TARTU ÜLIKOOL
Majandusteaduskond

Kati Niilo

KORTERI ÜÜRIMISEGA SEOTUD KULUD – ÜÜRIMUDELITE UURING TARTU LINNA ÜÜRNIKE NÄITEL

Bakalaureusetöö

Juhendaja: assistent Mark Kantšukov

Tartu 2018

Soovitan suunata kaitsmisele ……..
assistent M. Kantšukov

Kaitsmisele lubatud “ “..... 2018. a

Olen koostanud töö iseseisvalt. Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjandusallikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

……..
K. Niilo

SISUKORD

Sissejuhatus 4
1. Elamispinna üürimisega seotud kulude teoreetiline käsitlus 7
1.1. Elamispindade üürituru ülevaade 7
1.2. Elamispindade üürimudelite võrdlevanalüüs 10
1.2.1. Elamispindade üürimudelite liigid..... 10
1.2.2. Elamispinna üürimisega seotud üürimudelites kajastuvad kõrvalkulud..... 16
1.3. Elamispinna üürimisega seotud täiendavad kulutused 19
2. Tartu linnas korterite üürimisega seotud kulude struktuuri empiiriline analüüs 26
2.1. Tartu elamispindade üüriturg – analüütiline ülevaade..... 26
2.2. Uuringu andmed ja metoodika 31
2.3. Analüüsi tulemused..... 36
2.3.2. Kuludokumentide analüüs..... 36
2.3.2. Intervjuude ja küsitluste analüüsi tulemused 42
Kokkuvõte 51
Viidatud allikad 54
Lisad..... 62
Summary 64

SISSEJUHATUS

Omades isiklikku majapidamist või elades üüripinnal, tuleb maksta tarbitavate kõrvalkulude eest nagu vesi, elekter ja küte. Erandiks on hotellitüüpi majutus, mille puhul on perioodi tasu fikseeritud ning selle sisse on arvestatud üldjuhul kõik kõrvalkulud. Enamikel juhtudel tuleb maksta eraldi kõigi vara kasutamisega seotud kulutuste eest. Isiklikus kodus on mõistetav, et aegajalt tuleb teha remonditöid ning korrastada ümbruskonda. Elamispinna üürimise puhul ei pruugi paljud üürnikud, eriti esimesel üüripinnal, mõelda kulutustele, mis kaasnevad elamisega üüripinnal ning nende kulude kogumaksumusele. Tihtipeale arvestatakse pigem üürikuluga, keskendumata üürimisega seotud kõrvalkuludele.

Eluaseme üürimisel on tähtis roll kinnisvaraturul, kuid üürituru osakaalu on raske hinnata andmete puudumise tõttu. Selline olukord on tekkinud seetõttu, et üürisuhteid avalikult ei dokumenteerita, seega jäävad huvilistel täpsed andmed teadmata. Üürnik ja üürileandja sõlmivad pooltele sobiliku üürilepingu, milles lepivad kokku omavahelistes õigustes ja kohustustes. Üks punkt, mis kindlasti peab olema üürilepingus märgitud, on kõrvalkulude tasumise jaotus üürniku ja üürileandja vahel. Kõrvalkulud kujunevad välja vastavalt üürniku tarbimisharjumustele, korteriühistu regulatsioonidele, ilmastikule ja hoone eripäradele. Lisaks tavapärastele tarbimiskuludele võib üüriarvel olla kulusid, mis pole üürnikule piisavalt selged või ei ole seotud vara kasutamisega. Üürnikele võib olla seatud kohustus tasuda kõrvalkulusid, mis on seadusega vastuolus, kuid mis on sellegipoolest üürilepingus kajastatud.

Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgiks on selgitada välja Tartu linna üürnike seas kõige kasutatavam üürimudel, mis tugineb kõrvalkulude jaotusel üürniku ja üürileandja vahel.

Üürimisega seotud kulud struktureeritakse autori poolt üürimudeliteks, et neid selgemalt piiritleda. Eesmärgi täitmiseks kogutakse Tartu linna üürnikelt vajalikud andmed. Lisaks kogub autor üürnikelt kuludokumente, et anda ülevaade Tartu linna üüriturul korterite üürimisel kasutatavatest kuludest ning nende suurustest. Kuludokumentide analüüsi aluseks võetakse autori poolt kogutud üüriarved ajavahemikus 2017. a veebruar kuni 2018. a märts. Käesolevas bakalaureusetöös läbib autor intervjuud nii kinnisvaramaakleriga kui ka mitmete üürnikega, et täiendada kvantitatiivset analüüsi ning anda parem ülevaade Tartu linna üüriturust. Bakalaureusetöö eesmärgi saavutamiseks olid autori poolt püstitatud järgmised ülesanded:

- anda ülevaade üüriturust ning üürimist soodustavatest ja pärssivatest teguritest;
- kohandada ärikinnisvara rendimudelid eraelamukinnisvara üürimudelitega ning need lahti mõtestada, tuues välja mudelite eelised ja puudused;
- tuua välja kõrvalkulud, millest koosnevad üürimudelid;
- tuua välja üürimisega seotud täiendavad kulutused;
- anda ülevaade Tartu üüriturust läbi artiklite ja kinnisvaramaakleri intervjuu;
- koguda üürnikelt üüriarveid, töödelda neid ja läbi viia nendega analüüs;
- koostada küsimustikud üürnikele ja maaklerile, ning neid intervjueerida;
- koostada küsimustik, mille abil selgitada välja kõige kasutatavam üürimudel Tartus;
- anda läbiviidud analüüsi põhjal hinnang üürimisega seotud kuludele Tartus.

Fookusega üürimisega seotud kõrvalkuludele ei ole autori teada ühtegi lõputööd varasemalt loodud, seega on käesoleva bakalaureusetöö temaatika unikaalne. Laiemalt üüriturule keskendunud töid on kirjutatud, millest märkimisväärsemad toob autor järgnevalt välja. Füüsiline isik, kes üürib välja eluaset, peab maksma üüritulust, millest Maksu- ja Tolliamet arvutab üürimisega seotud kulude katteks maha 20%, riigile 20% tulumaksu, mis lisandub riigikassasse (Füüsilise … 2017). Ühes bakalaureusetöös on autor välja toonud probleemi, et üürile antakse elamispindasid ilma üüritulu deklareerimata, mille tõttu jääb riigil tulumaks saamata (Leemets 2017). Käesoleva töö autor leiab, et üheks üürituru läbipaistmatuse põhjuseks on üüritulude deklareerimata jätmine.

Ärikinnisvara puhul on aga vastupidiselt eraelamukinnisvarale keskendutud rohkem üürimisega seotud kuludele. Andrus Väärtnõu (2014) kirjutatud magistritöös on üüriliigitus kulude jaotuse alusel, nagu ka käesolevas lõputöös, kuid tema on keskendunud kõrvalkulude asemel üüri kujunemisele (Väärtnõu 2014: 34). Antud bakalaureusetöö annab laiema ülevaate üürimisega seotud kuludele ning nende kujunemisest.

Käesolev bakalaureusetöö koosneb kahest osast, millest esimene on teoreetiline ning teine empiiriline osa. Teoreetilise osa esimeses alapeatükis kirjeldab autor üüriturgu üldiselt, ning toob näiteid ja üürimise põhjuseid riikidest, kus on üürimine laialt levinud. Selle alapeatükiga antakse üldisem pilt üüriturule, sest üürimudelid on üürimise tulem. Teine alapeatükk jaguneb kaheks, millest esimeses kirjeldatakse lähemalt üürimudelite olemust, ning tuuakse välja nende eelised ja puudused. Üürimudelite aluseks on võetud rendimudelite tabel, mille järgi on autor teisendanud antud mudelid üürimudeliteks. Teise alapeatüki teises pooles tuuakse välja kuludokumentidel kajastuvad kõrvalkulud, millest koosnevad üürimudelid. Teoreetilise osa kolmandas alapeatükis tuuakse välja kulutused, mis võivad üürimisega täiendavalt kaasneda. Autor tugineb teoreetilises osas lisaks teadusartiklitele ka ajakirjandusele, sest informatsiooni üürimisega seotud kuludele esineb teadusartiklites küllaltki vähe. Teoreetilise osa eesmärgiks on luua käesolevale tööle raamistik, mis aitab paremini mõista empiirilise osa analüüsi.

Empiirilises osas kasutatatakse kombineeritud meetodi ehk kombineeritakse kvantitatiivne analüüs kvalitatiivsega. Empiirilise osa esimeses alapeatükis antakse ülevaade Tartu üüriturule, kasutades autori poolt läbi viidud intervjuud kinnisvaramaakleriga ning Tartu üüriturgu kirjeldavaid artikleid. Teises alapeatükis kirjeldatakse kasutatud andmeid ja metoodikat, mille põhjal teostatakse empiirilist analüüsi. Kolmandas alapeatükis esimeses pooles analüüsitakse kuludokumente, mis on kogutud Tartu linna üürnikelt. Kolmanda alapeatüki teises pooles analüüsib autor intervjuude ja küsitluse tulemusi, ning teeb omapoolsed järeldused.

Märksõnad: üüriturg, üürimudel, üür, kõrvalkulud, üürileping.

1. ELAMISPINNA ÜÜRIMISEGA SEOTUD KULUDE TEOREETILINE KÄSITLUS

1.1. Elamispindade üürituru ülevaade

Majanduses on alati väga oluline osa olnud elamukinnisvara sektoril, mis ühtlasi iseloomustab ka riigi elanikkonna jõukust (Druica *et al.* 2015: 414). Elamukinnisvara jaguneb eluruumide jaotusel elanike vahel laiemalt neljaks (Housing Statistics 2017):

- omanikud, kes omavad kinnisvara pangalaenuta,
- omanikud, kes omavad kinnisvara pangalaenuga,
- üürnikud, kes elavad sotsiaalpinnal,
- üürnikud, kes üürivad eluaset turuhinnaga.

Antud töös käsitletakse elamukinnisvara sektorit, kus üürnikud elavad turuhinna alusel üüritud elamispinnal. Antud turusegment on pidevas kasvufaasis mitmete faktorite tõttu. Negatiivse asjaoluna, miks üüriturg on tõusvas joones, on see, et pärast ülemaailmset finantskriisi on kinnisvara omandamine muutunud inimestele kättesaamatumaks, kuid positiivsest küljest on tööjõud muutumas üha mobiilsemaks, millega kasvab ka nõudlus üüripindade järele (Whitehead *et al.* 2016: 12). Lisaks selgub, et noortel on keeruline ilma vanemate finantsilise toetuseta oma elamist soetada ning üüripinnalt lahkuda. Raske on leida ka sobivat piirkonda, kuhu endale kodu soetada. Regioonides, kus kinnisvarahinnad on odavamad, on töökohti tavapärasemalt vähem ning palgad madalamad. (Hoolachan *et al.* 2016)

Üürituru uueks trendiks on tänapäeval interneti teenusepakkujad nagu Airbnb, mille tõttu on lühiajaline üürimine kättesaadavam kui kunagi varem, ning noorte põlvkond, kes otsib mittesiduvat ja paindlikku majutust (Linhart *et al.* 2017: 8). Suur osa üürijatest on just noored, kes on mobiilsed töökoha või hariduse omandamise tõttu, või kellel ei ole võimalik elamispinda seotada püsiva töökoha puudumise ja kõrge omaosaluse tõttu eluaseme soetamisel. Autor leiab, et elukoha üürimine on ka lahendus neile, kes ei ole

oma tuleviku suhtes veel kindlad ning soovivad erinevaid piirkondi külastades silmaringi laiendada. Olivier Galland toob oma uuringus välja, et paljud noored soovivad luua suhet või perekonda (Molgat 2007) ja üürimine annab võimaluse noortel vanemate juurest välja kolida ning alustada iseseisvat elu.

Eraelamukinnisvara puhul on tavaliselt kolme tüüpi erinevaid üürileandjaid. Üürileandja ostab hoone, mis sisaldab mitut erinevat elamispinda või –ruumi, milledest ühe jätab endale elamiseks, ning ülejäänud pinnad annab üürile. Välja üürides üritab üürileandja saada maksimaalset tulu, samal ajal hoides enda kulud madalatena, saades üürnikelt suure osa kulusid tagasi. Sellisel juhul on üürileandja üürnikele väga lähedal, hoides kontrolli majapidamise üle. Üürileandja võib saada ka kinnisvara pärandiks, mille ta samuti annab üürile. Üürileandja saab siis igakuiset kindlat üüritulu, millest ei tule üldiselt kulusid maha arvestada. Üürileandja võib ka eraldi osta investeeringuna kinnisvara, mille ta välja üürib. Elamispindasid ostavad ka lapsevanemad, kelle lastel on õpingute tõttu tarvis kolida kodust eemale. See võimalus on hea mitmetel põhjustel: esiteks, laheneb lapse elamiskoha mure, ning juhul, kui elamispind jääb hiljem tühjaks, saab selle üürile anda või kasudega maha müüa. (Priemus, Mandic 2000: 207-208)

Sageli arvatakse, et korterite üüriturg kasvab liiga kiiresti ja puudub piisav nõudlus, kuid tegelikkuses on olukord just vastupidine (Morris, 2017). 2017. Aasta seisuga üüris 37% Ameerika Ühendriikide elanikest elamispinda, mis hõlmab ligikaudu 110 miljonit inimest. Üürnike arv kasvas USA-s 2005 ja 2016 aastate vahemikus ligi 10 miljonit. Harvardi ülikooli poolt avaldatud eluaseme suundumusi käsitlevas uuringus näitavad andmed üürituru järjepidevat nõudluse tõusu ja piiratud pakkumist, mille tagajärjeks võib olla eluasemete defitsiit. (The State … 2015)

2016. aasta Eurostat statistika kohaselt elab Euroopa Liidu liikmesriikides 30,7% elanikkonnast üüritud eluasemel (Housing Statistics 2017). Sama statistika alusel elab Eestis vaid 18,6% üürikodudes. Antud statistika kohaselt elab kõige inimesi turuhinnaga üürikodudes Šveitsis (57,5%), Saksamaal (48,3%) ja Taanis (38%). Deloitte varaindeksi kohaselt elab Eestis üüritud elamispinnal 10,3%, Taanis 34.4% ja Saksamaal 54,3% majapidamistest üüripinnal (Linhart *et al.* 2017: 8-9). Tabelis 1 on välja toodud riigid, kus on kogu elanikkonnast protsentuaalselt enim üürinikke. Andmed on kogutud alates 2015. astast. Erinevused erinevate statistikate vahel on suured, seega üürituru suuruse

kohta on kokkuvõtlikult raske täpset informatsiooni anda. Sellest võib järeldada, et üüriturg on kohati läbipaistmatu. Üürnik ja üürileandja võivad teha omavahel kokkuleppe seda avalikes dokumentides kajastamata, seega jäävad riigil täpsed andmed kätte saamata. Olenemata asjaolust, et andmetel on erisused, on sellegipoolest näha, millistes riikides on üürimine eluasemekinnisvaral väga tähtsal kohal.

Tabel 1. Üürnike protsentuaalne osakaal elanikkonnast alates 2015. aastast.

Riik	Protsentuaalne osakaal
Šveits	56,6%
Saksamaa	48,1%
Lõuna-Korea	44,8%
Austria	44,3%
Jaapan	38,7%
Taani	37,3%
Suurbritannia	36,5%
Uus-Meremaa	36,3%
Ameerika Ühendriigid	36,2%
Prantsusmaa	35,9%

Allikas: (The Statistics Portal), autori kohandatud.

Majanduslikult tugevate riikide puhul on autor eeldanud, et riigi elanike kindlustunne tuleviku suhtes on suurem ning neil on kergem soetada iseseisvalt elamist kui vaesemates riikides. Statistilistele andmetele järeldades on näha, et enim üürnikke on Šveitsis ja Saksamaal. Suurt üürnike arvu soodustab riigi poolt makstavad toetused isikutele, kes teenivad alla keskmise normi, et lubada endale elamispind. Neile makstakse lisatoetust vastavalt üürile ja sellega kaasnevatele kõrvalkuludele. (Balmer, Bernet 2015) Võimalik ka, et rikkamates riikides soetatakse isiklik eluase alles peale paiksemaks jäämist ja tegelike vajaduste selgumist.

