

Hr Veiko Kopamees
Logistikabüroo juhataja
Politsei- ja Piirivalveamet
Pärnu mnt 139, 15060 Tallinn

Hr Hannes Jaanimäe
Varahaldustalitus
Politsei- ja Piirivalveamet
Pärnu mnt 139, 15060 Tallinn

9.1.2015

Lugupeetud hr Kopamees ja hr Jaanimäe,

Pöördume käesolevaga Teie poole seoses üürilepingutega nr PA7-10.18/123 ja 7.2-9/76 ning arusaamatusega, mis on tekkinud seoses eeltoodud üürilepingute alusel kohalduva üürihinna suurusega 2014. aastal.

Praeguseks on tekkinud olukord, kus osa 2014. aasta üüritasust on Politsei- ja Piirivalveametil jäänud meile tasumata, kuna olete üürihinna arvestamisel lähtunud ebaõigest tarbijahinna muutuse protsendist.

Vastavalt mõlema üürilepingu punktile 5.5 tõstetakse üüri igal aastal 1. jaanuarist ning hind tõuseb vastavalt Eesti Statistikaameti poolt eelmise aasta kohta avaldatud riikliku tarbijahinnaindeksi muutumise määrale, kuid mitte rohkem kui 3% aastas. Üüri indekseerimine ning iga-aastane suurenemine on seega kokku lepitud fikseeritud objektiivses määras.

Vastavalt viidatud üürilepingute punktile 5.5 ei ole üürileandjal kohustust üürihinna suurenemisest ette teatada, küll aga on üürileandjal õigus üürimäära terviklikku tõusu mitte rakendada, kuid sellisel juhul on ta kohustatud kuus kuud sellest ette teatama. Eeltoodust tuleneb üheselt ja selgelt, et üüri suurenemine leiab kokkuleppe kohaselt aset automaatselt iga aasta 1. jaanuaril, v.a. juhul, kui üürileandja on teid teavitanud vähemalt 6 kuud ette, et üüri suurenemist vastava aasta osas ei toimu. Üürileandja on selgelt ja üheselt väljendanud, et soovib 2014. aasta üürimäära tõusu tarbijahinna indeksi muutuse võrra (ehk vastavalt üürilepingutele).

Kuna üüri suurenemise määr on lepingutes fikseeritud, siis ei tulene lepingust ega ka mistahes muudest pooltevahelistest kokkulepetest, et üür võiks muutuda väiksemas ulatuses kui tarbijahinnaindeksi muutuse määr. Seega on alusetu ja põhjendamatu teie 19.08.2014. aastal meile saadetud kirjas nr 1.11-10/130287-2 esitatud väide, et üür võiks suureneda vähem, kui seda oli Eesti Statistikaameti esitatud eelmise aasta tarbijahinnaindeksi tõus. Kuivõrd Eesti Statistikaameti 08.01.2014 esitatud andmete kohaselt oli 2013. aastal tarbijahinnaindeksi muutus võrreldes 2012. aastaga 2,8%, on üürilepingute alusel üürihinna tõus 2014. aastal vastavalt mõlema üürilepingu punktile 5.5 automaatselt 2,8%. Samuti ei ole juriidiliselt põhjendatud ning on seega alusetu väide, et üürihinna muutumise ulatuse aluseks on OÜ Pärnu Road 139 poolt Politsei- ja Piirivalveametile esitatud arvetel väljatoodud protsent, kuivõrd see ei oma üürihinna tõstmise osas üürilepingute punkti 5.5 alusel õiguslikku tähendust.

Riigikohus on oma lahendi nr 3-2-1-110-05 punktis 18 leidnud, et ainuüksi asjaolu, et lepingujärgselt tehtud tööde eest ei ole üks pool esitanud nõuetekohast arvet, ei vabasta teist poolt tema lepingujärgsest kohustusest tasuda tehtud tööde eest. Eeltoodu kohaselt ei teki ega lõpeta arve kohustusi, ei vabasta kohustuste täitmisest ega määra ka lepingujärgsete kohustuste suurust. Seega asjaolu, et OÜ Pärnu Road 139 on esitanud Politsei- ja Piirivalveametile arved, milles on 2014. aasta üüritasu tõus märgitud 2,8% asemel ekslikult 1,5%-lise tõusuna, ei saa vabastada Politsei- ja Piirivalveametit kohustusest tasuda üüritasu kokkulepitud suurendatud määras (s.o 2,8%-lise indekseerimisega arvestatud üür). Märgime lisaks ka seda, et arved, milles sisaldub ekslik viide 1,5%-lisele tõusule, on esitanud Audit Partner OÜ töötaja Evelin Tints, kes ei ole OÜ Pärnu Road seadusjärgne esindaja ning kellel puudub seega õigus muuta või loobuda üürileandja nimel mistahes õigustest. Seetõttu ei saa pidada Evelin Tints'i poolt

