

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE NR 1

1. Eesmärk ja ese

- 1.1. Üürileandja on käesoleva üürilepingu lisa nr 6.1 „Parendustööde teostamise kokkulepe nr 1“ (edaspidi nimetatud *kokkulepe*) sõlmimise ajaks teostanud üüripinnal kokkuleppe lisas 1 kirjeldatud projekteerimis- ja ehitustööd ning nendega kaasnevad tööd, sh sisustuse hankimise vastavalt kokkuleppe lisale 2 (edaspidi ühiselt nimetatud ka *ehitustööd*), v.a **ühiskasutatava parkla rajamine** (edaspidi nimetatud *parkla rajamine*).
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse parkla rajamise tähtaeg ning kapitalikomponentide arvutamise alused ja kulude hüvitamine.
- 1.3. Käesolev kokkulepe on üürilepingu lahutamatu osa.
- 1.4. Üürileandja on kohustatud **rajama parkla hiljemalt 01.06.2022** tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 3.1 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid.

2. Maksumused

- 2.1. Üürileandja poolt teostatud ehitustööde maksumus kokku on **261 604 (kakssada kuuskümmend üks tuhat kuussada neli) eurot, millele lisandub käibemaks**. Maksumus sisaldab üürileandja otseseid projektijuhtimiskulusid ning koosneb kahest eraldi arvestatavast summast:
 - 2.1.1. 108 295 euro ulatuses rahastatakse ehitustöid meetme „Keskvalitsuse hoonete energiatõhususe parandamine“ toetuse arvelt ning nimetatud summas tehtud kulusid ei arvestata kokkuleppe punktides 4 ja 5 kirjeldatud kapitalikomponentide maksete hulka,
 - 2.1.2. 153 309 euro ulatuses, mis on arvestatud koos reservi ja üürileandja projektijuhtimise otseste kuludega, rahastatakse ehitustöid üürileandja eelarvest. **Üürile lisanduvate kapitalikomponentide** (vastavalt punktidele 4 ja 5) **arvutamise aluseks olev kogumaksumus on 167 826 (ükssada kuuskümmend seitse tuhat kaheksasada kakskümmend kuus) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos projektijuhtimise kaudsete kulude ja üürileandja finantseeritava ehitustööde teostamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga.
- 2.2. Üürileandja kohustub korraldama ja finantseerima **parkla rajamise eeldatava maksumusega 23 763 (kakskümmend kolm tuhat seitsesada kuuskümmend kolm) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis on arvestatud koos reservi ja üürileandja projektijuhtimise otseste kuludega. Üürile lisanduva **kapitalikomponendi** (vastavalt punktile 6) **arvutamise aluseks olev eeldatav kogumaksumus on 24 357 (kakskümmend neli tuhat kolmsada viiskümmend seitse) eurot, millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos projektijuhtimise kaudsete kulude ja üürileandja finantseeritava parkla rajamise aegse omakapitali ja võõrkapitali intressikuluga. Parkla rajamise täpne maksumus selgub pärast parkla valmimist. Juhul, kui parkla rajamise eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad kokkuleppe muudatuse.

3. Parkla rajamise tähtaja pikenemine

- 3.1. Kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata üürilepingust, käesolevast kokkuleppest ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid parkla valmimise tähtaja edasilükkumisega juhul, kui parkla rajamine on ajutiselt takistatud ja/või viibib järgmistel põhjustel:
- 3.1.1. Parkla rajamine viibib 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 parkla rajamise kestuse pikenemise aja võrra;
- 3.1.2. üürnik soovib lisatööde teostamist – üürnik ja üürileandja määravad vajadusel lisatöödele täiendava tähtaja.
- 3.2. Kokkuleppe punktis 3.1 sätestatu ei piira üürniku õigust nõuda üürilepingus sätestatud muu leppetrahvi maksmist ja kahju hüvitamist ning kasutada muid seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid.
- 3.3. Üürileandja teavitab üürnikku viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui:
- 3.3.1. esineb kokkuleppe punktis 3.1.1 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
- 3.3.2. esineb kokkuleppe punktis 3.1.2 nimetatud asjaolu ja seetõttu on vajalik kokkuleppes sätestatud tähtaja pikendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

