

Käibel põhinev üür: kas sellest võidab üürnik või üürileandja?

Üürisuhte tasutakse üüri tavapäraselt fikseeritud summana. Äriruumide üürilepingute puhul on võimalik üüri arvestada ka käibeüüri põhimõttel. Seadus ei keela üürilepingu pooltel erinevates üüri arvestamise meetodikates kokku leppida. Näiteks on võimalik leppida kokku, et tavapärase fikseeritud üüri asemel arvestatakse üürina mingi protsendimäär üürniku käibest. Kasutada võib ka kombineeritud üüriarvestust, kus käibeüüri rakendatakse lisaks fikseeritud üürile täiendava komponendina.



Käibeüüri suurim erinevus fikseeritud üürist on üürisumma muutlikkus igal arveldataval perioodil. See muudab üüritulu raskemini prognoositavaks ja sellest tulenevalt ei sobi selline ujuv üürnikkulepe kõikide üürisuhete puhul. Üüri arvestus üürniku majandustulemuste põhjal eeldab, et äripinnal toimub pidev müügitegevus, mis genereerib püsivat käivet. Eelkõige sobivad käibeüüri rakendamiseks kaubanduspinnad.

Käibepõhine üür on teatud oludes kasulik nii üürnikule kui ka üürileandjale. Näiteks üürniku vaates arvestab käibeüür paremini muutuva majanduskliimaga. Üürileandja aga on sellisel juhul rohkem motiveeritud üürniku tegevusi toetama, kuna üürniku majanduslikust edust võidab otseselt just tema. Võib isegi väita, et käibeüür aitab pikas üürisuhtes üürileandja ja üürniku huve paremini tasakaalus hoida.

Käibel põhineva üüri eelised

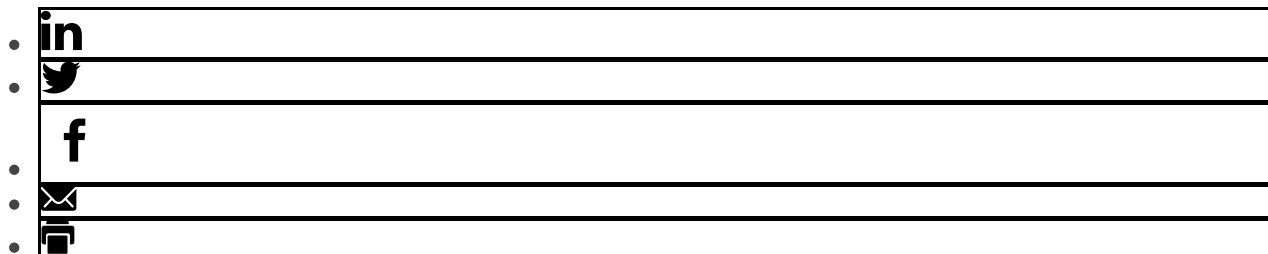
- Käibekasvu puhul saab ka üürileandja suurema üüri näol osa üürniku majandustegevuse kasvust.
- Kui üürnikul on raskusi, maksab üürnik üürileandjale vähem üüri. See võib aidata jällegi üürnikul keerulisel perioodil majanduslikult ellu jääda.
- Fikseeritud üüri puhul jõuab kriitiline võlgnevuse summa, mille puhul tekib üürileandjal õigus lepingut erakorraliselt üles öelda, kiiremini kätte. Käibeüüri puhul aga jagavad majanduskeskkonnariske mõlemad pooled, mis võib aidata kriise üle elada ja üürisuhteid säilitada.

Käibel põhineva üüri miinused

- Käibeüüri arvestamise protsess on keerulisem kui fikseeritud üüri rakendades. Nii üürnikule kui ka üürileandjale lisanduvad administratiivsed kohustused (üürniku aruandekohustus, üürileandja kohustus esitatud dokumentatsiooni kontrollida, auditeerimise kohustus andmete korrektsuse tõendamiseks).
- Üürileandja jagab üürniku majandustegevuse riski (üürniku halbade müüginumbrite tulemusena jääb üürileandja üüritulust ilma või see väheneb).
- Üürnik peab jagama oma edu üürileandjaga.
- Olulise majandusnäitaja jagamine üürileandjaga ei pruugi sobida üürnike puhul, kelle jaoks on konkreetse müügikoha/majandusüksuse käive konfidentsiaalne informatsioon.
- Võivad tekkida lahkarvamused üüri summa suhtes. Näiteks kui üürileandja on seisukohal, et üürniku esitatud andmed käibenumbrite kohta ei ole täielikud või tõesed.
- Üürileandjat finantseerivatele krediitiasutustele ei pruugi mõneti ennustamatu üüritulu prognoos sobida, kuna see ei taga piisavalt tulusid laenumaksete teenindamiseks.

Millele pöörata tähelepanu kui on soov lepingus käibeüüri kasutada

- Lepingus tuleb määratleda mõisted. Näiteks lähtutakse tavaliselt müügitulu käibemaksuta summast ehk netokäibest.
- Kokku tuleb leppida üüri arvestamise tingimustes. Näiteks üürileandjale müügiaruannete esitamise maht, kord ja tähtjad.
- Kui üüri summa koosneb kahest osast - fikseeritud ja käibeüürist, siis tuleb kokku leppida arveldamise detailides. Käibeüüri võib arveldada nii igakuiselt või ka pikema intervalliga (kord kvartalis või aastas). Üürnik ei pea siis jagama oma käibeandmeid liiga detailset ja saab esitada iga kuu käibe asemel aasta käibe.
- Üürileandja huve silmas pidades tuleb kokku leppida õigused üürniku poolt esitatud dokumente ja andmeid kontrollida. Täiendavalt võib ette näha auditeerimiskohustuse, nt kohustada üürnikku esitama vandeaudiitori arvamuse üürniku majandusnäitajate korrektsuse kinnitamiseks.
- Poolte õigusi annab tasakaalustada täiendavate kokkulepetega. Mõlema poole kaitseks saab määrata üürihinna põranda ja lae, millest üür alla või ülespoole ei lähe. Üürileandja huve silmas pidades võib ette näha, et lisaks käibeüürile tasub üürnik fikseeritud baasüüri, et üürniku käibe langusel ei muutuks üürileping tasuta kasutamise lepinguks. Üürniku kasuks võib kokku leppida, et käibeüüri protsent arvutatakse vaid juhul, kui üüripinnal teenitud käive ületab teatud kokkulepitud suuruse.





JELIZAVETA HENNO
VANDEADVOKAAT

(+372) 66 76 440

JELIZAVETA.HENNO@NJORDLAW.EE