

# **Vabariigi Valitsuse määruse „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused” eelnõu seletuskiri**

## **1. Sissejuhatus**

Rahandusministeeriumi esitatav Vabariigi Valitsuse määruse eelnõu kehtestab hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused. Määrus kehtestatakse riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 91 lõike 1 alusel.

### **1.1. Sisukokkuvõte**

Eelnõu alusel kehtestatav määrus asendab kehtiva Vabariigi Valitsuse 3. septembri 2013. a määruse nr 142 “Hoonestatud Kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused” (RT I, 01.10.2013, 5).

### **1.2. Eelnõu ettevalmistaja**

Määruse eelnõu ja seletuskirja valmistasid ette Rahandusministeeriumi riigivara osakonna nõunik Veronika Ilsjan (tel: 6113266, e-post: [veronika.ilsjan@fin.ee](mailto:veronika.ilsjan@fin.ee)) ja sama osakonna analüütik Eve Murumaa (tel: 6113561, e-post: [eve.murumaa@fin.ee](mailto:eve.murumaa@fin.ee)). Eelnõu väljatöötamise olid kaasatud riigieelarve osakonna juhataja Veikko Kapsta, Riigi Tugiteenuste Keskuse finantsarvestuse osakonna juhataja (riigi pearaamatupidaja) Juta Maar ja Riigi Kinnisvara Aktsiaseltsi (edaspidi *RKAS*) finantsanalüüsi osakonna juhataja Andrus Ait. Eelnõu juriidilise ekspertiisi tegi rahandusministeeriumi õigusosakonna jurist Virge Aasa (tel: 611 3549, e-post: [virge.aasa@fin.ee](mailto:virge.aasa@fin.ee)) ning keeleliselt toimetanud sama osakonna keeleteimetaja Sirje Lilover (tel: 611 3638, [sirje.lilover@fin.ee](mailto:sirje.lilover@fin.ee)).

### **1.3. Märkused**

Eelnõu seotud Riigikogus 7. juunil 2016. aastal vastu võetud ja 1. juulil kehtima hakkava riigivaraseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadusega.

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õiguse rakendamisega ega Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammiga.

## **2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs**

Määruse eesmärk on kehtestada hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused hoonestatud kinnisvara kasutamiseks võtmisel. Määruse laiem eesmärk on luua ühtne ja standardiseeritud reeglistik üürisuheteks, kus üürnikuks on riik.

Praegu on kõnealune valdkond reguleeritud Vabariigi Valitsuse 3. septembri 2013. a määrusega nr 142 “Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused” (RT I, 01.10.2013, 5). Käesoleva määruse jõustumisel muutub viidatud määrus kehtetuks.

Uue määruse kehtestamise vajadus tuleneb:

- 1) jõustunud riigivaraseaduse muudatustest, millega muudeti riigivaraseaduse § 91, sh täpsustati lõikes 1 asuvat volitusnormi Vabariigi Valitsusele määruse andmiseks;
- 2) vajadusest vähendada halduskoormust lepingute sõlmimisel RKAS-ga, varade üleandmisel RKAS-le, väärtuse ja lepinguga kajastamisel raamatupidamises;
- 3) vajadusest muuta ladusamaks üürikulude planeerimist riigi eelarves;
- 4) muud praktikas ilmnenu vajadusest tulenevad muutused.

## 2.1. Riigivaraseaduse muudatustest tulenevad muutused

Riigivaraseaduse muudatustest tulenevalt on võrreldes kehtiva määrusega muudetud määruse pealkirja ja üldsätteid (välja jäetud rakendamise ulatust selgitavad paragrahvid, kuna need on viidud seadusesse).

Pealkirja muudatus on tingitud riigivaraseaduse volitusnormi muutmisest, mis tulenes eeskätt vajadusest selgemalt väljendada määruse sisu:

1. käsitlus “riigile kasutamiseks andmise leping” asendatud mõistega “kasutusleping”;
2. mõiste “üürihind” on asendatud mõistega „kasutustasu“ (põhjusel, et „üürihind“ ja „üür“ on kõlalt sarnased ja praktikas samatähenduslikud, kuid kehtivas üürimääruses erineva tähendusega);
3. mõiste “üldtingimused” on asendatud “tingimustega”. Muudatuse põhjuseks oli „üldtingimuste“ sagedane samastamine „tüüptingimustega“, kuid käesolevas määruses (ja kehtivas üürimääruses) on mõeldud üldtingimuste all eri- ja tüüptingimusi.

Määruse eelnõu on välja töötatud järgides kehtiva määruse struktuuri. Määrus koosneb 14 paragrahvist, mis on jagatud nelja peatükki, ning kahest lisast. Määruse struktuur on järgnev:

1. peatükk. Üldsätted ja terminid
  - § 1. Üldsätted
  - § 2. Terminid
2. peatükk. Üürilepingu tingimused ja kasutustasu kujunemine
  - § 3. Üürilepingu tingimused
  - § 4. Teenused
  - § 5. Parendustöö
  - § 6. Üüri kujunemine
3. peatükk. Erisused kinnisvara sisetehingu korral
  - § 7. Üüri kujunemise erisused kinnisvara sisetehingu korral
  - § 8. Kulupõhise üüri kapitalikomponent
  - § 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

Lisa 1 „Üürilepingu tüüpvorm“ sisaldab lepingutingimuste loetelu, sealhulgas kasutustasu kujunemisega seotud tingimusi (poolte õiguste ja kohustuste jaotus, kasutustasu komponendid ja kasutustasu muutmise tingimused). Tegemist on üürilepingu vormiga, mis koosneb üürilepingu eritingimustest ja tüüptingimustest.

Lisas 2 „Kapitalikomponendi arvutamine kinnisvara sisetehingutel” selgitatakse RKAS-ga sõlmitavates lepingutes kapitalikomponendi kuumakse leidmist.

## **2.2. Muutused seoses lepingute kajastamise muutustega riigi raamatupidamises**

Sisulistest muudatustest võrreldes kehtiva määrusega on kõige olulisem, et halduskoormuse vähendamise eesmärgil ja lihtsustamaks varade võõrandamist RKAS-le on muudetud üüri kujunemise aluseid sisetehingutel määruises ja riigi raamatupidamise üldeeskirjas.

- Riigi raamatupidamise üldeeskirjas tehti 2016. aastal oluline üüriregulatsiooniga seotud muudatus, millega antakse kinnistud, mida riigiasutused jätkuvalt kasutama jäävad, RKAS-le üle mitte enam turuväärtuses, vaid bilansilises jääkmaksumuses. Sellest tulenevalt on üüri kujundamisel sisetehingutes praegu valdav turupõhine üüri kujundamise regulatsioon asendatud kulupõhisega. Turuväärtuse ja turupõhise üüri asemel bilansilise jääkmaksumuse ja kulupõhise rakendamise muudatus on tehtud põhjusel, et riigi kasutuses varadel on turuvõrdluse tegemine võimalik vaid üksikudel juhtudel, sellistel juhtudel üüritakse varad tavaliselt turult, mitte RKAS-l.
- Teine riigi raamatupidamise üldeeskirjas tehtud üüriregulatsiooniga seotud muudatus on, et konsolideerimisgrupi sisesed tehingud (milleks on ka RKAS-ga tehtud tehingud) kajastatakse riigi raamatupidamises kasutusrendina. Sellest tulenevalt on kadunud võimalus rakendada kulupõhist üüri selliselt, et hoonete väärtust kapitalikomponendis arvesse ei võeta, kuna kapitalirendina kajastatud kasutuslepingul jäävad honed riigiasutuse bilanssi.

## **2.3. Muutused, mis muudavad ladusamaks lepingute eelarvestamist**

- Remondikomponendi käsitus näeb senise hoone remondivajadusi arvestava remondikomponendi leidmise kõrval ette ka võimaluse, et see on leitud muul viisil (nt arvestades riigieelarve võimalusi mitterahalise sissemaksena üleantud hoonetele). remondikomponendi suurus arvestades riigieelarve võimalusi.
- Kaotatud on ära võimalus remondikomponenti indekseerida, et ühtlustada erinevate üüri komponentide muutmise aluseid (ka kapitalikomponenti ei indekseerita).
- Üleminekuperioodi pikkuseks ei ole kaks aastat, vaid kuni kaks aastat, see lõpeb üürilepingu jõustumisele järgneva aasta 31. detsembril. Täisaastaga lõppemine lihtsustab kulude planeerimist eelarves.
- Muudetud on üüriteatise esitamise soovituslikku tähtaega tulenevalt eelarveprotsessis tehtud täpsustustest (senise 15. veebruari asemel 1. aprill).

## **2.4. Praktikas ilmnenuv vajadustest tulenevad muudatused**

Praktikas ilmnenuv vajadustest tulenevad muudatused:

- Lisatud on täiendav nõue võtta üüripakkumuste võrdlemisel arvesse ka kõrvalteenuse tasu suurus, kuna praktikas seda sageli ei tehta.
- Tehnilised täpsustused määruse eritingimustes üüripinna kirjelduse osas.

## **2.5. Määruse selgitused paragrahvide lõikes**

### **§ 1. Üldsätted**

Paragrahvi 1 lõige 1 sätestab, et määrusega kehtestatakse kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks võtmisel. Edaspidi kasutatakse kasutuslepingu asemel sõna „üürileping“, kuna valdavalt sõlmitakse kasutuslepingud üürilepingu vormis.

Määruse rakendamine on riigivara valitsejaile ja volitatud asutustele kohustuslik üürisuhetes, kus riik on üürnikuks, kuid määrust on soovitatav rakendada ka juhtudel, kus riik on üürileandjaks. Samuti on soovitatav määruse rakendamine nendele avaliku sektori organisatsioonidele, kes ei ole riigivara valitsejad RVS § 4 mõistes, et tagada andmete võrreldavus ja luua eeldus ühtse kinnisvara infosüsteemi kasutamiseks.

Määruses on kasutatud mõisteid „kinnisasi“ ja „kinnisvara“, millest esimest kasutatakse tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 50 lõike 1 tähenduses (kinnisasi on maapinna piiritletud osa - maatükk), teise all mõistetakse vastavalt sama seaduse §-le 66 kinnisasjade kogumit ja kinnisasju üldiselt. Määrust kohaldatakse vaid hoonestatud kinnisvarale, kuna RVS § 91 lõige 1, millest tuleneb määruse volitusnorm, reguleerib hoonestatud kinnisvara valitsemise erisusi.