eksklikult valesi märgitud üüritasu suurenemise määra poolte vahel sõlmitud üürilepingute suhtes õiguslikku tähendust omavaks ning üürilepingutes sätestatud õiguste ja kohustustega võrreldes erinevaid õigusi ja kohustusi tekitavaks. Ka olukorras, kus Evelin Tints'i oleks võimalik pidada OÜ Pärnu Road 139 esindajaks, on üürilepingute punktis 5.5 üüritasu tõstmise määr selgelt fikseeritud ning esitatud arvetel puudub õiguslik tähendus üürilepingute suhtes. Eeltoodule tuginedes on pooltevahelisi üürilepinguid ebakorrektselt täidetud ning osa üüritasust on 2014. aasta eest OÜ'le Pärnu Road 139 jäänud tasumata.

Järgnevalt on välja toodud Teie poolt 2014. aasta eest tasutud summad, üürilepingute kohaselt tegelikult tasumisele kuuluvad summad ning nende vahe, mille palume Teil esimesel võimalusel OÜ'le Pärnu Road 139 tasuda:

	TASUTUD		TEGELIK MUUTUS		TASUMATA
	THI	Üür EUR	THI	Üür EUR	EUR
Üür 01.2014	1,5%	232 426,62	2,8%	235 350,72	2 924,10
Üür 02.2014	1,5%	232 426,62	2,8%	235 350,72	2 924,10
Üür 03.2014	1,5%	232 426,62	2,8%	235 350,72	2 924,10
Üür 04.2014	1,5%	232 426,62	2,8%	235 350,72	2 924,10
Üür 05.2014	1,5%	232 426,62	2,8%	235 350,72	2 924,10
Üür 06.2014	1,5%	232 426,62	2,8%	235 350,72	2 924,10
Üür 07.2014	1,5%	232 426,62	2,8%	235 350,72	2 924,10
Üür 08.2014	1,5%	232 426,62	2,8%	235 350,72	2 924,10
Üür 09.2014	1,5%	232 426,62	2,8%	235 350,72	2 924,10
Üür 10.2014	1,5%	232 426,62	2,8%	235 350,72	2 924,10
Üür 11.2014	1,5%	232 426,62	2,8%	235 350,72	2 924,10
Üür 12.2014	1,5%	232 426,62	2,8%	235 350,72	2 924,10
KOKKU		2 789 119,44		2 824 208,64	35 089,20

Kokkuvõttes - üürihinna tõstmisel tuleb lähtuda üürilepingutes sätestatust ning riikliku tarbijahinnaindeksi muutuse määrast. Oleme ka varem eeltoodud asjaolule tähelepanu juhtinud ning loodame, et kõrvaldate puuduse üürilepingute täitmisel esimesel võimalusel, tasudes OÜ'le Pärnu Road 139 seni 2014. aasta eest tasumata üürisumma vastavalt ülaltoodud tabelile. Rõhutaksin veelkord, et meievaheliste üürilepingute punkti 5.5 kohaselt on 2014. aasta üüritasu võimalik tõsta vaid 2,8% võrra. Samuti oleks olnud võimalik üüritasu tõstmisest loobuda, mida OÜ Pärnu Road 139 aga teinud ei ole.

Soovime, et meie edaspidine koostöö oleks igati sujuv. Ühtlasi palume omalt poolt vabandust tekkinud segaduse pärast, mille on põhjustanud meie esindajate poolt kommunikatsioonis tehtud tehnilised vead (viide ebaõigele üüri indekseerimise määrale).

Palun võtke meiega kindlasti ühendust, kui Teil tekib küsimusi seoses 2014. aasta eest tasumata üüriga. Vajadusel oleme valmis kohtuma, et arutada võimalikke (kompromiss)lahendusi tähtaegade ning summade osas.

Lugupidamisega,



Aleksandrs Tralmaks
OÜ Pärnu Road 139 juhatuse liige

Lisa: Eesti Statistikaameti poolt 08.01.2014. a avaldatud tabel tarbijahinnaindeksi muutustest võrreldes eelmiste aastatega.