

## PARENDUSTÖÖDE TEOSTAMISE KOKKULEPE

**Eesti Vabariik Tartu Vangla kaudu**, registrikood 70006056, asukoht Turu tn 56, Tartu 51014, mida esindab põhimääruse alusel direktor Edvard Remsel,

ja

**Riigi Kinnisvara AS**, registrikood 10788733, asukoht Tartu mnt 85, 10115 Tallinn (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 üürniku vahel on ahel on 31.12.2010 sõlmitud üürileping nr 3/2-10, mille kohaselt on Tartu Vanglal õigus kasutada **Tartus Turu tn 56** asuvat üüripinda;
- 2) pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripinnal kokkulepitud mahus vajalikud parendustööd,

leppisid kokku alljärgnevas (edaspidi nimetatud *kokkulepe*):

### 1. Eesmärk ja tähtaeg

- 1.1. Pooled on kokku leppinud, et üürileandja teostab üüripinnal käesoleva parendustööde teostamise kokkuleppe (edaspidi nimetatud *kokkulepe*) lisas nr 1 kirjeldatud projekteerimis- ja ehitustööd ning nendega kaasnevad tööd (edaspidi ühiselt nimetatud *parendustööd*). Parendustööde täpsem sisu ja maht lepitakse poolte poolt kokku parendustööde teostamiseks korraldatavates riigihangete alusdokumentides (edaspidi nimetatud *hankedokumentid*), arvestades seejuures parendustööde teostamiseks vajalike rahaliste vahendite olemasolu.
- 1.2. Kokkuleppega reguleeritakse pooltevaheline koostöö lähtuvalt kokkuleppe eesmärgist ning poolte kohustused ja õigused.
- 1.3. Üürileandja on kohustatud teostama parendustööd ja andma kokkulepitud tingimustele vastava valminud üüripinna osa üürnikule üle järgmistel tähtaegadel:
  - 1.3.1. konteinergeneraator – hiljemalt 14 (neljateistkümne) kuu möödudes alates käesoleva kokkuleppe allkirjastamisest;
  - 1.3.2. garanteeritud tarbeveesüsteemi ja reovee survetorustikul väljavõtte ehitustööd kriisivajadustele – hiljemalt 15 (viieteistkümne) kuu möödudes alates käesoleva kokkuleppe allkirjastamisest.
- 1.4. Kokkuleppe punktis 1.3 nimetatud tähtajad kehtivad tingimusel, et ei esine kokkuleppe punkti 6.2 alapunktides kirjeldatud tähtaegu edasilükkavaid asjaolusid.

### 2. Üürileandja on kohustatud:

- 2.1. parendustööde teostamise korraldamisel kinni pidama kokku lepitud tähtaegadest ning korraldama tööde ning sellega kaasnevate tegevuste teostamist efektiivselt, üürniku jaoks parimal võimalikul viisil, seejuures kooskõlastades üürnikuga vajalikud elektri, vee või muud katkestused vähemalt 2 (kaks) tööpäeva enne katkestust, saavutamaks kvaliteetne tulemus optimaalsete kulutustega ning arvestades hilisemate eksploatatsioonikuludega. Kui üürnik ei anna kooskõlastust, tuleb üürileandjal pakkuda üürnikule välja alternatiivne aeg katkestuse läbi viimiseks;

