

M Ä Ä R U S

Tallinn, Toompea

Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused

Määrus kehtestatakse riigivaraseaduse § 91 lõike 1 alusel.

1. peatükk Üldsätted ja terminid

§ 1. Üldsätted

- (1) Määrusega kehtestatakse hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute (edaspidi *üürileping*) tingimused ja kasutustasu kujunemise alused vara riigile kasutamiseks võtmisel.
- (2) Määrust kohaldatakse üürimisel, rentimisel ja kasutusvalduse seadmisel. Rentimisel ja kasutusvalduse seadmisel ei kohaldata § 3.
- (3) Määruse kohaldamisel arvestatakse riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 2 lõikes 3¹ ja § 91 lõikes 3 sätestatud erisustega.

§ 2. Terminid

Määruses kasutatakse termineid järgmises tähenduses:

- 1) eritingimused on määruse lisa 1 „Üürilepingu tüüpvorm“ osas „Eritingimused“ nimetatud tingimused, milles üürnik ja üürileandja (edaspidi *pooled*) lähtuvalt tehingu asjaoludest kokku lepivad;
- 2) kasutustasu on üürilepingus kokku lepitud tasu, mis koosneb üürist ja kõrvalteenuste tasust;
- 3) kinnisvara sisetehing on üürilepingu sõlmimine riigi äriühinguga, kes tegutseb riigihangete seaduse §-s 14¹ nimetatud sisetehingu alusel või kes on määratud riigile kinnisvarateenuste osutajaks riigivaraseaduse § 92 lõike 1 alusel ja mille kõik aktsiad kuuluvad riigile ning mille põhitegevusalaks on riigile kinnisvarateenuste osutamine ja riigi nõustamine kinnisvaraga seotud küsimustes;
- 4) kulupõhine üür on kapitalikomponendist, remondikomponendist ja üüriteenuste komponendist koosnev tasu, mille suurus lepitakse kokku, arvestades üüripinna soetamise ja parendamise ning kasutamise ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenuste maksumust;
- 5) kõrvalteenused on üüripinna kasutamisega ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenused, mida üürileandja osutab üürnikule üürilepingu alusel lisaks üüriteenustele ning mille maksumus ei sisaldu üüris;

- 6) kõrvalteenuste tasu on üürileandjale kõrvalteenuste eest makstav tasu, millele vastavalt õigusaktidele ja üürilepingule võib lisanduda käibemaks;
- 7) turupõhine üür on turul sarnaste varade kasutamiseks sarnastel tingimustel sõlmitavates üürilepingutes kokku lepivatele üüridele vastav tasu;
- 8) tüüptingimused on määruse lisa 1 „Üürilepingu tüüpvorm“ osas „Tüüptingimused“ nimetatud tingimused;
- 9) üür on üürileandjale üüripinna kasutamise ja üüriteenuste eest makstav tasu, millele vastavalt õigusaktidele ja üürilepingule võib lisanduda käibemaks;
- 10) üüripind on üürilepingu alusel üürniku kasutusse antud eritingimustes kirjeldatud kinnistu, hoone ja/või hoone osa ning juhul kui üürniku kasutusse antakse osa kinnistust ja/või hoonest, koosneb üüripind üürniku ainukasutuses olevast pinnast ja ühiskasutuses olevast pinnast, mida üürnik kasutab ühiselt koos teiste hoone üürnikega või kasutajatega;
- 11) üüriteenused on üüripinna kasutamise ja kinnisvara korrashoiuga seotud teenused, mida üürileandja osutab üürnikule üürilepingu alusel ning mille maksumus sisaldub üüris.

2. peatükk

Üürilepingu tingimused ja kasutustasu kujunemine

§ 3. Üürilepingu tingimused

- (1) Riigivara valitseja või volitatud asutus (edaspidi *riigiasutus*) kasutab üürilepingu sõlmimisel määruse lisa 1 „Üürilepingu tüüpvorm“ toodud vormi.
- (2) Eritingimustes on pooltel võimalik kokku leppida lähtuvalt tehingu asjaoludest. Eritingimuste punktide 1–9 numeratsiooni ja pealkirju ei ole pooltel lubatud muuta. Alapunktide numeratsiooni ja pealkirju on lubatud muuta.
- (3) Tüüptingimused kehtivad poolte vahel allkirjastamata ja neid ei ole lubatud muuta. Tüüptingimustes sätestatud tingimustest erinevalt on pooltel õigus lepingu eritingimustes kokku leppida vaid juhul, kui:
 - 1) see on lubatud tüüptingimustes;
 - 2) tüüptingimus on vastuolus õigusaktiga;
 - 3) erinev kokkulepe pole tüüptingimustes lubatud, kuid tüüptingimuse järgimine takistaks riigile majanduslikult soodsama lepingu sõlmimist ja erinev kokkulepe on eelnevalt kooskõlastatud Rahandusministeeriumiga.