Paragrahvi 1 lõige 2 sätestab, et määrust kohaldatakse üürimisel. Rentimisel ja kasutusvalduse seadmisel kohaldatakse määrust, välja arvatud § 3. See tähendab, et üürilepingu tüüpvormi (määruse lisa 1) ei pea kasutama, aga muus osas tuleb määrust kohaldada. Näiteks peab lepingus kokku leppima teenustes (eelno § 4) ja üürileandja poolt parendustööde tegemises (eelno § 5) ning määrusest peab lähtuma kasutustasu kujundamisel (eelno § 6 ja sisetehingu korral lisaks §-d 7–10). Lisaks tuleb lähtuda määruse §-dest 1 (üldsätted) ja 2 (mõisted) ning § 11 ja 12 (üleminekusätted).

Võrreldes kehtiva määrusega on määrusest välja jäetud kaks lõiget määruse kohaldamise kohta, kuna vastavad sätted on viidud 1. juulist jõustuvate muudatustega riigivaraseadusesse. Nende lõigete sisuks oli:

- 1) määrust kohaldatakse üksnes Eesti Vabariigis asuva kinnisasja suhtes, välisriigis asuva kinnisasja suhtes kohaldatakse asukohamaa õigust;
- 2) määrust ei pea kohaldama eluruumi üürimisel, lühiajalisel ja ajutisel üürimisel, kui üüripinna suurus on kuni 100 ruutmeetrit, kasutustasu eeldatav suurus on kuni 1000 eurot koos käibemaksuga kalendriaastas, muudel juhtudel, kui seadus seda ei võimalda.

### **§ 2. Terminid**

Paragrahvi 2 on koondatud mõisted, mida määruses läbivalt kasutatakse. Võrreldes kehtiva määrusega ei ole mõistete sõnastust oluliselt muudetud. Mõisted on viidud tähestikulisse järjekorda.

Lisatud on eritingimuste ja tüüptingimuste mõisted (punktides 1 ja 8), mis asuvad kehtivas määruses paragrahvis 3. Eritingimused on tingimused, milles on lubatud kokku leppida lähtuvalt tehingu asjaoludest. Tüüptingimused kehtivad poolte vahel allkirjastamata.

Kinnisvara sisetehinguna (punktis 3) käsitatakse määruses kasutuslepingut riigi äriühinguga, kes on määratud riigile kinnisvarateenuste osutajaks riigivaraseaduse § 92 lõike 1 alusel või riigihangete seaduse § 14<sup>1</sup> sätestatud sisetehingu sätete alusel tegutsev riigi äriühing, mille kõik

aktsiad kuuluvad riigile ning mille põhikirjajärgseks eesmärgiks on riigile kinnisvarateenuste osutamine ja riigi nõustamine kinnisvaraga seotud küsimustes. Käesoleval hetkel vastab sellistele tingimustele Riigi Kinnisvara AS (edaspidi *RKAS*).

Üüripind (punktis 10) on üürilepingu objektiks olev kinnistu või selle osa. Üüripind kirjeldatakse lepingu eritingimustes. Hoonestatud kinnistutel on esmatähtis hoonetes paiknev üüripind, kus mitme kasutajaga hoone puhul on vajalik eristada ka ainu- ja ühiskasutuses pind. Lisas 1 on täpsustatud hoone üüritava pinna ja üüripinna mõõtmise aluseid.

Lisaks hoonele tuleks vajadusel välja tuua parkimiskohad, territoorium ja rajatised, seda eelkõige neil juhtudel, kui tegemist on üürniku ainukasutuses aladega ning kindlasti juhtudel, kui mõne osa kohta toimub hoones olevast üüripinnast erinev tasu arvestus (näiteks kui parkimiskohtade tasu on kokku lepitud parkimiskoha ühikuhinnast lähtuvalt, kui staadionil või laoplatsil on hoones asuvast üüripinnast erinev üürimäär vms). Kirjeldatud struktuur on esitatud eritingimuste punktis 2, kuid tulenevalt konkreetsest üüripinnast võib kirjeldus erinevates üürilepingutes erineda. **Lisaks seni kehtivas määruses olevale andmeloetelule on lisatud ka alapunkt, mille all loetleda üürniku kasutuses olevad seadmed ja inventar, mille asendamise ja hooldamise kohustus on üürileandjal ja mille tasu sisaldub kasutustasu.** Juhul, kui seadmete nimekiri on pikk tuleks kaaluda nimekirja esitamist lepingu lisas.

Kõik ülejäänud terminid on seotud kasutustasu kujunemisega. Kasutustasu mõiste on esitatud punktis 2. Kasutustasu on üürilepingus kokkulepitud tasu, mis koosneb üürist ja kõrvalteenuste tasust. Kehtivas määruses on kasutustasu ja üürihind esitatud sünonüümidena, käesolevast eelnõust on üürihinna mõiste välja jäetud, kuna see oli eksitav ja praktikas sageli samastatud üüriga, mis on kasutustasu (varasema üürihinna) üks komponente.

$$\text{Kasutustasu} = \text{Üür} + \text{Kõrvalteenuste tasu}$$

Üüri mõiste on esitatud punkti 9:

- Üür on üürniku poolt üürileandjale üüripinna kasutamise ja üüriteenuste eest makstav tasu, millele võib lisanduda käibemaks vastavalt õigusaktidele ja üürilepingule.

$$\text{Üür} = \text{Üüripinna kasutamise tasu} + \text{Üüriteenuste tasu}$$

Kõrvalteenuste tasu mõiste on esitatud punktis 6:

- Kõrvalteenuste tasu on üürniku poolt üürileandjale kõrvalteenuste eest makstav tasu, millele võib lisanduda käibemaks vastavalt õigusaktidele ja üürilepingule.

$$\text{Teenused} = \text{Üüriteenused} + \text{Kõrvalteenused}$$

VÕS esitab samuti üürimisega seotud mõisted, kuid käesolevast määrusest suurema üldistusastmega. Üür ja kõrvalteenuste tasu on oluline osa kasutustasu kujunemise alustest, mis on ühtlasi RVS volitusnormist (§ 91 lg 1) tulenev ülesanne, seetõttu on vajalik mõisteid täpsustada.

Üüri mõiste on sätestatud VÕS § 271: „Üürilepinguga kohustub üks isik (üürileandja) andma teisele isikule (üürnikule) kasutamiseks asja ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu (üüri)”.

Käesolev määrus eristab kulupõhise üüri ja turupõhise üüri mõisted.

- Kulupõhine üür (punkt 4) on üür, mille suurus lepitakse kokku arvestades üüripinna soetamise ja parendamise ning kasutamise ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenuste maksumust. Kulupõhine üür koosneb kapitalikomponendist, remondikomponendist ja üüriteenuste komponendist.
- Turupõhine üür (punkt 7) on üür, mille suurus vastab sarnastel tingimustel sarnaste varadega sõlmitud üürilepingutes kokku lepitud üüridele turul. Turupõhisel üüril komponente ei eristata.

Kõrvalteenuste tasu mõiste käesolevas määruses on sarnane VÕS-s (§ 292) esitatud kõrvalkulude käsitlusega: “Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega.” Kõrvalkulud võivad olla seotud üürileandja tegevusega või tuleneda kolmanda isiku tegevusest või teenuste osutamisest. Selleks, et ühte kulutust saaks kõrvalkulude hulka kuuluvaks lugeda, tuleb hinnata, kas vastav kulu on seotud asja kasutamisega. Seaduse sõnastuse kohaselt peaksid üürilepingu pooled konkreetselt kokku leppima, millised kõrvalkulud üürniku kanda jäävad.

VÕS § 293 käsitleb eraldi ka makse ja koormisi: “Üürileandja kannab asjaga seotud maksud ja koormised, kui ei ole kokku lepitud teisiti.” VÕS seletuskirjast tuleneb, et maksud ja koormised on avalik-õiguslikest eeskirjadest tulenevad kohustused, sh lumekoristus, korrashoiu, heakorra jm kohustused. Säte puudutab kõiki neid kohustusi, mis maksudest või avalik-õiguslikest normidest tulenevalt muidu asja omanikul lasuksid. Põhimõtteliselt võivad lepingupooled kokku leppida, et üürilepingu ajal kannab neid kohustusi üürnik. Sellisel juhul võib olla tegemist kõrvalkuludega VÕS tähenduses. Käesoleva määruse tähenduses on maksud ja koormised omanikukohustused.

Kuna üüri, kõrvalkulude ning maksude ja koormiste mõisted ei ole seaduses piisavalt täpselt sõnastatud, siis selguse huvides on määruses esitatud ka täpsustatud teenuste käsitlus (määruse § 4) ning defineeritud üüriteenused (punktis 10) ja kõrvalteenused (punktis 5). Üüriteenused ja kõrvalteenused on mõlemad lepingus kirjeldatud üüripinna kasutamise ja korrashoiuga seotud teenused, kuid üüriteenuste maksumus sisaldub üüris, kõrvalteenuste maksumus ei sisaldu üüris. Teenuste käsitlus sisu järgi on esitatud määruse §-s 4. Eraldi on esitatud parendustööde käsitlus §-s 5, mida võib samuti käsitleda kui üüri- või kõrvalteenust.

Käibemaksukomponendi täpsustamine üüri ja kõrvalteenuste tasu mõiste juures on vajalik tagamaks kulude võrreldavus ja selgus. Oluline on juhtida tähelepanu, et mitte kõik üürileandjad ei lisa üürile käibemaksu. Käibemaksuseaduse kohaselt ei ole üüriteenus käibemaksuga maksustatav teenus, v.a juhul kui käibemaksu soovida lisav isik teavitab Maksu- ja Tolliametit, et ta vastavale teenusele käibemaksu lisab (KMS § 16 lg 3 p 1). Üür ja kõrvalteenuste tasu esitatakse üürilepingus ilma käibemaksuta ja juurde lisatakse täpsustus, kas käibemaks lisandub või mitte. Kui üürileandja ei pea üüri või kõrvalteenuse tasu eest käibemaksu tasuma, siis ei lisandu see ka üürile ega kõrvalteenuste tasule.

Võrreldes kehtiva määrusega on välja jäetud turupõhise kasutustasu ja kulupõhise kasutustasu mõisted, kuna määruses neid mõisteid ei kasutata. Sõltumata sellest, kas üür kujundatakse turu- või kulupõhiselt kujundatakse kõrvalteenuste tasu sarnaste põhimõtete alusel.

Lisaks määruse § 2 koondatud mõistetele on mõisteid esitatud ka:

- eelnõu §-s 4 teenustega seotud mõisted ja §-s 5 parendustöö mõiste;
- eelnõu §-s 8 kapitalikomponendi mõiste ja määruse lisa 2 kapitalikomponendi arutamiseks vajalike lähteandmetega seotud mõisted;

- eelnõu lisa 1 ehk üürilepingu tüüpvormis tüüptingimuste osas lepingus kasutatud mõisted (nt rike, avarii, puudus, üüritava pind hoonetes ja üüripind hoonetes jt), samuti on osa põhimõisteid korratud, et tagada lepingust arusaadavus poolte jaoks ka ilma määruse poole pöördumata.