- 2.2. koostama parendustööde riigihanke hankedokumendid ning kooskõlastama hankedokumentide tehnilise kirjelduse üürnikuga enne hanketeate avaldamist või pakkumuse esitamise ettepaneku esitamist kvalifitseeritud taotlejatele. Üürnikul ei ole õigust hankedokumentide kooskõlastamisest ebamõistlikult keelduda;
- 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 või asjaomase haldusorgani poolt seatud tingimuste täitmiseks;
- 2.4. vaatama 5 (viie) tööpäeva jooksul läbi ettepanekud parendustööde muutmiseks (sh eelnevalt kokkulepitust erinevate või määratlemata materjalide kasutamiseks) ning parendustööde 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 äranäitamisega;
- 2.5. üürniku nõudmisel andma aru parendustööde teostamise käigust ning võimaldama üürniku esindajal igal ajal teostada kontrolli parendustööde mahu ja kvaliteedi, samuti kasutatavate materjalide, seadmete ja detailide vastavuse üle kokkulepitud parendustööde lahendustele ja kooskõlastatud hankedokumentidele;
- 2.6. korraldama vähemalt 1 (üks) kord kalendrikuus, vajadusel sagedamini, sh üürniku esindaja nõudmisel, parendustööde teostamisega seotud küsimustes nõupidamisi kaasates üürniku esindaja, omanikujärelevalve teostaja ning vajadusel parendustööde töövõtja esindaja;
- 2.7. teatama esimesel võimalusel kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üürniku esindajale parendustööde valmimise lõpptähtaja muutmise soovist, tähtaja muutumise põhjustest ja sellega kaasnevatest riskidest;
- 2.8. kutsuma enne parendustööde töövõtulepinguga määratud garantiiperioodi lõppu kokku garantiikomisjoni ja kaasama garantiikomisjoni üürniku;
- 2.9. koostama ja säilitama parendustöid 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 parendustööde teostamiseks vajalikku informatsiooni ja lähteandmeid;
- 3.2. teha iseseisvalt muudatusi või täiendusi parendustööde lahenduses, juhul kui üürnik ei ole eelnimetatud muudatuse või täienduste tegemise kooskõlastamise taotlusele vastanud kokkuleppe punktis 4.2 toodud tähtaja jooksul ning vastavad muudatused seisnevad erinevate materjalide või lahenduste kasutamises, mis on samaväärsed varem kooskõlastatud materjalide või lahendustega;
- 3.3. peatada parendustöödega seotud toimingud juhul, kui üürnik ei täida kokkuleppe punkti 4 alapunktides nimetatud kohustusi ning nõuda üürnikult parendustööde peatamisega seoses tekkiva kahju hüvitamist.

### **4. Üürnik on kohustatud:**

- 4.1. esitama üürileandja nõudmisel parendustööde teostamiseks vajalikud lähteandmed. Juhul, kui lähteandmed on vastuolus või ebaselged, on üürileandja kohustatud küsima üürnikult vastavaid selgitusi;
- 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 mõjuval põhjusel vastamise tähtaja pikendamisest või kooskõlastuse

andmisest keeldumisest, välja arvatud kokkuleppe punktis 4.3 nimetatud erisus. Nõusoleku andmisest keeldumine peab olema mõistlikult põhjendatud;

- 4.3. kooskõlastama tehnilise kirjelduse kohta hankemenetluses esitatud küsimustele koostatud selgitused ja juhul, kui vastuse saab üürniku tööpetsiifikast tulenevalt koostada üksnes üürnik, siis koostama), 1 (ühe) tööpäeva jooksul;
- 4.4. esitama parendustööde teostamisega seotud pretensioonid viivitamatult vastava asjaolu teadasaamisest.

## **5. Üürnikul on õigus:**

- 5.1. esitada parendustööde teostamise ajal täpsustavaid ettepanekuid kokkulepitud lahenduste muutmiseks. Kui üürniku soovitud muudatused on tulenevalt parendustööde järgust realiseeritavad ja jäävad kokkuleppe punktis 2.1 nimetatud parendustööde summa piiresse, kuid nende realiseerimisega kaasneb täiendav ajakulu, sõlmivad pooled kirjaliku kokkuleppe, millega muudetakse tööde teostamise tähtaega ning kirjeldatakse teostatavad muudatused. Kui üürniku soovitud muudatused ei ole tulenevalt parendustööde järgust realiseeritavad või need tingivad parendustööde summa suurenemise ja täiendavaid vahendeid ei ole võimalik kaasata, ei ole üürileandjal kohustust kirjeldatud muudatusi teostada;
- 5.2. kontrollida parendustööde teostamise käiku ning tööde mahu ja kvaliteedi vastavust kokkulepitud lahendustele ning puuduste avastamisel nõuda nende kõrvaldamist;
- 5.3. osaleda oma esindaja kaudu parendustöödega seotud nõupidamistel ja saada nõupidamiste protokollid;
- 5.4. nõuda üürileandjalt parendustöödega seotud üürileandja ja üürniku vaheliste tööühmade ja koosolekute kokkukutsumist;
- 5.5. nõuda kokkuleppes reguleeritud dokumentidele kokkuleppe punktis 4.2 nimetatud vastamise tähtaja pikendamist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Mõjuva põhjuse esinemise korral, mis tingib vastamise tähtaja pikendamise, peab üürnik sellest üürileandjat teavitama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis avaldusele vastamise tähtaja jooksul. Üürniku teates tuleb näidata uus vastamise tähtaeg või tähtpäev;
- 5.6. nõuda parendustöödega 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 hankedokumentide tehnilisest kirjeldusest või kokkuleppe punktis 4.2 toodud kooskõlastustest (v.a kokkuleppe punktis 3.2 toodud juhul), ei ole üürnikul kohustust vastava toimingu või muudatuse tõttu tekkinud parendustööde kallinemist üürileandjale hüvitada ja vastavaid kulusi ei arvestata parendustööde üüri kapitalikomponendi arvutamisel kapitali algväärtuses. Üürnikul on põhjendatud vajadusel õigus nõuda eelnimetatud dokumentidega vastuolus olevate parendustööde ümbertegemist üürileandja kulul;
- 5.7. mitte võtta mistahes üürniku õiguse kasutamisega endale vastutust tööde nõuetekohasuse eest. Üürnik vastutab siiski tema poolt üürileandjale antud juhiste eest, kui tegemist on parendustööde 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.

## **6. Tähtaegade pikenedamine**

- 6.1. Üürileandja kohustub teostama parendustööd ning andma üürileandja üürniku kasutusse 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 üürilepingust, kokkuleppes ega õigusaktidest tulenevaid õiguskaitsevahendeid seoses üürileandja üleandmise

tähtaja edasilükkumisega, juhul kui parendustööd on ajutiselt takistatud ja/või viibivad, järgmistel põhjustel:

- 6.2.1. parendustööd viibivad või on takistatud üürileandjast mittesõltuvatel põhjustel (sh kõrvaldatava takistuse tõttu õigusaktiga nõutava loa, kooskõlastuse või muu nõusoleku saamisel) – tähtaeg lükkub edasi selle takistava põhjuse kõrvaldamisest tingitud parendustööde kestuse pikenemise aja võrra;
- 6.2.2. üürnik viivitab kokkuleppes sätestatud kohustuste täitmisega või on kokkuleppe punkti 5.5 kohaselt pikendanud avaldusele vastamise tähtaega ja üürileandjal ei ole seetõttu võimalik täita kokkuleppes endale võetud kohustusi tähtaegselt – tähtaeg lükkub edasi üürniku kohustuse täitmisega viivitamise või pikendamise aja võrra;
- 6.2.3. riigihanke hankemenetluses esitatakse vaidlustus ja/või kaebus, kuigi üürileandja on riigihanke hankemenetluse korraldamisel omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud ja esitatud vaidlustus või kaebus jäetakse rahuldamata või vaidlustuse/kaebuse esitaja loobub vaidlustusest/kaebusest – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra;
- 6.2.4. riigihanke hankemenetluses vastavaks tunnistatud pakkumuse esitanud isikud keelduvad hankelepingu sõlmimisest või kui hankelepingu sõlmimine ühegi pakkujaga ei ole osutunud võimalikuks pakkumuste jõusoleku tähtaja kestel üürileandjast mitteolenevatel põhjustel – tähtaeg lükkub edasi uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui käesolevas kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
- 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 alusel hankelepingut sõlmida – tähtaeg lükkub edasi uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
- 6.2.6. kuigi üürileandja on omapoolsed kohustused nõuetekohaselt täitnud, esitatakse riigihanke hankemenetluses vaidlustus või kaebus, kuid vaidlustuse või kaebuse menetlemise ajal tunnistab üürileandja üürniku kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis antud 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 ja/või üürnikule (sh eesmärgiga vältida kokkuleppes kokku lepitud tähtaja liigset edasilükkumist) – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra ning uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;
- 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 ja/või Eesti Vabariigi põhiseadusele – tähtaeg lükkub edasi vaidlustuse või kaebuse tõttu hankemenetluse pikenemise aja võrra või uue riigihanke ettevalmistamise ning hankemenetluse läbiviimise aja võrra, mis ei või olla pikem kui käesolevas kokkuleppes esmase hanke ettevalmistamiseks ja läbiviimiseks ettenähtud aeg;

- 6.2.8. üürnik soovib kokkulepitud parendustööde lahenduste või kokkuleppe aluseks olevate põhimõtete muutmist – üürnik ja üürileandja lepivad kokku vajalike lisatööde teostamises (sh eeldatavas maksumuses) ning määravad vajadusel lisatöödele täiendava tähtaja.
- 6.3. Kokkuleppe punktis 6.2 sätestatu ei piira üürniku õigust nõuda seaduses või üürilepingus sätestatud muu leppetrahvi maksmist ja kahju hüvitamist ning kasutada muid seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid.
- 6.4. Üürileandja teavitab üürnikku viivitamatult kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, kui:
- 6.4.1. esineb kokkuleppe punktides 6.2.1 – 6.2.7 nimetatud mis tahes asjaolu ja seetõttu lükkub edasi kokkuleppes sätestatud tähtaeg (sellisel juhul on üürileandja kohustatud teates esitama tähtaja edasilükkumise põhjused koos seda tõendavate dokumentidega (olemasolul) ning näitama ajavahemiku, mille võrra kokkuleppes sätestatud tähtaeg edasi lükkub) või
- 6.4.2. esineb kokkuleppe punktis 6.2.8 nimetatud asjaolu ja seetõttu on vajalik kokkuleppes sätestatud tähtaja uuendamiseks täiendava kokkuleppe sõlmimine.

## 7. Kokkuleppe maksumus ja tasumine

- 7.1. Kokkuleppe alusel üürileandja poolt teostatavate parendustööde eeldatav maksumus koos reserviga on **496 100 (nelisada üheksakümmend kuus tuhat ükssada) eurot**, millele lisandub käibemaks. Maksumus ei sisalda üürileandja projektijuhtimiskulu. Parendustööde täpne maksumus selgub pärast parendustööde lõppemist. Juhul, kui parendustööde eeldatav maksumus suureneb, kooskõlastab üürileandja selle vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis eelnevalt üürnikuga ning pooled sõlmivad vajadusel kokkuleppe muudatuse.
- 7.2. Üürnik hüvitab üürileandjale kokkuleppe täitmise eest kaasnevad kulud kokkuleppes sätestatud tingimustel. Kokkuleppe täitmise eest kaasnemiseks kuludeks on järgmised kulud:
- 7.2.1. **üürileandja projektijuhtimise kulu 7% (seitse protsenti) parendustööde tegelikust lõppmaksumusest**, millele lisandub käibemaks;
- 7.2.2. kokkuleppe täitmiseks (sh kokkuleppe ennetähtaegse lõpetamise ning kokkuleppe eesmärgi täitmiseks kolmandate isikutega sõlmitud lepingutega ja selliste lepingute ülesütlemisega) tehtud tegelikud kulud tingimusel, et üürileandja on teinud kulud eelnevalt üürnikuga kooskõlastanud. Juhul, kui üürnik keeldub vastavate otsuste kulude kooskõlastamisest, ei ole üürileandjal õigust ega kohustust vastavaid kulutusi teha. Juhul, kui selliste tegevuste/kulude teostamata jätmine takistab kokkuleppe täitmist, ei loeta selliseid asjaolusid üürileandja poolt kokkuleppe rikkumiseks.
- 7.3. Pärast parendustööde teostamist ja üürileandja poolt aktiga üürnikule üleandmist tasub üürnik punktides 7.2.1 ja 7.2.2 nimetatud kulud ühekordse maksena üürileandja poolt esitatud arve alusel 21 (kahekümne ühe) kalendripäeva jooksul arve saamisest arvates.

## 8. Poolte esindajad ja töörühmade töökorraldus

- 8.1. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks lepingulistes küsimustes:
- 8.1.1. üürnik – Risto Lindeberg (GSM 5683 5084, e-post: [risto.lindeberg@just.ee](mailto:risto.lindeberg@just.ee)) või teda asendav isik;
- 8.1.2. üürileandja – Kaido Kuusk (GSM 528 0800, e-post: [kaido.kuusk@rkas.ee](mailto:kaido.kuusk@rkas.ee)) või teda asendav isik.
- 8.2. Pooled nimetavad oma volitatud esindajateks tehnilistes küsimustes:
- 8.2.1. üürnik – Martin Maltsev (GSM 56 980 816, e-post: [martin.maltsev@just.ee](mailto:martin.maltsev@just.ee)) või teda asendav isik;
- 8.2.2. üürileandja – Margus Männo (GSM 522 3887, e-post: [margus.manno@rkas.ee](mailto:margus.manno@rkas.ee)) või teda asendav isik.

- 8.3. Punktis 8.2 nimetatud esindajate volituste hulka kuulub muuhulgas:
- 8.3.1. parendustöödega seotud nõupidamistel osalemine ja lahenduste kooskõlastamine või lahenduste muutmiseks põhjendatud ettepanekute tegemine;
  - 8.3.2. käesoleva kokkuleppe täitmisel teisele poolele vajaliku informatsiooni kogumine ja teisele poolele esitamine.
- 8.4. Volitatud esindaja muutumisel on vastav pool kohustatud viivitamatult teist poolt sellest kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavitama.
- 8.5. 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 4 (nelja) 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.
- 8.6. Kokkuleppe on koostatud ja allkirjastatud digitaalselt. Kokkuleppe jõustub viimase digiallkirja andmise kuupäevast arvates.

#### **Kokkuleppe lisa:**

##### **Lisa nr 1 – Parendustööde loetelu ja eeldatav maksumus**

#### **Üürileandja**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kati Kusmin  
juhatuse esimees  
Riigi Kinnisvara AS

#### **Üürnik**

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Edvard Remsel  
direktor  
Tartu Vangla