§ 4. Teenused

- (1) Üüri- ja kõrvalteenuste kirjeldamisel üürilepingus lähtutakse kinnisvara korrashoiu heast tavast.
- (2) Üürilepingus lepatakse kokku poolte kohustused üüripinna korrashoiu tagamisel ja üürileandja osutatavate üüri- ja kõrvalteenuste liigitus vähemalt järgmiste valdkondade lõikes:

- 1) haldamine, mis on õigusaktidest või lepingust tulenev protsesside juhtimine ja dokumenteerimine, millega tagatakse kinnisvara jätkuv olemasolu ning hallatava kinnisvara füüsiline, juriidiline ja majanduslik säilimine;
- 2) tehnohooldus, mis on tegevus, millega hoitakse üüripind ja selle osad, sealhulgas konstruktsioonid ja tehnosüsteemid, eesmärgipärasel toimimises;
- 3) heakorrasteenused, mis on tegevused, mille eesmärk on puhtuse ja heakorra tagamine, sealhulgas puhastusteenused ja jäätmekäitlus ning vajadusel eristatakse välist heakorda ja siseruumide heakorda, vajadusel ainu- ja ühiskasutuses pinnal;
- 4) remonttöö on tegevus, millega taastatakse üüripinna või selle osa, sealhulgas konstruktsioonide ning tehnosüsteemide eesmärgipärane toimimine vastavalt üürilepingus kokku lepitud seisundile;
- 5) omanikukohustused, mis on õigusaktidest ja lepingust tulenevad kinnisvara omaniku kohustused;
- 6) tarbimisteenused, sealhulgas vajaduse korral eraldi elektrienergia, soojusenergiavee-, kanalisatsiooni- ja kommunikatsiooniteenused;
- 7) tugiteenused, sealhulgas vajaduse korral eraldi valveteenus, parkimisteenused, teenused ruumide kasutamisel, bürooteenused ja toitlustusteenused.

(3) Üürilepingus lepib vajadusel kokku üürileandja osutatavate teenuste täpsemad tingimused, teenuste maksumus ja selle muutmise tingimused, kulude aruandluse ja tasaarvestuse tingimused ning üürniku teenuste tellimisel osalemise tingimused.

§ 5. Parendustöö

Parendustöö käesoleva määruse tähenduses on tegevus, mille peamine eesmärk on:

- 1) üüripinna või selle osa sihtotstarbe või suuruse muutmine;
- 2) üüripinna või selle osa uuendamine, sealhulgas tehnosüsteemide või muude süsteemide uuendamine;
- 3) üüripinna täiendava mugavuse, meeldivuse või ilu saavutamine;
- 4) uute tehnoloogiate kasutusele võtmine üüripinnal, kuigi üüripind oleks sihtotstarbeliselt kasutatav ka ilma nendeta.

(2) Parendustööde tegemine lepib kokku parendustööde kokkuleppes, mis sisaldab parendustööde sisu, mahtu, tähtaegu, kaasnevate kulutuste hüvitamise tingimusi ja korda.

§ 6. Üüri kujunemine

(1) Üür on turupõhine, välja arvatud § 7 lõikes 1 sätestatud juhul või kui üürilepingu kehtivuse ajal tehakse üürniku soovil üüripinnal parendustöid, mille eest tasutakse kulupõhiselt.

(2) Turupõhine üür kujundatakse erinevate pakkumuste võrdlemisel. Pakkumuste võrdlemisel võetakse võimalusel arvesse ka kõrvalteenuste tasu.

(3) Erinevate pakkumuste võrdlemine ei ole kohustuslik, kui turupõhise üüri suuruse on hinnanud riigiasutus, § 2 punktis 3 nimetatud äriühing või üldiselt tunnustatud ekspert ja üürileping sõlmitakse turupõhistel tingimustel või turupõhistest tingimustest soodsamalt.

