

JUSTIITSMINISTEERIUM



RAHANDUSMINISTEERIUM



Euroopa Liit
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti tuleviku heaks

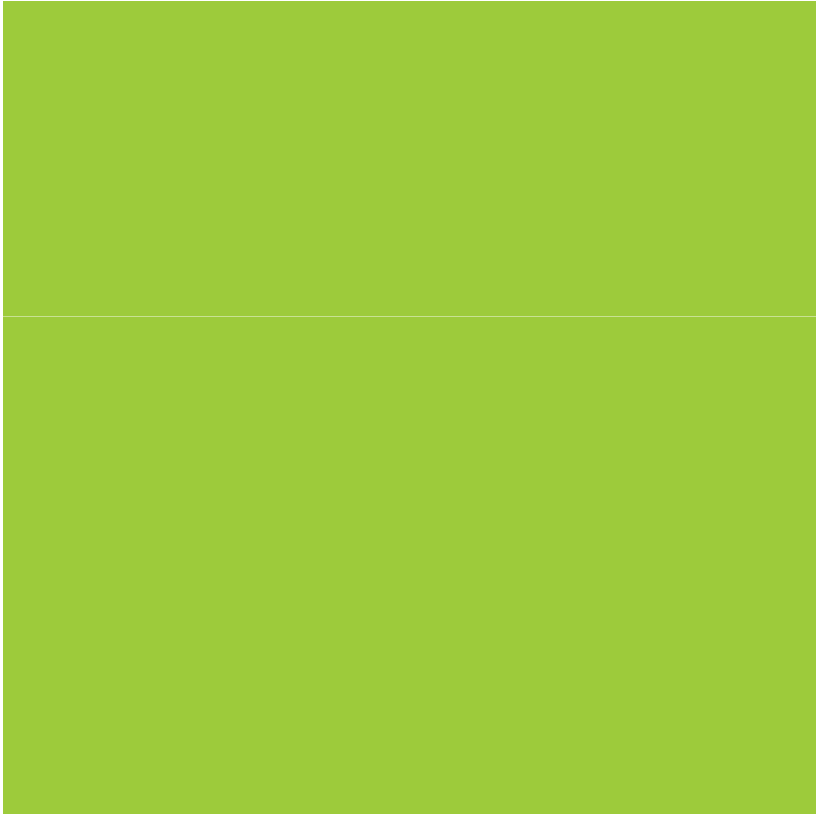


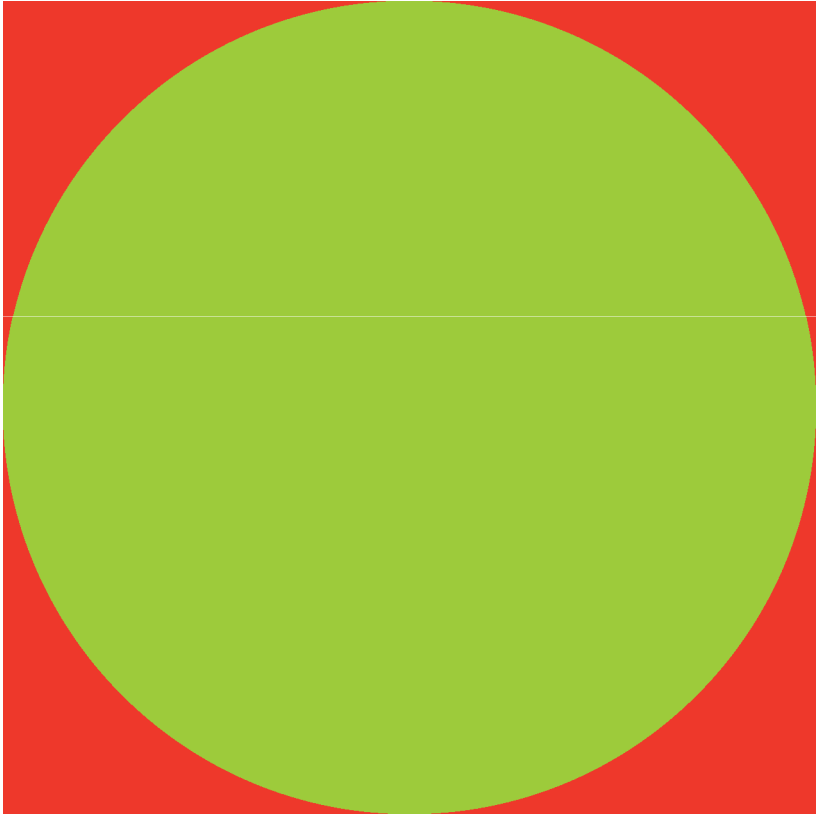
Avalik teenistus

Lepingute eri- ja tüüptingimused

Kristi Lõoke, Kaire Lang
Justiitsministeerium

Juuni 2015





Põhireeglid:

- teksti lisatakse või muudetakse vaid ET osas
- TT sisu muutmine toimub vaid eritingimuste kaudu
- TT sisu on reeglina keelatud muuta, v.a erandid (otseselt lubatud, on riigile kasulikum ja RaM kooskõlastus, vastuolu õigusaktiga)
- ET p-de 1-9 pealkirju ja numeratsiooni ei muudeta
- ET alapunkte võib muuta ja välja jätta

Esindaja vs kontaktisik

- rollide erinevus
- ET vormil eksitav juhis
- kontaktisikupoolse teate tähtsus tähtaegade arvestamisel

Soovitused

- „*Arvestades, et ...*“
- sõnastus vastavalt vajadusele
- sõnastuse näited rohelisega

1. Üüripinna asukoht

Aadressil „linn/vald“ „tänav, maja nr“ asuv kinnistu „kinnistusraamatu registriosa number“, katastritunnus „katastritunnus“, pindala „ruutmeetrid numbritega“ m².

- p-s 1 märkida ainult kinnistu andmed!
- võib sõlmida ka mitme kinnistu kohta korraga (TT p 1.5 - kinnistu on eritingimustes märgitud kinnistu(d))

2. Üüripinna suurus ja paiknemine

Mõiste üüripind:

- a) juriidiline vaade
- b) statistiline vaade
- c) hinnakujunduslik vaade

- Erinevad vaated peavad olema läbi mõeldud!
- eristada ainu- ja ühiskasutuses pind (sh parkimiskohtadel)
- seostub TT p 1.19 - üüripind on ET-s kirjeldatud kinnistu või selle osa

3. Üüripinna sihtotstarve

- peab vastama tegelikkusele, st võimaldama kõiki vajalikke tegevusi
- ei pea kattuma ehitisregistris oleva sihtotstarbega

3. Üüripinna sihtotstarve

Valitud sihtotstarbest sõltub:

- TT p 1.10.1 - parendustööd on tegevused, mille peamine eesmärk on /.../ üüripinna või selle osa sihtotstarbe ja suuruse muutmine
- TT p 5.1 - Kui ET-s ei ole kokku lepitud teisiti, on üürileandja kohustatud tagama üüripinna hoidmise eritingimuste punktis 3 sätestatud sihtotstarbel kasutamiseks sobivas seisundis /.../.
- TT p 3.3 - remonttööde maksumus sisaldub üüris /.../ ulatuses, mis tagab üüripinna säilimise lepingus kokku lepitud seisundis.
- TT p 5.4. – üürileandja on kohustatud tagama, et üüripind oleks ET-s sätestatud sihtotstarbel kasutatav, ja kõrvaldama puudused viivitamata.

3. Üüripinna sihtotstarve

- Seostub TT p 4.6. - Üürnikul on õigus kasutada üüripinda ET-s sätestamata sihtotstarbel üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Üürileandjal on koos nõusoleku andmisega õigus kehtestada piiranguid või muid tingimusi.
- Üürileandjal on õigus keelduda nõusoleku andmisest juhul, kui:
 - 4.6.1.** uus sihtotstarve võib kahjustada või kahjustab üüripinda või muul viisil vähendab selle väärtust;
 - 4.6.2.** uus sihtotstarve võib suurendada või suurendab üürileandja kulutusi üüripinnale;
 - 4.6.3.** uus sihtotstarve on vastuolus heade kommetega;
 - 4.6.4.** üürnik ei ole nõus uue üüri või kõrvalteenuste tasudega või kasutamise piirangute või muude tingimustega.

3. Üüripinna sihtotstarve

- Seostub ka TT p 2.1, 5.11., 6.2., 8.4.1., 10.11., 10.15., 14.1.

4. Üüripinna kvaliteet

Üürileandja on kohustatud tagama üüripinna säilitamise:

- *üleandmise seisundis*
- *seisundis, millises see on pärast kokkulepitud parendustööde tegemist*
- *muu kokkulepe*
- ei tohi olla vastuolus lisaga 2

4. Üüripinna kvaliteet

- Seostub TT p 5.1. - Kui ET-s ei ole kokku lepitud teisiti, on üürileandja kohustatud tagama üüripinna hoidmise ET /.../ p 4 kokku lepitud kvaliteedis.
- Seostub TT 3.3.1. Remonttööde maksumus sisaldub üüris /.../ ulatuses, mis tagab üüripinna säilimise lepingus kokku lepitud seisundis.

5. Üüripinna valduse üleandmine

- *Üüripinna valduse üleandmise tähtpäev on 01.06.2015.*
- *Üüripind on lepingu sõlmimisel üürniku otseses valduses.*
(reeglina RKAS-le üleantavate varade puhul)
- *Üüripind antakse üürnikule üle 3 (kolme) kuu jooksul alates üürilepingu sõlmimisest.*
- Seostub TT p 2.2. - üleandmise kuupäevaks koostatakse üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akt või üüripinna tehnilise seisukorra fikseerimiseks muid dokumente.

Üüriteenus vs kõrvalteenus

- pooled saavad teenuste jaotuse ise määrata (seostub kvaliteedi tagamise kohustusega, ET p 4)
- üür saab lepinguperioodi jooksul muutuda vaid THI muutuse alusel kuni 3% aastas (TT 3.14.)
- kõrvalteenuste tasu saab paindlikumalt muuta (TT 3.15)

Allpool üüri kohta toodu kehtib ka kõrvalteenustele, kui pole märgitud teisiti

6.1. Üüri liik

6.1. Üüri liik on „turupõhine“ või „kulupõhine“.

- kasutada ainult RKAS-ga sõlmitavates lepingutes!
- seostub VVm-i sisetehtingute regulatsiooniga (3.ptk)

Teenuste kirjeldus

6.2. Üüriteenused on:

- toodud lepingu lisas 2
- loetelu teenustest:

7.1. Kõrvalteenused on:

- toodud lepingu lisas 2
- loetelu teenustest:

- väikesed pinnad, erasektor
- teenused standardipõhiselt vähemalt VVm § 4 lg 2 valdkondade lõikes (võib ka viiteliselt)

Tasu

- suurus
- arvestemise alus (ühik)
- muutmine

Üüri ja kõrvalteenuste tasu suurus

6.3. Üüri suurus on „toodud lepingu lisas 3“ või „..... eurot kuus“.

7.2. Kõrvalteenuste tasu suurus on „toodud lepingu lisas 3“ või „..... eurot kuus“.

- lisa vs ET:
 - ökonoomsuse põhimõte
 - lepingute haldamine

Üürile/Kõrvalteenustele „lisandub“ või „ei lisandu“ käibemaks.

- üürileandja valik (KMS § 16 lg 2 p 2)
- kõrvalteenustele reeglina lisandub käibemaks
- lisas 3 tavaliselt antud ikkagi nii koos kui ilma km-ta

Arvestamise põhimõtted

6.4. Üüri arvestamise põhimõtted on „toodud lepingu lisas 3“ või „loetelu põhimõtetest“.

7.3. Kõrvalteenuste tasu arvestamise põhimõtted on „toodud lepingu lisas 3“ või „loetelu põhimõtetest“.

- üüri ja kõrvalteenuste puhul võib olla erineva täpsusastmega
- kõrvalteenuste osas on vaja välja tuua, kui need on erinevad TT p 3.2 sätestatust (st võib antud punkti ka täiesti välja jätta)
- seostub TT 3.12, 10.11, 10.12 – arvestamise põhimõtted võimaldavad määratleda konkreetse teenuse proportsiooni kogu teenuste mahust

Tasu muutmine

6.5. Pooled on kokku leppinud, et „üüri muudetakse indeksi alusel“ või „üür üüriperioodi jooksul ei muutu“.

7.4. Pooled on kokku leppinud, et kõrvalteenuste tasu „muudetakse indeksi alusel“, „muudetakse vastavalt tüüptingimuste punktile 3.15.2“ või „üüriperioodi jooksul ei muutu“.

- üüri osas on võimalik kokku leppida üksnes: kas muudetakse indeksi alusel (TT p 3.14) või ei muudeta (nt lühikese lepingu puhul või kui üür väga palju teenuseid ei sisalda, ei pruugi üüri muutumine olla vajalik)
- kõrvalteenuste puhul on võimalik valida indeksi alusel muutmine (TT p 3.15.1), kulupõhine muutmine (TT p 3.15.2) või ei muudeta
- indeksi alusel on võimalik muuta üksnes fikseeritud kõrvalteenuse tasu!

Tasu muutmine indeksi alusel (6.6, 7.5)

6.6.1. Üüri muudetakse esimest korda alates 1. jaanuarist „.....“.
esialgne üür peab kehtima vähemalt 1 täisaasta (TT p 3.14 ja 3.15)

- võib olla ka mitte 1. jaanuar, kuid arvestades eelarve menetlemise protsessi, on mõistlik üüri muutumine ajastada aasta algusesse
- üüri ja kõrvalteenuste esmakordne muutumine ei pea toimuma samaaegselt

6.6.2. indeks leitakse muutmisest teatamise aastale eelneva 31. detsembri seisuga

- võib muuta THI kuupäeva, aga peab olema loogilises seoses p 6.6.4 tähtajaga
- seostub TT p 3.16.2.

Tasu muutmine indeksi alusel (6.6, 7.5)

6.6.3. Indeksis kasutatav koefitsient on „.....“.

- aluseks THI muutus
- koefitsient ei saa olla suurem kui 1 (TT 3.16.3)
- üldreegel:
 - mida suurem on teenuste osakaal, seda enam on teenuste hind mõjutatud THI muutusest
 - mida suurem on kapitalikulu osakaal, seda väiksem võiks olla koefitsient
- üüri osas on üldine piirang 3% (TT p 3.14.)
- kõrvalteenuste muutmisel 3% piirangut ei ole

Tasu muutmine indeksi alusel (6.6, 7.5)

6.6.4. Üürileandja esitab üüri muutmise teate hiljemalt muutmisele eelneva aasta 15. veebruariks.

- seotud eelarvemenetlusega, mistõttu ei ole soovitatav neid kuupäevi muul põhjusel muuta
- erasektori üürileandja puhul võib olla vajalik teha erisusi (prognoosimise risk üürnikul)
- seostub ET p 6.6.2 tähtajaga

Tasu muutmine indeksi alusel (6.6, 7.5)

6.6.5. Üürnik võib esitada teatele põhjendatud vastuväite „60 päeva jooksul teate kättesaamisest arvates“ või „muu kokkulepe“.

- tuleb kindlasti märkida
- soovitame selliste tähtaegade lühendamisega olla ettevaatlikud, kuna antud tähtaja mööda laskmise tagajärjeks on üüri muutumine automaatselt (TT p 3.15.2 ja 3.16.4)
- soovitus: tähtaja algus kättesaamisest
- eesmärk halduskoormuse vähendamine

7. Kõrvalteenused ja kõrvalteenuste tasu

- ei pea olema üks tasu – võib olla teenuste(gruppide) kaupa erinev (fikseeritud vs proportsionaalne)
- võib rakendada erinevaid muutmise põhimõtteid (indeks vs kulupõhine)
- punktid 7.5. ja 7.6. alternatiivid, v.a juhul kui ET p-s 7.4 lepitakse kokku rakendada erinevatele kõrvalteenustele erinevaid muutmise põhimõtteid
- punktis 7.5. on TT p 3.16 rakendamiseks vajalikud kokkulepped (indeksi alusel muutmine)
- punktis 7.6. on TT p 3.15.2 rakendamiseks vajalikud kokkulepped (kulupõhine muutmine)

8.1. Tasu arvestamise algus

8.1. Tasu arvestamine algab „kuupäev“ või „muu kokkulepe“.

- soovitage siduda valduse ülemineku tegeliku ajaga (vt ET p 5)
- kuupäev on mõistlik panna juhul kui üüripind on juba üürniku valduses (eelkõige RKASile üleandmised)
- tasu maksmise algus ei tohiks olla varasem lepingu jõustumise ja üüripinna valduse üleandmise ajast

8.2. Arvete esitamine

8.2. Üürileandja esitab üürnikule „arve“ või „eraldi arved“ üüri ja kõrvalteenuste eest hiljemalt iga kuu 15. kuupäevaks. Üür arvestatakse jooksva kuu eest ning kõrvalteenuste tasu eelneva kuu eest.

- kui üüri ja kõrvalteenuste tasu erinevate kuude eest, siis kaks arvet (vt TT p 3.1.)
- kui kõrvalteenuste tasu ka jooksva kuu eest, siis piisab ühest arvest

8.3. Arve tasumise tähtaeg

8.3. Arve tasumise tähtaeg on „21 kalendripäeva“ arve saamisest arvates.

- võib ka lühem, kuid viiviserisk
- VÕS § 82¹. – tähtaeg ei või ületada 30 päeva, v.a erandjuhtudel kuni 60 päeva

9.1. Lepingu jõustumine

9.1. Leping jõustub „kui pooled on lepingu allkirjastanud“, „kuupäev“ või „muu kokkulepe“.

- reeglina allakirjutamisest
- erandina edasilükkava tingimuse saabumisest, harva konkreetsel hilisemal kuupäeval
- on võimalik ka tagasiulatuv jõustumine, kuid selliseid olukordi tuleks vältida
- jõustumist tuleb eristada tasu arvestamise algusajast (ET p 8.1.) ja üüripinna üleandmisest (ET p 5)

9.2. Lepingu lõppemine

9.2. Leping lõpeb:

- ***tähtaeg*** - 5 aastat lepingu jõustumisest/valduse üleandmisest

- ***tähtpäev*** - 31.12.2018

- ***muu kokkulepe*** – nt tähtajatu, soovitatavalt koos pikema etteteatamistähtajaga kui VÕS § 312

Erisused vs Muud kinnitused

10. Erisused ja täiendused tüüptingimustele

vs

11. Muud kinnitused ja kokkulepped

- p 10 kõik erisused TT-dest (kui erisuste tegemine on lubatud)
- p 11 muud poolte kinnitused ja kokkulepped, mis ei ole otseselt kummagi poole kohustused (nt kinnitused, et pool on teadlik mingist asjaolust)

10. Erisused ja täiendused tüüptingimustele

- leppetrahvi suurus (ET p 10.1., vajalik TT p 10.7 jaoks) – sõltuvalt sellest, kui aeganõudev on asenduspinna leidmine
- ülesütlemise erisused (ET p 10.2.) – kui on vaja jätta ennetähtaegse ülesütlemise võimalus
- üürimärge kinnistusraamatusse (VÕS § 324)
- üleminekuperioodi erisused

10. Erisused ja täiendused tüüptingimustele

- üüripinnale lubatavate isikute usaldusvääruse kontroll (ISKE)
- avariide, rikete või puuduste kõrvaldamise erisused
 - reageerimisaja erisused (TT p-d 5.4-5.6)
 - teatamise erisused
- üüripinna allkasutusse andmine (TT p 6)

10. Erisused ja täiendused tüüptingimustele

- täiendavad leppetrahvid olulisemate riskide maandamiseks
- muude pindade, mis ei kuulu üüripinna hulka, kasutamise kokkulepe (spordisaalid, laopinnad)
- üürileandja pandiõiguse välistamine (VÕS § 305)
- Teabe avalikustamisega seotud sätted (asutusesiseseks kasutamiseks mõeldud teave, ärisaladus)

11. Muud kinnitused ja kokkulepped

- kinnitused, et pooled on teatud asjaoludest teadlikud (üürnik on teadlik teisest erilisest üürnikust)
- kinnitused volituste olemasolu kohta

12.1. Lepingu dokumendid

12.1. Lepingu dokumendid koosnevad:

- **eritingimustest**
- **tüüptingimustest** – allkirjastamisel ei lisata, on ET p-s12.2. viidatud konkreetne määrus (hilisemad muudatused lepingut automaatselt ei muuda)
- **lisadest** – ET p-s 13. nimetatud ja täiendavalt lisanduvad
- **muudatustest** – ei ole lisad, vaid on ET või lisade muudatused
- **sh lepingus nimetatud üürileandja teadetest üüri muutmise kohta** – ei allkirjastata mõlema poole poolt, ühepoolne ET muutmine,
 - seostub ET p-dega 6.6.4. ja 7.5.4. ning TT p-dega 3.15.2. ja 3.16.4.

12.4. kinnisvara korrashoiu üldtunnustatud põhimõtted

12.4. Pooled käsitavad TT punktis 5.3 nimetatud kinnisvara korrashoiu üldtunnustatud põhimõtetena „kinnisvarakeskkonna korraldamist reguleerivat standardit, milleks lepingu sõlmimisel on „standardi number, nimetus ja aasta““ või „muu kokkulepe“.

12.5. Sisetehingu erisäte

12.5. Kinnisvara sisetehingute korral lähtutakse kasutustasu muutmisel lisaks alapunktides 12.1–12.4 esitatule ka Vabariigi Valitsuse 30.09.2013 määruse 142 „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ §-des 7–10 ja 12 sätestatust. /.../

- ainult RKAS-i lepingutele!

13. Lepingu lisad

- soovitatavalt järgida vormis olevat numeratsiooni ja sisu
- kõik lisad ei pea olemas olema sõlmimise hetkel (nt lisa 4)

Lisa 1 Üüripinna plaanid ja eksplikatsioonid

- vajalik üüripinnast üheselt arusaamiseks
- märgitakse üürniku kasutuses olevad pinnad, sh parkimiskohad
- erinevalt märgistada ainukasutuses ja ühiskasutuses olevad pinnad

Lisa 2 Poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja teenuste liigitus

- ridasid välja ei jäeta („ei osutata“ lahter)
- märkustesse sagedus, vastutuse täpsem jaotus
jms
- 9-ga koodid

Lisa 3 Üür ja kõrvalteenuste tasu

- ei tohiks jätta ühegi teenuse tasuks 0 eurot
- seostub TT p-dega 3.12.2, 3.15.2, 10.11, 10.12
- peab olema kooskõlas lisaga 2

Lisa 4 Üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akt või üüripinna seisundit fikseeriv akt

- akti ei tohi unustada
- akt tuleb teha ka RKAS-le üleandmisel, et fikseerida seisukord üürisuhte alguses
- seostub TT p 2.2. - üleandmise kuupäevaks koostatakse üüripinna üleandmise-vastuvõtmise akt või üüripinna tehnilise seisukorra fikseerimiseks muid dokumente

Lisa 5 Hoone sisekorraeeskiri

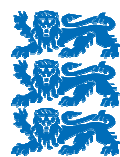
- lepingupoolte kokkuleppena
- võib jääda ühe poole määrata (lahtine tingimus VÕS § 26), nt:
 - vanglas üürniku määrata
 - kui üüritakse suurest hoonest vaid mõnda tuba, siis üürileandja määrata (lisada täpsustus, et ei tohi olla vastuolus lepingu sätetega vms)

Muud lisad

- heakorrasteenuste maht ja sagedus
- erisüsteemide haldamine (turvasüsteemid, nõrkvoolusüsteem jms)
- parendustööde kokkulepe
- üüripinna kirjeldus (täpsemad kvaliteedinõuded)
- kahjunõuete menetlemise kord



JUSTIITSMINISTEERIUM



RAHANDUSMINISTEERIUM



Euroopa Liit
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti tuleviku heaks



Avalik teenistus

Aitäh!

Kristi Lõoke Kaire Lang