### **§ 3. Üürilepingu tingimused**

Üürilepingu tingimused on esitatud määruse lisa 1 „Üürilepingu tüüpvorm”.

Võrreldes kehtiva määrusega ei ole üürilepingu tingimuste käsitlust muudetud, kuid muutunud on sõnastus, kuna eri- ja tüüptingimuste mõisted on viidud terminite paragrahvi.

Paragrahvi 3 lõige 1 kohustab riigivara valitsejaid ja volitatud asutusi kasutama üürilepingu sõlmimisel määruse lisa 1 toodud vormi. Riigivara valitsejaid ja volitatud asutusi nimetatakse määruses edaspidi riigiasutusteks.

Paragrahvi 3 lõige 2 sätestab, et kuigi eritingimustes on pooltel lubatud kokku leppida lähtuvalt tehingu asjaoludest, tuleb lepingu sõlmimisel lähtuda määruse lisa 1 osas „Eritingimused“ esitatust kui üürilepingu tüüpvormist, mistõttu tuleb järgida eritingimuste andmestruktuuri. Määruse lisa 1 eritingimuste vormi alusel arendatakse vastavad andmeväljad ka riigi kinnisvararegistrisse. Selliselt tekib võimalus kasutada kinnisvararegistri eeltäidetud vormi. Lubatud ei ole muuta eritingimuste punktide 1—9 numeratsiooni ja pealkirju, välja arvatud alapunktid. See tähendab, et viidatud punktides ei tohi muuta n-õ esimese taseme pealkirju, kuid teise ja kolmanda taseme pealkirjade muutmisel ning alates 10. alapunktist ka esimese taseme pealkirjade ja numeratsiooni muutmisel piiranguid ei ole.

Eritingimusteks on:

- üüripinna kirjeldus: asukoht, suurus ja paiknemine, sihtotstarve, kvaliteet (punktid 1–4),
- valduse üleandmise ning lepingu jõustumise ja lõppemise tähtajad (punktid 5 ja 9),
- üüri ja kõrvalteenuste tasu kokkulepped: teenuste kokkulepped, tasu suurus, muutmise ja maksmise tingimused (punktid 6–8),
- erisused ja täiendused tüüptingimustele (punkt 10),
- muud kinnitused ja kokkulepped (punkt 11),
- lepingu dokumendid ja lepingutingimuste kohaldamine (punkt 12),
- lepingu lisade loetelu (punkt 13).

Eritingimuste teksti sõnastamisel otseseid piiranguid ei ole. Määruse lisa 1 eritingimuste sõnastus on esitatud soovitusliku näitena, millest lähtumine peaks hõlbustama lepingute sõlmimist.

Eritingimustes esitatud kuupäevad üürihinna kokkuleppimiseks ja tasumiseks arvestavad riigieelarve protsessi ajakava ja riigikassa menetlusreegleid, mistõttu peaks nende tähtaegade kasutamine aitama tagada lepingute juhtimise ja riigieelarve protsessi sünkroonsuse.

**Muudetud on üüriteatise esitamise soovituslikku tähtaega tulenevalt eelarveprotsessis tehtud täpsustustest (senise 15. veebruari asemel 1. aprill).**

Kui üürileandja ei soovi lähtuda üürikokkuleppe sõlmimisel etteantud kuupäevadest, siis võib tekkida vajadus kokku leppida muudes pooltele sobivates tähtaegades.

Eritingimuste punktid 6 ja 7 reguleerivad üüriteenused ja üür ning kõrvalteenused ja kõrvalteenuste tasu kokkuleppeid. Punktid viitavad, et kokkulepe on toodud lepingu lisades 2 ja 3, või on eritingimustes kokku lepitud konkreetne summa või on tehtud mõni muu kokkulepe. Lisade kasutamine ei ole kohustuslik ega alati ka põhjendatud, kuid enamikel juhtudel on see otstarbekas. Lisade kasutamisest võib loobuda, kui lisade sisu on võimalik kokku leppida eritingimustes.

Mõned eritingimuste punktid on mõeldud kasutamiseks ainult sisetehingutel. Punktis 6.1 märgitakse, kas üür on kokku lepitud turu- või kulupõhiselt (teiste turuosalistega tehtavates tehingutes ei ole võimalik kokku leppida kulupõhiselt). Punktis 12.5 lepivad pooled kokku, et kasutustasu muutmisel lähtutakse käesolevas määruses kokku lepitud sisetehingule kehtivatest nõuetest ning fikseeritakse määruse versioon, millest lähtutakse.

Paragrahvi 3 lõike 3 sätestab, et tüüptingimustest erinevalt on riigivara valitsejal õigus kokku leppida vaid juhul, kui

- 1) tüüptingimustes on lubatud tüüptingimustest erinev kokkulepe;
- 2) tüüptingimuse erisus tuleb muust õigusaktist (näiteks käesoleva määruse §-s 10 sätestatud erisused üleminekuperioodil kinnisvara sisetehingutes, mõni julgeolekunõuetest tulenev piirang vms.);
- 3) tüüptingimuste järgimine takistab riigile majanduslikult soodsama lepingu sõlmimist ja erinevused on kooskõlastatud Rahandusministeeriumiga (kooskõlas RVS § 101 lõike 1 punktiga 2)..

Kõik erisused tüüptingimustest kajastatakse üürilepingu eritingimustes.

Tüüptingimused on tüüptingimused VÕS § 35 tähenduses. Tüüptingimused on määruse lisa 1 osas „Tüüptingimused“ sätestatud tingimused, mis on jagatud järgmistesse osadesse:

1. Mõisted
2. Üüripinna üleandmine üürnikule
3. Üür ja kõrvalteenuste tasu
  - a. Üüri ja kõrvalteenuste tasu arvestus
  - b. Üürniku poolt üüriteenuste ja/või kõrvalteenuste lepingute sõlmimine ning selle mõju üürile
  - c. Üüri ja kõrvalteenuste tasu muutmine
4. Üüripinna kasutamine ja valdamine
5. Üüripinna korrashoid
  - a. Puuduste, rikete ja avariide kõrvaldamine
  - b. Remonttööde ja parendustööde tegemine
6. Üüripinna andmine isikute kasutusse
7. Load
8. Leping lõppemine
9. Üüripinna tagastamine üürileandjale
10. Vastutus
  - a. Poolte vastutuse ja kahjude hüvitamise üldised põhimõtted
  - b. Õiguskaitsevahendid lepingu lõppemise korral
  - c. Õiguskaitsevahendid lepingu rikkumise korral
11. Teadete edastamine
12. Vaidluste lahendamine

13. Konfidentsiaalsus

14. Mitmesugust

#### **§ 4. Teenused**

Paragrahvi 4 lõige 1 sätestab, et teenuste kirjeldamisel üürilepingus lähtutakse kinnisvara korrashoiu üldtunnustatud põhimõtetest ehk headest tavadest. Tüüptingimuste punkti 5.3 kohaselt peab eritingimustes kokku leppima, mida käsitatakse kinnisvara korrashoiu hea tavana. Tavapäraselt lepitakse üürilepingus kokku Eesti kinnisvara korrashoiu standardi EVS 807 järgimises.

Paragrahvi 4 lõige 2 reguleerib, millistes teenuste valdkondades tuleb kokku leppida teenuste liigitus üüri- ja kõrvalteenusteks. Määrus ei liigita teenuseid üüri- ja kõrvalteenusteks, vaid selles lepitakse kokku üürilepingu lisas 2 või eritingimustes. Erandiks on sisetehingud, mille puhul määruse eelnõus § 10 lõige 1, mis nimetab ära kohustuslikud üüriteenused: haldamine tehnohooldus ja omanikukohustused (see on uus säte, mida kehtivas määruses ei ole).

Eelnõu loetleb seitse teenuse liiki, mille puhul on üürileandja poolt pakutavatel teenustel oluline eristada, kas teenus on üüriteenus või kõrvalteenus. Nimetatud seitse teenust lähtuvad Eesti standardi EVS 807:2016 „Kinnisvarakeskkonna juhtimine ja korrashoid.“ (ja selle varasemalt kehtinud versioonide) tegevuste loetelust, mis on esitatud standardi tegevuste klassifikaatorist lähtuvalt: haldamine (nimetatud standardi klassifikaatori tegevuste rühm 100), tehnohooldus (200), heakord (300), remonttööd (400), omanikukohustused (500), tarbimisteenused (600), tugiteenused (700). Praktikaks on enamikel juhtudel tõenäoliselt vajalik detailsem teenuste liigitamine. Näiteks on tavapärane, et heakorrasteenustest on omaniku kohustuseks väline heakord, mis hõlmab kinnistu territooriumi ja hoone välise heakorra korraldamise (tegemist on üüriteenusega sisetehingus), kuid hoone siseruumide heakorrasteenuse osas tehakse eraldi kokkulepe (see võib olla nii üüriteenus kui kõrvalteenus) või korraldab üürnik teenuse osutamise ise.

Teenuste §-ga 4 on seotud ka määruse § 5 „Parendustööd“, mis vastab nimetatud standardi tegevusterühmale 900 „arendustööd“.

Paragrahvi 4 lõige 3 sätestab, millistes teenuste osutamise tingimustes tuleb üürilepingus kokku leppida, kui selleks on vajadus: üürileandja poolt pakutavate teenuste täpsemad tingimused, kulude aruandluse ja tasaarvestuse tingimused ning üürniku osalemise tingimused teenuste tellimisel. Lisaks kehtivale määrusele on lisatud loetelusse ka teenuste maksumus ja selle muutmise tingimused.

Tasaarvestuse tingimustes kokku leppimise vajadus võib tekkida näiteks sellisel juhul, kui pooled teevad eelarve stabiilsust arvestades kokkulepe, kus teenuste tasu kuumakse suurus fikseeritakse üheks eelarveaastaks ja järgneva eelarveaasta kõrvalteenuste tasu kokkuleppimisel tehakse tasaarvestused.

Üürniku osalemise tingimused teenuste hankimisel lepitakse kokku üürilepingu osas „Eritingimused“ või lisades. Erinevate üürnike huvi teenuste sisseostmisel kaasa rääkida on erinev, osalemise tingimused erinevate teenuste hankimisel võivad olla erinevad sõltuvalt teenuste korraldusest ja pindade mahust. Näiteks kui tegemist on turul tegutseva üürileandjaga ja tehnohooldus on üüriteenus, mille muutus ei mõjuta üüri, siis ei ole üürnikul huvi ega vajadust sekkuda tehnohooldusteenuse tellimisse. Kui aga üürileandjaks on RKAS ja tehnohooldusteenus on kõrvalteenus, mille hind muutub vastavalt hanke tulemusele, siis võib

üürnik olla huvitatud hankes osalemisest kas ainult hanketingimuste kooskõlastajana või ka pakkumiste hindajana.