Traditsiooniliselt hakkavad sakslased alles 35-aastaselt mõtlema eluaseme ostule. Põhjuseks võib olla kõrge käsiraha vajalikkus laenu saamiseks, mis on 20-30% kinnisvara müügihinnast, ning mõistagi nõuab see raha säästmist pikema aja vältel. (Joosten *et al.* 2016: 9) Eestis piisab uuemate või täielikult renoveeritud kinnisasja ostmiseks väiksemast omafinantseeringust, mis ei ületa enamasti 15%, kuid vanemate kinnisasjade puhul on samuti vajalik 20-30% suurune omafinantseering (Lest 2016). Saksamaal nõuavad pangad kõrgeid laenu sissemakseid ja fikseeritud intressimäära, et hoiduda maksejõuetusest, mis omakorda hoiab turu stabiilsemana. Erinevalt teistest

Euroopa riikidest hoiab Saksamaa üüriturul kindlat hinnataset ja tänu oma majanduslikule stabiilsusele ei ole hindu mõjutanud ka makromajanduslikud šokid. (Voigtländer 2012: 18) Eestis kasutatakse tihtipeale intressisuuruse määramiseks panga poolt määratud fikseeritud marginaali ja Euribori, millest viimane on pidevas kõikumises. Euribor on üleeuroopaline pankadevaheline intressimäär, mis on alates 2008. Aastast märgatavalt langenud. Kui 2008. Aastal oli 12-kuulise tähtajaga Euribor 4,825%, siis 2009. Aastal oli selleks 1,61% ning alates 2016. Aastas on Euribor olnud negatiivne (Euribor … 2018). Riikides nagu Hispaania, Eesti ja Iirimaa, kus on palju kõrgem koduomanike tase, laseb riik erinevalt Saksamaast maha arvestada laenuintresside pealt makstavad maksud. Kui paljudes riikides toetatakse oma eluaseme soetamist, siis Saksamaal vaevu subsideeritakse koduomanikke ja üürileandjajaid. (Housing Finance … 2009: 86-87) Samas on regulatsioonid üürnikele küllaltki soodsad. Üüri ei tohi tõsta kolme aasta jooksul rohkem kui 15% ning esimesel aastal üldse mitte. (Cornelius, Rzeznik 2014: 85) Seega hindade stabiilsus, kõrged laenusissemaksed, fikseeritud laenuintressimäär, vähene subsideerimine riigi poolt ja üürnikele soodsad regulatsioon on tähtsad mõjurid Saksamaa üürituru populaarsusel.

Olulist rolli üüriturul mängib ka elavnev turism. Üüriturul on muutust tekitanud ka noorema generatsiooni arusaam, mille järgi ei peeta kinnisvara soetamist enam nii oluliseks. Kui maakodu omamine Šveitsi mägedes oli varem vanema generatsiooni arvates pere vajadustest lähtuv staatuse sümbol, siis tänapäeval see pole enam nii. Nooremad eelistavad reisida, üürides paariks päevaks elamist läbi Airbnb. (Hasenmaile *et al.* 2018)

1.2. Elamispindade üürimudelite võrdlevanalüüs

1.2.1. Elamispindade üürimudelite liigid

Käesolevas alapeatükis käsitletakse erinevaid üürimudeleid, mis kujunevad kulude jaotuse alusel üürniku ja üürileandja vahel. Esmalt seletatakse lahti terminid “rent” ja “üür”, kuna tihtipeale neid eristatakse ja seetõttu võib töös tekkida lugejal segadus, kuna kasutatud allikates kasutatakse terminit “rent”. Samuti eristatakse ka võlaõigusseaduses märgatavalt termineid “rent” ja “üür”. Üürilepingu kohaselt peab üürileandja andma üürnikule kasutamiseks asja, mille eest üürnik maksab tasu (VÕS § 271), ning

rendilepingu järgi kohustub rendileandja andma rentnikule kasutamiseks eseme, mille eest maksab samuti rentnik tasu, kuid tal on võimalik eseme kasutamisest teenida vilja (VÕS § 339). Võlaõigusseaduse kohaselt erinevad eelnimetatud lepingud selliselt, et rentnik võib teenida eseme kasutusest saadavat vilja (tasu, tulu), kuid üürnik saab ainult asja kasutamise õiguse. Seega võib eeldada, et rendileping kehtib ärikinnisvarale ja üürileping eraelamukinnisvarale. Majandusteoorias käsitletakse terminit "rent" üldiselt vara kasutussuhete reguleerimiseks (Kulunorm 2010-2011: 9). Seega rendisuhete aluseks võib olla nii rent kui ka üür. Ka ingliskeelsed terminid *lease* ja *rent* tõlgituna eesti keelde vastavad mõistele "rent". Antud töös kasutatakse terminit "üür", kuna see on Eestis üldkasutatav mõiste elamukinnisvara puhul.

Kulude jaotust lepingu sõlmijate vahel käsitletakse kirjanduses üldjuhul ärikinnisvara puhul. Ärikinnisvara üürimudelid on väga konkreetselt lahti mõtestatud täpsete kulude jagunemise järgi ning lisaks on palju artikleid avaldatud nende kasutuse kohta, mis hõlmavad iga mudeli kohta häid ja halbu külgi. Eraelamukinnisvara üürimudelite puhul on seevastu vastupidine olukord, kuigi kõrvalkulud on nii äri- kui ka eraelamukinnisvara puhul üsna sarnased. Kulusid jaotatakse autorile teadaolevalt eraelamukinnisvara puhul põhiliselt kaheks, kuid kindlad faktid sellest puuduvad. Arvamus tugineb internetis leiduvatele kuulutustele ja artiklitele, kuid teemat käsitlevat uuringut läbi viidud ei ole. Käesoleva bakalaureusetöö autor leiab, et tavapärane kulude jaotus üürileandja ja üürniku vahel on järgmine:

- fikseeritud üüritasu, mis sisaldab ühes summas nii üüri kui ka kõrvalkulusid;
- muutuv üüritasu, mille puhul kindlasummalisele üürile lisanduvad arvestuslikud kõrvalkulud.

Autor toetus eelnevale kulude jaotusele üldisele fikseeritud ja muutuva kulude põhimõtetele. Fikseeritud hind jääb samaks, olenemata kulude muutustele, kuid muutuv hind kujuneb vastavalt kuludele, seega on pidevas muutuses (Bragg 2017). Üürilepingu kohaselt tuleb üürnikul asja kasutamise eest tasu maksta, kuid kõrvalkulud tasub üürnik juhul, kui selles on eelnevalt kokku lepitud (VÕS § 292 lg 1). Seega vara kasutamisega seotud kulude maksmise aluseks on üürniku ja üürileandja omavaheline kokkulepe. Mudelid jagunevad laiemalt bruto- ja netoüüriks. Netoüür jaguneb antud töös vastavalt kõrvalkulude jaotusele omakorda neljaks. Suurim erinevus on just bruto- ja netoüüri

vahel, seega järgnevalt vaadeldakse üldiselt nende positiivseid ja negatiivseid külgi. Brutoüüri saab samastada fikseeritud üüritasuga ning netoüüri muutuva üüritasuga.

Brutoüüri puhul maksab üürnik igakuiselt kindla summa, mille sisse on lisaks üürile arvestatud kõik tavapärased tegevuskulud. Üürileandja on vastutav kogu hoone eest ning hoolitseb kõigi varaga seotud kulude eest. (Rowland 1996: 20) Üüritasu põhineb üürikulude hinnangul, mis on loodud üürileandja äranägemisel. Üürnik maksab kokkulepitud summa, olenemata sellest, kas tegevuskulud on kõrgemad või madalamad kui ta on eelnevalt arvestanud. Lisaks üürile on üldjuhul summa sisse arvestatud:

- tarbimiskulud (vesi ja kanalisatsioon, elekter, küte, gaas jms),
- maksud (maamaks, käibemaks jms),
- kindlustus,
- prügivedu,
- haldus- ja hooldustööd (administratiivkulud, koristus jms),
- remonditööd.

Autor leiab, et brutoüür võib kujuneda üürileandjale kasumlikumaks juhul, kui ta on kõrvalkulud kõrgemaks hinnanud ning seejärel maksab üürnik ka kõrgemat üüritasu. Vastupidiselt võib üürileandjale kahjum tekkida, kui ta prognoosib tulevasi kulusid tegelikest kuludest madalamateks või kui tulevad ootamatud kulude suurenemised (näiteks remont, majahoolduskulude tõstmine jms). Brutoüüri puhul peab üürileandja olema väga teadlik erinevatest kuludest ja nende võimalikkest kõikumistest vältimaks enda jaoks kahjumlikku tegevust. Üheks võimaluseks kulude kasvamisel on teha lühiajalisi üürilepinguid, kuid sellega kaasnevad teised probleemid, milleks võivad olla uute üürnike leidmised, mis nõuavad aega ja samas ka uusi kulutusi (koristustööd, kinnisvaraportaalide tasud jms). Kui korter on tühi, tuleb sellegipoolest kinnivaraomanikul tasuda kõrvalkulud, mis ei sõltu tarbimisest. Talviti külmemates piirkondades võivad tõusta küttearved väga kõrgeks, mille kogusumma jagatakse kogu hoone majapidamiste vahel. Seega üürileandjale on kahjulik, kui üüripind tühjaks jääks ja sobilikku üürnikku leida ei ole. Üürileandja võib küll lühiajalistelt üürnikelt rohkem tulu teenida, kuid sellega kaasneb ka rohkem muresid. Kui üürnikuga tehakse pikemaajaline üürileping, siis aja jooksul muutub antud eluruumi üürimine üürileandjale

vähem tulusaks. Selle vältimiseks lisatakse üürilepingusse sageli punkt, mille kohaselt peab üürnik kandma maksude ja tarbimiskulude hinnatõusu (Boiron, Boiron 2008: 463).

Brutoüüri puhul võib üürileandjale valmistada muret ka tõusev inflatsioon. Üks põhjustest, miks 1970. aastatel Uus-Meremaal tutvustati üüriturul vastupidisele traditsioonilisele brutoüürile netoüüri, oli tingitud kõrgest inflatsioonimäärast (Christiansen 1988, Thompson 1991, viidatud Halvitigala, Murphy, Levy 2011: 597 vahendusel). Tänapäeval kasutatakse inflatsiooni vastumeetmeks tarbijahinnaindeksit (THI), millelt on näha hindade kasvu või langust ning lisada selline punkt lepingusse, et brutoüür kohandub vastavalt inflatsiooni muutustele viimase aasta jooksul võrreldes baasaastaga (Boiron, Boiron 2008: 463). Üüri kohandumist THI-ga kasutatakse ka netoüüri puhul.

Autori arvates võib üürniku vaatenurgast brutoüür olla aktraktiivne, sest ta saab igakuiselt arvestada sama väljaminekuga, vältides ootamatuid kõrgeid kulusid. Tänu sellele on tal kergem oma kulutusi planeerida. Üürileandja ei saa oma igakuises tulumääras kindel olla, sest brutoüüri puhul on raskendatud üürimise pealt teenitavat tulu ette prognoosida, kuna kõrvalkulud võivad tihtipeale kõikuda. Lisaks ei paku kindlasummalise üüri tasumine üürnikule stiimulit hoida ressursside tarbimine madalana, kuna üüritasu sellevõrra ei muutu. Samas võivad üürnikud ja üürileandjad teha omavahel kokkuleppeid tarbimiskulude suurusega, et hoida neid mõistlikkuse piires. Brutoüür võib olla kõrgem kui netoüür, kuna üürileandja vastutus on suurem ja üüritasule lisanduvate kõrvalkulude suurus põhineb üürileandja hinnangul. Seetõttu üürnikud ei pruugi brutoüüri pooldada, kuna leiavad, et üürileandjad teenivad selle pealt liiga suurt tulu.

Netoüüri puhul maksab üürnik üüri, mis ei sisalda üürimisega seotud kulusid nagu tarbimiskulud, maksud, kindlustus, haldus- ja hooldustasud, remonditööd jms (Kinnisvarasõnastik 2018). Sellist üürimudelit võib võrrelda omandis oleva vara hüpoteegi maksega, mille puhul makstakse üldjuhul iga kuu üks makse ning sellele lisanduvad juurde kõik varaga seotud tegevuskulud. Üürniku poolt makstud üür hüvitab üürileandja investeeringute ja kinnisvaraga seotud riskid, aga mitte midagi rohkemat, sest ülejäänud kulud jäävad üürniku kanda.

Ka netoüüri puhul on üürnikule ja üürileandjale mõningaid eeliseid ning puuduseid. Üürniku seisukohalt on suur eelis see, et üür võib kujuneda koos vara kasutamisega seo-

tud kuludega madalamaks võrreldes brutoüüriga. Netoüüri puhul on üürnikud rohkem motiveeritud hoidma oma tarbimiskulud kontrolli all, kuid üürileandjatel ei pruugi olla stiimulit investeerida energiatõhususe moderniseerimisse. Üürileandjad võiksid investeerida kõrgema kvaliteediga akendesse, et küttekulud oleksid üürnikele väiksemad, kuid isiklikult nad sellest kasu ei saa. (Richardson 2017) Kui tegemist on brutoüüriga või enda elamisega, siis tõenäoliselt omanik panustab rohkem aega ja raha hoone ehitustöödele, mille tõttu kujunevad ka kõrvalkulud väiksemateks. Kui kõrvalkulud on võrreldes teiste üürimiseks pakutavate pindadega madalamad, siis üüripinna kõrgemast kvaliteedist tulenevalt võivad üürnikud olla valmis maksma veidi kõrgemat üüri.

Käesoleva töö autor leiab, et üürileandjale on aga netoüür kasulik, isegi kui see on madalam kui brutoüüri puhul, saab ta arvestada igakuise kindla sissetulekuga. Lisaks peab üürileandja muretsema väga väheste tegevuskulude pärast. Teisest küljest võib olla üürileandjale riskantne see, kui üürnik ei peaks olema vastutustundlik oma kulude tasumise ja kohustuste osas, siis võib üürileandjal tekkida lisakulusid ja –vaeva. Kui üürnik õigel ajal oma kohustusi täita ei suuda, siis peab võlgnevused katma üürileandja. Kui üürileandja on kogu hoone üürikorterite omanik, siis kaasneb netoüüriga lisakulu raamatupidamisele, sest kõrvalkulud tuleb korterite vahel proportsionaalselt või vastavalt tarbimisele ära jagada.

Tabel 2. Üüritasus sisalduvad teenused ja korrashoiukulud erinevate üürilepingute liikide korral (ristiga tähistatud kulusid tasub üürileandja).

Kulurühm	Brutoüür	Netoüür I	Netoüür II	Netoüür III	Absoluutne netoüür
Investeeringukulud (kapitalikulud)	x	x	x	x	x
Remondikulud	x	x	x	x	
Halduskulud	x	x	x		
Hoolduskulud	x	x	x		
Maamaks	x	x			
Kindlustus	x	x			
Elektrienergia	x				
Soojusenergia	x				
Vesi ja kanalisatsioon	x				
Jäätmekäitlus	x				
Üldkasutatavate ruumide koristus	x				

Allikas: (Kulunorm 2010-2011: 9), autori kohandatud.

Tabelis 2 on käsitletud brutoüüri ja nelja erinevat netoüüri. Tabelist 2 näeb, kuidas vastavalt üürimudelile jagunevad kulud üürniku ja üürileandja vahel. Brutoüüri puhul maksab üürileandja kõrvalkulud, mille sisse kuuluvad investeeringu-, remondi-, haldus- ja hoolduskulud, maamaks, kindlustus, elektrienergia, soojusenergia, vesi ja kanalisatsioon, jäätmekäitlus ja üldkasutatavate ruumide koristus. Netoüür jaguneb omakorda neljaks erinevate üürile lisanduvate kulude jagunemise järgi üürniku ja üürileandja vahel (Kulunorm 2010-2011: 9):

- Netoüür I puhul maksab üürnik lisaks üürile tarbimiskulud (elektrienergia, soojusenergia, vesi ja kanalisatsioon, prügivedu ja koristusteenused). Koristusteenuste alla kuulub üldjuhul trepikoja koristus;
- Netoüür II puhul maksab üürnik lisaks üürile tarbimiskulud, maamaksu ja kindlustuse;
- Netoüür III puhul maksab üürnik lisaks üürile tarbimiskulud, maamaksu, kindlustuse ning haldus- ja hooldustasud;
- Absoluutse netoüüri puhul jäävad lisaks üürile kõik kulud peale investeeringu- (kapitalikulude) üürniku kanda.

Tabelis 2 on kokkuvõtlikult toodud välja viis kulude jaotust üürileandja ja üürniku vahel ning selles tabelis on rendimudelid teisendatud üürimudeliteks. Ristiga on ära märgistatud need kulud, mida peab vastavalt mudelile tasuma üürileandja. Kuludokumendid võivad üksteisest erineda vastavalt korteriühistu regulatsioonidele. Prügivedu ja üldkasutatavate ruumidekoristus võib mõnel arvel sisalduda juba hoolduskuludes, aga samas võivad need olla välja toodud ka eraldi kulukirjetena.

Kõige populaarsemaks mudeliks peetakse netoüür III, mille puhul maksab üürnik lisaks üürile ka tarbimiskulud, maamaksu, kindlustuse ning haldus- ja hoolduskulud See on üldjuhul odavam kui brutoüür, seega üürnikke on oluliselt kergem leida ja selle mudeliga kaasneb üürileandjale vähem riski. (Bierschenk *et al.* 2018). Netoüür III võidakse aga kinnisvaraturul valesti tõlgendada või esitleda selliselt, et üürnikule pannakse kohustuseks maksta ka remonditööde eest, kuigi seljuhul oleks tegemist juba absoluutse netorendiga. Ärikinnisvara turul on üürimudelite kasutus üsna tavapärane, seega tuleb kindel olla, et üürileandja küsib üürnikult kulude tasumist vastavalt mudeli sisule. (Wood 2017)

Kõige ekstreemsem üürimudel üürniku seisukohast peaks olema absoluutne netorent, mille puhul peab üürnik maksma ka remondikulud (Absolute … 2018). Absoluutne netoüür peaks olema eraelamu kinnisvaraturul kõige haruldasem, kuna remondifondi tasumine on paljudes riikides seaduse järgi tühine, olenemata üürniku ja üürileandja vahelisest kokkuleppest (Schmid, Dinse 2014). Remondifondi maksete tegemine teenib vara säilimisse, mille kohustust ei ole õige üürniku kanda jätta, kuid sellegipoolest seda tehakse.

1.2.2. Elamispinna üürimisega seotud üürimudelites kajastuvad kõrvalkulud

Suure osa kinnisvara ülalpidamise kuludest moodustuvad igakuised kõrvalkulud. Üürimudelid koosnevad kuludokumentides kajastatavatest kõrvalkuludest ning nende jaotusest üürniku ja üürileandja vahel. Kuludokumentidel kajastuvad kulud on samad üüritava ja omatava kinnisvara puhul. Omatava kinnisvara puhul tuleb omanikul tasuda kõigi kuludokumendil kajastuvate kulude eest. Üüripinnal jagunevad kõrvalkulud üürniku ja üürileandja vahel ning selle jagunemise alusel saab jaotada kõrvalkulud üürimudeliteks. “Kõrvalkuludeks on tasu üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud asja kasutamisega (VÕS § 292 lg 1).” Sama seaduse järgmine lõik ütleb, et “Üürileandja peab üürniku nõudmisel võimaldama tal tutvuda kõrvalkulusid tõendavate dokumentidega (VÕS § 292 lg 2)”. Kõrvalkulud on muutunud üha suuremaks majapidamiskuluks viimase aastakümne jooksul (Pittini 2012). Autor leiab, et teatud kõrvalkulud ei paista küll olevat kulud, mida üürnik ei oskaks ette aimata, aga nende suurus võib tulla ometigi üllatusena. Lisaks kõrvalkuludele (elektrienergia, soojusenergia, vesi ja kanalisatsioon, jäätmekäitlus jms), mis on tavapärasemad ja mis peaksid olema küllaltki hästi prognoositavad, võivad lisanduda kulud, mis ei ole nii ilmselged või millele üürnik koheselt tähelepanu pöörata ei oska. Brutoüüri puhul on selliseid kulusid vähem, kuna enamik kõrvalkulusid on üldjuhul üüritasusse sisse arvestatud. Tasub siiski uurida eelnevalt, millised kõrvalkulud on brutoüüris sisalduvad, sest internet ja televisiooniteenused ei pruugi sinna alla kuuluda.

Kõrvalkulude tasu on ilmselt järgmine suurem väljaminek pärast üüri. Need on üldiselt kõrgemad odavamates piirkondades. Ameerika Ühendriikide osariikides, kus on madalama hinnaga kinnisvara, võivad kõrvalkulud olla sama kõrged kui

elamuasemelaen või üüritasu. 2016. aastal moodustasid Detroitis (USA osariigi Michigani suurim linn) kõrvalkulud 45% kogukuludest (üür/laen + kõrvalkulud) ning Columbias (USA osariigi Lõuna-Carolina pealinn) 32,9%. Kallimates linnades nagu Honolulu (USA osariigi Hawaii pealinn) ja San Francisco (USA osariigi California linn) on laenu tagasimaksed või igakuine üür kordades kõrgem, kuid nendes linnades paistavad kõrvalkulud tühised, moodustades väga väikse osa kogukuludest. (Chacón, 2016) Ainult üüri suurust vaadates võib üürimine tunduda soodne, kuid kõiki kulusid kokkuliites ei pruugi üürimine nii odav tunduda. Kõrvalkulud kaasnevad ka omatava kinnisvaraga, aga autor peab oluliseks need välja tuua, sest tihtipeale ei pruugi üürnik eelnevalt kinnisvara omanud ning seetõttu ei ole teadlik kõikidest kõrvalkuludest.

Autori arvates ei pruugi üürileandjad küsida kõrvalkulude eest õiget tasu. Majaomanik võib sellised kõrvalkulud nagu elektri ja vee jagada võrdselt kogu hoone elanike vahel, sealjuures arvestamata iga majapidamise kasutuskogust. Seega tasub üürnikel ka ettevaatlik olla ja kahtluse korral kontrollida üle täpsed kogused, kontakteerudes korteriühistu või teenust pakkuva ettevõttega. Seattle'i üürileandjatel on lausa kohustus esitada teave selle kohta, kuidas nad arvutavad üürnike arveid (Seattle … 2017: 7). Erinevalt veest ja elektrist, mille puhul ettevõtted ise vastutavad pakutava energia eest, ostavad gaasimüüjad gaasi kolmandalt osapoolelt. Gaasi puhul võib hind kõikuda sarnaselt bensiinile. (Williford 2010) Muutused ei pruugi küll suured olla, kuid see on taas olukord, millega üürnikul tuleks arvestada.

Autorile teadaolevalt võivad tavapärasele elektri- ja veekuludele lisanduda üldelekter ja –vesi, mis jagatakse kogu hoone elanike vahel. See kulu ei pruugi küll kõrge olla, kuid seda ei saa vastavalt tarbimisele muuta ja tuleb tasuda. Samamoodi on ka prügiveo teenusega, mida pakutakse tavaliselt kogu kortermajale ühiselt, nii et seda tasu tuleb ilmtingimata maksta elanike arvu või korteri pindala alusel, olenemata sellest, kui palju prügi tegelikult üürnikul tekib. Külmemates paikades peab arvestama ka suuremate küttekuludega, kuid ka nende suurus sõltub mitmest asjaolust. Esiteks on variant, et maja küttekulud jaotatakse ära korterite vahel nende ruutmeetrite alusel. Kui üürnik ei pea vajalikuks tarbida nii palju kütet, siis sellegipoolest kulud ei sõltu temast vaid kogu hoone elanikest ja korteriühistust. Küttekulud sõltuvalt suuresti ka küttesüsteemist, mida korterite kütmisel kasutatakse. Korteris, milles on hea kvaliteediga või hiljuti

paigaldatud uus küttesüsteem, on küttekulud üldiselt madalamad. Küttesüsteemi kaasaegsus võib mõjutada ka üüritasu. Kuumemates piirkondades on vastupidiselt vajalik kliimaseade. Kui magamis- ja elutuppa paistab päike, siis on konditsioneeri kasutuskulud suviti märgatavalt kõrgemad. Seinte konstruktioon ja isolatsioon võivad samuti kulude suurust mõjutada. Keskkütte puhul on soe vesi kogu aeg saadaval, aga isegi juhul, kui sooja vet sageli ei kasutata, tuleb regulaarselt maksta vee soojendamise eest.

Järgnevad kulud sõltuvad hoone eripäradest ning üürniku ja üürileandja vahelistest kokkulepetest. Mõningad kulud võivad juba olla üüri sisse arvestatud ning seetõttu on ka üür kallim, kuid seljuhul pole ka nii palju ootamatuid lisakulusid.

Autor leiab, et haldus- ja hooldukulusid on raskem lahti kirjutada, kuna kulud, mis sinna alla kuuluvad, võivad olla erinevad. Üldjuhul hoolduskulude alla lähevad hooajalised tööd nagu, lume lükkamine, lehtede puhumine, muru niitmine ja selle hooldus. Samas võib hoolduskulude olla sisse arvestatud ka koristus ja prügivedu. Halduskulude alla üldjuhul mõistetakse kulutusi, mis kaasnevad hoone majandusliku poolega. Nendeks võivad olla korteriühistu esimehe, koristaja ja raamatupidaja palk. Mõnel juhul on hoone haldamiseks palgatud eraldi ettevõte, kellele peab teenuse eest ka tasu maksma. Autori arvates on haldus- ja hoolduskulud ilmselt kõige läbipaistmatud kõrvalkulud, kuna nende sisse võib arvutada peaaegu üks kõik mis kulutused. Lisaks võivad olla sinna sisse arvestatud ka sellised kulud nagu lift ja koristus, aga jällegi võivad need ka eraldi olla. Halvematel juhtudel võib hooldukulude alla kuuluda ka hoone remonditööd, seega summad on väga varieeruvad. Tihtipeale ei pruugi üürnik üldsegi selliste kuludega arvestada ning olla nendest teadlik.

Remonditööde kulud võivad varieeruda, sõltudes hoone konditsioonist, vanusest, suurusest ja tüübist, kuid üldreegel on see, et vara väärtusest üks protsent aastas kulub remonditöödeks (Baron 2012). Selle alla kuulub nii korteri kui ka hoone seisukord. Kui võib tunduda, et remondifondi tasumise kohustus üürnikul sõltub konkreetse riigi seadusest, siis paraku nii see ei ole. Üürnikule võidakse kohustuseks panna ikkagi selle tasumine ning kui üürnik sellega nõustub või pole selle mittetasumise kohustustest teadlik, on see üürnikule järjekordne lisakulu. Remondikulusid on väga raske ette aimata, sest lisanduda võivad ootamatud remondikulude tõusud. Lisaks tavapärasematele hoone parandustöödele on teatud aja tagant tarvis teha suuremaid

remonttöid nagu katuse vahetus, soojustamine, värvimistööd jms (Baron 2012). Kui remondifondi eraldise tasumise kohustus on jäetud üürniku kanda, siis eluaseme üürimisele kulutatav summa võib kujuneda oodatust suuremaks.

Üürileandjal on tihtipeale kohustus maksta hoone kindlustust, kuid see ei pruugi 19am üürnikku põhjustatud kahjusid või isiklikke asjade vargusi. Mõningad kortermajad nõuavad üürnikelt kindlustuse tasumist, et vältida olukordasid, mida kindlustus ei kata (Martin 2015). Ühtlasi on ka üürnikul muretum, kui ei pea kannatama ootamatute kahjude katmise eest. Kuigi kindlustuse tasumine on igakuine lisakulu, siis võib see kindlustusjuhtumi korral ära tasuda.

Üüritud korteri hoone võib olla varustatud konverentsiruumi, jõusaali, basseini, sauna jms, ning isegi kui neid ei kasutata, on võimalik, et üürnik peab nimetatud mugavuste eest tasu maksma (*Ibid.*). Kui sellised hüvesid regulaarselt kasutada, võib see üürnikule väga soodsaks ja mugavaks kujuneda.

1.3. Elamispinna üürimisega seotud täiendavad kulutused

Üürnikul tuleb arvestada üürimisel erinevate kuludega, mis võivad olla nii perioodilised kui ka ühekordsed. Mõni üürnik on kõigist kuludest kohe teadlik, mis võib tuleneda tema suurest kogemusest üüripindadega, kuid on ka palju üürnike, kes ei oska kõiki kulusid ette aimata. Selles peatükis käsitletakse kulusid, mis võivad kaasneda üürimisega ja mis võivad tulla üürnikule üllatusena. Autor käsitleb antud töös selliseid kulusid varjatud kuludeks, mis tähendavad tehinguga kaasnevaid kulusid, mis koheselt peale vaadates ei ilmne või pole selgelt nähtavad (Dictionary … 2018). Eestikeelne tõlge inglise keelsele väljendile *hidden cost* võib olla pisut eksitav õigele sisule. Pigem on käesolevas töös mõeldud kulutusi, millega üürnik ei pruugi kohe arvestada, ning mis ei ole fikseeritud või selgelt välja toodud. Näiteks üür, mida maksatakse igakuiselt samas summas, ei kuulu varjatud kulude alla, sest see peaks olema selgelt üürilepingus üles märgitud ja ei tohiks üürnikule üllatusena tulla. Pikaajalise üürilepingu korral võib olla lepingus punkt, mille kohaselt on võimalus teatud aja tagant kindlasummaliselt üüri tõsta (Increasing …2018). Kui üürnik on korralikult lepingu läbi lugenud, siis ei peaks üüritõus talle üllatusena tulema ning see pole talle varjatud kulu. Üür võib ka kohanduda tarbijahinnaindeksiga ning ka see peab olema märgitud üürilepingus.

Tavapäraselt märgitakse lepingusse ka maksimaalne võimalik tõus. Sellist hinnatõusu või –langust on üürnikul keerulisem ette aimata. Seegi oleneb üürniku pädevusest tunda huvi inflatsioonimäära kohta.

Kõik järgnevad üürimisega seotud kulud sõltuvad mitmetest faktoritest ja need ei pruugi alati üürimisega kaasneda. Esiteks on kõigis riikides erinevad üürimisega seotud tavad ja seadused. Samuti on määrav linna suurus ja asukoht, hoone seisukord, üürniku enda soovid ja vajadused ning kokkulepped üürniku ja üürileandja vahel.

Üürnik peab lepingu sõlmimisel olema suuteline tasuma korraga suure summa, mis jagunevad üürileandja ja maakleri vahel. Sissekolimisel tuleb harilikult tasuda ühe kuu üür, tagatisraha ja maakleritasu. Üürnikule peaks olema küllaltki arusaadav, et iga kuu tuleb maksta üüri, kuid kõik ei pruugi teada, et seda tuleb ette maksta. Tagatisraha on ühekordne deposiit, mis kaitseb majaomanikku varaliste kahjude ja üüri mittetasumise eest (Crook 2006). Juhul, kui on tarvidus teha kergeid parandustöid, siis tagatisraha katab need kulud ilma, et peaks üürnikult lisaraha küsima. Üürileandja ei pruugi kasutada kogu tagastamata tagatisraha remontimisele, seega tasub üürnikul küsida üürileandjalt vastavaid tšekke, mis tõestavad rahakasutust remonditöödele. Tagatisraha ei peaks tulema küll üürnikule üllatusena, kuid alati võib olla võimalus, et sellega ei arvestata või seda raha üüri lõpetamisel ei tagastata. Tagatisraha on üldtuntud praktikas võrdne ühe kuu üüriga, kuid võib osutuda ka kõrgemaks. Eestis on seadusega kehtestatud, et tagatisraha ei või olla suurem kui kolme kuu üür, ning tagatisraha peab üürileandja hoiustama krediidiasutustes vähemalt keskmise intressiga, mis kuulub üürilepingu lõppemisel üürnikule (VÕS § 308 lg 2). Üldiselt seda üürileandjad ei tee ja üürnikud seda ka ei nõua, mille põhjusteks võib olla teadmatus ja arvestatdes madalaid intressimäärasid on ebaolulise suurusega. Maakleri kohustus on üürnikule selgitada tema õigusi ja kohustusi, seega tuleks maakleril teavitada üürnikku eelmainitud seaduse asjassepuutuvatest paragraafidest. (Laik 2013) Juhul, kui tagatisraha ei tagastata, võib see olla üürnikule väga kahjutoov. Enne sissekolimist tuleks hoolikalt kontrollida koos üürileandja või maakleriga korterit ning kirjalikult seisukord dokumenteerida (abiks on piltide tegemine), et üürilepingu lõppemisel oleks suurem tõenäosus tagatisraha tagasi saada. Tagatiraha puhul pole tegemist viimase kuu üüriga, sest juhul kui üüritud elamis-pind on rikutud, puudub üürileandjal reserve üüripinnal olukorra taastamiseks (Crook

2006). Üürnikud peavad arvestama igakuise üüritasu olemasoluga ja seda ka viimasel kuul.

Maaklerid aitavad viia kokku üürnikud ja üürileandjad, tehes elamispindadele reklaami ning neid huvilistele näidates. Maakleritasu on võrdne üldjuhul ühe kuu üüriga. Isegi, kui üürnik ei vaja maaklerit eluaseme otsimiseks, võivad üürileandjad kindluse ja tehingu turvalisuse huvides nõuda vahendajat. Seaduse kohaselt peaks maakleritasu maksmine olema käsundiandja kohustus (VÕS § 658). Käsundiandjaks on enamasti üürileandja. Enamikel juhtudel jääb maakleritasu siiski üürniku kanda. Soovitatakse jälgida uusi hooneid, kus omanikud soovivad võimalikult ruttu leida üürielamusse elaniku, et hakata oma investeeringut tagasi teenima ning seetõttu võib üürileandja olla nous tasuma ise maakleritasu. (White 2015) Autorile teadaolevalt on populaarsust kogumas väljaüürimine sotsiaalmeedia vahendusel, mille puhul kolmandat osapoolt ehk maaklerit ei kaasata.

Üürikorterisse sissekolimisel peab üürnik kõik oma vajalikud asjad transportima uude asukohta. Raha võib kuluda pakkematerjalidele ja kolimisautole, kui ei ole võimalik iseseisvalt vajalikke esemeid transportida (Martin 2015). Autor leiab, et viimased kulud võivad kujuneda erakordselt kalliks, kui kolitakse teise linna või riiki. Raske mööbli tarnimisel on vaja ka abikäsi, eriti juhul, kui üürikorterisse on keeruline pääseda või asub ülemistel korrustel.

Kui kolimiseks palgatakse kolimisfirma, siis tuleb veenduda, et ettevõttel oleks olemas vastutuskindlustus, mis katab korteri või hoone kahjud, mis on põhjustatud kolimisest. Raske mööbli tarnimisel võidakse kahjustada seina või lõhkuda ukseraami, ja kui vastav kindlustus puudub, siis võib üürileandja kahjutasu maha arvestada tagatisrahast. Juhul kui renditakse laoruum ja see ei asu üüritava eluaseme lähedal, siis tuleb ka selle jaoks lisakolimiskulu. (Agadoni 2017)

Kõik üürikorterid ei ole möbleeritud või ei oma vajalikke igapäevaseid vahendeid. Ilma mööblita kujuneb uude elamispinda kolimine ajakulumaks ja kaasneda võivad suuremad väljaminekud. Populaarsust on kogumas ilma mööblita elamispinnad. Ameerika Ühendriikides on üüripindade, millel puudub mööbel, märgatavalt kasvanud. Kui 2011. aastal uutest ehitatud hoonetest moodustasid 75300 üüripinda möbleerimata, siis 2016. aastal

oli selleks juba 262500 korterit (Boyd 2018). Põhjusteks võib olla nii suurnev nõudlus üüripindadele kui ka väiksem riski üürileandjatele. Üürnikul oleks seljuhul kasulikum allkirjastada pikaajaline üürileping, et kolimiskuludele ja uutele esemete soetamisele võimalikult vähe raha kulutada. Üüripinnalt võivad puududa ka tehnika nagu televiisor, tolmuimeja ja mikroaineahi ning tarbeesemed nagu nõud, riidepuud ja peegel. Olenevalt puuduolevatest asjadest võib vajalike esemete soetamine olla kulukas ja tülikas. Teatud asjad võib muretseda ka üürileandja, kuid sellised tingimused tuleks kokku leppida enne üürilepingu sõlmimist. Möbleerimata üüripinnad on ka märgatavalt odavamad ning nendega võib kaasneda ka väiksem tagatisraha (Marie 2018). Seega võib mööbli olemasolu muuta lühemaajalise üürilepingu korral üürimise oluliselt soodsamaks.

Üürilepingu ennetähtaegsele ülesütlemisele peab eelnema mõistlik tähtaeg ja juhul, kui üürnik soovib erakorraliselt lepingut üles öelda, peab selleks olema mõjuv põhjus (VÕS § 313 lg 1). Kui üürnik neid reegleid ei täida, võib üürileandja teda trahvida lepingu rikkumise pärast (O'Bryan, Barnett 2016). Üürileandjale on kahjulik, kui üüripind jääb tühjaks ning puudub kohene uus üürnik. Üürileandjal jab üüritulu saamata, kuid kõrvalkulud, mis pole seotud tarbimisega, tuleb sellegipoolest tasuda.

Kui üürnik soovib pikemajaaliselt korterisse jääda ja korter ei vasta üürniku soovidele, siis võib see kaasa tuua mõningad parendustööd (värvitööd, põrandakatte vahetus jms). Eestis võib vastavaid töid läbi viia üksnes üürileandja kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis esitatud nõusolekul (VÕS § 285 lg 1). Välja kolides kõik investeeringud, mis üürikorteri jaoks tehti, muutuvad üürniku jaoks justkui olematuks. Mõnel juhul võib üürileandja nõuda, et muudaksite korteri tagasi esialgsesse olekusse, mis nõuab järjekordseid lisakulutusi. (Martin 2015) Rootsis võib üürnik soovi korral vahetada omal kulul tapeeti enda maitse järgi, ja üürileandjal on õigus ainult seljuhul kompensatsiooni nõuda, kui eluaseme kasutusväärtus on selletõttu langenud. Soomes võivad osapooled kokku leppida selles, et üürnik vasutab asja hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad lepingujärgse kasutustega. (Hussar 2015: 18) Lisaks hoone üldistele hoolduskuludele, tuleb ka üürnikul mõelda üürikorteri võimalikele kuludele. Siia alla kuuluvad väiksemad remonditööd, nagu suitsuandurite patareide, õhufiltrite ja lambipirnide vahetus, ummistunud torudega tegelemine ning hädaolukordades kasutatav hooldusabi (lukuabi, torumees jms). Üürileandja ja üürnik

peaksid kokku leppima, kes nende kulude eest hoolt kannab, sest isegi kui need tunduvad olematud väljaminekud, peab selliseid hoolduskulusid silmas pidama. Üldjuhul peaks olema üürileandja kohustus vahetada välja katkine pesumasin või maksta kinni selle parandustööd, kuid eelnevalt tuleks see siiski omavahel läbi rääkida. Väga oluline on hoida korter puhta ja korralikuna, sest see hoiab ära kahjustused ja kulumise. Üürnikule võivad paista need minimaalsete kuludena, kuid ilma regulaarse koristamiseta võivad üürilepingu lõpetamisel kaasneda suuremad hoolduskulud ja/või tagatisrahast ilma jäämine. Mõnel juhul on vajadus ka professionaalse koristuse järgi.

Autor leiab, et tänapäeva ühiskonnas on oluline osa televisiooni ja interneti kasutusel. See peaks olema üsna loogiline igakuine kulutus nende hulgas, kes televisiooni ja internetti kasutavad. Internetiühenduse puudumisel tuleb üürnikul endal vajalikud seadmed või kaabelpaketi korterisse organiseerida. Kui korteris on see siiski olemas, siis võib igakuise teenusepakkuja tasu kaabellevi ja internetiühenduse olla kallim, kui üürnik on arvestanud. Juhul, kui soov on vahetada odavama paketi vastu, siis tuleb üürnikule juurde järjekordne lisakulu.

Uude kohta kolimisega peab arvestama ka kuludega, mis on seotud igapäevase liikumisega. Näiteks Londonis on 2018. aastal igakuine ühistranspordikaardi kasutustasu sõites tsooni 1-2 vahel 131 naela ja 1-9 tsooni vahel 340,70 naela (London … 2018). Juhul, kui üürnik on autoga liikleja, võivad lisandudada suuremad küttekulud ja tasuliste teede maksud. Auto omanikel on vajalik parkimiskoht ning see ei tarvitse alati tasuta olla. Eriti kui on võimalus kasutada garaaži, siis tõenäoliselt peab selle eest igakuiselt maksma. Mitme auto puhul tuleb lisanduva koha eest lisakulutused. Kui parkimiskoht pole ette nähtud, siis kesklinnas võib parkimine väga kalliks kujuneda.

Kui üürikorter ei ole piisavalt ruumikas, võib olla vajadus leida esemete hoiustamiseks ladustamiskohta (Toebe 2018). Eestis on tavapärane, et hinna sees on juba panipaik või kelder, kuid paljudes teistes riikides on tarvis üürida laoruum. Keerulisem on neil üürnikel, kellel on rohkesti mööblit ning seda uues asukohas kuskile paigutada pole. Hoonel endal võib olla ka võimalus hoiustada isiklikku vara, aga ka selline võimalus võib eksisteerida ainult teatud tasu eest. Ruumiga seonduv probleem on üldjuhul pigem suuremates linnades, kus kinnisvara ruutmeetri hind on kallis, et pakkuda kõigile

korteritele isiklikku panipaika. Sarnaneb see parkimiskohaga – mida suurem linn, seda keerulisem on seda leida.

Kõikides korterites ei ole pesumasinat ja kuivatit. Kui korterihoones on pesupesemisruum, siis lisanduvad kuueelarvele juurde pesupesemise kulud. (*Ibid*) Üürnikul on alati võimalus kasutada selvepesulat. Oletades, et ühe pesukorra hind on 3 eurot, mis sisaldab ka kuivatit, ja kuus soovitakse pesu pesta 15 korral, siis aastas kulub pesupesemisele 540 eurot. Selle summa eest saaks üürnik pesumasina juba iseseisvalt soetada.

Kui üürikorterisse on lubatud lemmikloom, võib üürileandja küsida selle eest kas igakuiset tasu või ühekordset tagatisraha (Martin 2015). Viimane võib olla üürniku jaoks nii tagastatav kui tagastamatu. Makstav summa sõltub üldjuhul elamispinnast, kuid mõnikord ka lemmiklooma suurusest või tõust (Ryan 2017). Üürileandja võib nõuda tasu lemmiklooma pidamise eest üürikorteris, kuna sellega võivad kaasneda suuremad rahalised kahjud.

Üüriturul võib kohata diskrimineerimisega seotud probleeme. Need võivad tuleneda rassist, vanusest, soost, usulistest tõekspidamistest jms. David R. Harris (1991) on läbi viinud uuringu, milles võrreldakse, kas ja kui palju mõjutab mustanahaliste osakaal naabruskonnas kinnisvara väärtust. Uuringust selgub, et piirkondades, kus on üle 60% mustanahalistest, on hoonete väärtus 46% madalam kui piirkondades, kus elab alla 10%. Vaimne tervis võib samuti olla suur mõjur üüriturul. Chicago Ülikooli Illinois uuringus, mis käsitleb vaimse puudega isikute diskriminatsiooni üüriturul, selgub, et vaimse puudega isikutel on väiksem tõenäosus leida üürikorterit. Analüüsi tulemustest selgub, et neil on väiksem tõenäosus saada vastust, pakutakse ja näidatakse vähem elamispindasid, ning avaldatakse soovi otsida uut üürikorterit. (Hammel, Smith, Scovill, Campbell, Duan 2017)

Autor leiab, et kõige suurem üürimisega seotud kulutus on üür, mis on oma eluaseme hinna alternatiivkulu ehk üüri ja teatud üürimisega seotud kulusid, nagu remondifondi moodustamisesse tasudes, kaotab üürnik võimaluse investeerida omakapitali. Ostes korteri laenuga, siis iga makse viib üürniku lähemale isikliku kinnisvara omamisele. Üürimise puhul toetab üürnik oma üürimaksetega üürileandja laenu maksmist, kuigi neid makseid saaks kasutada enda kodu soetamiseks. Teatud riikides saab teha

tuludeklaratsiooni laenu pealt maksvate intresside pealt, mis 25ua üürileandjale juhul, kui tal on laenule võetud kinnisvara. Üürnik, kes tegelikult eluaset kasutab ja selle eest tasu maksab, 25ua sellest tulust ilma. Igakuised laenumaksed on tihtipeale odavamad kui üür ühes kuus. Laenu saamine nõuab mõistagi suurt sissemakset ja head krediidiajalugu. Autori arvates on pikemas perspektiivis üürimine kasutu, kuna üürnik teenib oma maksetega suurt tulu üürileandjale ilma midagi viimaks omamata.

Tänapäeval puutub suur osa elanikkonnast kokku situatsiooniga, kus indiviidid peavad mõnda aega elama üüripinnal, olgu see seotud õpingutega, töö- ja/või elutingimuste muutuste ja soovidega. Üüripinnal elamise populaarsus ei sõltu kõigest majanduslikest võimalustest, vaid paljudest muudest teguritest. Selgub, et majanduslikult tugevamates riikides on üürimine oluliselt tavapärasem. Lisaks üürile tuleb üürnikul arvestada ka muude kuludega. Kõrvalkulude tasumist saab üürniku ja üürileandja vahel jaotada üürimudeliteks. Lisaks tavapärastele tarbimiskuludele võivad lisanduda mitmed ilmsed ja varjatud kulusid, millega üürnik ei pruugi oma teadmatusest tulenevalt arvestada. Korteri üürimise maksumus pole tihtipeale kõigest igakuine üür vaid sisaldab palju rohkemat. Üürile juurde lisanduvad kulud võivad olla väga varieeruvad – alates paarikümnest eurost ulatudes välja sadadeni. (Ryan 2017) Seega tuleb üürnikul kindel olla, et ta on suutlik maksma mitte ainult üüri vaid ka kõigi teiste üürimisega kaasnevate kulude eest. Paljudest üürile lisanduvatest kuludest on loomulikult üürnik teadlik, kuid ta ei pruugi korterit otsides sellele piisavalt palju rõhku pöörata, keskendudes vaid üürihinnale. (How to Estimate … 2012) Vahel võivad pealtnäha kallimad korterid koos kõrvalkuludega osutuda odavamateks kui esialgselt madala hinnaga näivad korterid. Eriti võib seda juhtuda esmakordsetel üürnikel, kes ei pruugi mitmeid lisakulusid kohe arvestada. Oletades, et üüripinna igakuine üür on 450 eurot, ning kui üürnik soovib lepingu allkirjastada, peab ta arvestama ühekordse suure kuluga. Esimene üür tuleb üldjuhul ette maksta, millele lisandub maakleritasu ja tagatisraha, mis on tavapäraselt võrdsed ühe kuu üüriga – enne sisse kolimist tuleks seega arvestada 1350 euro tasumisega.

2. TARTU LINNAS KORTERITE ÜÜRIMISEGA SEOTUD KULUDE STRUKTUURI EMPIIRILINE ANALÜÜS

2.1. Tartu elamispindade üüriturg – analüütiline ülevaade

Empiirilise osa sissejuhatavas alapeatükis antakse ülevaade Tartu üüriturust, tuginedes erinevatele teemat hõlmavatele artiklitele ning täiustades ülevaadet autori poolt tehtud kinnisvaramaakleri (edaspidi kinnisvaramaakler N) intervjuuga. Intervjuu küsimused põhinesid teemadel, mis täiendaksid internetis leiduvat informatsiooni. Lisaks soovis autor teada maakleri isiklikku arvamust ja kokkupuudet antud töös käsitleva teemaga. Autor pidas kinnisvaramaakleri valikul oluliseks pikaaegset kogemust kinnisvaravaldkonnaga. Intervjuu toimus telefoni teel 10. Aprillil, mille jaoks oli autoril ette valmistatud 13 avatud küsimust. Intervjuu kestis 34 minutit.

Autori arvates mõjutavad Tartu üürituru aktiivsust suuresti tudengid, kes tulevad üle Eesti Tartu kõrgkoolidesse õppima. Tarvo Tamme (2016) sõnul eelistavad üürnikud kesklinna, ülikooli õppehoonete ja kliinikumi lähedusse jäävaid piirkondi. Ka selle alusel võib eeldada, et suur osa üürnikest on tudengid, otsides elamispindasid koolide lähedale. Lisaks tudengitele on üürnikeks Tartus kinnisvaramaakleri N sõnul ka isikud, kes töötavad madalamapalgalistel kohtadel ning kellel ei ole võimalust soetada oma kodu. Ene Lina leiab, et juhul kui üürihind on madalam ning on olemas ühistranspordi kasutusvõimalus, on üürnikud nõus ka kaugemate piirkondadega, ning Eero Saar lisab sellele, et tudengite seas on populaarne piirkond ka kesklinna-poolsem Annelinn, kus on madalama hinnaga üürikorterid, aga samas asub südalinnale lähedal (Lehtsaar-Karma 2015). Tarvo Tamme (2016) sõnul on Tartus suhteliselt tavapärane jalutamine ja jalgrattaga sõitmine, nii et ka paarikümne minutilise jalutuskäigu kaugusel olevad korterid, on üürnike seas hinnatud. Kinnisvaramaakler N toob välja, et kesklinnas üürimine on kõige eelistatum, kuid tudengid on nõus elama peaaegu igas piirkonnas.

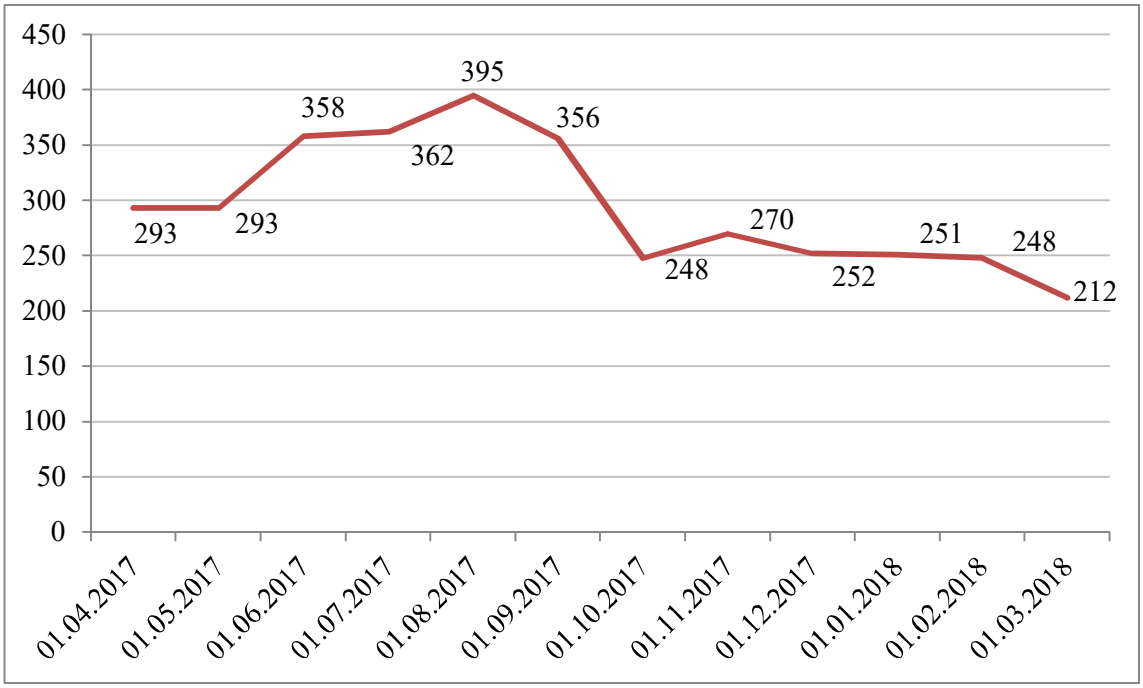
Informatsioon täpse Tartu üürituru suuruse kohta puudub, kuna üürnikul ja üürileandjal ei ole kohustust avalikult dokumenteerida nende vahelist lepingut ja seega jäävad avalikul sektoril konkreetsed andmed saamata. Ka Terily Leemets (2017: 4) väidab, et Maksu- ja Tolliametil puudub terviklik ülevaade üüritavate eluasemete osakaalu kohta. Kinnisvaramaakler N leiab, et kuigi andmed ei ole kättesaadavad, on üürituru osakaal Tartu linnas suur. Tema sõnul on elamispindade ostmine ja väljaüürimine ülikoolilinnas levinud tuluteenimise viis, kuna üürihinnad on kõrged ja laenuintressid madalad. Kinnisvaramaakler N toob välja, et investoreid on ka teistest linnadest nagu Tallinn, sest Tartu üüriturul osalemist peetakse heaks investeeringuks. Ta leiab, et ka paljude tudengite vanemad eelistavad kõrgete üürihindade tõttu korteri ise soetada. Aastatega on muutunud kinnisvaramaakleri N sõnul see, et suur osa lapsevanematest võimaldavad osta oma lastele iseseisvalt elamispindasid, vajamata selleks pangalaenu. Teoreetilise osa esimeses alapeatükis toodi samuti välja, et lapsevanemad ostavad elamispindasid just laste õpingute tarbeks (Priemus, Mandic 2000). Seega peetakse ostmist kasulikumaks kui aastaid elamispinda üürida. Kinnisvaramaakleri N sõnul suur osa uute korterelamute korteritest ostetakse üürimise eesmärgil, ning on omanikke, kellele kuulub kümneid kui mitte sadu üürikortereid. Eraelamuturg investeeringuna erineb teistest investeeringutest kõrgema mittelikviidsuse tõttu, mida tingivad harvemini esinevad tehingud ja vara heterogeensus (Salzman, Zwinkels 2017: 83). Autor leiab, et kinnisvaratehingud ei toimu kergekäeliselt, sest elamispinna ost vajab pikemaajalist kaalutlemist kõrgete hindade ja hoonete erisuste tõttu. Samas leiab autor, et investeerimine kinnisvarasse on vähem riskantsem kui näiteks Bitcoini, mille hind on väga volatiilne.

Kinnisvaramaakleri N sõnul mõeldakse välja üürikorterite äris erinevaid lahendusi, millega saaks teenida võimalikult suure tulu. Ta tõi välja ühe näite, mille puhul ostetakse paneelelamusse suurem korter, ning elama võetakse vastavalt tubade arvule sama palju üksikult üürnikke. Kui korter on 4-toaline ja ühele elanikule on üür 200 eurot, siis omanik saab iga kuu 800 eurot tulu, kuigi korraga terve korteri välja üürimisel saaks oluliselt väiksemat tulu. Nõudlus sobivatele üüripindadele on tudengitel kõrge, seega saavad sellisest tehingust kasu mõlemad osapooled. Lisaks odavamale üürile tudengi jaoks, kujunevad ka kõrvalkulud väiksemateks, jagades neid teiste korterikaaslastega.

Tartu üüriturul otsivad tudengid enim ühe- ja kahe-toalisi kortereid, mille kuuüür jääb 250-300 euro vahemikku. (Lehtsaar-Karma 2015) Kinnisvaramaakler N leiab, et kallimatesse korteritesse on märgatavalt vaevarikkam üürnikku leida. Tema sõnul oleneb see loomulikult ka hinna ja kvaliteedi suhtest, kuid kui hind ületab 500 eurot, siis tihtipeale jäävad need korterid kauemaks seisma kui odavamad, sest Tartu üüriturul eelistatakse pigem odavaid ja keskmise hinnaga elamispindasid. Kinnisvaramaakleri sõnul üürivad kallimaid kortereid näiteks välisõppejõud, IT ettevõtted oma töölistele ning inimesed, kes ehitavad endale uut eluaset, kuid on eelmise elamispinna liiga varakult maha müünud.

Tudengite seas on eelistatud möbleeritud eluasemed. (Lehtsaar-Karma 2015) Ka kinnisvaramaakler N leiab, et tudengid eelistavad möbleeritud kortereid, aga samas on ka palju neid, kellel on aastatega tekkinud olemasolev sisustus ning soovivad pigem tühja elamispinda. Kinnisvaramaakleri N sõnul pakutakse Tartus mõlemat valikut, seega sobiv korter peaks leiduma enam-vähem kõigile huvilistele. Enamikes Tartu üürikorterites sisaldub kelder ja panipaik, seega saab oma ülejäävat mööblit vajadusel ka seal hoiustada. Teoreetilises pooles selgus, et möbliseerimata korterite populaarsus on tõusmas, kuid tudengeid see nii väga ei puuduta, sest nemad eelistavad juba olemaoleva sisustusega elamispindu.

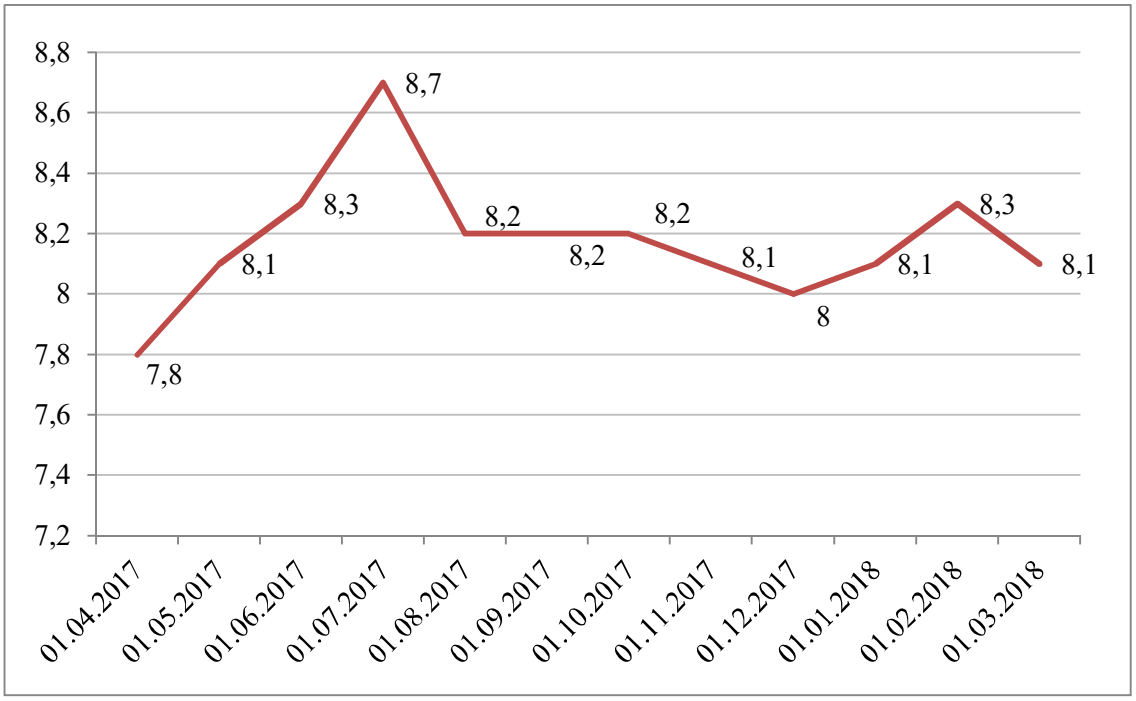
Sirle Uiga leiab, et üürituru tippaeg kestab maist augustini, mil on enim pakkujaid, kuid suve teisest poolest hakkavad tudengid aktiivsemalt kortereid üürima, seega muutub augustist valik kesisemaks. Sirle Uiga sõnul on juulist septembrini üürihinnad tänu suurele nõudlusele ka kõrgemad – üldiselt 10-20% kallimad kui teistel kuudel. (Lehtsaar-Karma 2015) Tartus on üürileandjatel vähese nõudluse tõttu kevadel ja suve esimeses pooles keeruline üüripinnad elanikega ära täita, seega on üürihinnad sellisel ajal ka madalamad, mida näeb ka jooniselt 2. Autor leiab, et Tartu üüriturul on samuti oluline osa sesoonsusel nagu ka Pärnus, kus vastupidiselt Tartule on kõige suurem nõudlus üürikorterite järele suveperioodiks.



Joonis 1. Aktiivsete kuulutuse arv Tartu linna piires kinnisvaraportaali www.kv.ee andmebaasi alusel ajavahemikus 01.04.2017-01.03.2018. Allikas: autori koostatud.

Jooniselt 1 on näha, et pakkumisi on kevadel ja suvel rohkem kui teistel aastaaegadel, mis on ilmselt seotud tudengite lahkumisega linnast. Alates 01.06.2017. a oli üürikorterite pakkumist võrreldes eelnevate kuudega oluliselt rohkem. 01.08.2017. a seisuga oli aktiivseid kortereid kinnisvaraportaali KV andmetel 395. Samuti teistel suvekuudel on aktiivseid pakkumisi rohkem kui teistel aastaaegadel. Alates 01.10.2017. a oli vabasid elamispindasid oluliselt vähem. Kuu ajaga vähenes aktiivsete kuulutuste arv 356-lt 248-le ehk 108 võrra vähem kui eelneval kuul.

Korterite keskmine ruutmeetri hind kasvab suvel ning on kõrgem kui teistel aastaaegadel, sest tudengid hakkavad otsima uut elamispinda ja suureneva nõudluse tõttu kasutavad mõned üürileandjad võimalust ära, küsides üürnikelt kõrgemat igakuist üüri (vt joonist 2). Alljärgnevalt jooniselt 2 on näha, kuidas korteri ruutmeetri hind on madalaim kevadel, mille järel hakkab kiiresti kasvama ning saavutab kõrgeima punkti juulis (8,7 €/m^2). Augustist hind jällegi tasakaalustub, mida võib põhjustada nõudluse vähenemine.



Joonis 2. Ruutmeetri hind Tartu üürikorterites kinnisvaraportaali www.kv.ee andmebaasi alusel ajavahemikus 01.04.2017-01.03.2018. Allikas: autori koostatud.

Lisaks kinnisvaraportaalidele on populaarne üürida ka läbi tuttavate või sotsiaalmeedia kaudu. Viimane toimub põhiliselt läbi Facebooki gruppide, kust saab korterit üürida ilma vahendajata. Kinnivaramaakleri N sõnul on sotsiaalmeedias korterite üürimine ka maaklerite töökoormust mõjutanud. Selle tõttu küsivad mõningad kinnisvara vahendamisega tegelevad ettevõtted väiksemat maakleritasu, kuna konkurents on läinud tihedamaks. See on üürnikele positiivne, sest tavatehingutes jäetakse maakleritasu sagedamini üürnike kanda, kuigi võlaõigusseaduse alusel peaks selle tasuma käsundiandja, kelleks on enamasti üürileandja (VÕS § 658).

Autori poolt läbi vaadatud kinnisvaraportaalide kuulutustes ja sotsiaalmeedia postitustes on märgata, et üürileandjad kasutavad üürimisel põhiliselt netoüüri, kus üürile lisanduvad juurde kõrvalkulud. Täpsemalt ei ole tasumisele kuuluvaid kõrvalkulusid kirjeldatud, on vaid üldiselt välja toodud nende maksmise kohustus. See kinnitab autori poolt teooria osas välja toodud arvamust, et üürikulude jagunemine eraelamukinnisvara puhul ei ole selgelt piiritletud. Raul Reino (2010) sõnul jaguneb üürilepingu kohaselt tasu osapoolte vahel samuti laiemalt bruto- või netoüüriks. Kinnisvaramaakler N sõnul tunnevad üürnikud huvi kõrvalkulude suuruse kohta, aga mitten ii väga iga kulu kohta

eraldi. Tema sõnul soovitakse teada näiteks keskmiselt kõige külmema kuu kogu kõrvalkulude summat.

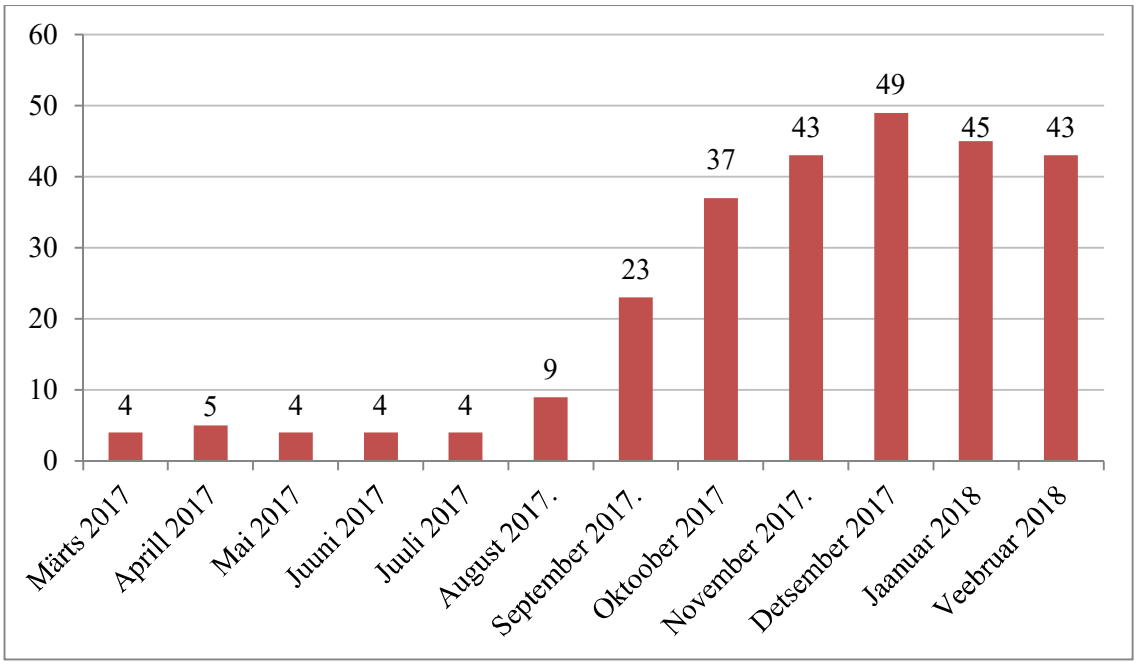
Võlaõigusseadus näeb ette, et üürnikul tuleb maksta ainult neid kõrvalkulusid, mis on seotud asja kasutusega, kuid neid kulusid, mis teenivad vara säilimisse, ei saa üürnikult nõuda (VÕS § 292). Isegi kui lepingus on sellised kulud jäetud üürniku kanda, siis on selline kokkulepe seaduse silmis tühine (VÕS § 275). Vara säilimisse teenivad kulud on näiteks remondikulud ja laenumaksed. Kinnisvaramaakleri N arvates lasub üürnikul üldreeglina kohustus maksta kõiki kulusid, mis on arvel kirjas, k.a. maksed remondifondi ja laenumaksed. Ta leiab, et üürnikud ei ole väga selle seadusega kursis ja mõningad, kes on, lihtsalt lepivad sellega, et mitte korterist ilma jääda.

Kõrvalkulude suurus võib olla väga varieeruv, sõltudes üürniku tarbimisest ja hoone eripäradest. Puitmajades, kus tuleb üürnikul ise kütta, on küttekulud soodsamad, kuid see on jällegi üürnikule ajaliselt mahukam. Kinnisvaramaakler N leiab, et kõige kõrgemad kõrvalkulud võivad olla kinnisvarabuumi ajal ebakvaliteetselt ehitatud majades.

2.2. Uuringu andmed ja metoodika

Käesolev uuring tugineb eelkõige üürnikelt kogutud kuludokumentide (kõrvalkulude arvete) analüüsile, mis on täiendatud sotsiaalmeedias läbiviidud küsitlusega ning üürnikega läbiviidud intervjuudega. Käesoleva töö eesmärk on küll välja selgitada kõige populaarsem üürimudel Tartu linna üürnike seas, aga kuludokumentide analüüs on oluline, sest üürimudelid koosnevad kõrvalkuludest. Bakalaureusetöö autor ei ole teadlik, et varasemalt, eriti Eestis, oleks taolist lähenemist üürituru uurimisel kasutatud, seepärast ei ole ka uurimuse tulemused võrreldavad varasemate uuringute tulemustega. Autorile siiski tundub valitud lähenemine sissejuhatuses püstitatud eesmärgi saavutamiseks ainuvõimalikuks. S.t. eesmärgi saavutamiseks oli vaja koguda ja töödelda andmeid, mida valmis kujul polnud kusagilt võtta – bakalaureusetöö autori teada pole ka andmebaase, mis sisaldaksid analüüsiks vajalike andmeid. Metoodikal on ka omad puudused, mida autor käsitleb hiljem.

Üüriarvete analüüsimisel oli vaadeldavaks perioodiks viimased 12 kuud ehk ajavahemik 2017. a märts kuni 2018. a veebruar. Siinjuures on oluline, et terve aasta oleks esindatud, kuna kõrvalkulud võivad kuude lõikes hüppeliselt kõikuda muutuvate ilmastikutingimuste tõttu. Autor kogus andmeid alates 2017. a novembri lõpust kuni 2018. a aprilli keskpaigani. Eesmärgiks oli leida vähemalt 20 üürniku, kes oleks nõus käesoleva bakalaureusetöö tarbeks oma üüriandmeid jagama. Autor leidis sobilikud üürnikud üürimudelite jaotuse küsimusele vastanute seast. Kokkuvõtlikult analüüsiti 57 üürniku poolt saadetud 270 kuludokumenti, mis olid sobilikud eelmainitud perioodi. Need üürnikud, kes maksavad brutoüüri, antud valimisse ei sobinud, kuna autori soov oli kõrvalkulusid võimalikult täpselt analüüsida ning brutoüüri puhul kõrvalkulusid lahtikirjutatuna näha ei ole.



