

4 viga, mida tehakse kinnisasja üürilepingu sõlmimisel

Üürileping on üks tsiviilkäibes nõutavaimaid lepinguliike. Korrektnes ja selges üürileping on üürisuhete tugevaks vundamendiks, kuna sageli seob üürileping osapooli aastateks, ning hiljem on selle muutmine märgatavalt keerulisem. Samuti on selles kokkulepitavad üüri- ja kõrvalkulude maksed arvestatav püsikulu üürnikule ning oluline sissetulekuallikas üürileandjale.

Alljärgnevalt juhime tähelepanu neljale olulisele teemale, mille selgem kajastamine üürilepingu sõlmimisel aitab vältida tulevasi üürilepingu tõlgendamisega seotud vaidlusi.

- 1. Üüripinna ebapiisav kirjeldus.** Tihtipeale kirjeldatakse üürilepingutes üürniku kasutusse antavat üüriest liiga üldiselt, piirdudes aadressiga ja üldpindalaga. Näiteks jäetakse täpsustamata milliseid ruume üürnikul on õigus kasutada - kas lisaks põhiruumile on üürnikul õigus kasutada ka mõnda abiruumi, keldrit, koridori, pööningut vms. Mõnikord jäetakse täpsustamata, kas üürnikul on õigus kasutada ka kinnistu maa-ala, näiteks parkimiseks. Kui selline õigus on, siis võiks sellise ala määratleda konkreetselt, näiteks joonisel. Probleem võib ilmneda, kui pärast üürilepingu allkirjastamist selgub, et lepingus märgitud üüriese ei hõlmanud kõiki üürniku soovitud pindade kasutusõigust või ei ole tagatud näiteks piisav arv parkimiskohti. Või vastupidi üürnik kasutab kinnistut laiemas ulatuses kui tema otseseks otstarbeks vajalik. Juhtub ka nii, et kinnistu või hoone on mitme üürniku kasutuses ja lepingutes puuduliku ühisruumi kasutamise regulatsiooni tõttu tekkivad arusaamatused, kes on millist osa õigustatud kasutama.

Arusaamatuste vältimiseks on soovitatav kirjeldada üürilepingus üüriese täpne koosseis, sh kõikide üürniku kasutusse üleantavate ruumide pindalad, kasutusotstarbed, paiknemine hoones, kasutusse antav kinnistu maa-ala, parkimiskohtade arv ja asukoht. Lepingule on kasulik lisada üürile antava pinna ja maa-ala plaanid.

- 2. Üüripinna seisukorra kirjeldamata jätmine.** On levinud olukord, kus üürilepingus on üürnikule üleantava üüripinna seisukord kirjeldatud üldsõnaliselt, näiteks „üüripind on kasutuskõlbulik“ või „üüripind on heas seisukorras“. Sedasi jäetakse täpsustamata, mida pooled selle all täpsemalt mõtlevad. Üüripinna üleandmise-vastuvõtmise aktis on tihtipeale kirjeldatud ainult teatud kuupäeval ruumide üleandmise fakt ja mõõdikute näidud. Üürisuheteid reguleeriv võlaõigusseadus ütleb, et kui üüritud asja üürnikule üleandmisel koostati asja üleandmisakt, eeldatakse, et asi anti üle üleandmisaktis toodud seisundis. Kui aga üleandmisaktist üüriese seisukord ei selgu, siis paraku pole aktist kasu kui tagantjärele on vaja hinnata üüripinna seisukorda üle andmisel. Üüripinna seisukord, milles see oli üürniku kasutusse üleandmisel, muutub oluliseks üürisuhete lõpus, kuna seaduse kohaselt peab üürnik üüritud asja koos päraldistega pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Seejuures on seaduse kohaselt aktsepteeritav üüritud asja harilik kulumine, halvenemine ja muutused, mis kaasnevad asja lepingujärgse kasutamisega. Kui üüripinna seisukorra kirjeldus lepingudokumentides puudub ja üüripinda kajastavat fotomaterjali lisatud pole, siis on äärmiselt raske teha üüriperioodi lõpus kindlaks milline oli algupärane seisukord millega peaks tagastavaid ruume võrdlema. Kui üürilepingu osapoolteks on juriidilised isikud, siis mitmeaastase üüriperioodi lõpus ei pruugi ruumide tagastamisel osaleda samad esindajad, kes üüripinna vastu võtsid. Seetõttu ei pruugi olla ka isikut, kes mäletaks üüripinna seisundit, milles ruumid said üürnikule üle andnud.

