

Lisa nr 6.5
02.08.2018 sõlmitud
üürilepingule nr Ü15020/18

Lisa nr 6.2
02.08.2018 sõlmitud
üürilepingule nr Ü15004/18

PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE

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

Politsei- ja Piirivalveamet, registrikood 70008747, asukoht Pärnu mnt 139, 15060 Tallinn (edaspidi nimetatud *üürnik*), mida esindab peadirektori 19.11.2019 käskkirja nr 1.1-1/111 alusel peadirektori asetäitja varade alal Janne Pikma,

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

võttes arvesse, et:

- 1) poolte vahel on sõlmitud järgmised üürilepingud (edaspidi koos nimetatud *lepingud* ja eraldi *leping*):
 - leping nr Ü15020/18, mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Võru maakonnas, Setomaa vallas, Ulitina külas, Saatsse kordoni kinnistul** asuvat üüripinda;
 - leping nr Ü15004/18, mille kohaselt on üürnikul õigus kasutada **Võrumaal, Setomaa vallas, Väike-Rõsna külas, Kordonis** asuvat **Värska kordoni** üüripinda;
- 2) üürnik soovib, et üürileandja teostaks üüripindadel kokkulepitud mahus vajalikud pisiparendustööd,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

1. Eesmärk ja tähtaeg

- 1.1 Pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripindadel 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 **31.12.2021** 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 finantseerima tööd vastavalt kokkuleppe lisale nr 1. **Eeldatav tööde maksumus koos reserviga on 10 505 (kümme tuhat viissada viis) eurot, millele lisandub käibemaks.** Üürile lisanduvate **parentustööde kapitalikomponentide** (vastavalt punktile 7) arvestamise aluseks olev **eeldatav kogumaksumus on 11 240,35 eurot (üksteist tuhat kakssada nelikümmend eurot ja kolmkümmend viis senti), millele lisandub käibemaks** ning mis lisaks eelnevalt toodud maksumusele on arvestatud koos üürileandja projektijuhtimise kulude ja üürileandja finantseeritava tööde teostamise aegse omakapitali ja võörkapitali intressikuluga. Tööde täpne maksumus selgub pärast tööde lõppemist. Juhul, kui tööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad kokkuleppe muudatuse;
- 2.2 tööde teostamisel kinni pidama kokku lepitud tähtajast;
- 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, se alhulgas 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 esitada 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 esitada tööde teostamisega seotud pretensioonid viivitamatult vastava asjaolu teadaasaamisest, 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 töörühma nõupidamistel ja saada nõupidamiste protokollid;
- 5.4 nõuda üürileandjalt töödega seotud töörühma 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 kokkuleppega 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 pikenedmine

- 6.1 Üürileandja kohustub teostama tööd ning andma üürnikule üle 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 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 mitteolevatel 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 hankelepingut 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 õiguskaitsvahendeid.
- 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. **Parendustööde kapitalikomponendi arvestamise alused ja kulude hüvitamine**

- 7.1 Pärast tööde lõppemist ja üürikuule üleandmist sõlmivad üürileandja ja üürnik 2 (kahe) kalendrikuu jooksul üüri sisalduva parendustööde kapitalikomponendi suuruse täpsustamiseks ja annuiteetmaksegraafiku asendamiseks kummagi lepingu osas eraldi lepingu muutmise kokkuleppe.
- 7.2 Üüri 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 lepingu nr Ü15020/18 osas 24 (kaksikümme neli) kuud ja lepingu nr Ü15004/18 osas 20 (kaksikümme) kuud alates tööde üürikuule üleandmise aastale järgnevast aastast, st alates 01.01.2022 lisandub üürile parendustööde kapitalikomponent;
 - 7.2.2 parendustööde kapitali tulumäärana arvestatakse tööde alguses üürileandja üldkoosoleku otsusega kinnitatud perioodilist tulumäära määruse lisa 2 punktis 2 sätestatu alusel, mis kokkuleppe allkirjastamise hetkel on 3,3%;
 - 7.2.3 parendustööde kapitali algväärtus arvutatakse lähtudes järgmistest üürileandja kuludest:
 - 7.2.3.1 üürileandja poolt tööde teostamiseks tehtavatest otsestest kuludest;
 - 7.2.3.2 vajadusel tööde 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 kuludest, mille suuruseks on 7% (seitse protsenti) kokkuleppe punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.3 kirjeldatud otsestest kuludest;
 - 7.2.3.5 üürileandja finantseeritavast tööde teostamise aegsest omakapitali ja võõrkapitali intressikulust, mida arvestatakse kasutustasusse liitintressi meetodil kokkuleppe punktides 7.2.3.1 kuni 7.2.3.4 kirjeldatud kuludest.
 - 7.2.4 Parendustööde kapitali lõppväärtus on 0 (null) eurot.
- 7.3 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:
 - 7.3.1 Parendustööde kapitalikomponendi põhiosa jääk (vastava lepingu annuiteetmaksegraafikus), mis arvestatakse lepingu lõppemise kuupäeva seisuga, millest on lahutatud algselt kokku lepitud investeeringu jääk;
 - 7.3.2 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 – Hannes Jaanimäe (tel 619 1142, tel 529 9291, e-post: hannes.jaanimae@politsei.ee);
 - 8.1.2 üürileandja – Ülle Tamm (tel 5344 1347, e-post: ulle.tamm@rkas.ee).
- 8.2 Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
 - 8.2.1 üürnik – Hannes Jaanimäe (tel 619 1142, 529 9291, e-post: hannes.jaanimae@politsei.ee);
 - 8.2.2 üürileandja – Erich Tohvre (tel 512 8816, e-post: erich.tohvre@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 Kokkuleppe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkuleppe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

Kokkuleppe lisad:

Lisa 1 – Tööde loetelu ja eeldatav maksumus

Lisa 2 – Kapitalikomponentide annuiteetgraafikud

Üürileandja

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Kusmin
juhatuse esimees
Riigi Kinnisvara AS

Üürnik

(allkirjastatud digitaalselt)

Janne Pikma
peadirektori asetäitja varade alal
Politsei- ja Piirivalveamet