Joonis 3. Autori poolt kogutud kuludokumentide arv kuude lõikes alates 2017. a märts kuni 2018. a veebruar (autori koostatud).

Jooniselt 3 on näha, et suurem osa üüriarvetest on sügis- ja talvekuude omad, kuna üürnikel üldiselt vanu kuludokumente alles enam ei olnud. Leidusid mõned üksikud üürnikud, kes saatsid ka varasemate kuude üüriarveid ning esindatud käesolevas uuringus said kogu aasta perioodil 2017. a märts kuni 2018. a veebruar. Enim üüriarveid saadeti detsembris, kui neid oli kokku 49, ning vähim märtsis, mais, juunis ja juulis, mille puhul oli arveid iga kuu kohta kokku neli. Kuludokumente on kordades rohkem alates septembrist, seega analüüs on täpsem sügis- ja talvekuude kohta. Autor ei

soovinud kevad- ja suvekuude tulemusi analüüsist välja jätta, kuna arved ei olnud nii suurte erisustega. Seega käesoleva bakalaureusetöö mõningaseks probleemiks on see, et kuludokumendite arv kuude lõikes on erinev.

Andmete usaldusväärsus seisneb selles, üürnikud saatsid oma arved kas fotodena või edastasid arved failidena, mis olid neile saadetud üürileandja poolt. Seega võib arvata, et andmeid ei ole muudetud, vaid on piisavalt usaldusväärsed eesmärgi täitmiseks. Juhul, kui kellegi poolt saadetud andmed ei ole korrektsed, siis suure valimi tõttu tulemused oluliselt ei muutu. Oluliseks aspektiks peab autor ka seda, et andmete kogumisel olid saadud andmed tegelikult makstava mitte pakkumisüüri kohta.

Kuludokumentide kogumine oli keeruline ja ajamahukas protsess, sest iga üürnikuga tuli autoril isiklikult suhelda. Raskendas ka asjaolu see, et töö eesmärgi täitmiseks olid vajalikud mitmete kuude arved, seega pidi autor igakuiselt üürnikele meelde tuletama üüriarvete saatmist. Valimis oli üürnikke, kes saatsid kogu kogumisperioodi vältel üüriarveid, kuid oli ka sellised üürnikke, kelle puhul piirdusid arved ühe või kahe kuuga. Arved saadeti üldjuhul pildifailidena, millest andmed kirjutati autori poolt käsitsi ümber, et saaks neid omavahel võrrelda ja analüüsida. See oli ajamahukas töö, sest tihtipeale olid pildid udused, mis raskendas numbritest arusaamist. Lisaks oli suurel osal üürnikest elektrienergia eraldi arvena, seega tuli üürnikel ka need kuludokumendid autorile eraldi edastada. Üürnikud saatsid andmete kogumisperioodi jooksul kuludokumendid endile sobival ajal ja sobivasse kohta (sotsiaalmeedia kanalite sõnumitesse või meilitsi), mille tõttu oli autoril keerulisem andmete üle kontrolli hoida.

Iga üürniku kuludokumendid erinesid teiste üürnike poolt saadetud arvetest, seega andmete korrigeerimine võttis andmete töötlemisel enim aega. Oli arveid, millel oli vaid 3 kirjet ja samas oli arveid 20 kirjega. Lisas 1 on lähemalt näha, kuidas autor kulud kulurühmatesse jaotas vastavalt saadetud üüriarvetele. Jaotamine toimus vastavalt autori äranägemisele. Jaotuse abil saab kuludokumente omavahel analüüsida ning jõuda käesoleva töö eesmärgi täitmiseni.

Valitud metoodikaga on mitmeid probleeme. Üks neist on seotud valimi vähese representatiivsusega. Kuigi autori hinnangul respondentide arv võimaldab kujundada üldise pildi üürimudelitest ja üürimisega seotud kulude struktuurist, ei pruugi valimisse

kaasatud elamispindade jaotus pindala, asukoha, elamu seisukorra jmt. Osas vastata tegelikule. Iga korter on unikaalne ja täiusliku ülevaate saamiseks oleks vaja koguda andmed kõikide Tartu linna üürikorterite kohta, mis on selgelt ebareaalne ülesanne. Siiski andmete kogumisel püüdis autor lähtuda turusituatsioonist; valimisse sattusid peamiselt 1- ja 2-toalised üürikorterid.

Korteri üürimisega seonduvate kõrvalkulude suurus sõltub paljudest teguritest: korteri pindala, elanike arv, korteri (maja) seisukord jt. Kui pindala osas on võimalik taandada kulud ruutmeetri peale ja muuta seega erinevad objektid võrreldavaks, siis muude teguritega võrreldavaks muutmine on raskem. Autor teadvustab, et kuna töös kasutatud lähenemist pole varem kasutatud, ei pruugi see olla täiuslik ja täielik. Samas sissejuhatuses esitatud probleemi uurimiseks on valitud lähenemine parim võimalikest.

Töö empiirilise osa teostamiseks kasutatakse ka üürnikega tehtud poolstruktueeritud intervjuusid, et saada põhjalikumat informatsiooni kulude tasumise kohta. Samuti tundis autor huvi intevjueeritavate isikliku kogemuse vastu seoses üürimisega. Autor otsustas teha intervjuud individuaalselt, et vastused oleksid võimalikult põhjalikud. Intervjuude eesmärk ei ole teha andmete alusel statistilist analüüsi, vaid anda kvantitatiivstele andmetele juurde ka elulisi näiteid, et luua selgem ülevaade Tartu üürituru kohta. Algne plaan viia läbi küsimustik suurema valimiga ei sobinud, kuna seljuhul oleks võinud saada liiga pinnapealse hinnangu antud teema kohta. Intervjueeritavad valiti kuludokumente saatnud üürnikke seast, kes maksid lisaks kõigile teistele kuludele ka remondifondi, et uurida selle maksmise kohustuse ja teadlikkuse kohta.

Esimese etapina koostas autor üldisemad intervjuuküsimused üürimise kogemuse ja rahulolu kohta. Vastavalt üürnike poolt saadetud kuludokumentidele küsiti spetsiifilisemaid küsimusi. Selleks pidi autor eelnevalt üüriarved läbi töötama. Laiemalt puudutasid küsimused kõrvalkulusid, sest nende kohta on avaldatud vähe informatsiooni eriti üürnike seisukohast. Intervjuud viidi läbi põhiliselt 2018. Aasta märtsis, ning kestvused varieerusid 6 minutist 22 minutini. Uurimuse meetodiks oli poolstruktueeritud intervjuu, kuna ükski kuludokument ei olnud eelnevaga samasugune ning ka üürnike üürimisega seotud kogemused olid erinevad. Küsimustele said intervjueeritavad pikemalt vastata, rääkides oma arvamusest antud teemal, seega tekkis

mõne üürnikuga ka pikem diskussioon. Viimase etapina analüüsis autor vastuseid ning tõi välja käesolevas töös intervjueeritavate tähtsamad seisukohad ja vastused.

Eesmärgi täitmiseks esitas autor sotsiaalmeediasse küsimuse, et välja selgitada, milline on kogutud andmete alusel kulude jaotus üürniku ja üürileandja vahel. Teoreetlise osa esimeses alapeatüki tabeli 1 (Kulunorm 2010-2011: 9) alusel esitati küsimus, millele said üürnikud sotsiaalmeedia kommentaariumisse oma vastuse lisada. Autorile vastas kokku 173 üürnikku. Vastusevariandid küsimusele, kuidas toimub üüri ja kõrvalkulude maksmine:

- Kõik on hinna sees ehk fikseeritud summa. Näiteks makstakse igakuiselt 300 eurot, mille sisse on juba arvestatud kõik kõrvalkulud, ning rohkem kulusid tasule juurde ei lisandu (v.a. internet, TV);
- Üürile lisanduvad: tarbimiskulud (elektrienergia, soojusenergia, vesi ja kanalisatsioon, prügivedu ning ruumidekoristus);
- Üürile lisanduvad: lisaks tarbimiskuludele (elektrienergia, soojusenergia, vesi ja kanalisatsioon, prügivedu ning ruumidekoristus) kindlustus;
- Üürile lisanduvad: lisaks tarbimiskuludele (elektrienergia, soojusenergia, vesi ja kanalisatsioon, prügivedu ning ruumidekoristus), (kindlustus), haldus- ja/või hoolduskulud;
- Üürile lisanduvad: lisaks tarbimiskuludele (elektrienergia, soojusenergia, vesi ja kanalisatsioon, prügivedu ning ruumidekoristus) (kindlustus), haldus- ja/või hoolduskulud ning remondifond;
- Üürile lisanduvad: lisaks tarbimiskuludele (elektrienergia, soojusenergia, vesi ja kanalisatsioon, prügivedu ning ruumidekoristus) (kindlustus), haldus- ja/või hoolduskulud, remondifond ja investeeringukulud (näiteks laenumaksed)

Kulunormi (2010-2011: 9) alusel on kindlustus netoüüri II, netoüüri III ja absoluutse netoüüri puhul üürniku tasuda, kuid üüriarvetel on seda äärmiselt vähe kajastatud. Segaduse vältmiseks on kindlustus lisatud sulgudesse. Juhul, kui üürnik kindlustust ei maksa, aga maksab hooldus- ja halduskulusid, siis on tal ikkagi üürimudel III. Kindlustuse vähest rakendamist on näha ka järgneva alapeatüki jooniselt 7.

2.3. Analüüsi tulemused

2.3.2. Kuludokumentide analüüs

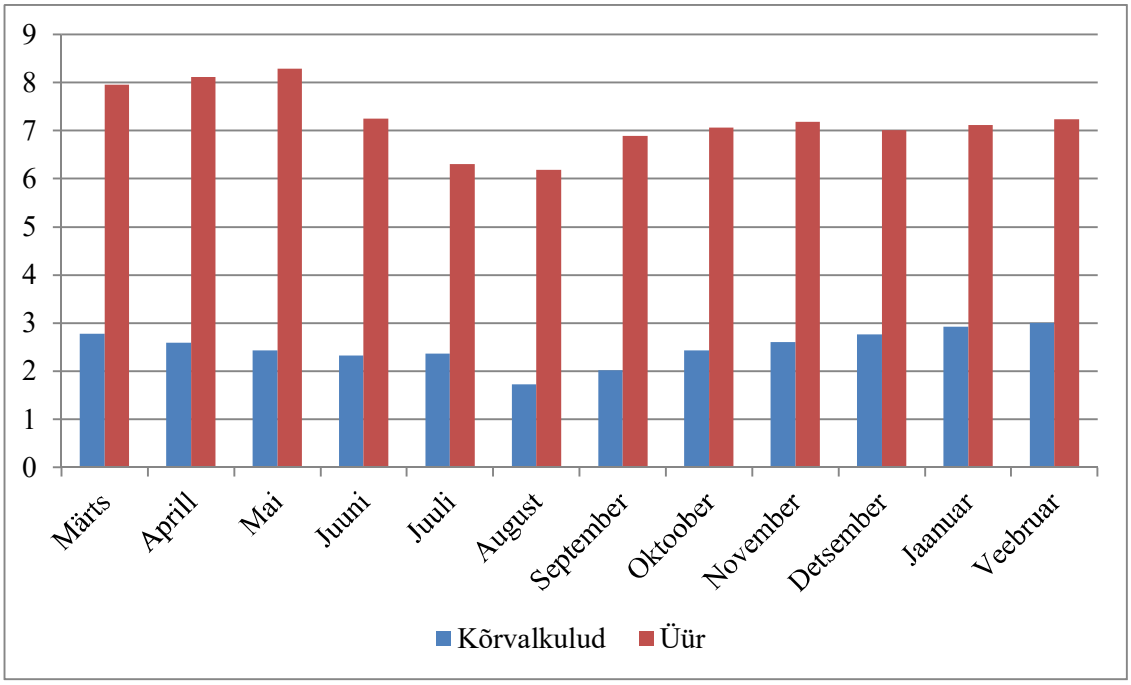
Valimis on erinevate pindaladega kortereid, mis mõjutab nii üüri kui ka kõrvalkulude suurust, seega objektiivsema pildi saamiseks korterite üürimisega seotud kulude suuruse kohta taandatakse kõik kulud ruutmeetri kohta. Eraldi aga analüüsitakse moodüürisuurusega korteriga seonduvaid kulusid.

Tabel 3. Kõrvalkulude aritmeetiline keskmine kuude lõikes ühe ruutmeetri kohta.

Kuu	Kõrvalkulud
Märts	2,78 €/m^2
Aprill	2,59 €/m^2
Mai	2,43 €/m^2
Juuni	2,33 €/m^2
Juuli	2,37 €/m^2
August	1,72 €/m^2
September	2,02 €/m^2
Oktoober	2,43 €/m^2
November	2,61 €/m^2
Detsember	2,76 €/m^2
Jaanuar	2,93 €/m^2
Veebruar	3,00 €/m^2

Allikas: autori koostatud.

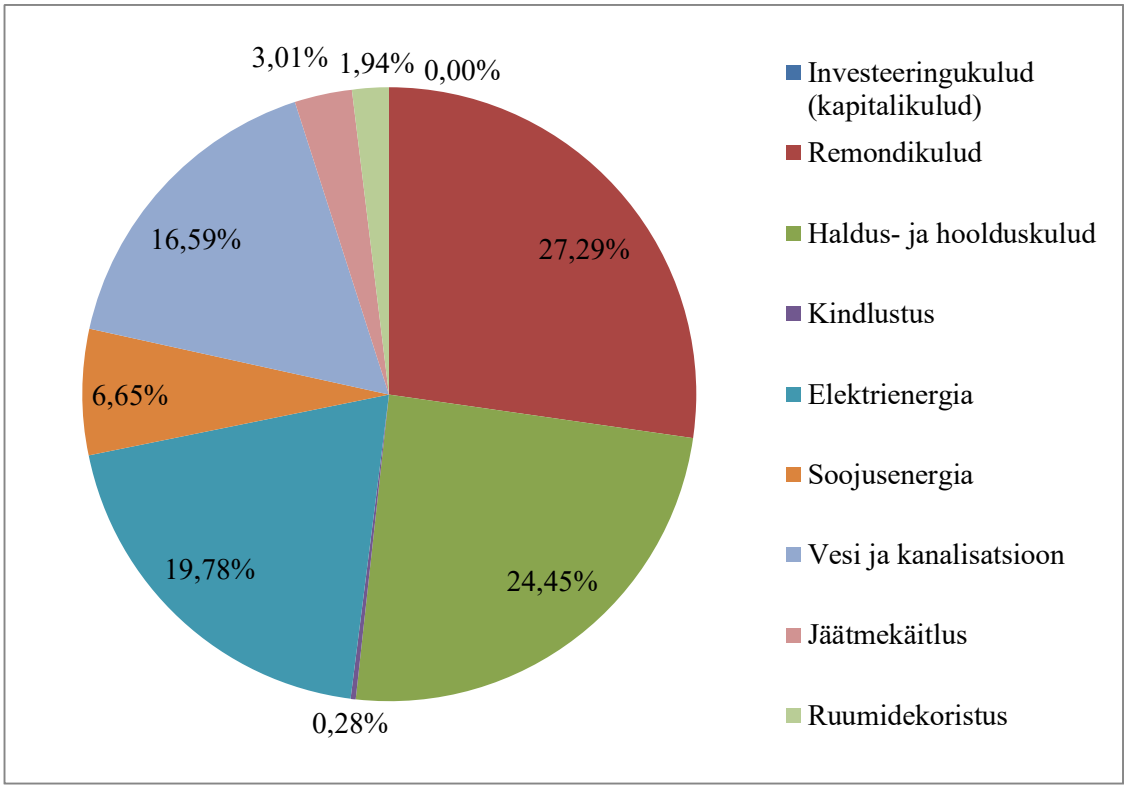
Esmalt vaadeldakse, kuidas erinevad üürimisega seotud igakuised kulud kuude lõikes. Jooniselt 4 ja tabelist 3 on näha, et kõrvalkulud on madalama temperatuuriga kuudel kõrgemad, kus ulatuvad ligi 3 euroni ruutmeetri kohta, ning soojemal perioodil väiksemad. Augustis olid kõrvalkulud 1,72 €/m^2 ning veebruaris 3,00 €/m^2. Augustis moodustasid kõrvalkulud kogukuludest (üüri ja kõrvalkulude summa) 21,74% ning veebruaris 29,30%. Andmete kohaselt moodustab üür kogukuludest keskmiselt 70,70-78,26%. Seega jäävad kõrvalkulud keskmiselt alla 30% ning üür üle 70%.



Joonis 4. Üüri ja kõrvalkulude suurus (EUR/m^2) kohta ajavahemikus 2017. a märts kuni 2018. a veebruar (autori koostatud).