Eesti Kinnisvara Haldajate ja Hooldajate Liit on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi tellimisel välja töötanud kinnisvara korrashoiulepingute üldised tingimused. Soovitav on ka üürilepingute sõlmimisel lähtuda väljatöötatud regulatsioonist.

## **§ 5. Parendustööd**

Paragrahv 5 reguleerib parendustööde tegemist üüripinnal. Kuna parendustööde tasu on oluline osa kulupõhise üüri kapitalikomponendis, siis on see esitatud eraldi paragrahvis, eraldi teistest teenustest. Paragrahv on seotud §-s 8 ja määruse lisas 2 esitatud kapitalikomponendi hinnakujundamise regulatsiooniga.

Paragrahvi 5 lõige 1 esitab parendustöö mõiste. Parendustööd on tegevused, millega muudetakse olemasoleva üüripinna või selle osa sihtotstarvet, mahtu ja suurust, uuendatakse üüripinda, sealhulgas tehnosüsteeme või muid süsteeme, taotletakse üüripinna täiendavat mugavust, meeldivust või ilu või kõrvaldatakse funktsionaalne vananemine.

Oluline on eristada mõistet „parendustööd“ paragrahvi 4 lõike 2 punktis 4 defineeritud mõistest „remonttööd“ ning mõistet „remonttööd“ omakorda mõistest „tehnohooldus“:

- parendustöödega muudetakse ja uuendatakse üüripinda;
- remonttöödega taastatakse üüripinna eesmärgipärane toimimine;
- tehnohooldusega hoitakse üüripind eesmärgipärasel toimimises.

Praktikas on parendustööde ja remonttööde omavaheline eristamine keerukas, kuna parendustööde käigus tehakse sageli ka remonttöid.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 63 liigitab esemele tehtud kulutused:

- 1) vajalikud, kui nendega säilitatakse eset või kaitstakse seda täieliku või osalise hävimise eest;
- 2) kasulikud, kui nendega eset oluliselt parendatakse;
- 3) toreduslikud, kui nendega taotletakse peamiselt eseme mugavust, meeldivust või ilu.

Käesoleva määruse mõistes on vajalikeks kulutusteks kulutused tehnohooldusele ja remonttöödele. Parendustöödega tehtavad kulutused on enamasti kasulikud kulutused (eeldusel, et need mõjutavad vara väärtust positiivselt), kuid võivad olla ka toreduslikud.

Parendustööd hõlmavad kõik ehitusseadustiku § 4 lõigetes 1–3 nimetatud tegevused: ehitise püstitamine, rajamine, paigaldamine, laiendamine ja ümberehitamine. Lisaks ehitusele võivad parendustööd hõlmata ka ehituse ettevalmistamiseks vajalikke tegevusi, eelkõige planeerimine, aga ka projekti juhtimisega seotud tegevusi.

Käesoleva määruse käsitus parendustööde osas ei ühti VÕS käsitlusega, mis lähtub olemasoleva ehitise tehnilise kvaliteedi paremaks muutmisest ilma selle suurust ja kasutust muutmata. Üürihinna kujundamise kontekstis on oluline lisaks ehitise tehnilisele parendamisele arvestada ka nende ehitustööde kuludega, mis hoonet laiendavad või muudavad selle kasutust või ka täiesti uue hoone ehitusega. Laiem käsitus võrreldes VÕS-ga on sisse toodud põhjusel, et üüri kujunemise alused olemasoleva hoone kvaliteedi tõstmisel, selle laiendamisel ja ka uue ehitamisel on samad (tasu makstakse kapitalikomponendi kaudu). Sisuliselt on kõikidel juhtudel tegemist üüripinna ja kinnistu parendamisega, mitte kitsalt hoone parendamisega.

Käesoleva määruse käsitus ühtib vara hindamise standardite EVS 875 käsitlusega, kus nimetatakse parendusteks kõiki kinnisvarale tehtud muudatusi, täiendusi ja parandusi, mis avaldavad (eeldatavalt positiivset) mõju vara väärtusele.

Rahandusministri 11. detsembri 2003. aasta määruses nr 105 „Riigi raamatupidamise üldeeskiri“ esitatud mõiste „parendused“ ei vasta samuti päris täpselt käesoleva määruse käsitlusele, kuna hõlmab ka renoveerimise, mis on korrashoiustandardi ja käesoleva määruse tähenduses remonttöö. Näiteks käsitletakse katuse vahetust raamatupidamises parendusena, kuid üürilepingus remonttööna.

Paragrahvi 5 lõige 2 sätestab, et parendustööde tegemisel sõlmitakse parendustööde kokkulepe, milles lepitakse kokku parendustööde sisu, maht, tähtjad ja kaasnevate kulutuste hüvitamise tingimused ja kord.

## **§ 6. Üüri kujunemine**

Määruse § 6 sätestab üüri kujunemise alused. Võrreldes kehtiva määrusega on paragrahvi sõnastust veidi muudetud: kehtiva määruse § 6 reguleeris kasutustasu kujunemist, käesoleva eelnõu § 6 reguleerib vaid üüri kujunemist. Kõrvalteenuses kokkuleppimise ja hinna kujunemise nõuded on esitatud §-s 4.

Paragrahvi 6 lõige 1 sätestab, et üüriks on turupõhine üür, välja arvatud § 7 lõikes 1 kirjeldatud juhul (sisetehing) või kui üürilepingu kehtivuse ajal tehakse üürniku soovil üüripinnal parendustöid (investeeringuid), mille eest tasutakse kulupõhiselt.

Üürniku soovil tehtavate parendustööde all on mõeldud juhtumeid, kus parendustööd tehakse üürniku soovil tulenevalt tema spetsiifilistest nõudmistest ning nende parendustööde tulemus ei mõjuta turuüüri. Kui üürniku soovil tehakse parendustöid, mis mõjutavad objekti kvaliteeti ja turuüüri, tuleb eelistada turuüüri muutmise kokkulepet. Kui turuüürile lisaks lepitakse kokku täiendavas kulude katmises üürniku poolt lisaks turuüürile, siis lisatakse üürile täiendav kapitalikomponent.

Sisetehingute puhul reguleerib täiendava kapitalikomponendi arvutust § 8 ja määruse lisa 2. Turul tegutseva üürileandjaga täiendava kapitalikomponendi kokkulepet käesolev määrus ei reguleeri. Sõltumata sellest, kas tegemist on sisetehinguga või mitte, tuleb lähtuda RVS § 8 lõike 4 nõudest suurendada kasu ja vältida kahju, mis riik võib tehingutest saada. Enne üürniku erivajadustest tulenevates täiendavates parendustöödes kokku leppimist tuleb üürnikul põhjalikult analüüsida kavandatava investeeringu põhjendatust ja majanduslikku otstarbekust.

Paragrahvi 6 lõige 2 sätestab, et turupõhine üür kujundatakse erinevate pakkumuste võrdlemisel. Pakkumuste võrdlemisel võetakse arvesse ka kõrvalteenuste tasu. **Nõue võtta pakkumuste võrdlemisel arvesse ka kõrvalteenuse tasu suurus on uus nõue, mida kehtivas määruses ei olnud.** Praktikast on ilmnenu, et pahatihti on kõrvalteenuste mõju jäänud tähelepanuta, mis ei anna õiget ülevaadet võimalikest kinnisvaraga seotud kogukuludest.

Paragrahv 6 lõige 3 lubab erandit pakkumuste võrdlemisele: erinevate pakkumuste võrdlemine turupõhise üüri kujundamisel ei ole kohustuslik, kui üürileping sõlmitakse turupõhistel tingimustel või turupõhistest tingimustest soodsamalt ja turupõhise üüri on tuvastanud riigiasutus, § 2 punktis 3 nimetatud äriühing või üldiselt tunnustatud ekspert.

Käesoleva määruse eelnõu paragrahvi 6 lõiked 2 ja 3 hõlmavad kehtiva määruse § 6 lõikes 2 esitatut. Sisuliselt ei ole midagi muutunud, kuid sõnastus on esitatud selgemalt eristades reegli (pakkumuste võrdlemine) ja erandi (analüüsi käigus hinnatud turuüür). Peamine põhjus kahe lõike eristamiseks on asjaolu, et pakkumuste võrdlemise nõue ei ole olnud õigusaktist piisavalt selgelt välja loetav. Täiendavaks põhjuseks oli võimalus lihtsustada sõnastust: kehtivas määruses esitatud riigihangete seaduse erand ei ole oma olemuselt erand, vaid tegemist on samuti pakkumuste võrdlemisega, mida tehakse riigihangete seaduse menetlusreegleid järgides, seetõttu puudub vajadus seda eraldi punktis rõhutada.

Järgnevad paragrahvi lõiked ei ole sisuliselt muutunud:

Paragrahvi 6 lõige 4 lubab üüri kokkulepitud indeksi alusel muuta aastas kuni 3%. Seda võib teha vaid juhul, kui selles on eritingimustes kokku lepitud.

Paragrahvi 6 lõige 5 lubab üüri muuta suuremas ulatuses kui 3%, kui muudetakse üürilepingu muid tingimusi, sealhulgas lepatakse kokku üüripinnal teostatavates parendustöodes, mis toovad kaasa üüri muutmise vajaduse.

Paragrahvi 6 lõige 6 sätestab nõude, et üürilepingutes, mis on sõlmitud pikemaks perioodiks kui 10 aastat, vaadatakse üür üle vähemalt 10 aasta järel (seda võib poolte kokkuleppel teha alati ka lühema aja järel). See puudutab nii turu- kui kulupõhiseid lepinguid. Üürimäärus ei sea piiranguid ega nõudeid lepingu perioodile, kuid lepingu tähtajas kokkuleppimisel tuleb arvestada, et lepingu tähtaeg oleks kooskõlas üürniku vajadustega ja kataks vara kavandatava kasutusperioodi.

Üüri ja kõrvalteenuste tasu arvestust ja muutmist reguleerivad ka määruse lisa 1 tüüptingimuste punktid 3.1 kuni 3.17. Eritingimuste punktides 6 ja 7 on esitatud soovituslik sõnastus lepingu tüüptingimuste täpsustamiseks ja poolte kokkuleppe vormistamiseks.

Üüri ja kõrvalteenuste tasu suurused, arvestamise ja muutmise põhimõtted lepatakse kokku eritingimustes või üürilepingu lisades 2 ja 3. Sarnaselt teenuste kokkuleppele on soovitatav eelistada tasus kokkuleppimist lepingu lisas ning käsitleda eritingimustes kokku leppimist kui erandjuhtumit. Oluline on tagada, et ka juhul kui kokkuleppeks ei kasutata lisa vormi, oleks tasude kokkulepe üheselt mõistetav. Praktikas on selline lahendus võimalik juhtudel, kui teenuste maht ei ole suur.

Üüri ja kõrvalteenuste tasu indekseerimise mehhanism on kirjeldatud tüüptingimuste punktis 3.16. Kasutatavaks indeksiks on Eesti tarbijahinna indeksi (edaspidi *THI*), mis sisaldab kõiki regioone ja kaubagruppe, aastanee protsentuaalne muutus. Eritingimustes täpsustatakse THI leidmise kuupäev. Varasemalt kehtinud määruse järgi oli indeksiks THI muutuse ja koefitsiendi (vahemikus 0,0-1,0) korrutis, kuid tulenevalt üürimudeli muutusest sisetehingutel ja praktikas ilmnenu arusaamatustest koefitsiendi kasutamisel on koefitsiendi kasutamise võimalus määrusest kaotatud. Oluline on rõhutada, et indekseerimise rakendamine ei ole kohustus, vaid võimalus.

## **§ 7. Üüri kujunemise erisused kinnisvara sisetehingu korral**

Määruse § 7 esitab üüri kujunemise alused kinnisvara sisetehingute puhul. Kinnisvara sisetehing on määratletud määruse § 2 punktis 3 kinnisvara sisetehingu nõuetele vastab RKAS.

**Käesolev paragrahv erineb kehtivast määrusest ja kitsendab turupõhise üüri rakendamise võimalusi. Enam ei ole sisetehingu korral ette nähtud võimalust, et turuüür kujundatakse hindaja hinnangu alusel.**

Praegu määruse § 7 lõige 1 sätestab, et sisetehingutes kujundatakse üür turupõhiselt juhul, kui üüripinnaga sarnaste kinnisasjade osas on välja kujunenud üüriturg ning kulupõhiselt juhul, kui üüripinnaga sarnaste kinnisasjade osas ei ole üüriturgu välja kujunenud. Selline rakendus pani sõltumatule hindajale kohustuse anda hinnang selle kohta, kas üüriturg on välja kujunenud või mitte, kuid praktikas on sellise hinnangu andmine keerukas ja tekitas palju vaidlusi. Halduskoormuse vähendamiseks on hindajalt üürituru toimimise kohta hinnangu andmise vajadus välja jäetud ning üüri kujundamiseks on kaks võimalust:

Paragrahvi 7 lõige 1 sätestab, et kinnisvara sisetehingu korral kujundatakse üür kulupõhiselt, arvestades §-des 8–9 sätestatud põhimõtteid.

Paragrahvi 7 lõige 2 sätestab, et turupõhist üüri rakendatakse üksnes juhul, kui turupõhine üür on kujundatud erinevate pakkumuste võrdlemisel. Pakkumuste võrdlemisel tuleb arvestada riigihangete seaduse nõudeid.

Erinevalt paragrahvi 6 üldregulatsioonist ei ole enam sisetehingu korral ette nähtud võimalust, et turuüür kujundatakse hindaja hinnangu alusel. Ainus võimalus turuüüri rakendada on juhtumid, kus RKAS on läbi viinud riigihanke või üüri konkursi ja üür on kujundatud pakkumuste võrdlemisel (nt ministeeriumite ühishoone kontsessioon). Sellisel juhul sisaldab turuüür tasu ainult nende teenuste eest, mida üürileandja pakub. Juhul, kui teenuseid pakub RKAS, siis need kajastatakse üürilepingus kõrvaleenustena.

Kulupõhise üüri kujundamisel tuleb järgida käesoleva määruse §-des 8–9 sätestatud põhimõtteid:

- kapitalikomponendi leidmist reguleerib käesoleva määruse § 8, mis on seotud määruse lisaga 2,
- remondikomponendi leidmist reguleerib § 9,
- üüriteenuste komponendi leidmist reguleerib § 10.

Paragrahvi 7 lõige 3 käsitleb üüri muutmist üüriperioodil täiendavate parendustööde tegemise korral. See toimub järgnevalt:

- muudetakse kokkulepitud kapitalikomponenti, või
- lisatakse olemasolevale üürile täiendav kapitalikomponent järgides §-s 8 sätestatud (seda võib teha nii turupõhise kui kulupõhise üüri).

### **Üüri kujunemise üldregulatsioon ja erisused sisetehingutel**

Üüri kujunemine	Üldregulatsioon	Rakendamine sisetehingutel
Ainult turupõhine (T)	Leitakse kas pakkumuste võrdlemisel või poolte kokkuleppel, kui turuanalüüsi alusel tuvastatud turupõhine üür ei ole sellest kõrgem	Leitakse pakkumuste võrdlemisel.
Ainult kulupõhine (K)	Ei ole lubatud.	Enamikel juhtudel (st kõik juhtumid, kui ei ole võrreldud erinevaid pakkumisi).
Turupõhine, millele on lisatud täiendav kapitalikomponent (T+K)	Lubatud juhul, kui üürniku soovil tehakse parendusi, mis ei mõjuta turuüüri.	Lubatud juhul, kui üürniku soovil tehakse parendusi, mis ei mõjuta turuüüri.

		Tuleb lähtuda täiendava kapitalikomponendi arvutamise regulatsioonist
Kulupõhine, millele on lisatud täiendav kapitalikomponent (K+K)	Ei ole lubatud.	Kapitalikomponendi muutmine või täiendav kapitalikomponent.

## **§ 8. Kulupõhise üüri kapitalikomponent**

Paragrahv reguleerib kapitalikomponendi arvutust. Kapitalikomponent on kulupõhise üüri üks kahest komponendist, kuid kapitalikomponent võidakse erandjuhtudel lisada ka turupõhisele üürile juhul, kui on kokku lepitud täiendavate parendustööde tegemises, mis ei mõjuta turupõhist üüri või mille mõju turupõhisele üürile ei ole tuvastatav.

Paragrahvi 8 lõige 1 määrab, et kapitalikomponent on tasu üüripinna soetamiseks ja parendamiseks kasutatud kapitali eest. Kapitalikomponent arvutatakse igakuise maksena käesoleva määruse lisa 2 „Kapitalikomponendi arvutamine kinnisvara sisetehingutel” punktis 1 esitatud valemi alusel.

Lisa 2 punkt 1 esitab kapitalikomponendi kuumakse arvutamise valemi. Kapitalikomponent leitakse annuitedina. Valemi lähteandmeteks on kapitali tulumäär, kapitali algväärtus, kapitali lõppväärtus ja kapitalikomponendi makse kuude arv.

Paragrahvi 8 lõige 2 selgitab, et valemi lähteandmed lepatakse poolte poolt kokku lähtudes käesoleva määruse lisa 2 esitatust. Kui pooled ei jõua kokkuleppele, tellib üürileandja, kui ei ole kokku lepitud teisiti, üldiselt tunnustatud eksperdilt hinnangu lähteandmete kohta. Hinnangu koostamise kulud kannavad pooled võrdsetes osades, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Lisa 2 struktuur on üles ehitatud selliselt, et:

- lisa 2 punkt 1 käsitleb kapitalikomponendi (kuumakse) leidmist.
- lisa 2 punkt 2 käsitleb kapitali tulumäära leidmist.
- lisa 2 punktid 3—6 valemi lähteandmete leidmist üürilepingu sõlmimisel, uuendamisel, muutmisel ja täiendamisel.
- lisa 2 punkt 7 esitab nõude, et igakordsel kapitalikomponendi kuumakses kokku leppimisel tuleb koostada annuitedmaksegraafik, mis lisatakse üürilepingule. Kapitalikomponendi uuendamisel ja muutmisel asendab uus graafik kehtiva graafiku. Täiendava kapitalikomponendi lisamisel kehtivale kapitalikomponendile tekib täiendav annuitedmaksegraafik, st kehtivaid annuitedmaksegraafikuid võib olla mitu.

**Lisa 2 on põhiosas samas sõnastuses, mis kehtivas määruses. Erandiks on punkti 3.1 regulatsioon, eriti punkti 3.1.2 regulatsioon, mida on oluliselt muudetud tulenevalt muutustest kulupõhises üürimudelis.**

Lisa 2 punktis 1 on esitatud kapitalikomponendi kuumakse valem ja öeldud, et kapitalikomponent arvutatakse annuitedina, st võrdsete osadena, mis sisaldab kapitali väärtust ja intressi.

Kapitalikomponendi kuumakse arvutatakse järgmiste sisendite alusel:

- kapitali algväärtus (vt lisa 2 p 3.1);
- kapitali lõppväärtus (vt lisa 2 p 3.2);
- kapitalikomponendi makse kuude arv, mis on sisuliselt lepingu periood;

- kapitali tulumäär (vt lisa 2 p 2), mille kinnitab RKAS-i osaluste valitseja ehk rahandusminister.

Lisa 2 punktis 2 on sätestatud, et kapitali kaalutud keskmise hinna kinnitab riigi äriühingu osaluse valitseja ainuaktsionäri (rahandusminister) otsusega lähtudes esitatud kapitali kaalutud keskmise hinna valemist kaks korda aastas. Valemi lähteandmeteks on omakapitali tulumäär, võõrkapitali intressimäär ning oma- ja võõrkapitali osakaalud. Lähteandmete arvutamise täpsemad reeglid on esitatud alapunktides 2.1—2.5. Kapitali kaalutud keskmist tulumäära võib arvutada 2 skeemi järgi:

- a) perioodiline tulumäär, mis kehtestatakse poolaasta kohta (regulatsioon punktis 2.1), ja
- b) projektipõhine tulumäär, mis kinnitatakse konkreetse projekti jaoks (regulatsioon punktis 2.2).

Lisa 2 punkti 3 alapunkt 3.1. käsitleb kapitali algväärtuse leidmist. Kapitali algväärtuseks on üüripinna väärtuse ja üürileandja poolt üüripinnale tehtud või tehtavate parendustööde maksumuse summa. Kui üüripind moodustab osa üüripinna esemeks olevast kinnistust, siis leitakse kapitali algväärtuse suurus lähtuvalt üüripinna proportsioonist kogu kinnistu üüritavast pinnast.