4. Parendustööde kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine ehitustööde osas (v.a sisustus)

- 4.1. 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:
- 4.1.1. parendustööde kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 120 (üks sada kakskümmend) kuud alates 01.09.2021, kui üürile lisandub parendustööde kapitalikomponent;
- 4.1.2. parendustööde kapitali tulumäärana arvestatakse üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 3,3%;
- 4.1.3. parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
- 4.1.3.1. üürileandja poolt ehitustööde teostamiseks tehtud otsestest kuludest;
- 4.1.3.2. ehitustööde teostamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) otsestest kuludest;
- 4.1.3.3. õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
- 4.1.3.4. üürileandja projektijuhtimise otsestest kuludest;
- 4.1.3.5. üürileandja projektijuhtimise kaudsetest kuludest, mille suuruseks on 2,5 (kaks koma viis) protsenti kokkuleppe punktides 4.1.3.1 kuni 4.1.3.4 kirjeldatud otsestest kuludest;

- 4.1.3.6. üürileandja finantseeritavast ehitustööde teostamise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 4.1.3.1 kuni 4.1.3.4 kirjeldatud otsestest kuludest;
- 4.1.4. parendustööde kapitali lõppväärtus kajastatakse kapitalikomponendi annuiteetgraafikus (üürilepingu lisa 3).

5. Sisustuse kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine

- 5.1. Sisustuse kapitali algväärtus kajastatakse üüris sisalduvas sisustuse kapitalikomponendis, mis arvutatakse määruse lisa 2 punktis 1 toodud valemi alusel, arvestades järgmist:
- 5.1.1. sisustuse kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 120 (ükssada kakskümmend) kuud alates 01.09.2021, kui üürile lisandub sisustuse kapitalikomponent;
- 5.1.2. sisustuse kapitali tulumäärana arvestatakse üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 3,3%;
- 5.1.3. sisustuse kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
- 5.1.3.1. üürileandja poolt sisustuse hankimiseks ja paigaldamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
- 5.1.3.2. õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu sisustuse komponendi makseperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
- 5.1.3.3. üürileandja projektijuhtimise otsestest kuludest;
- 5.1.3.4. 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;
- 5.1.3.5. 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;
- 5.1.4. sisustuse kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.

6. Parendustööde kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine parkla rajamise osas

- 6.1. Pärast parkla valmimist sõlmivad üürileandja ja üürnik 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüris sisalduva parendustööde kapitalikomponendi suuruse muutmiseks ja annuiteetmaksograafiku asendamiseks üürilepingu muutmise kokkuleppe.
- 6.2. 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:
- 6.2.1. parendustööde kapitalikomponendi makse kuude arvuks arvestatakse 111 (ükssada üksteist) kuud alates parkla valmimisest, st eeldatavasti alates 01.06.2022 lisandub üürile parendustööde kapitalikomponent;
- 6.2.2. parendustööde kapitali tulumäärana arvestatakse ehitustööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 3,3%;

- 6.2.3. parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
- 6.2.3.1. üürileandja poolt parkla rajamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
 - 6.2.3.2. vajadusel parkla rajamisega kaasnevate teenuste (omanikujärelevalve, uuringud, ekspertiisid, liitumised, load jms) otsestest kuludest;
 - 6.2.3.3. õigusaktidest tulenevatest maksudest ja maksete kohustustest, mittetagastatavatest maksudest maksukohustuse tekkimise hetkel kogu lepinguperioodi jooksul, lõivudest, õigusaktidest tulenevatest muudest kohustustest jm;
 - 6.2.3.4. üürileandja projektijuhtimise otsestest kuludest;
 - 6.2.3.5. üürileandja projektijuhtimise kaudsetest kuludest, mille suuruseks on 2,5 (kaks koma viis) protsenti kokkuleppe punktides 6.2.3.1 kuni 6.2.3.4 kirjeldatud otsestest kuludest;
 - 6.2.3.6. üürileandja finantseeritavast parkla rajamise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 6.2.3.1 kuni 6.2.3.4 kirjeldatud otsestest kuludest;
- 6.2.4. parendustööde kapitali lõppväärtus leitakse pärast parkla valmimist üüris sisalduva kapitalikomponendi suuruse määramisel (kokkuleppe punkt 6.2)

7. Poolte esindajad

- 7.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajad parendustöödega seotud küsimustes:
- 7.1.1. üürniku esindaja on Kaidi Rand (tel 611 3159, e-post kaidi.rand@fin.ee) või teda asendav isik;
 - 7.1.2. üürileandja esindaja on Kaarel Svätski (tel 5555 7990, e-post kaarel.svatski@rkas.ee) või teda asendav isik.
- 7.2. Poole esindaja volituste hulka kuulub muuhulgas käesoleva kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.
- 7.3. Kontaktisiku muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.

Kokkuleppe lisad:

Lisa 1 – Ehitustööde loetelu ja maksumus

Lisa 2 – Sisustuse loetelu ja maksumus

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürnik