



RAHANDUSMINISTEERIUM



Avalik teenistus

# KOOLITUS

## Hoonestatud kinnisvara üürilepingud

***Koolitust rahastatakse Euroopa Sotsiaalfondist ja Rahandusministeeriumi eelarvest programmi „Inimressursi koolitus ja arendamine 2015-2017“ raames.***

# Koolituse eesmärk

- Anda riigivara valitsejatele ülevaade nn **üürimäärusest** ja riigi üürilepingu (**RÜL**) vormist.
- Tõsta lepingute ettevalmistajate teadlikkust nõuetest ja rakendamise praktikast.
- Julgustada riigivara valitsejaid läbi rääkima tingimuste ja üürihinna üle.
- Ühtlustada arusaamist osapoolte vahel.
- Mõtestada lahti üürimääruse seosed eelarveprotsessiga.

# Koolituse materjalid

- Määrus koos lisade ja seletuskirjaga  
<http://riigivara.fin.ee/lr1/web/guest/uurilepingu-juhend-ja-vormid>
- Lektorite ettekanded

# Päevakava

- 9.00 - 9.30 Kogunemine ja registreerimine
- 9.30- 10.30 **Sissejuhatus. Üürimääruse tutvustus.**
  - *Veronika Ilsjan, Rahandusministeeriumist*
- 10.30- 11.15 **Üürihinna kujunemine**
  - *Silver Salla Justiitsministeeriumist*
- 11.15- 12.00 **Kapitali- ja remondikomponendi leidmine** (määruse lisa 2)
  - *Serob Asatrjan RKAS-st*
- 12.00 -12.45 Lõuna.
- 12.45- 14.45 **Lepingu tingimused** (määruse lisa 1)
  - *Kristi Lõoke ja Kaire Lang Justiitsministeeriumist.*
- 14.45- 15.15 Kohvipaus
- 15.15 - 16.00 **Lepingu tingimused** (määruse lisa 1)
  - *Kristi Lõoke ja Kaire Lang Justiitsministeeriumist.*
- 16.00-16.30 Kasutamiseks võtmise otsuste koostamine ja kooskõlastamine. Üürimaksete analüüs eelarveprotsessis.
  - *Eve Murumaa, Rahandusministeeriumist*
- 16.30 -16.45 Arutelu ja kokkuvõte.



RAHANDUSMINISTEERIUM



Avalik teenistus

# Sissejuhatus. Üürimääruse tutvustus.

***Koolitust rahastatakse Euroopa Sotsiaalfondist ja  
Rahandusministeeriumi eelarvest  
programmi „Inimressursi koolitus ja arendamine 2015-  
2017“ raames.***

# Teemad

1. Mis on üürimäärus
2. Mida reguleerib, mida mitte
3. Seosed eelarvega
4. Seosed RKAS-ile üleandmisega
5. Määruse kohaldamine ja rakendamine
6. Üürihinna kujunemine

# 1. Mis on üürimäärus

## Kehtiv:

- Vabariigi Valitsuse 30. septembri 2013. a määrus nr 142  
**“Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused”**

## Kehtetu:

- Vabariigi Valitsuse 4. augusti 2011. a määrus nr 111  
**„Üldotstarbelise hoonestatud kinnisvara riigile üürile andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“**

**RÜL** = riigi üürilepingu vorm (määruse lisa 1)

# Volitusnorm riigivaraseadusest (RVS)

RVS § 91 lg 1:

- Riigile kasutamiseks antav hoonestatud kinnisvara liigitatakse üldotstarbeliseks ja eriotstarbeliseks.
- Vabariigi Valitsus kinnitab hoonestatud kinnisvara erinevatele liikidele kohaldatavad üürihinna kujunemise alused ja riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused.

# Määruse eesmärk

- Luua ühtne ja standardiseeritud reeglistik hoonestatud kinnisvara üürisuheteks, kus riik on üürnikuks.
- Vähendab halduskoormust.
- Kulude võrreldavuse paranemine.
- Soovitav kasutada ka siis, kui riik on üürileandjaks
  - eelkõige üürihinna kujundamisel
- Riigi kinnisvarastrateegia instrument
  - Lahutab vastuolulised omaniku ja kasutaja huvid
  - Paindlik pinnakasutus

# Üürileping kui üks riigi kinnisvarastrateegia instrument

2. Riik kui kinnisvara  
OMANIK:  
Vara väärtuse  
hoidmine



1. Riik kui kinnisvara  
KASUTAJA:  
Kulude  
kokkuvõid



Kvaliteetse kinnisvarakeskkonna tagamiseks peavad riigi kui kinnisvara omaniku ja kinnisvara kasutaja huvid olema lahutatud.

## 2. Mida reguleerib, mida mitte

# Üürimäärus reguleerib

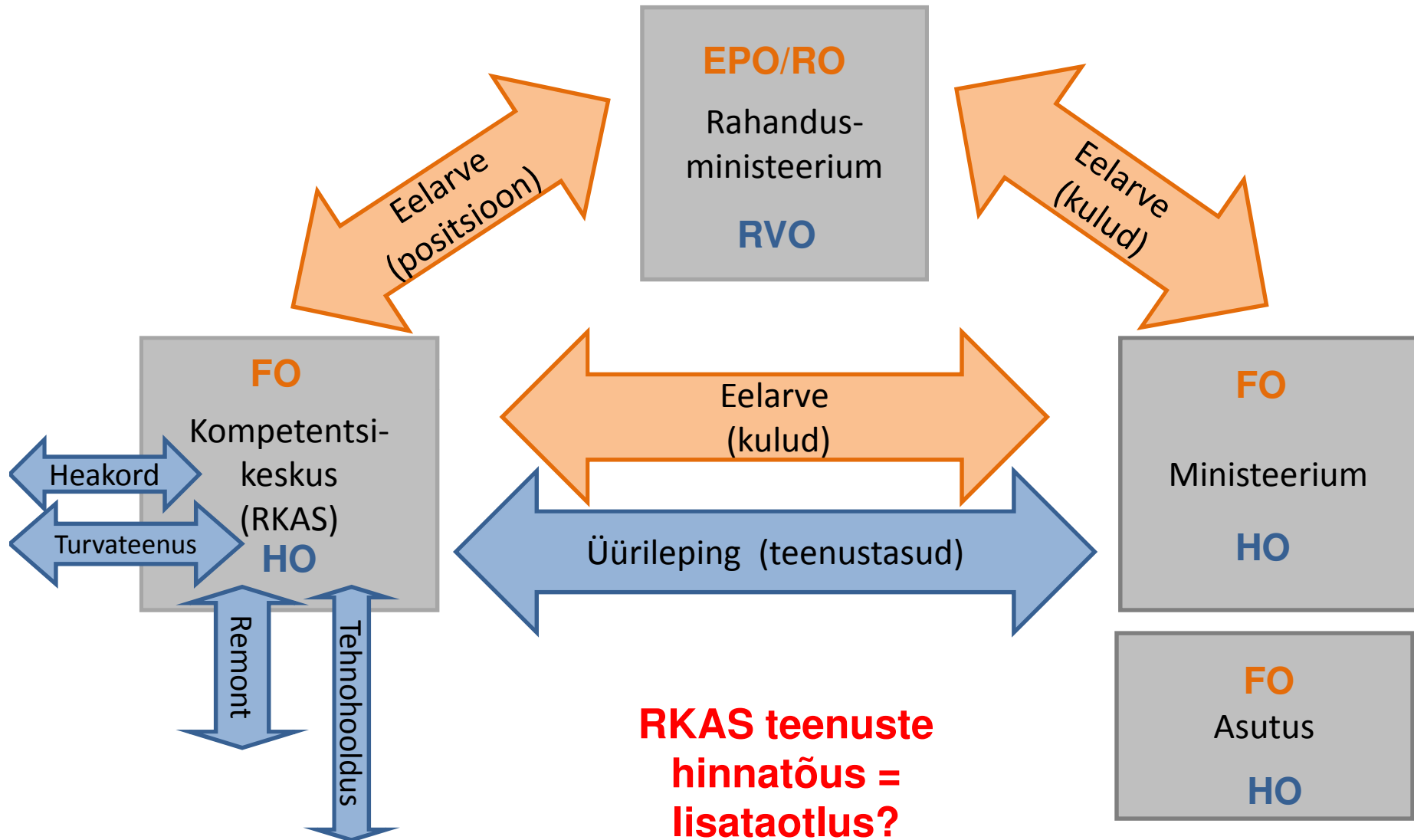
- Lepingu tingimused
  - Eritingimused ja tüüptingimused
- Üürihinna kujundamine
  - Reegel: turupõhine
  - Sisetehingutel ka: kulupõhine
- Lepingute sõlmimine sõltumata sellest, kes on üürileandja
  - sisetehingute kohta erisätted
- Nõuded kohalduvad riigiasutustele, mitte üürileandjale!

# Üürimäärus ei reguleeri seonduvaid protsesse, kuid arvestab nendega

- Tehingu menetlemine ja kooskõlastamine
  - reguleeritud RVS-s
- Varade üleandmine RKAS-le
  - Vara võõrandamine mitterahalise sissemaksena (RVS)
  - Üleminekuperioodi regulatsioon ka määruses
- Vara liigitamine üld- ja eriotstarbeliseks
  - ehk üürimudeli valik
- Eelarveprotsess
  - Riigieelarve seadus ja RM määrus
- Raamatupidamise regulatsioon
  - Raamatupidamise seadus ja RM määrus
  - Kasutus- ja kapitalirent
  - Hindamise regulatsioon

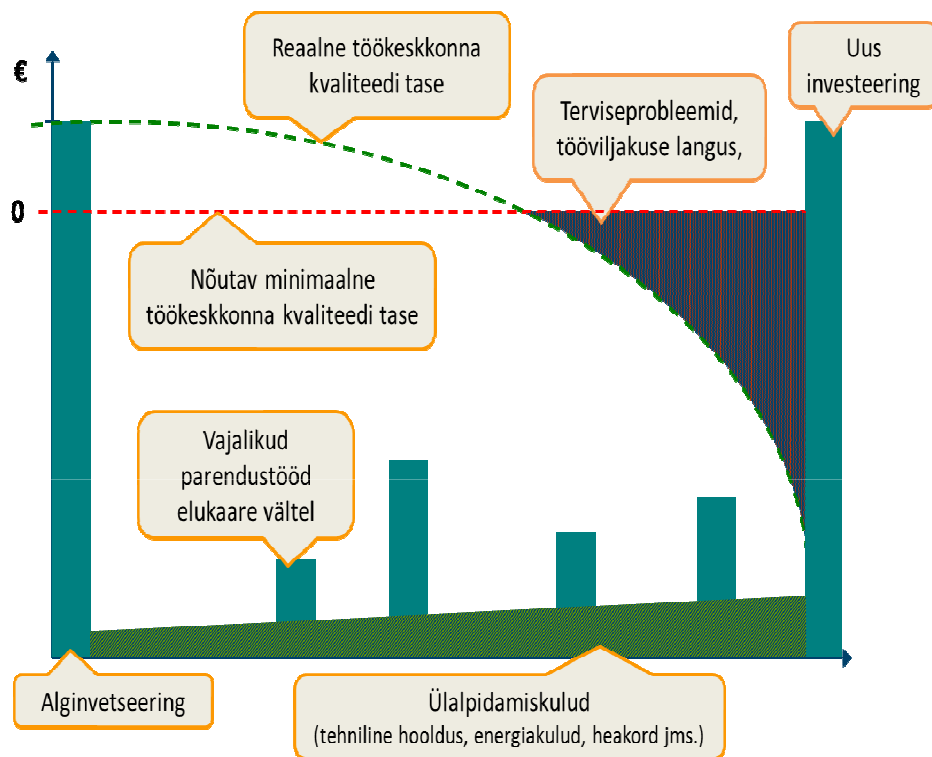
## 3. Seosed eelarvega

# Riigi kinnisvara juhtimise mudel



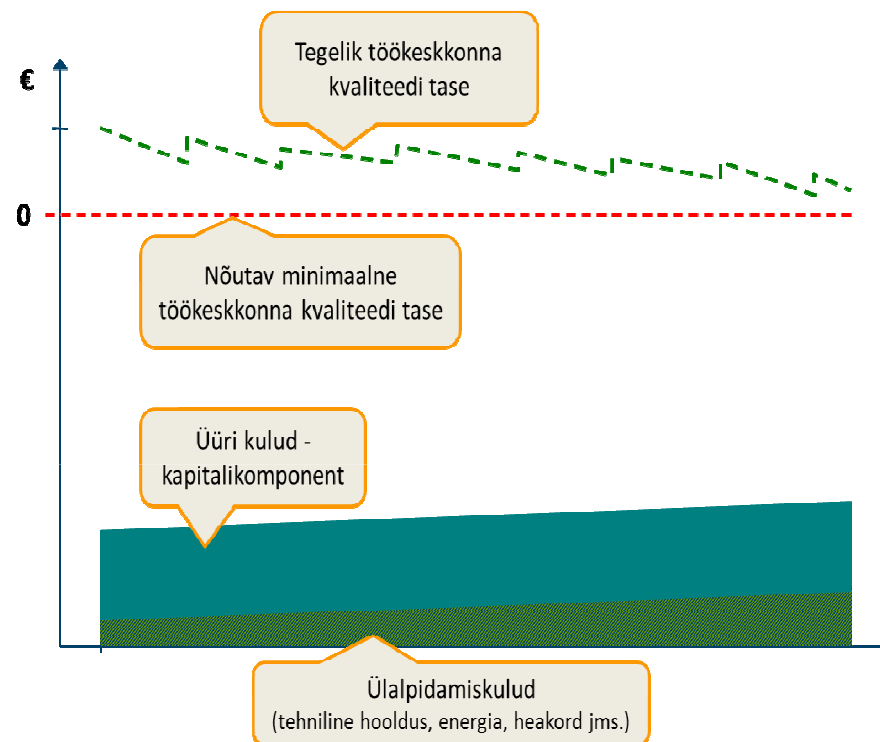
- Soovituslikud kuupäevad eelarvetaotluse esitamisel
  - 15.02 – üürileandja teade üüri muutmise kohta järgmisel aastal
  - 01.03 – taotlus RES-i
- Viimane tähtne üüri kokkuleppeks
  - 01.08 – taotlus RE-sse
- Üürihind vs rendimakse
- Kulude detailsus

## Mudel "kapitaalremondist kapitaalremondini"



Investeeringukulu: ?  
Personalikulu: ?  
Kas nõuded on täidetud?  
Kas vara on korras?

## Üürimudel



Üürihind, mis sisaldab kõiki kululiike  
Nõuded on täidetud, vara on korras.

## 4. Seosed RKAS-le üleandmisega

# KKK

Küsimus: Miks peab riik üüriga teistkordselt kinni maksma enda loodud väärtuse?

Vastus: Ei peagi ja ei maksagi.

- Tegemist on müügi-tagasirenditehinguga
- Vara ei anta RKAS-le tasuta, vaid võõrandatakse.
- Mitterahalise sissemakse puhul ei maksta tasu rahas, vaid väärtpaberites (riik saab RKAS-i aktsiaid).
- Tegemist on kahe sõltumatu tehinguga: riik võõrandab vara hariliku väärtuse eest ja siis asub seda tagasi rentima kokkulepitud tingimustel.

# Kinnisvara sisetehing

- Kinnisvara sisetehing, mille kohta on määruses erisätted
  - Üürihinna kujundamisel § 7-10
  - Üleminekuperioodil § 12

**§ 2 punkt 1: Kinnisvara sisetehing on** üürilepingu sõlmimine riigi äriühinguga, kes on määratud riigile kinnisvarateenuste osutajaks

- riigivaraseaduse § 92 lõike 1 alusel või
- kes tegutseb riigihangete seaduse § 14<sup>1</sup> sisetehingu sätete alusel, kui selle äriühingu põhikirjajärgseks eesmärgiks on riigile kinnisvarateenuste osutamine ja riigi nõustamine kinnisvaraga seotud küsimustes;

# 5. Määruse kohaldamine ja rakendamine

# Üürimääruse struktuur

## 1. peatükk. Üldsätted ja mõisted

§ 1. Üldsätted

§ 2. Terminid

## 2. peatükk. Üürilepingu tingimused ja kasutustasu kujunemine

§ 3. Üürilepingu tingimused + määruse LISA 1

§ 4. Teenused + soovitused näidislisad 2 ja 3

§ 5. Parendustööd

§ 6. Kasutustasu kujunemine

## 3. peatükk. Erisused kinnisvara sisetehingu korral

§ 7. Üüri kujunemise erisused kinnisvara sisetehingu korral

§ 8. Kapitalikomponent + määruse LISA 2

§ 9. Kulupõhise üüri remondikomponent

§ 10 Kulupõhise üüri üüriteenuste komponent

## 4. peatükk. Rakendussätted

§ 11. Üleminekusätted

§ 12. Määruse rakendamise erisused kinnisvara sisetehingule üleminekuperioodil

§ 13. Määruse kehtetuks tunnistamine

§ 14. Määruse jõustumine

## § 1 Üldsätted

(1) Määrusega kehtestatakse hoonestatud kinnisvara riigile

- kasutamiseks andmise lepingute (edaspidi *üürileping*)
- üldtingimused (edaspidi *tingimused*) ja
- üürihinna (edaspidi *kasutustasu*) kujunemise alused.

## § 1 Üldsätted - määrust kohaldatakse ...

- (2) ... üürimisel, rentimisel ja kasutusvalduse seadmisel. Rentimisel ja kasutusvalduse seadmisel ei kohaldata § 3.
  - § 3 tingimused ja lisa 1
- (3) ... Eesti Vabariigis asuva kinnisasja suhtes. Välisriigis asuva kinnisasja suhtes kohaldatakse asukohamaa õigust.
- (4) ... üldotstarbelistele ja eriotstarbelistele hoonestatud kinnisasjadele.

# § 1 Üldsätted lg 6 - määrust ei pea kohaldama

1. eluruumi üürimisel;
2. hoonestatud kinnisasja üürimisel kuni 100 kalendripäevaks ja tunnipõhise kasutuse korral kuni 1000 tunniks kalendriaastas;
3. üürimisel, kui üüripinna suurus on kuni 100 ruutmeetrit;
4. üürimisel, kui üüripinna eeldatav kasutustasu suurus koos käibemaksuga on kuni 1000 eurot kalendriaastas;
5. muul seaduses sätestatud juhul.

# 6. Üürihinna kujunemine

# Üürihind? Üür? Rendimakse?

Üürihind ehk kasutustasu = Üür + kõrvalteenuste tasu

= Rendimakse (eelarves, koos käibemaksuga)

Turupõhine kasutustasu	Kulupõhine kasutustasu
Turupõhine <b>üür</b> , sh üüriteenused ja remont	Kulupõhine <b>üür</b> koosneb:
	1. Kapitalikomponent
<i>RKAS toob üüriarvel eraldi välja</i>	2. Remondikomponent
<i>RKAS toob üüriarvel eraldi välja</i>	3. Üüriteenuste komponent
<b>Kõrvalteenused</b>	<b>Kõrvalteenused</b>

# Kasutustasu kujunemine

§ 6 lg 1: Kasutustasu on **turupõhine** kasutustasu, välja arvatud

- § 7 lõike 1 punktis 2 kirjeldatud juhul, või
  - kui üürilepingu kehtivuse ajal tehakse üürniku soovil üüripinnal parendustöid, mille eest tasutakse **kulupõhiselt**.
- § 7 lg 1 p 2:
    - Kinnisvara sisetehingu korral, kui üüripinnaga sarnaste kinnisasjade puhul ei ole üüriturgu välja kujunenud, siis rakendatakse **kulupõhist üüri (§ 8 Kapitalikomponent)**

## § 6 lg 2. Turupõhise kasutustasu kujundamine

- Üürilepingu sõlmimisel kujundatakse turupõhine kasutustasu erinevate pakkumuste võrdlemisel.
- Erinevate pakkumuste võrdlemine ei ole kohustuslik, kui:
  - üürileping sõlmitakse turupõhistel tingimustel või turupõhistest tingimustest soodsamalt ja turupõhise kasutustasu on tuvastanud riigiasutus, § 2 punktis 1 nimetatud äriühing või üldiselt tunnustatud ekspert, või
  - üürilepingu sõlmimisel rakendatakse riigihangete seaduses sätestatud korda.

# Üürihind ja selle muutmine

Turupõhine kasutustasu	Muutmine	Kulupõhine kasutustasu	Muutmine
Turupõhine <b>üür</b> , sh üüriteenused ja remont	Indeksi alusel kuni 3% aastas	Kulupõhine <b>üür, mis jaguneb:</b>	
		1. Kapitali-komponent	Ei muudeta
		2. Remondi-komponent	Indeksi alusel
		3. Üüriteenuste komponent	Indeksi alusel kuni 3% aastas
<b>Kõrvalteenused</b>	<u>kokkuleppel</u>	<b>Kõrvalteenused</b>	<u>kokkuleppel</u>

Indeks = THI x koefitsient (**0,0-1,0**).

Pikemaks tähtjaks kui 10 aastat sõlmitud lepingutes kasutustasu üle vaatamine vähemalt iga 10 aasta järel.

## § 4. Teenused

- (1) Üüri- ja kõrvalteenuste kirjeldamisel üürilepingus lähtutakse kinnisvara korrashoiu üldtunnustatud põhimõtetest.
- (2) Üürilepingus lepitakse kokku poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja üürileandja osutatavate teenuste liigitus üüri- ja kõrvalteenusteks vähemalt järgmiste valdkondade lõikes: *Loetelu*
- (3) Üürilepingus lepitakse vajaduse korral kokku üürileandja pakutavate teenuste osutamise täpsemad tingimused, kulude aruandluse ja tasaarvestuse tingimused ning üürniku teenuste tellimisel osalemise tingimused.

Üürilepingu lisa 2: Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus

Üürilepingu lisa 3: Üür ja kõrvalteenutse tasu

# Korrashoiuteenused (EVS 807)

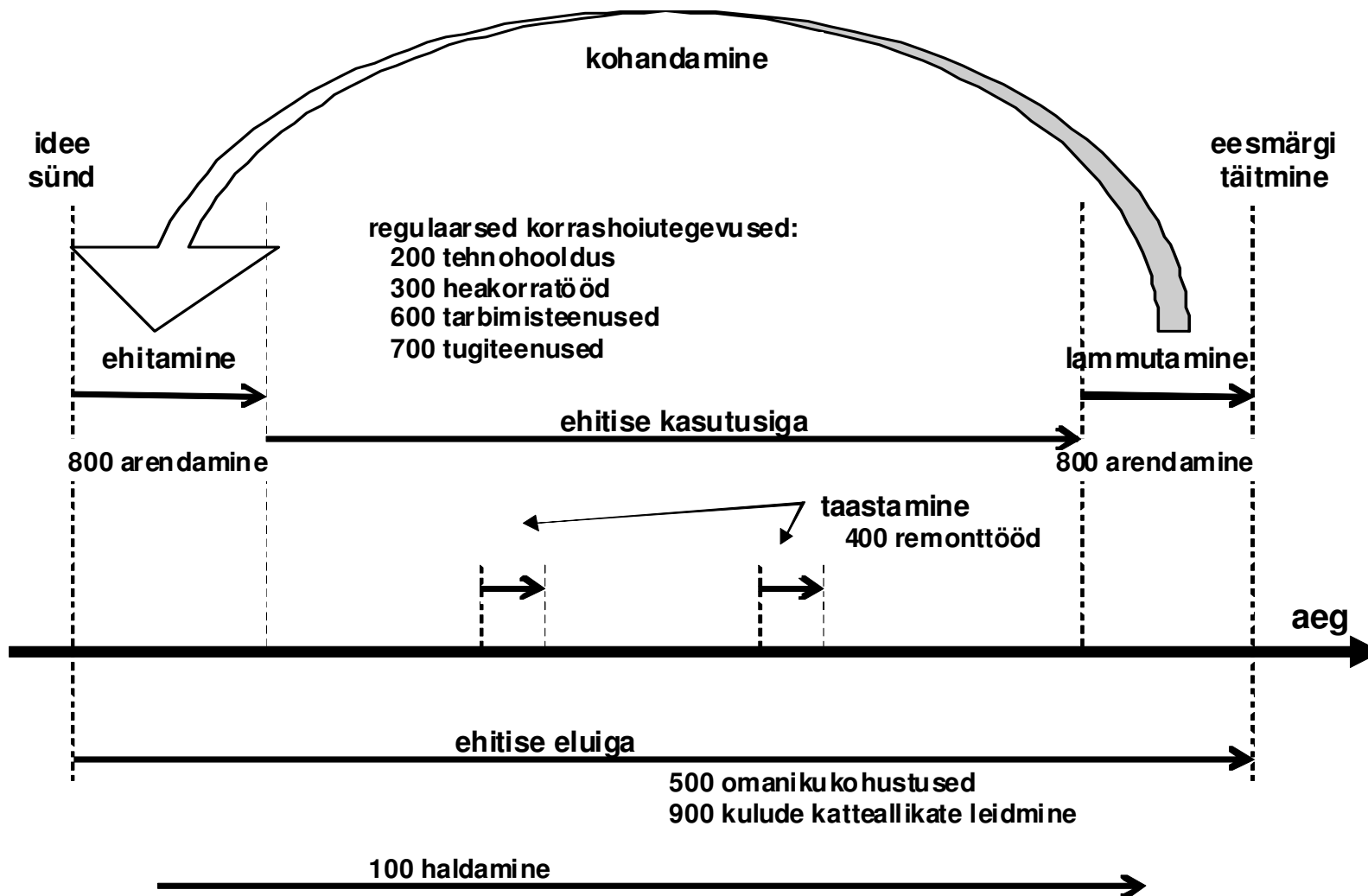
Teenus	Sisu	Üürnikust sõltuv
haldus	protsesside juhtimine ja dokumenteerimine	EI
tehnohooldus	<u>hoitakse</u> üüripind eesmärgipärasel toimimises	EI
remont-tööd	<u>taastatakse</u> üüripinna eesmärgipärane toimimine	Vajadus (osaliselt)
parendustööd	<u>muudetakse</u> ja uuendatakse üüripinda	Vajadus
heakord	tagatakse puhtus	Tarbimismaht
tarbimisteenused	elekter, soojus, vesi, gaas jt	Tarbimismaht
tugi-teenused	valve, parkimine, bürooteenused jt	Tarbimismaht

## § 5. Parendused

- Parendustööd on tegevused, mille peamine eesmärk on:
  - üüripinna või selle osa sihtotstarbe ja suuruse muutmine;
  - üüripinna või selle osa uuendamine, sealhulgas tehnosüsteemide või muude süsteemide uuendamine;
  - üüripinna täiendava mugavuse, meeldivuse või ilu saavutamine;
  - uute tehnoloogiate kasutusele võtmine üüripinnal, kuigi üüripind oleks sihtotstarbeliselt kasutatav ka ilma nendeta.
- Kui üürileandja teeb parendustöid, lepitakse poolte vahel eelnevalt kirjalikult kokku parendustööde maht ja tähtajad. Juhul kui üürnik on kohustatud parendustöödega kaasnevad kulutused hüvitama, siis lepitakse kokku ka kaasnevate kulutuste suurus ning nende hüvitamise tingimused ja kord.

## § 8. Kapitalikomponent

## § 9. Remondikomponent



Täna!