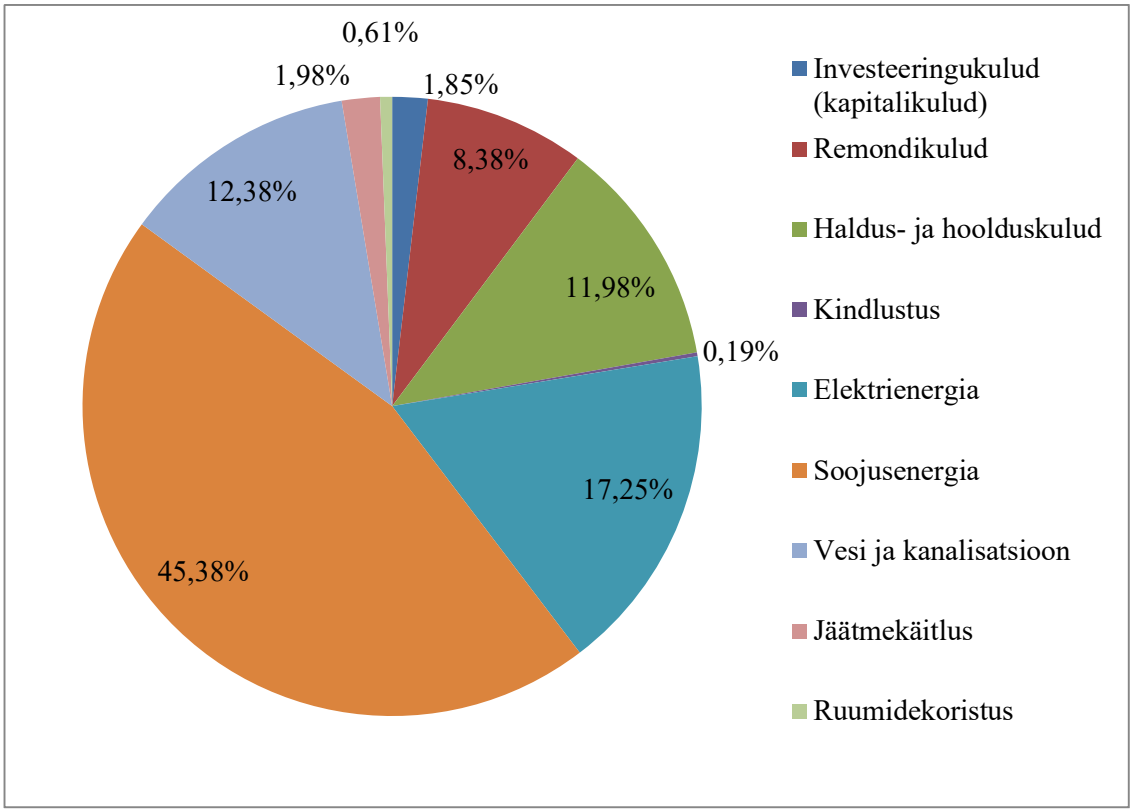
Autorile saadetud 57 erineva üürniku andmete kohaselt on keskmine korteri üür 293,25 eurot kuus. Nagu ka eelnevalt välja toodud, siis tudengid soovivad kortereid, mis jäävad 250-300 euro vahemiku (Lehtsaar-Karma 2015). Kinnisvaramaakleri N sõnul on suurim nõudlus Tartu üüriturul korteritele hinnaklassis 300-350 eurot. Keskmine üüri ruutmeetri hind andmete alusel on 7,11 eurot. Kinnisvaraportaali KV alusel oli keskmine üüri ruutmeetri hind perioodil 2017 märts kuni 2018 veebruar 8,17 eurot (Hinnastatistika).

Lähemalt vaadatakse edaspidi madalaima ja kõrgeima keskmise temperatuuriga kuude kõrvalkulude varieeruvust. Ajavahemikus 2017. a märts kuni 2018. a veebruar oli keskmiselt kõrgeima temperatuuriga kuu august ning madalaimaima temperatuuriga kuu veebruar (Kuukokkuvõtted). Eelnevalt välja toodud andmetest selgus, et veebruaris olid kõrvalkulud kõige kõrgemad ning augustis kõige madalamad. Seega on kõrvalkulude kujunemisel tähtis roll kliimal. Joonisel 5 on kujutatud augusti ja joonisel 6 kuu veebruari kõrvalkujude protsentuaalne jagunemine.



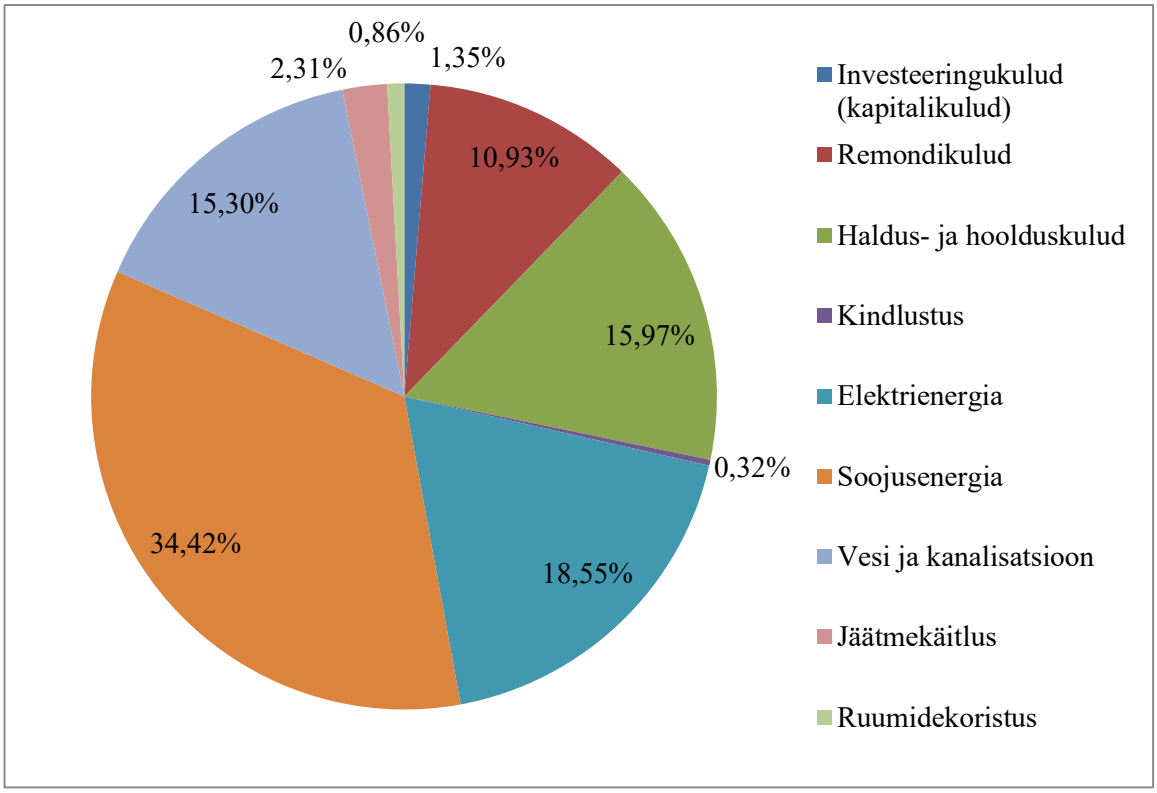
Joonis 5. Augustikuu kõrvalkulude protsentuaalne jagunemine kulugruppide kohaselt (autori koostatud).

Augustis olid keskmiselt kõrvalkulud 1,72 €/m^2. Soojusenergia moodustas kõrvalkuludest vaid 6,65% ehk 0,11 €/m^2. (vt joonist 5). Veebruari keskmised kõrvakulud olid 3,00 €/m^2, millest moodustas soojusenergia 45,38% ehk 1,36 €/m^2 (vt joonist 6). Küttekulud moodustavad talviti märkimisväärse osa kõrvalkuludest. Suurte küttearvete põhjus seisneb enamasti madala ehituskvaliteediga hoonetes, mis võib olla üheks põhjuseks, et 54 miljonit inimest Euroopas ei saa lubada endale talvel kütmist. Euroopas on kasvamas üleüldine sotsiaalmajanduslik energia puudulikkus, mille puhul ei suudeta lisaks küttele maksta ka elektri- ja gaasiarveid ning elatakse niisketes ja lekkivates hoonetes. (Energy poverty … 2017) Tulemustest selgub, et küttekulud muutuvad kuude lõikes märgatavalt, ning talvisel perioodil nõuab nende tasumine palju suuremat väljaminekut.



Joonis 6. Veebruarikuu kõrvalkulude protsentuaalne jagunemine kulugruppide kohaselt (autori koostatud).

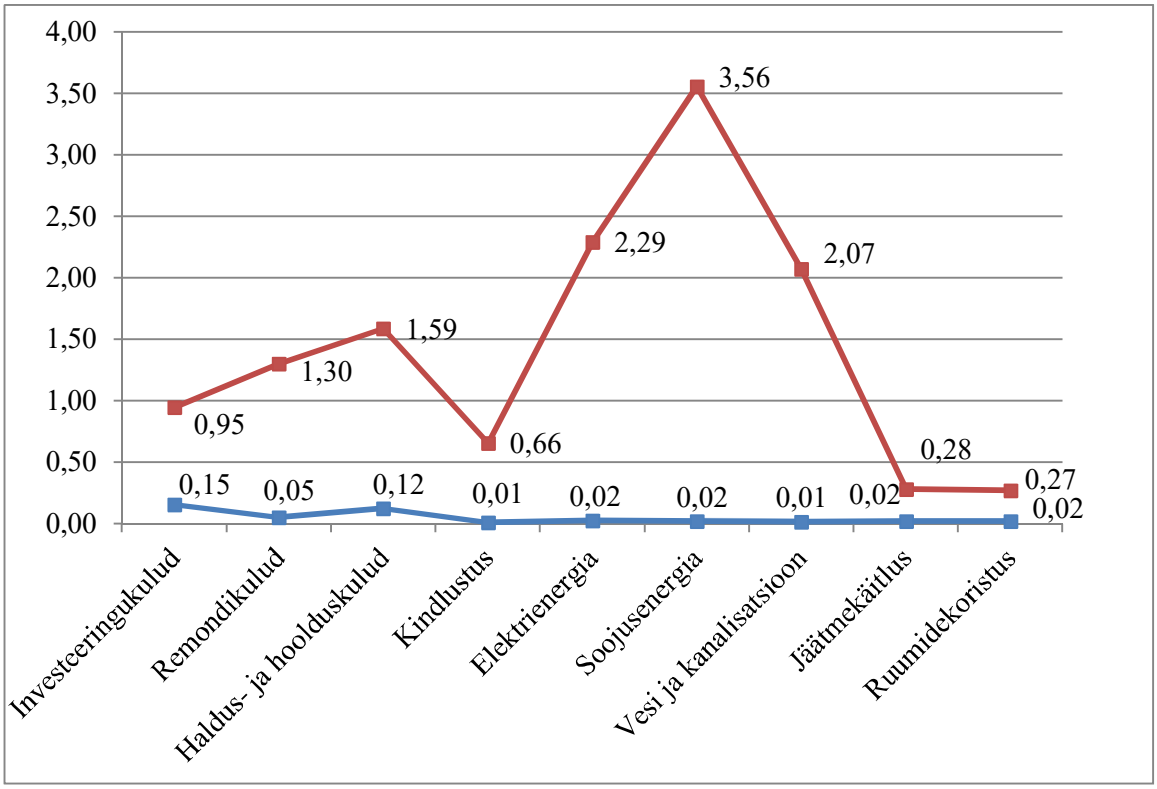
Kogu saadetud 270 kuludokumendi kõrvalkulude osakaalude jaotuseks arvutas autor esialgu iga kuu keskmise, sest suurem osa üüriarvetest on talveperioodil, kus soojusenergia roll on märgatavalt suurem (vt jooniseid 5 ja 6) ning see muudaks ka kogu aasta kõrvalkulude jaotust. Jooniselt 7 näeb kõrvalkulude protsentuaalselt jaotust kulugruppide kohaselt. Soojusenergia moodustab kogu aasta lõikes kõige suurema osakaalu kõrvalkuludest ehk lausa 34,42%. Järgnevad elektrienergia (18,55%) ning haldus- ja hoolduskulud (15,97%). Vara säilimisse teenivad kulud (remondi- ja investeeringukulude summa) moodustavad 12,28%. Reino (2010) sõnul on vara säilimisse teenivad kulud põhiliselt teine suurim kulukirje pärast soojusenergiat. Autori poolt tehtud analüüsi kohaselt moodustavad suuruse alusel vara säilimisse teenivad kulud viienda kulukirje. Sellised kulud võivad autori arvates olla tegelikkuses kõrgemad, sest remondi- ja laenumakseid võib üürileandja lisada ka haldus- ja hooldustasude alla.



Joonis 7. Kõrvalkulude protsentuaalne jaotus kulugruppide lõikes (autori koostatud).

Kõrvalkulude keskmine 270 kuludokumendi alusel on 2,64 €/m^2. Järelikult üür koos kõrvalkuludega on keskmiselt 9,75 €/m^2. Keskmiselt moodustuvad andmete alusel kõrvalkulud kogukuludest 27,08%.

Kuludokumente saatnud 57 isikust maksab vara säilimisse teenivaid kulusid 37 üürnikku, kellest 33 tasub ainult remondikulude eest ning neli üürnikku nii remondikulude kui ka laenumaksete eest. Igat kuludokumenti vaadati eraldi, sest kulud kuude lõikes on muutuvad. Arvestades ainult arveid, mille puhul maksti ka vara säilimisse teenivad kulusid, moodustasid remondifond ja laenumaksed 18,44%. Kõige kõrgem remondifondi makse on 65,5 eurot, mille üürikorteri suurus on 65,5 m^2, ning madalaim 1,72 eurot, mille üürikorteri suurus on 34,2 m^2. Laenumaksetest kõrgeim on 42,58 eurot suurusega 45,5 m^2 ning madalaim 8,07 eurot suurusega 52,35 m^2. Seega kulud on väga varieeruvad ja ei sõltu ainult korteri suurusest.



Joonis 8. Minimaalsed ja maksimaalsed kõrvalkulude väärtused ühe ruutmeetri kohta (autori koostatud).

Jooniselt 8 näeb kõrvalkulude kõikumist iga kulugrupi kohta. Enim kõigub soojusenergia, mille puhul minimaalne väärtus kogutud 270 kuludokumendi kohaselt on 0,02 €/m^2 ning maksimaalne 3,56 €/m^2. Samuti varieeruvad suuresti elektrienergia ning vesi ja kanalisatsioon. Kõige väiksemate muutustega on ruumidekoristus, mille puhul on minimaalne väärtus 0,02 €/m^2 ja maksimaalne väärtus 0,27 €/m^2. Lisaks kõigub vähem ka jäätmekäitlus ning kindlustus.

Üürnike seas läbi viidud küsitluse tulemusena selgus, et kõige sagedasem üürisuuruseks (moodsuuruseks) on 250 eurot. Käesoleva töö autori jaoks pakkus huvi küsimus, kui palju erinevad taolise korteri üürimisega seonduvad kõrvalkulud. Kuue üürniku igakuine üür oli 250 eurot ning tabelist 4 on näha selliste üürnike kõrvalkulude suurusi, üürikorteri pindala ruutmeetrites, keskmist ruutmeetri hinda ning asukohta Tartu linnaosade kaupa. Tabeli 4 kohaselt ei ole samasummaline üür määravaks teguriks üüripindade homogeensusel vaid üürikorterid erinevad üksteisest mitmete tegurite alusel. Kõige odavam üürikorter kogukulusid (üüri ja kõrvalkulude summa) arvestades on 308,03 eurot, mille pindala on 36 m^2 ning asub Supilinnas. Kõige kallimaks osutus

andmete alusel üürikorter, mille kogukulud on 406,87 eurot pindalaga 53,9 m^2 ning asub Vaksalis. Kõige kallimaks korteriks osutus, arvestades ruutmeetrites Vaksalis asuv üüripind, mille kogukulud on 14,27 €/m^2, ning odavaimaks Annelinnas asuv üürikorter, mille kogukulud on 7,17 €/m^2. Eelmainitud üürikorterite hinnavahe on peaaegu kahekordne, seega võib samasuure üüritasu eest saada väga erinevaid üürikortereid. Tegureid, millest üürikorteri hind oleneb, võib olla veel palju erinevaid, aga neid antud töis ei käsitleta. Üürikorterite turg on väga heterogeenne, ning siin osas tuleb arvestada paljude faktoritega.

Tabel 4. Kõrvalkulude aritmeetiline keskmine ja pindala (m^2) üürikorterites igakuise üüriga 250 eurot.