(4) Turupõhist üüri võib lepingus kokku lepitud indeksi alusel muuta üks kord aastas kuni kolm protsenti, kui selliselt on eritingimustes kokku lepitud.

(5) Turupõhist üüri võib muuta lõikes 4 sätestatud suuremas ulatuses, kui muudetakse üürilepingu muid tingimusi, sealhulgas lepatakse kokku üüripinnal tehtavates parendustöödes, mis toovad kaasa üüri muutmise vajaduse.

(6) Pikemaks tähtjaks kui kümme aastat sõlmitud üürilepingus vaadatakse üüri suurus üle vähemalt iga viie aasta järel.

3. peatükk

Erisused kinnisvara sisetehingu korral

§ 7. Üüri kujunemise erisused kinnisvara sisetehingu korral

(1) Kinnisvara sisetehingu korral kujundatakse üür üldjuhul kulupõhiselt, arvestades §-des 8–10 sätestatud. Kulupõhine üür koosneb kapitalikomponendist, remondikomponendist ja üüriteenuste komponendist.

(2) Turupõhist üüri rakendatakse üksnes juhul, kui turupõhine üür on kujundatud erinevate pakkumuste võrdlemisel.

(3) Kui üürilepingu kehtivuse ajal teeb üürileandja üürniku soovil üüripinnal parendustöid, lepatakse kokku üürile kapitalikomponendi lisamises või kokkulepitud kapitalikomponendi muutmises või mõlemas. Kapitalikomponendi lisamisel või selle muutmisel tuleb järgida §-s 8 sätestatud.

§ 8. Kulupõhise üüri kapitalikomponent

(1) Kapitalikomponent on tasu üüripinna soetamiseks ja parendamiseks kasutatud kapitali eest. Kapitalikomponendi arvutamise valem ja arvutamise tingimused on sätestatud määruse lisa 2 „Kapitalikomponendi arvutamine kinnisvara sisetehingutel“.

(2) Valemi lähteandmed lepatakse poolte vahel kokku, lähtudes määruse lisa 2 sätestatud. 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.

(3) Kapitalikomponenti ei muudeta indeksi alusel. Kapitalikomponenti võib muuta üksnes juhul, kui lepatakse kokku parendustööde tegemises või § 6 lõikest 6 tulenevatel alustel.

(4) Kui kapitalikomponendis kokkuleppimise ja üüri arvestamise alguse vahel on ette näha parendustööde maksumuse täpsustumine, lepitakse kokku kapitalikomponendi täpsustamise tingimused.

§ 9. Kulupõhise üüri remondikomponent

(1) Kulupõhise üüri remondikomponent on tasu remonttööde eest. Remondikomponendi suurus arvutatakse selliselt, et prognoositavate remonttööde kulude nüüdisväärtus ja tasutavate remondikomponendi maksete nüüdisväärtus oleksid võrdsed. Diskontomäärana kasutatakse määruse lisa 2 punkti 2 kohaselt kinnitatud kapitali perioodilist tulumäära.

(2) Juhul kui üüripinna omandi mitterahalise sissemaksena üürileandjale võõrandamisel ei ole remondikomponendi suuruse arvutamisel lähtunud lõikes 1 kirjeldatud põhimõttest ja remondikomponendi suurus ei ole piisav üürileandja kohustuste täitmiseks, lepitakse eritingimustes kokku üürileandja vastutuse ulatus.

(3) Paragrahvi 6 lõikes 6 nimetatud üüri suuruse ülevaatamisel arvestatakse eelmiste perioodide remondikomponentide maksete summat, üürileandja tehtud remonttööde tegelikke kulusid, järgmistel perioodidel tehtavate remonttööde prognoositavat mahtu ja kulusid ning kehtivat, määruse lisa 2 punkti 2 kohaselt kinnitatud kapitali perioodilist tulumäära.

(4) Remondikomponenti ei muudeta indeksi alusel.

§ 10. Kulupõhise üüri üüriteenuste komponent

(1) Kulupõhise üüri kohustuslikeks üüriteenusteks on teenused, millega tagatakse vara majanduslik säilimine. Sellisteks teenusteks on haldamine, tehnohooldus ja omanikukohustused.

