

Lisa nr 14
10.08.2012 sõlmitud
üürilepingule nr Ü3650/12

Lisa nr 7.7
03.08.2012 sõlmitud
üürilepingule nr Ü3651/12

Lisa nr 7.2
19.09.2012 sõlmitud
üürilepingule nr Ü3652/12

Lisa nr 8
29.08.2012 sõlmitud
üürilepingule nr Ü3653/12

Lisa nr 6.2
11.07.2014 sõlmitud
üürilepingule nr Ü6659/13

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE

Politsei- ja Piirivalveamet, registrikood 70008747, asukoht Pärnu mnt 139, 15060 Tallinn, mida esindab peadirektori 10.06.2022 käskkirja nr 1.1-1/55 alusel peadirektori asetäitja varade alal Janne Pikma,

Päästeamet, registrikood 70000585, asukoht Raua 2, 10124 Tallinn, mida esindab peadirektori 25.04.2019 käskkirja nr 1.1-3.1/127 alusel peadirektori asetäitja Tauno Suurkivi,

Kaitsepolitseiamet, registrikood 70000591, asukoht Toompuiestee 3, Tallinn 10142, mida esindab põhimääruse alusel peadirektor Arnold Sinisalu,

Häirekeskus, registrikood 70007446, asukoht Osmussaare 2, Tallinn 13811, mida esindab põhimääruse alusel peadirektor Kätlin Alvela,

Siseministeriumi infotehnoloogia- ja arenduskeskus, registrikood 70008440, asukoht Mäealuse 2/2, 12618 Tallinn, mida esindab siseministri 28.02.2022 käskkirja nr 3-1/41p alusel peadirektori asetäitja tugiteenuste valdkonnas Agne Aija,

edaspidi eraldi või ühiselt nimetatud ka *üürnik* või *üürnikud*

ja

Riigi Kinnisvara AS, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, Tallinn 10115 (edaspidi nimetatud *üürileandja*), mida esindab põhikirja alusel juhatuse esimees Kati Kusmin,

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

võttes arvesse, et:

- 1) üürileandja ja üürnike vahel on sõlmitud üürilepingud (vastavalt käesoleva kokkuleppe päises toodud andmetele), mille kohaselt on üürnikel õigus kasutada **Jõhvi linnas Rahu tn 38** asuvat üüripinda;
- 2) pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripinna hoonele 100% garanteeritud toite ehk generaatori projekteerimistööd (ehitustööde läbiviimine on planeeritud 2023. aastaks eraldi sõlmitava kokkuleppe alusel);
- 3) seoses generaatori projekteerimistööde teostamisega soovivad pooled kokku leppida projekteerimistööde tähtjas ning kulude hüvitamises,

allkirjastavad käesoleva parendustööde teostamise kokkuleppe (edaspidi *kokkulepe*) alljärgnevas:

1. Eesmärk ja ees

- 1.1. Üürileandja teostab üüripinna hoonele 100% garanteeritud toite ehk generaatori projekteerimistööd (edaspidi nimetatud *parendustööd*) kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtjaks.
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse parendustöödega seotud poolte õigused ja kohustused.
- 1.3. Käesolev kokkulepe on üürilepingu lahutamatu osa.
- 1.4. Üürileandja on kohustatud teostama parendustööd hiljemalt **31.12.2022** tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 2.1 alapunktides kirjeldatud tähtaega edasilükkavaid asjaolusid.

2. Parendustööde tähtja pikenemine

- 2.1. Kokkuleppe punktis 1.4 nimetatud tähtaeg pikeneb ja üürileandja suhtes ei kohaldata üürilepingust, kokkuleppes ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid parendustööde tähtja 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 pikenedamise aja võrra;
 - 2.1.2. üürnikud soovivad lisatööde teostamist – pooled määravad vajadusel lisatöödele täiendava tähtja.
- 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 üürnikke 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 tähtja pikenedamise 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 tähtja pikendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

3. Parendustööde kapitalikomponendi arvutamise alused ja kulude hüvitamine

- 3.1. Kokkuleppe alusel üürileandjale hüvitatav **parendustööde eeldatav kogumaksumus on 40 000 (nelikümme nd tuhat) e urot, mille le lisandub käibe maks** ning mis on arvestatud koos üürileandja projektijuhtimise kuludega. Juhul, kui parendustööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürnikuga ning pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse. Üürile lisanduva **parendustööde**

kapitalikomponendi (vastavalt punktile 3.2) arvutamise aluseks olev eeldatav maksumus iga üürniku osas vastavalt üürniku kasutuses oleva üüripinna proportsioonile kogu üüritavast pinnast on alljärgnev:

- 3.1.1. Politsei- ja Piirivalveameti hüvitatav parendustööde eeldatav maksumus on 21 095 (kaksikümmend üks tuhat üheksakümmend viis) eurot, millele lisandub käibemaks;
 - 3.1.2. Päästeameti hüvitatav parendustööde eeldatav maksumus on 11 662 (üksteist tuhat kuussada kuuskümmend kaks) eurot, millele lisandub käibemaks;
 - 3.1.3. Kaitsepolitseiameti hüvitatav parendustööde eeldatav maksumus on 2 494 (kaks tuhat nelisada üheksakümmend neli) eurot, millele lisandub käibemaks;
 - 3.1.4. Häirekeskuse hüvitatav parendustööde eeldatav maksumus on 3 712 (kolm tuhat seitsesada kaksteist) eurot, millele lisandub käibemaks;
 - 3.1.5. Siseministeeriumi infotehnoloogia- ja arenduskeskuse hüvitatav parendustööde eeldatav maksumus on 1 037 (üks tuhat kolmkümmend seitse) eurot, millele lisandub käibemaks.
- 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 48 (nelikümmend kaheksa) kuud alates 01.01.2023;
 - 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 3,4%;
 - 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 (ekspertiisid, 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 kuludest;
 - 3.2.3.5 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 annuiteetmaksegraafiku 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. Poolte esindajad

- 4.1. Üürnikud nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistes ja tehnilistes küsimustes:
 - 4.1.1. Politsei- ja Piirivalveamet – Hannes Jaanimäe (tel 619 1142, 529 9291, e-post: hannes.jaanimae@politsei.ee);
 - 4.1.2. Päästeamet – Raivo Stepanov (tel 502 4553, e-post: raivo.stepanov@rescue.ee);
 - 4.1.3. Kaitsepolitseiamet – Tiit Lõhmus (tel 501 9386, e-post: tiit@kapo.ee);

- 4.1.4. Häirekeskus – Marek Kukk (tel 515 2528, e-post: marek.kukk@112.ee);
- 4.1.5. Siseministeriumi infotehnoloogia- ja arenduskeskus – Hindrek Helm (tel 5 332 5994, e-post: [hindrek.helm@smit.ee](mailto:hindre.k.helm@smit.ee)).
- 4.2. Üürileandja nimetab oma volitatud esindajateks lepingulistes ja tehnilistes küsimustes:
 - 4.2.1. lepingulistes küsimustes – Ülle Tamm (tel 53 441 348, e-post: ulle.tamm@rkas.ee);
 - 4.2.2. tehnilistes küsimustes – Andrus Nõmmela (tel 503 9425; e-post: andrus.nommela@rkas.ee).
- 4.3. Poole esindaja volituste hulka kuulub muuhulgas käesoleva kokkuleppe täitmisel teistele pooltele vajaliku informatsiooni kogumine ja esitamine.
- 4.4. Esindajate muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teisi pooli sellest vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.

Kokkuleppe lisa – Parendustööde kapitalikomponendi annuiteetgraafikud

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Üürnikud