Üüripinna tagastamisel tekkida võivate vaidluste vältimiseks on soovitatav täpsema kirjelduse ja fotode abil fikseerida üüripinna seisukord, sealhulgas üleantava pinna ja seal asuvate esemete puudused. Ilma selleta on üürileandjale hiljem keeruline tõendada, et üürnik on üürileandja vara kahjustanud ning üürnikule on omakorda keeruline üüripinna tagastamisel vastu vaielda, et puudus oli juba pinna üleandmisel.

- 3. Puudulik kõrvalkulude regulatsioon.** Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega. Kõrvalkulud tasutakse üürile lisaks, näiteks elektri, vee, kütte-ja korituskulud, valveteenuse kulu.

Võlaõigusseaduse kohaselt kehtib eeldus, et üürnik peab kandma üüritud asjaga seotud kulusid üksnes juhul, kui selles on kokku lepitud. Praktikas võib probleemiks osutuda see, et kõrvalkulude tasumise tingimusi sätestatakse üürilepingus, kas liiga laialt või liiga kitsalt. Üürileandjad püüavad reeglina hoida kõrvalkulude nimekirja lepingus lahtisena ja mitte piirata ainult lepingus toodud kuludega. Näiteks püütakse lisada lepingusse, et lisaks lepingus sõnaselgelt loetletud kuludele peab üürnik kandma ka muud üüripinna hooldamisel, opereerimisel, valitsemisel ja säilitamisel tekkivad kulud. Üürniku huvi on selles küsimuses vastupidine – maksta üürileandjale ainult neid kulusid, mis on konkreetselt tema pinnakasutusega seotud ja lepingus selgesõnaliselt fikseeritud ning välistada täiendavaid arveid teenuste eest, mis üüripinna kasutamisega otseselt ei seondu. Praktikas tekivad vaidlused selle üle, kas tekkinud kulu läheb kokkulepitud kõrvalkulude alla või mitte või kas kulude arvestus on õige.

Probleeme aitab vältida lepingus selgelt sõnastatud kõrvalkulude nimekiri ning kõrvalkulude kujunemise ja muutmise aluste määramine. Kindlasti on enne lepingu allkirjastamist soovitatav küsida näha kulude arveid, et saada ettekujutust kulude suurusjärgust ja koosseisust.

4. **Ebaselge remonttööde regulatsioon.** Seadusandja eeldab, et üürnik peab kõrvaldama ainult harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega kõrvaldatavad üüritud asja puudused, kuid on võimalik leppida kokku ka teisiti. Kuigi seaduse kohaselt ei ole üüripinna remont üürniku kohustuseks, lepatakse enamasti ärruumide üürilepingute puhul kokku, et üüripinda remondib üürnik. Seda eriti avaliku ja intensiivsema kasutusega ruumide puhul, näiteks tootmis- ja kaubanduspinnad. Üürilepingutes jäetakse aga tihtipeale üürniku ja üürileandja vahel jaotatud remondikohustused sisustamata. Näiteks kasutatakse mõisteid „jooksev remont“, „sanitaarremont“, „kapitaalremont“, kuid jäetakse täpsustamata tööde ulatus, kasutatavad materjalid ja ehituslikud lahendused. Hiljem tekkivad üürilepingu poolte vahel lepingu tõlgendamisel vaidlused, näiteks selle üle kas põrandakatte vahetus kuulub jooksva või kapitaalremonti hulka ja kelle kulu see on.

Potentsiaalsete probleemide vältimiseks on soovitatav lisaks remondi liigile täpsustada selle sisu, milline pool milliseid töid teostab ning millistele ruumidele või hoone osadele ja tehnosüsteemidele remondikohustus laieneb. Heaks abivahendiks võib olla üürilepingule lisatud tabel, mis sätestab üürileandja ja üürniku kohustuseks olevate tööde ja kaasnevate kulude täpset jaotust.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et eelpool kirjeldatud puudulike üürilepingute põhjuseks on tihtilugu asjaolu, et lepingu sõlmimisega kiirustatakse või häbenetakse tingimuste põhjalikumat läbiarutamist ja ei esitata täpsustavaid küsimusi. Tulemusena ei julgeta endale paremaid tingimusi küsida. Mõnikord on probleemide põhjuseks vähene kogemus üürilepingutega kokkupuutumisel, või ka hoopis vastupidi - standardiseeritud üürilepingute mallide kasutamine. Viimase puhul kas unustatakse või ei peeta vajalikuks standardset lepingut individualiseerida konkreetseid osapooli ja olukordi arvestades.



VEIKKO TOOMERE
VANDEADVOKAAT, PARTNER

(+372) 66 76 440

VEIKKO.TOOMERE@NJORDLAW.EE