(2) Kulupõhise üüri üüriteenuste komponenti võib kokku lepitud indeksi alusel muuta üks kord aastas kuni kolm protsenti, kui selliselt on eritingimustes kokku lepitud.

4. peatükk Rakendussätted

§ 11. Üleminekusätted

(1) Enne käesoleva määruse jõustumist algatatud üürilepingu sõlmimise menetluse võib lõpule viia enne käesoleva määruse jõustumist kehtinud tingimustel ja korras kuue kuu jooksul käesoleva määruse jõustumisest arvates.

(2) Enne käesoleva määruse jõustumist sõlmitud üürilepingule kohaldatakse üürilepingu sõlmimise ajal kehtinud määrust ja käesolevat määrust kohaldatakse poolte kokkuleppel.

§ 12. Määruse rakendamise erisused kinnisvara sisetehingule ülemineku perioodil

(1) Ülemineku periood on kuni kaheaastane periood, mida rakendatakse kinnisvara sisetehingule, kui üürnikuks on see riigiasutus, kes kasutas üürilepingu esemeks olevat kinnisasja enne kinnisasja võõrandamist § 2 punktis 3 nimetatud riigi äriühingule.

(2) Ülemineku periood algab üürilepingu jõustumisest või, juhul kui enne üürilepingu sõlmimist on sama äriühinguga sõlmitud leping üürilepingu objektiks oleva üüripinna haldusteenuste osutamiseks, teenuste osutamise lepingu jõustumisest arvates. Ülemineku periood lõpeb üürilepingu või sellele eelnevalt sõlmitud haldusteenuse lepingu jõustumisele järgneva aasta 31. detsembril.

(3) Ülemineku perioodil kohaldatakse üürilepingule järgmisi erisusi:

1) kasutustasu suurus kalendrikuus on 1/12 riigiasutuse seniste kinnisvara korrashoiuga seotud eelarveliste vahendite suurusest üürilepingu sõlmimise aasta eelarves sama üüripinna kohta, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti;

2) teenuste ulatus ei ole väiksem kui samal üüripinnal vahetult enne üürilepingu sõlmimist, välja arvatud juhul, kui üürniku vajaduste muutumise tõttu lepivad pooled kokku teisiti.

(4) Ülemineku perioodi rakendamisel tehakse kindlaks, kas üüripinnal esineb puudusi. Puuduste esinemise korral lepitakse kokku puuduste kõrvaldamise tähtpäev või tähtpäev, mis ajaks vastav kokkulepe sõlmitakse. Koos puuduste kõrvaldamise tähtpäevaga lepitakse kokku puuduste kõrvaldamiseks vajalike remont- ja parendustööde eest tasumises ning vajaduse korral muud tingimused. Kuni puuduste kõrvaldamise tähtpäevani kohaldatakse üürilepingule järgmisi erisusi:

1) üürileandjal ei ole kohustus teha remont- ega parendustöid, välja arvatud juhul, kui pooled lepivad enne ülemineku perioodi lõppu kokku üüripinnal remont- ja parendustööde tegemises, millisel juhul 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 võlaõiguse seaduse §-s 278 sätestatud või muid õiguskaitsevahendeid juhul, kui tegemist on puuduse või takistusega, mis on põhjustatud üürilepingu sõlmimise ajal olemas olnud asjaolust või üürniku tööpetsiifikat puudutava õiguskaitse kohustusliku nõude muutumisest või uue nõude kehtestamisest;

4) 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 tähtpäevani.

(5) Pärast ülemineku perioodi lõppemist makstava üüri suuruse kohta esitab üürileandja üürnikule prognoosi hiljemalt ülemineku perioodi lõppemisele eelneva aasta 1. aprillil, lähtudes käesolevas määruses sätestatust.

§ 13. Määruse kehtetuks tunnistamine

Vabariigi Valitsuse 30. septembri 2013. a määrus nr 142 „Hoonestatud kinnisvara riigile kasutamiseks andmise lepingute üldtingimused ja üürihinna kujunemise alused“ tunnistatakse kehtetuks.

Jüri Ratas
Peaminister

Mihhail Korb
Riigihalduse minister

Heiki Loot
Riigisekretär

Lisa 1. Üürilepingu tüüpvorm

Lisa 2. Kapitalikomponendi arvutamine kinnisvara sisetehingutel