähtaegade pikenemine

- 6.1 Üürileandja kohustub teostama tööd ning andma üürnikule üle üleandmise-vastuvõtmise aktiga kokkuleppe punktis 1.3 nimetatud tähtjaks 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 tööde teostamise tähtaja edasilükkumise ja üürnikule üle andmisega, juhul kui tööd on ajutiselt takistatud ja/või viibivad, eelkõige järgmistel põhjustel:
- 6.2.1 tööd viibivad või on takistatud objektiivsetel põhjustel, mis ei tulene üürileandja tegevusest või tegevusetusest (sh üürniku tegevuse või tegevusetuse tõttu; kõrvaldatava takistuse tõttu õigusaktiga nõutava loa, kooskõlastuse või muu nõusoleku saamisel; uuringutest või ekspertiisidest tulenevalt) – tähtaeg lükkub edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud tööde kestuse pikenemise aja võrra;
- 6.2.2 üürnik viivitab kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisega (sh punkt 5.6 alusel), mis on eelduseks üürileandja poolt endale võetud kohustuste täitmisele – tähtaeg lükkub edasi üürniku kohustuste täitmisega viivitamise või pikendamise aja võrra;
- 6.2.3 riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused kõik nõuetekohaselt täitnud ja esitatud vaidlustus või kaebus jäetakse rahuldamata või vaidlustuse/kaebuse esitaja loobub vaidlustusest/kaebusest – tähtaeg pikeneb vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra;
- 6.2.4 riigihanke hankemenetluses eduka pakkumuse esitanud isikud keelduvad hankelepingu sõlmimisest või kui hankelepingu sõlmimine ühegi pakkujaga ei ole osutunud võimalikuks pakkumuste jõusoleku tähtaja kestel üürileandjast mitteolenevatel põhjustel – tähtaeg pikeneb uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;

- 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 suhtes hankelepingsust sõlmida – tähtaeg pikeneb uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 6.2.6 riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus või kaebus, kuid vaidlustuse või kaebuse menetlemise ajal tunnistab üürileandja üürniku kirjalikul 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 või üürnikule (sh eesmärgiga vältida kokkuleppega kokku lepitud tähtaja liigset edasilükkumist) – tähtaeg pikeneb vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra ning uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 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 või Eesti Vabariigi põhiseadusele – tähtaeg pikeneb vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra või uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra;
- 6.2.8 üürnik soovib kokkulepitud tööde lahenduste või kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – üürnik ja üürileandja lepivad kokku vajalike lisatööde teostamises (sh eeldatavas maksumuses) ning määravad lisatöödele täiendava tähtaja.
- 6.3 Punktis 6.2 sätestatu ei piira üürniku õigust nõuda seaduses või lepingutes sätestatud muu leppetrahvi maksmist ja kahju hüvitamist ning kasutada muid õiguskaitsevahendeid.
- 6.4 Üürileandja teavitab üürnikku viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui:
 - 6.4.1 esineb punktides 6.2.1-6.2.7 nimetatud mis tahes asjaolu ja seetõttu kokkuleppes sätestatud tähtaeg pikeneb (sellisel juhul on üürileandja kohustatud teates näitama ajavahemiku, mille võrra kokkuleppes sätestatud tähtaeg pikeneb) või
 - 6.4.2 esineb punktis 6.2.8 nimetatud asjaolu ja seetõttu on vajalik kokkuleppes sätestatud tähtaja pikendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

7. Kulude hüvitamine

- 7.1 Üürnik hüvitab üürileandjale kokkuleppe täitmisega kaasnenud kulud täiendava kapitalikomponendi maksetena. Tööde tegelik kulu selgub pärast tööde lõppemist. Üürileandja finantseerib töid jooksvalt Rahandusministeeriumi poolt eraldatud pisiparenduste limiidi arvelt.
- 7.2 Pärast tööde lõppemist ja üürnikule üleandmist sõlmivad üürileandja ja üürnik 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üürile lisanduva kapitalikomponendi suuruse määramiseks ja annuiteetmaksegraafiku asendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe.
- 7.3 Kapitali algväärtus kajastatakse üürile lisanduvast kapitalikomponendis, mis arvutatakse Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 2017. a määruse nr 16 „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused“ lisa 2 (edaspidi lühendatult *määruse lisa 2*) punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades kapitalikomponendi makse kuude arvuks 60 (kuuskümmend) kuud alates tööde üürnikule üleandmise aastale järgneva kalendriaasta 1. jaanuarist, st alates 01.01.2020 lisandub üürile kapitalikomponent.
- 7.4 Kapitali tulumäärana arvestatakse tööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, milleks on 4,6%.
- 7.5 Kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
 - 7.5.1 üürileandja poolt tööde teostamiseks tehtavatest kuludest;
 - 7.5.2 vajadusel tööde teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) tellimiseks tehtavatest kuludest;

- 7.5.3 õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
- 7.5.4 üürileandja projektijuhtimise kuludest, mille suuruseks on 7% (seitse protsenti) kokkuleppe punktides 7.5.1 kuni 7.5.3 kirjeldatud kuludest;
- 7.5.5 üürileandja finantseeritavast tööde teostamise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 7.5.1 kuni 7.5.4 kirjeldatud kuludest.
- 7.6 Kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.
- 7.7 Juhul kui leping lõpeb üürnikust tuleneva asjaolu tõttu ennetähtaegselt ja pooled ei ole kokku leppinud teisiti, kohustub üürnik 60 (kuuekümmne) kalendripäeva jooksul üürileandja kirjaliku nõude saamisest arvates üürileandjale hüvitama järgmised kulud:
 - 7.7.1 täiendava kapitalikomponendi põhiosa jääk (annuiteetmaksegraafikus), mis arvestatakse lepingu lõppemise kuupäeva seisuga, millest on lahutatud algselt kokku lepitud investeringu jääk;
 - 7.7.2 kolmandate isikutega lepingu täitmise eesmärgil sõlmitud lepingute ennetähtaegse lõpetamisega kaasnevad kulud, sh võõrkapitali kaasamisega seotud intressid, leppetrahvid ja muud kulud seoses selliste lepingute ennetähtaegse lõpetamisega.

8. Poolte esindajad ja töörühmade töökorraldus

- 8.1 Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistes küsimustes:
 - 8.1.1 üürnik – Jüri Triletski (tel 612 5201, GSM 504 8104, e-post: jury.triletski@siseministeerium.ee);
 - 8.1.2 üürileandja - Karel Aasrand (tel 606 3427, GSM 5557 5925 e-post: karel.aasrand@rkas.ee).
- 8.2 Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
 - 8.2.1 üürnik – Merje Vanem (tel 612 5074, GSM 505 7470, e-post: Merje.Vanem@siseministeerium.ee);
 - 8.2.2 üürileandja – Maivi Suurmäe (tel 606 3483, GSM 58 873 438, e-post: maivi.suurmae@rkas.ee).
- 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 Esindajate muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest kirjalikult teavitama.
- 8.5 Kokkuleppes sätestatud eesmärgi saavutamiseks moodustatavate töörühmade tööd korraldab üürileandja. Töörühma koosoleku toimumise ajast ja kohast teavitab üürileandja üürnikku ette vähemalt 3 (kolm) tööpäeva.
- 8.6 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.
- 8.7 Kokkulepe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkulepe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppe lisad:

Lisa 1 – Tööde loetelu ja eeldatav maksumus

Lisa 2 – Kapitalikomponendi annuiteetgraafik

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Kusmin
juhatuse esimees
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Piret Lilleväli
varade, planeerimise
ja tehnoloogia asekanstler
Siseministeerium