Kapitali algväärtus = üüripinna maksumus (p. 3.1.1) + parendustööde maksumus (p. 3.1.2)

Punkt 3.1.1 kajastab üüripinna maksumuse leidmist algväärtuse ühe osana. Käsitlus on sama, mis kehtivas määruses, välja arvatud kaks muudatust:

- 1) Tulenevalt muudatusest riigi raamatupidamise üldeeskirjas, millega sisetehingutena sõlmitud lepinguid ei kajastata enam kapitalirendina, **kaob ära võimalus arvestada mitterahalise sissemaksena võõrandatud varadel üüripinna maksumuseks ainult maa maksumus (maa väärtus) jättes hoonete maksumuse (väärtuse) riigi bilanssi, kuna see võimalus oli lubatud vaid kapitalirentidel** (tühistatud on kehtiva määruse lisa 2 punkt 3.1.2).
- 2) Kehtivas määruses on kapitalikomponendi sisendina kasutatav algväärtuses sisalduv “üüripinna maksumus” sõnastatud kui “üüripinna väärtus”. Üüripinna väärtuse asendamine maksumusega on tehtud seetõttu, et maksumus viitab selgemalt üüripinna bilansilisele maksumusele. Samuti vähendab see võimalust samastada kapitalikomponendi koosseisu oleva üüripinna maksumuse samastamist hariliku/õiglas väärtusega vara võõrandamisel RKAS-le mitterahalise sissemaksena.

Sõltumata sellest, kas tegemist on juba RKAS-i omandis oleva või RKAS-le mitterahalise sissemaksena võõrandatava varaga on algväärtuseks üüripinna jääkmaksumus üürileandja bilansis. See puudutab nii juba valmis üüripinna üürimist kui ka olukordi, kus soovitakse üürida olemasolevat vara, mida asutakse rekonstrueerima või mida alles hakatakse ehitama ja RKAS-i omandis on ainult krunt.

Erandina on võimalik bilansilise jääkmaksumuse asemel kasutada õiglast väärtust. Õiglasest väärtusest lähtumine võib olla põhjendatud hoidmaks ära näiteks sellised juhtumid, kus tulenevalt üürniku vahetumisest on üürileandja bilanssi jäänud arvele parendustööd, mille tasumist uue üürniku poolt ei ole õiglane eeldada. Sellistel juhtudel on korrektne vara väärtus ka bilansis korrigeerida, kuid korrigeerimata bilansiline väärtus ei tohi saada takistuseks üürilepingu sõlmimisel.

Punkt 3.1.2 reguleerib parendustööde maksumuse määramist algväärtuses. Käsitlus ei ole muutunud võrreldes kehtiva määruse regulatsiooniga. Parendustööde maksumuse hulka arvestatakse parendustööde läbiviimiseks korraldatud ehitustööde, asjade ostmise, teenuste ja muude hangete tulemusel selguvad kulud. Parendustööde maksumuse hulka võib poolte kokkuleppel arvestada ka üürileandja poolt tehtavad parendustöödega seotud põhjendatud kulud, sealhulgas riigilõivud, maksud ja teenustasud, parendustöödega seotud rahastamisega seotud oma- ning võõrkapitali ja projektijuhtimise kulud, mille hulka kuuluvad nii otsesed kui kaudsed kulud (sh proportsionaalne osa ettevõtte üldkuludest).

Parenduste maksumuses kokkuleppimisel tuleb arvestada ka määruse § 5 lõikes 2 parendustööde kokkuleppe kohta sätestatud. Parendustööde kokkuleppe peab olema sõlmitud enne tööde tellimist, see hõlmab ka parendustööde maksumuse hüvitamise tingimustes ja korras kokku leppimist. Näiteks on soovitatav kokku leppida, kuidas käsitletakse esialgselt prognoositud kulude ja hangete tulemusel selgivate kulude vahet: kas parendustööde lõplik maksumus täpsustatakse pärast ehitus- ja ostuhangete tulemuste selgumist üürilepingu muutusena, lepitakse kokku tasaarvestuses vms.

Lisa 2 punkti 3 alapunkt 3.2 käsitleb kapitali lõppväärtuse leidmist, mida on samuti muudetud võrreldes varasema määruse versiooniga.

Määruse varasemas versioonis on kapitali lõppväärtuseks üüripinna ja üürileandja poolt tehtud parendustööde prognoositav õiglase väärtus lepingu lõppemisel. Lõppväärtuse leidmisel tuleb arvestada ka tingimust, et kapitali lõppväärtus ei tohi ületada üüripinna prognoositavat turuväärtust lepingu lõppemisel, mis leitakse arvestades kinnisvara parimat kasutust. Näiteks võib mõne vara puhul ilmned, et tulenevalt heast asukohast on varal ka peale riigi kasutuse lõppemist kõrge äriiline potentsiaal ja sellest tulenevalt kõrge turuväärtus, kuid enamikul juhtudest on riigi kasutuses varad tulenevalt nende asukohast turul vähelikviidsed ja neil turuväärtus puudub. Juhul, kui prognoositav õiglase väärtus ületab prognoositavat turuväärtust, on lõppväärtuseks prognoositav turuväärtus.

Määruse uues versioonis on lõppväärtuseks jääkmaksumuse prognoos üürileandja bilansis, millega hoitakse alg- ja lõppväärtuse leidmine samadel alustel ning ühtlustatakse üüri leidmise alused raamatupidamise andmetega.

Lisa 2 punkti 3 alapunkt 3.3 käsitleb kapitalikomponendi makse kuude arvu leidmist. Üürilepingu sõlmimisel on selleks kuude arv eritingimuste punktis 8 kokkulepitud tasu arvestamise algusest kuni eritingimuste punktis 9 kokku lepitud lepingu lõppemiseni.

Lisa 2 punkti 3 alapunkt 3.4 sätestab, et kapitali tulumääraks üürilepingu sõlmimisel on lepingu sõlmimise kuupäeval kehtiv kapitali perioodiline tulumäär või projektipõhiselt määratud tulumäär, mis on leitud vastavalt lisa 2 punktile 2. Võrreldes kehtiva määrusega on lisatud täiendava võimalusena lepingu sõlmimise kuupäeva kõrval lähtuda **parendustööde tegemisel parendustööde kokkuleppe sõlmimise kuupäeval** kehtivast kapitali perioodilisest tulumäärast või projektipõhiselt määratud tulumäärast.

Lisa 2 punkt 4 käsitleb kapitalikomponendi uuendamist määruse § 6 lõikes 6 nimetatud kasutustasu suuruse ülevaatamisel.

Lisa 2 punkt 5 ja 6 käsitlevad juhtumeid, kus üürniku soovil tehakse üüripinnal parendustöid, millest tulenevalt muudetakse üüri (eelne § 7 lõike 3 regulatsioon):

- Kapitalikomponendi muutmisel arvutatakse muudetud kapitalikomponent lähtudes käesoleva määruse lisa 2 punktis 5 sätestatust. Selline muutmine täidab ka käesoleva määruse § 6 lõikes 6 nimetatud kasutustasu suuruse ülevaatamise nõuet. See tähendab, et kui näiteks 8 aastat peale üürilepingu sõlmimist muudetakse kapitalikomponenti, siis ei ole otseselt vajalik kapitalikomponenti üle vaadata järgmise 10 aasta jooksul. Seega on otstarbekas koos kapitalikomponendi muutmisega kohe üle vaadata ka remondikomponent ja üüriteenuste komponent.
- Täiendava kapitalikomponendi lisamisel üürile (nii kulupõhisele kui turupõhisele üürile) arvutatakse täiendav kapitalikomponent lähtudes käesoleva määruse lisa 2 punktis 6 esitatust.

Paragrahvi 8 lõige 3 sätestab, et kapitalikomponendi makseid ei muudeta indeksi alusel. Määrust on võrreldes kehtiva määrusega täiendatud ja lisatud täpsustus selle kohta, millal kapitalikomponenti võib muuta: Kapitalikomponenti võib muuta üksnes § 5 lõikest 2 (parendustööde tegemisel) ja § 6 lõikest 6 tulenevatel alustel (pikemaks kui 10 aastat sõlmitud lepingu üüri üle vaatamisel).

Kõikidel kapitalikomponendi arvutamise ja ümberarvutamise juhtudel lähtutakse määruse lisa 2 punktis 1 esitatud valemist, kuid erisused tulenevad valemi lähteandmetest. Alljärgnevas tabelis on esitatud lähteandmete võrdlus kapitalikomponendi arvutamisel.

#### **Lähteandmed kapitalikomponendi arvutamisel.**

	Algväärtus	Lõppväärtus	Makse kuude arv	Kapitali tulumäär
Üürilepingu sõlmimisel kokku lepitud kapitalikomponent	üüripinna väärtus + parendustööde maksumus või jääkmaksumus bilansis	üürileandja bilansis oleva üüripinna ja parendustööde jääkmaksumus	kuude arv tasu arvestamise algusest kuni lepinguni lõppemiseni.	lepingu sõlmimise kuupäeval kehtiv perioodiline tulumäär või projektipõhine tulumäär
Uuendatud kapitalikomponent	kapitali jääkväärtus kehtivas annuiteetmaksegraafikus kapitali-komponendi uuendamise kuupäeva seisuga	kehtiva kapitalikomponendi arvutamisel aluseks olnud lõppväärtus	kuude arv kapitalikomponendi kokkuleppe uuendamise jõustumise kuupäevast kuni lepinguni lõppemiseni	lepingu uuendamise kuupäeval kehtiv perioodiline tulumäär või projektipõhine tulumäär
Muudetud kapitalikomponent	kapitali jääkväärtus kehtiva(te)s annuiteetmaksegraafiku(te)s kapitalikomponendi muutmise kuupäeva seisuga + täiendavate parendustööde maksumus	üürileandja bilansis oleva üüripinna ja kõikide parendustööde jääkmaksumus	kuude arv kapitalikomponendi kokkuleppe muutmise jõustumise kuupäevast kuni lepinguni lõppemiseni	lepingu muutmise kuupäeval kehtiv perioodiline tulumäär või projektipõhine tulumäär
Täiendav kapitalikomponent	täiendavate parendustööde maksumus	täiendavate parenduste prognoositav jääkmaksumus bilansis lepingu lõppemisel või muul	kuude arv kapitalikomponendi täiendava kokkuleppe tasu arvestamise algusest kuni lepingu lõppemiseni või muu	täiendava kokkuleppe sõlmimise kuupäeval kehtiv perioodiline tulumäär või

		kokku lepitud tähtpäeval.	kokku lepitud tähtpäevani.	projektipõhine tulumäär
--	--	---------------------------	----------------------------	-------------------------

Paragrahvi 8 lõige 4 sätestab, et juhul kui kapitalikomponendis kokkuleppimise ja kasutustasu arvestamise alguse vahel on ette näha parendustööde maksumuse täpsustumine, lepatakse kokku kapitalikomponendi muutmise tingimused.

### **§ 9. Kulupõhise üüri remondikomponent**

Paragrahv reguleerib remondikomponendi arvutust kulupõhises üüris. Turupõhises üüris remondikomponenti eraldi ei arvutata, remonttööd on omaniku kohustuseks, nende tasu sisaldub üüris.

Paragrahvi 9 lõige 1 selgitab remondikomponendi sisu ja suuruse kujunemist. Remonttööde mõiste on sõnastatud § 4 lõike 2 punktis 4: remonttööd on tegevused, millega taastatakse üüripinna ja selle osade, sealhulgas konstruktsioonide või teenindavate süsteemide eesmärgipärane toimimine vastavalt üürilepingu sõlmimisel kokku lepitud seisundile.

Remondikomponendi suurus arvutatakse selliselt, et prognoositavate remonttööde kulude nüüdisväärtus ja tasutavate remondikomponendi maksete nüüdisväärtus peavad olema võrdsed, diskontomäärana kasutatakse kapitalikomponendi arvutamisel kasutatavat kapitali perioodilist tulumäära. Prognoositavate remonttööde kulud leitakse tuginedes remondikavale, mis koostatakse uutal valminud hoonetel.

Paragrahvi 9 lõige 2 näeb ette võimaluse leida remondikomponent ka teisiti kui lõikes 1 sätestatu ja leppida kokku muudel alustel. Sellise täiendava võimaluse sissetoomine on kooskõlas praktikaga, kus varade üleandmisel määratakse hoonetele ühtne remondikomponent 24 eurot/m<sup>2</sup>/aastas, kuna nn arvutusliku remondikomponendi leidmine on väga töömahukas. Nendeks juhtudeks kui remondikomponendi suurus ei ole piisav üürileandja kohustuste täitmiseks, lepatakse eritingimustes kokku üürileandja vastutuse ulatus.

Paragrahvi 9 lõige 3 täpsustab remondikomponendi arvutust perioodilisel kasutustasu ülevaatamisel ning kokkuleppe sõlmimisel. Arvestatakse nii eelmiste perioodide remondikomponentide maksete summat, tegelikke remonttööde kulusid kui järgmistel perioodidel teostatavate remonttööde prognoositavat mahtu ja kulusid.

Paragrahvi 9 lõige 4 sätestab, et **remondikomponendi ei indekseerita**. Kehtiva määruse regulatsioon lubab remondikomponendi makseid indeksi alusel muuta, kui pooled selle kokku lepivad, kuid muutusele ei kohaldu 3%-line muutmise piirang. Põhjus, miks käesolevas eelnõus on indekseerimise käsitlus muutunud on järgmised:

- lihtsam ja standardsem lahendus, väiksem halduskoormus;
- sarnaselt kapitalikomponendile arvutatakse remondikomponent annuiteedina, kapitalikomponenti ei indekseerita;
- soov tagada võrdne kohtlemine varade üleandmisel, et varem üle antud hoonete remondikomponendi suurus pinnaühiku kohta ei oleks suurem kui järgmistel aastatel üle antud hoonetel (kui indekseerimisel remondikomponent iga-aastaselt kasvab, siis tuleks ette näha kasv ka üleandmisel ja arvestada selle kuluga riigieelarves).

Eelnõu ei anna juhtnõore remondikomponendist laekunud rahade kasutamiseks ja remonttööde tellimiseks, need kokkulepped on tehtud senises praktikas üürniku ja üürileandja vahel. Nii remondikulude arvestuse alused üüris (remondikomponendi arvutamise reeglid) kui ka RKAS-i poolt kogutava remondiraha kasutamise reeglid (tinglikus tähenduses „remondifondi“ kasutamise põhimõtted) vajavad regulatsiooni täpsustamist. See on eriti oluline arvestades, et riigieelarve strateegias on arvestatud remondiressursside kasvuga alates 2019. aastast. Nendes põhimõtetes kokku leppimisel tuleb tõenäoliselt muuta ka määrust.

#### **§ 10. Kulupõhise üüri üüriteenuste komponent**

Paragrahv reguleerib üüriteenuste komponendi arvutust kulupõhises üüris. Turupõhises üüris üüriteenuste komponenti eraldi ei arvestata.

Paragrahvi 10 lõige 1 sätestab, et kulupõhise üüri kohustuslikeks üüriteenusteks on teenused, millega tagatakse vara majanduslik säilimine. Vara majanduslikku säilimist tagavateks teenusteks on haldamine, tehnohooldus, remonttööd, omanikukohustused ja väline heakord (ehitise valine heakord, välisterritooriumi heakord, lippude heiskamine). Samad teenused on ka kohustuslikeks üüriteenusteks, v.a kaks erandit:

- remonttööd, mille kulu kaetakse remondikomponendist;
- väline heakord, mida võib olla otstarbekas korraldada ka üürnikule endal jam is on seetõttu üüriteenuseks vaid juhul, kui üürileandja seda teenust osutab.

Paragrahvi 10 lõige 2 sätestab, et kulupõhise üüri üüriteenuste komponenti võib lepingus kokku lepitud indeksi alusel muuta üks kord aastas, kui selles on eritingimustes kokku lepitud. Üüriteenuste komponendi muutmisel kohaldatakse § 6 lõikes 4 sätestatud üüri 3%-list muutmise piirangut.

Oluline on täpsustada, et kõikidele üüriteenustele ehk kogu üüriteenuste komponendile rakendatakse sama indeksit, st erinevaid üüriteenuseid ei indekseerita erineva indeksiga.

#### **§ 11. Üleminekusätted**

Paragrahv 11 reguleerib määruse kohaldamist enne selle jõustumist algatatud üürilepingu sõlmimise menetlusele ja enne jõustumist sõlmitud üürilepingule.

Paragrahvi 11 lõige 1 lubab enne määruse jõustumist algatatud üürilepingu sõlmimise menetluse viia lõpuni käesolevat määrust kohaldamata (kohaldades kehtivat üürimäärust) kuue kuu jooksul käesoleva määruse jõustumisest arvates. Kui kuue kuu jooksul üürilepingut ei sõlmita, tuleb kohaldada käesolevat ehk uut määrust.

Paragrahvi 11 lõige 2 sätestab, et enne käesoleva määruse jõustumist sõlmitud üürilepingule kohaldatakse üürilepingu sõlmimise ajal kehtinud määrust ja käesolevat määrust kohaldatakse poolte kokkuleppel.

#### **§ 12. Määruse rakendamise erisused kinnisvara sisetehingule üleminekuperioodil**

Eraldi paragrahvis on esitatud määruse rakendamise erisused kinnisvara sisetehingule üleminekuperioodil. **Kehtiva regulatsiooni järgi on üleminekuperioodi kestus kaks aastat, eelnõu järgi on üleminekuperiood kuni 2 aastat: hõlbustamiseks lepingutega seotud kulude juhtimist eelarves lõppeb üleminekuperiood täisaastaga ehk lepingu jõustumisele järgneva aasta 31. detsembril.**

Erisuste sätestamisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 18. veebruari 2010. a kabinetinõupidamise otsustest hoonestatud kinnisvara üleandmiseks RKAS-ile ning riigiasutuste kinnisvarakulude hoidmiseks seniste tegevuskulude piires kahe aasta jooksul üleandmisest, välja arvatud juhul kui varem võetakse lepinguobjekti suhtes investeerimiskohustusi. Määruse §-s 13 sätestataksegi üürilepingu erisused, mis tagavad RKAS-ile üleantava kinnisvara korrashoiu olemasolevate eelarvehendite piires nn üleminekuperioodil.

Paragrahvi 12 lõige 1 määratleb üleminekuperioodi. Üleminekuperiood on kuni (käesoleva määruse täpsustus) kaheaastane periood, mida rakendatakse kinnisvara sisetehingutel nende kinnisasjade suhtes sõlmitud üürilepingutele, mis on RKAS-le võõrandatud (üle antud mitterahalise sissemaksena aktsiakapitali suurendamiseks)

Säte kehtib vaid juhtudel, kui üürilepingus on üürnikuks sama riigivara valitseja, kes kasutas seda üüripinda enne vara võõrandamist kinnisvarateenuseid osutavale riigi äriühingule ja ei kehti juhtudel, kus üürnikuks saab mõni teine riigivara valitseja. Erisused kehtivad nii kinnistu üle andnud riigiasutusele kui ka samal kinnistul olnud allüürnikele, kes kasutasid enne kinnistu üleandmist üüripinda riigisisese kasutuskokkuleppe alusel.

Paragrahvi 12 lõige 2 määratleb üleminekuperioodi alguse ja lõpu. Üleminekuperiood algab üürilepingu jõustumisest või sellele eelnenud haldusteenuse osutamise lepingu jõustumisest.

Paragrahvi 12 lõige 3 nimetab üleminekuperioodil üürilepingule kohaldatavad erisused. Kuni üleminekuperioodi lõpuni peab igakuine üüri ja kõrvalteenuste tasu suurus kuus olema 1/12 riigiasutuste seniste kinnisvara korrashoiuga seotud eelarveliste vahendite suurusest üürilepingu sõlmimise aasta eelarves ning üürilepingus kokku lepitud teenuste maht ei tohi olla väiksem kui konkreetsel üüripinnal vahetult enne üürilepingu sõlmimist.

Säte on lisatud määrusesse üürniku kaitsmiseks, et piiratud eelarve võimaluste juures oleks tagatud vähemalt samad teenused, mis olid üüripinnal enne omandi üleandmist. Nii eelarvekulude kui teenuste mahu osas on pooltel ette nähtud võimalus leppida kokku ka teisiti, mis muudab regulatsiooni paindlikumaks.

Paragrahvi 12 lõige 4 reguleerib remonttööde ja parendustööde tegemist üleminekuperioodil ning vastutust ilmnenu puuduste eest.

Üleminekuperioodi rakendamisel tuvastatakse, kas üüripinnal esineb puudusi ja nende esinemisel fikseeritakse aktiga vastavad puudused. Puuduste likvideerimiseks lepivad kokku puuduste kõrvaldamise tähtaeg või tähtaeg, mis ajaks vastav kokkulepe sõlmitakse. Koos puuduste kõrvaldamise tähtajaga lepivad kokku vajalike remont- ja parendustööde eest tasumises ning vajadusel muud tingimused.

Kuni puuduste kõrvaldamise tähtaja saabumiseni kohaldatakse üürilepingutele järgmiseid erisusi:

1) üürileandjal ei ole kohustust teha remont- ega parendustöid, välja arvatud juhul, kui pooled lepivad kokku teisiti. Kui pooled lepivad enne üleminekuperioodi lõppu kokku üüripinnal remont- ja parendustööde tegemises, lepivad pooled samal ajal kokku töödega seonduvates tegevustes üüripinnal, kulude hüvitamise tingimustes, üüripinnale esitatavates nõuetes ja tegevuste mõjus kasutustasule;

- 2) üürileandjal on kohustus teha üüripinnal remonti ja tehnohooldust ulatuses, mis tagab avariide lokaliseerimise, avariijärgse remondi ja rikete kõrvaldamise lepingu tingimustes kokku lepitud aja jooksul;
- 3) üürnikul puudub õigus kohaldada üürileandja suhtes VÕS §-s 278 sätestatud või muid õiguskaitsevahendeid juhul, kui tegemist on puuduse või takistusega, mis on põhjustatud üürilepingu sõlmimise ajal olemas olnud asjaolust või on põhjustatud üürniku tööpetsiifikat puudutava õigusakti kohustusliku nõude muutumisest või uue nõude kehtestamisest;
- 4) eelnevas punktis 3 sätestatu ei piira üürniku õigust nõuda üürileandjalt üürilepinguga kokku lepitud kohustuste täitmist ja punktis 3 nimetatud õiguskaitsevahendite kohaldamise keeld kehtib kuni puuduste kõrvaldamise tähtajani.

Paragrahvi 12 lõikes 5 sätestatakse tegevused, mis on vajalikud pärast nn üleminekuperioodi lõppemist makstava üüri ja kõrvalteenuste tasu suhtes kokkuleppimiseks.

Pärast üleminekuperioodi lõppemist makstava üüri suuruse kohta esitab üürileandja üürnikule prognoosi hiljemalt üleminekuperioodi lõppemisele eelneva aasta **1. aprilliks (kehtiva määruses 15. veebruariks)**, lähtudes käesolevas määruses sätestatust. Kui üürnik ei ole prognoosiga nõus ja pooled jäävad üüri suuruse osas eriarvamusele, tellib üürileandja, kui ei ole kokku lepitud teisiti, üldiselt tunnustatud eksperdilt hinnangu üüri suuruse kohta. Hinnangu koostamise kulud kannavad pooled võrdsetes osades, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Teate üüri muutmise kohta esitab üürileandja üürnikule hiljemalt üleminekuperioodi lõppemisele eelneva aasta 1. augustiks.

Pärast üleminekuperioodi lõppemist peab vara üürimisel RKAS-iga sõlmitud turupõhise kasutustasuga lepingutes lähtuma samaväärse üüripinna üürist turul arvestades kokkulepitavaid puuduste kõrvaldamise tähtaegu ja üüripinna kvaliteeti. Täiendavalt võivad pooled leppida kokku üüripinnal parendus- ja remonttööde tegemise ja vastavate kulude hüvitamise tingimused. Edasine üüri ja kõrvalteenuste tasu muutmine toimub vastavalt üürilepingus kokkulepitatud tingimustele.

### **§ 13 Määruse kehtetuks tunnistamine**

Paragrahv 14 tunnistab kehtetuks kehtiva üürimääruse ehk Vabariigi Valitsuse 30. septembri 2013. a määruse nr 142 „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“.

Määrus jõustub üldises korras.

## **4. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Euroopa Liidu õigusaktid ei reguleeri eelnõuga seotud valdkonda, välja arvatud keskkonna- ja energiatõhususe valdkond.

Määruse lisa „Tüüptingimused“ sisaldab kahte punkti (4.12 ja 4.13), mis panevad üürilepingu pooltele vastastikuse kohustuse esitada teise poole nõudmisel ilma täiendavat tasu nõudmata informatsiooni, mis võimaldab analüüsida üüripinna kasutamise seotud keskkonna- ja energiatõhususe aspekte ning täita Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2010/31/ELhoonete energiatõhususe kohta nõudeid.

## 5. Määruse mõjud

Määruse sihtgrupiks on kõik riigivara valitsejad ja volitatud asutused. Kaudsemalt on määrusega seotud üürileandjad, kes sõlmivad riigiga üürilepinguid.

Muudatus viib määruse kooskõlla 1. juulist 2016. a jõustuva RVS-iga, tagades seeläbi määruse korrektsuse ja loogilisuse, kuivõrd muudatuse tulemusena on määruse üldsätted vastavusse seadusega.

Lisaks on tehtud määruses muudatusi, mis mõjutavad riigi kinnisvarastrateegia ühte võtmetegevust – varade üleandmist RKAS-le ja tagasi rentimist.

Määrusega luuakse riigivara valitsejatele ühtsed tingimused riigi poolt sõlmitavatele üürilepingutele ehk luuakse nn üürilepingu standard. Määruse peamiseks positiivseks mõjuks on **halduskoormuse vähenemine**. Väheneb nii üürilepingute sõlmimisele, muutmisele kui haldamisele kuluv aeg. Samuti võimaldavad läbipaistvamad lepingutingimused vähendada põhjendamatute kohustuste võtmist riigi poolt.

Lisaks võimaldab üüritingimuste standardiseerimine oluliselt parandada üüritingimuste võrreldavust, sh erinevate üüripakkumiste võrdlemist üürniku poolt. Riigiülel on määruse positiivseks mõjuks tehingute läbipaistvuse suurenemine ja olulise **elduse loomine üüride ja teenuste võrdlusanalüüsile**.

Määrus **toetab eelarve stabiilsust** aidates paremini prognoosida tulevasi kinnisvarakulusid, eesmärk on maksimaalselt vältida järske üürihinna tõuse lepingutes. Standardsete lepingutingimuste rakendamisel on tagatud, et turupõhine üür ei muutu enam kui 3% aastas. Kulupõhiselt kokkulepitud üüri kapitalikomponenti iga-aastaselt ei muudeta, üüriteenuste komponent ei muutu enam kui 3%, remonttööde kulusid planeeritakse keskselt tulenevalt eelarve võimalustest.

**Määrus ei kohusta riigiasutusi kasutatavatest hoonetest ja ruumidest loobuma ning ruume turult turuhinnaga üürima ega varasid RKAS-le üle andma**, kuid kohustab üürile võtmise otsuse tegemisel lähtuma määruses sätestatud tingimustest. See on riigiasutuse valik, kas jätkata omandisuhet, kus kulud varjatud ja investeeringute tõttu suurte kõikumistega või minna üle üürisuhetele, mis on kulude mõistes läbipaistvam ja eelarve mõistes stabiilsem.

## 6. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja rakendamise eeldatavad tulud

Määruse käesoleva redaktsiooni jõustumisega ei kaasne olulises mahus uusi tegevusi, sest määrust (selle varasemaid redaktsioone) on rakendatud juba alates 2011. aastast. Määrus toetab kasutamiseks võtmise lepingute sõlmimist luues standardsed tingimused ja kasutustasu kujundamise alused vähendades sellega tehingute tegemise halduskoormust.

Määrus reguleerib muu hulgas ka riigiasutuste ja RKAS-i vaheliste üürilepingute sõlmimist, mis on riigi kinnisvarareformi tegevus: varad võõrandatakse mitterahalise sissemaksena RKAS-le ja üüratakse vajalikus osas tagasi. Üürimudelile üleminek toob kaasa asutuste eelarvekoormuse kasvu ja vajaduse suurendada riigieelarves majandamiskulusid. Majandamiskulude tõstmise vajadus on seotud määruse rakendamisega, kuid ei ole õige luua seost, et määruse rakendamine toob kaasa kinnisvarakulude tegeliku kasvu. Oluline on märkida, et riigi poolt RKAS-le makstavad üürid ja kõrvalteenuste tasud ei mõjuta valitsussektori kulusid, kuna rahavood liiguvad konsolideerimisgrupi sees. Üürimudelile üleminekuga

toimuvad muudatused kulude struktuuris ja seni teistele ridadele „peidetud“ kulude „ilmsikstulek“:

- Üürimaksud sisaldavad ka kapitalikuluseid ehk investeeringuteks juba tehtud kuluseid, mis ei sisaldu omandis oleva vara majandamiskuludes.
- Üürimaksud sisaldavad ka kinnisvara haldamise kuluseid (kinnisvarategevuste korraldamine ja seonduv raamatupidamine) ja muude korrashoiuteenuste kuluseid, mis omandis olevatel varadel teostati oma tööjõuga või tehti väiksemas mahus (tehnohooldus, heakord) ja mida käsitleti personalikuludena.

Määruse käesolevast redaktsioonist tulenevad muudatused riigi sisetehingutes, mis vähendavad halduskoormust, kuid suurendavad kulude läbipaistvust:

1. Üleminekuperioodi lühendamine seniselt kahelt aastalt „kuni kahe aastani“ lõppemisega teise aasta 31. detsembril lihtsustab kulude planeerimist eelarves.
2. Lihtsustub varade üleandmise protsess, sest ei ole vaja kaasata sõltumatut eksperti väärtuse hindamiseks ja üüri määramiseks, lihtsustub raamatupidamiskannete tegemine riigi raamatupidamises.
3. Turupõhine mudel sisetehingutel asendatakse kulupõhise, millega paljudel juhtudel, kus riik on teinud suuri investeeringuid ja bilansililine maksumus on kõrgem kui turuväärtus kasvavad ka majandamiskulud riigieelarves.

Turupõhise mudeli asendamine kulupõhise mudeliga toob sisetehingutel kaasa majandamiskulude kavandatust suurema kasvu riigieelarves. Seisuga 01.10.2016 on riigi (va KAM ja VÄM valitsemisala ning Põhiseaduslikud institutsioonid ja Riigikantselei) omandis olevate hoonete bilansiline jääkmaksumus ca 495 mln €. Kui need hooned koheselt ja korraga RKASile üle anda, kujuneks tagasi rentimisel kapitalikomponendiks ca 30 mln € aastas (tootlus 4,7%, periood 30 aastat, lõpetav väärtus 0). Riigi eelarvestraategias on arvestatud üle antavate varade puhasuüriks 14 €/m<sup>2</sup>/aastas ehk kokku ca 13 mln €. **Seega tuleb riigieelarves arvestada järgneva viie aasta jooksul kokku täiendavate kuludega ca 17 mln €. Need kulud ei mõjuta valitsussektori tasakaalu, kuna tegemist on konsolideerimisgrupi siseste tehingutega.**

## 7. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras.

## 8. Eelnõu kooskõlastamine

Eelnõu esitati kooskõlastamiseks elektroonilise eelnõude kooskõlastussüsteemi e-õiguse kaudu ministriumidele ja Riigikantseleile ja arvamuse avaldamiseks põhiseaduslikele institutsioonidele ka Riigi Kinnisvara AS-le. Kõik ministriumid kooskõlastasid eelnõu, sh märkustega:

- Haridus- ja Teadusministeerium,
- Justiitsministeerium,
- Keskkonnaministeerium,
- Kultuuriministeerium,
- Maaeluministeerium,
- Siseministeerium.

Arvamuse saatsid ka Riigi Kinnisvara AS, Riigikontroll ja Vabariigi Presidendi Kantselei.