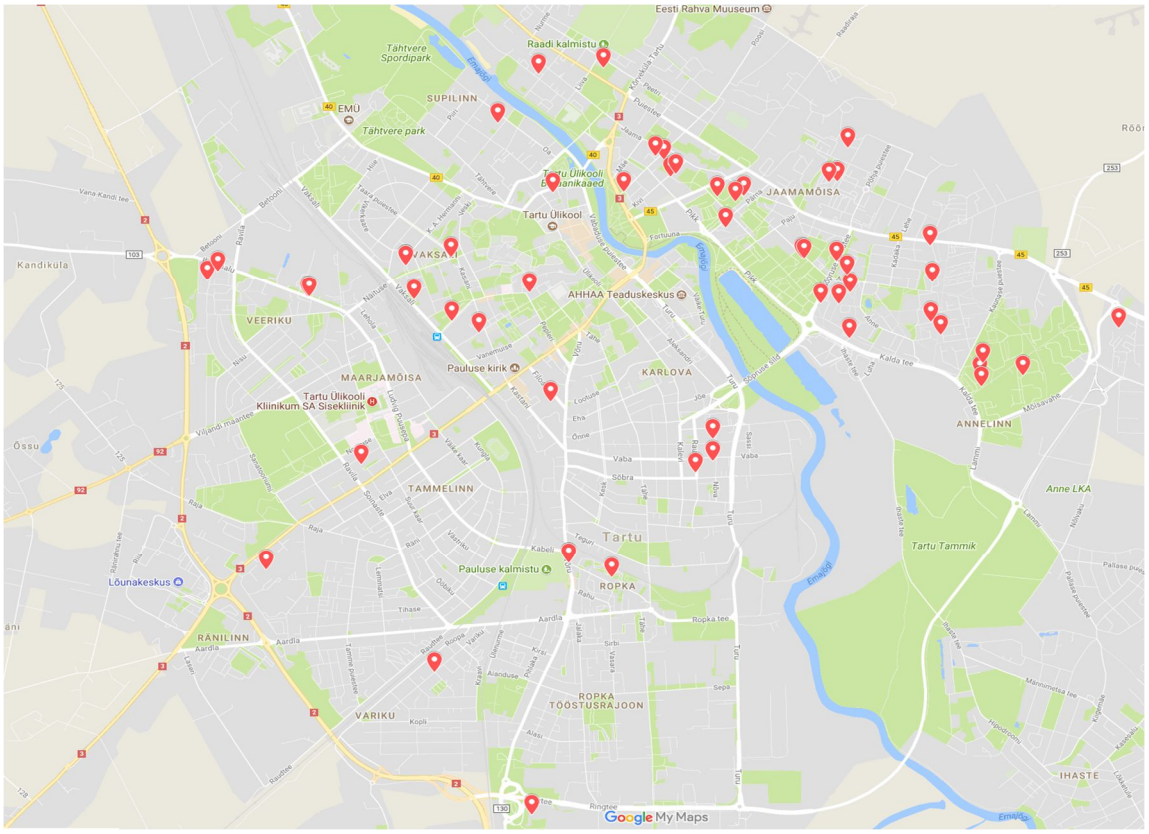
Kõrvalkulud	Pindala (m^2)	Keskmine hind m^2 (üür+kõrvalkulud)	Linnaosa
58,03	36,00	8,56 €/m^2	Supilinn
99,94	48,80	7,17 €/m^2	Annelinn
156,87	53,90	7,55 €/m^2	Vaksali
141,70	48,00	8,16 €/m^2	Jaamamõisa
64,72	27,70	11,36 €/m^2	Annelinn
88,19	23,70	14,27 €/m^2	Vaksali

Allikas: autori koostatud.

Antud alapeatükist andmetest selgub, kui suur osakaal on kõrvalkuludel ning kuidas need vastavalt kliimamuutustele varieeruvad. Samuti vaadeli iga kõrvalkulu minimaalset ja maksimaalset väärtust, ning mood üürihinna erisusi kõrvalkulude, pindala ja linnaosa kaudu. Võrrelda saadud tulemust varasemalt uuritud andmetega ei saa, sest asjakohased allikad antud osas puuduvad. Põhjuseks võib olla see, et üüriturg on läbipaistmatu ja eraelamukinnisvara puhul jäävad üldjuhul kuludokumendid vaid üürniku, üürileandja ja korteriühistu vahele. Autor leiab, et kõrvalkulud moodustavad märkimisväärse osa kogukuludest ning neid tuleks rohkem arvesse võtta.

2.3.2. Intervjuude ja küsitluste analüüsi tulemused

Käesoleva alapeatüki alguses vaadeldakse läbiviidud uuringus käsitlevate üüripindade asukohti. Kaardile on märgitud 57-st kuludokumente saatnud 55 isiku üüripind (vt joonist 9).



Joonis 9. Uuringusse kaasatud üüripindade paiknemine Tartu linnas (autori koostatud).

Jooniselt 9 on näha, et autori kogutud andmete alusel on üürikortereid kogu linna ulatuses. Suurem osa üüripindadest on Emajõe vasakul kaldal. Populaarsemad piirkonnad on Ülejõe, Jaamamõisa ja Annelinn, mis on tingitud suurest korteriomandite arvust. Tartu Ülikooli õppehoonete läheduses asub samuti üüripindasid, kuid märgatavalt vähem. Autor leiab, et ühed põhjustest võivad olla need, et vanemates paneelelamutes on üür madalam ning korterelamuid on sellistes piirkondades vähem. Kesklinnas asuvad üüripinnad on teadaolevalt kallimad, seega ollakse nõus üürima ka kesklinnast eemale ning ka Tartu linna pindala ei ole nii suur, seega ühest sihtpunktist teise liikumine ei ole väga aeganõudev.

Täiendavalt oli käesoleva töö autori poolt üürnikega läbi viidud intervjuud-küsitlused täiendamaks ülevaadet Tartu üüriturust üürnike vaatenurgast. Intervjuu küsimused saab laiemalt jagada kolmeks:

- üürnike taust
- üürimise põhjused ja kogemused üürimisega,
- rahulolu üüripinnaga ja üürikuludega.

Tulumaks. Üürileandjal tuleb üüritulust maha arvata 20%, mis läheb tuludeklaratsiooni deklareerimisel riigikassasse. Enne 2016. Aastat tuli tulumaksu maksta ka kõrvalkulude pealt. (Füüsilise … 2017) Kõrvalkulude alla mõistetakse neid kulusid, mis on seotud vara kasutamisega. Hannes Udde sõnul peab omanik siiski tasuma tulumaksu ka remondikulude, laenu- ja kindlustusmaksete eest, kui üürnik on nende eest maksnud (Pinn 2015). Autor küsis ka intervjueeritavatelt tulumaksukohustuse täitmise kohta. Kümnest intervjueeritavast teadsid vaid kolm kindlat vastust. Ühel juhul väideti, et üürileandja maksab üüritava korteri pealt riigile tulumaksu ja kahel teisel juhul väideti, et üürileandja seda kindlasti ei tee. Kaks üürnikku arvasid, et ilmselt üürileandja maksab ja üks üürnik leidis, et üürileandja ilmselt tulumaksu ei maksa. Ülejäänud neli sellele küsimusele vastata ei osanud. Autor arvab, et seadusemuudatus oluliselt üüritulult maksumaksjaid juurde ei toonud, sest üürilt 20% maha arvestada on palju ja need, kes seda varem ei deklareerinud, ei tee ka ilmselt praegu. Ka kinnisvaraanalüütik Tõnu Toompark leiab, et selline seadusemuudatus, mille alusel ei pea enam kõikide kõrvalkulude eest tulumaksu maksma, midagi oluliselt ei muuda, ning see pole piisav põhjus mustalt tegutsevatel üürileandjatel edaspidi tulusid deklareerida (Pinn 2015). Ühel juhul arvas üürnik, et üürileandja ilmselt maksab tulumaksu, sest tal on oma ettevõte. Tõnu Toompark toob välja, et paljud üürileandjad loovadki korteri üürimiseks firma, et maksukäitumine oleks õiguslik (Pinn 2015).

Üüripinnal elamise põhjused. Kaheks põhiliseks üüripinnal elamise põhjuseks, mis toodi intervjuudes välja, on õpingud eemal kodulinnast ning laenu saamise keerukus. Samad põhjused toodi välja ka teoreetilise osa alapeatükis, kus leitakse, et üüriturg on vajalik inimeste mobiilsuse ning enda kodu soetamine panga abil muutunud aastatega keerukamaks (Whitehead, Scanlon, Monk, Tang, Haffner, Lunde, Andersen, Voigtländer 2016: 12). Kui eelnevas väites käsitleti pigem liikuvat tööjõudu, siis intervjuudest tuleb välja, et Tartusse üürikorterisse kolimist põhjustab pigem hariduse omandamine. Eestis peab laenu saamiseks netopalk ulatuma vähemalt 600 euroni kuus ning lisaks tuleb arvestada omafinantseeringuga. Lisaks on väga oluline korrektne krediidiajalugu ning eeldatakse kindlat töölepingut ja pikka tööstaaži. (Lest 2016) Seega on noortel väga raske kinnisvara soetada ja intervjuude alusel sellega veel ei kiirustata. Kodu omandamist peetakse oluliseks kaugemaks tulevikuks.

Kogemused. Autor soovis teada ka üürnike varasemaid kogemusi üürimisega ning ka tulevikuvaateid seoses üüripinnal elamisega. Kolmel üürnikkul oli tegemist esimese üüripinnaga, kolmel teise ja kahel kolmanda üüripinnaga. Kahel juhul olid üürnikud elanud üürikorterites 6-7 aastat, kuid ainult üks plaanib soetada varsti ka oma kodu. Põhjuseks, miks otsiti uus üürikorter, toodi põhiliselt välja see, et koliti kellegagi kokku või otsiti suuremat ja paremat pinda. Ühel juhul osutus elektriküte liialt kalliks. Intervjuude andmete alusel elatakse ühes üürikorteris pigem pikemaajaliselt ehk vähemalt kaks aastat. Üks intervjuueritav kolis andmete kogumise ajal tagasi vanemate juurde, kuna üürimisega seotud kogukulud osutusid liiga suureks ning plaanib edaspidi kodu ise soetada. Ta tõi ka välja, et kõrvalkulude suuruse kohta ei antud õiget informatsiooni ning tegelikkuses osutusid need lubatust kaks korda kõrgemaks. Autor küsis ka teistelt üürnikkelt, kas üürileandjad ütlesid varasemate üüriarvete suurused. Ülejäänud intervjueeritavate puhul vastas informatsiooni tegelikkusele, seega kõrvalkulude suurus vastas teistel juhtudel lubatuga.

Rahulolu. Küsimusele, kas ollakse rahul korteri seisukorraga, üüri ja kõrvalkuludega, oli erinevaid arvamusi. Enamik üürnikke leidsid, et korter vajaks uuendust ja kogukulud kujunevad liiga kalliks. Samuti leidis üks üürnik, kes enam üürikorteris ei ela, et oli korteri seisundiga küll rahul, aga kõrvalkulude suurus tuli talle üllatusena. Ta arvas, et kui üür oleks olnud remondikulude võrra kõrgem, siis oleks osanud kohe alguses kuludega paremini arvestada. Intervjueeritavatest oli üks üürnik väga rahul, kes soovis vabatahtlikult maksta remondifondi, et tal oleks võimalus rohkem korteriga seotud teemadel kaasa rääkida. Üüriga seotud kulud jaotatakse sõbraga kahe peale, seega ei ole kulutused tema jaoks ka kõrged. Kuludega oli ka rahul veel kaks interjueeritavat, kelledest üks pidas veidi kõrgeks ainult remondifondi, kuid leidis, et selle vastu pole ka midagi teha, ning teine leidis, et kuna ta on juba viis aastat samas üürikorteris elanud, siis on ka tema kohustus remondifondi eest tasuda. Sama üürnik on teinud ise korteris ka ehitustöid, mille kulud poolitavad üürileandjaga. Ülejäänud seitse intervjueeritavat arvasid kulude suuruse kohta teisiti. Põhiliselt toodi välja, et kõrvalkulud on liiga suured ja eriti probleemne on remondifondi tasumine. Näiteks mainis üks üürnik, et kahe ja poole aasta jooksul, kui ta on sees elanud, on renoveeritud vaid teisi maju ning tunneb, et remondifondi tasumine on põhjendamatu. Teine üürnik tõi ka välja, et maksab küll remondifondi, aga maja on väga vana ning parandustöid selle jaoks ei tehta. Üürnik, kes

samuti ei olnud üürikuludega rahul, tõi välja, et pidi lisaks arvel märgitud kuludele, kus oli sees juba remondifond, maksma suulise kokkuleppe alusel juurde igakuiselt paarkümmend eurot remondikulusid. Tegemist on esmakordse üürnikuga, kes oma kogenematusest tulenevalt oli selle tasumisega ka nõus. Lisaks tõid mitmed üürnikud välja, et muidu ollakse üürimisega seotud kuludega rahul, kui ei peaks maksma vara säilimisse teenivaid kulusid. Üks üürnik arvas samuti, et ta ei saa remondifondi tasumisest otsest kasu, ning ta peab end vahelüliks, kellele on pandud kohustus kõik arvel märgitud kulud tasuda. Kuludest, mida võib seaduse kohaselt üürnikule tasumise kohustuseks panna, ei oldud rahul ka küttekuludega, mis talviti märkimisväärselt tõusevad. Samuti toodi mitmes intervjuus välja, et ainult üüritasu polegi väga kõrge, kuid koos kõrvalkuludega osutub hind liiga kalliks. Üürnik, kes on elanud üürikorterites juba seitse aastat, arvas, et oleks võinud selle raha, mis ta on üürimisele kulutanud, investeerida oma elamise soetamiseks.

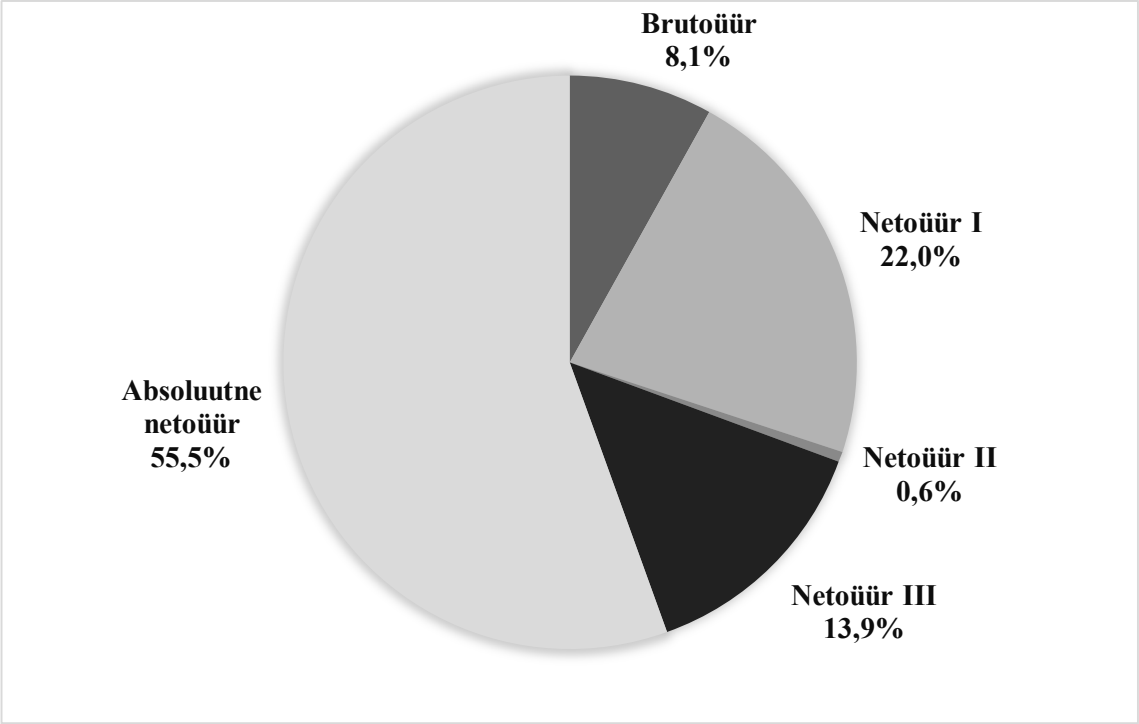
Teadlikkus. Autor pidas oluliseks uurimaks üürnike teadlikkust seadustest, mille alusel ei saa üürnikule panna kohustuseks maksta vara säilimisse teenivaid kulusid. Kümnest üürnikust neli olid seadusest teadlikud. Põhjusteks, miks nad on nõus seda maksma, toodi välja, et üür tuleks ilmselt kallim, kui seda maksma ei peaks, ja üürikorterite nõudlus on suurem kui pakkumine. Seega otsiks üürileandja pigem uue üürnikku kui maksaks ise vara säilimisse teenivate kulude eest. Ülejäänud üürnikud ei olnud antud seadusega kursis. Nendest viiele oli üürilepingusse kohustuseks pandud remondifondi- ja/või laenumaksete tasumine, seetõttu sellele tähelepanu ka ei pööratud. Nendest kahel juhul oli konkreetselt remondifond või laenumaksed lepingus välja kirjutatud, kuid kolmel juhul oli kirjas, et üürnikul tuleb tasuda kõik üürimisega seotud kulud. Arvati, et see, mis on üürilepingus kirjas, on ka seaduslik ning ei osatud sellele piisavalt tähelepanu pöörata. Ühel üürnikul lepingusse sellist punkti toodud ei olnud, vaid remondifondi tasumise kohustus tulenes suulisest kokkuleppest. Intervjueeritavate teadlikkus ja vara säilimisse teenivate kulude maksmise kohta arvas sarnaselt ka kinnisvaramaakler N, kelle sõnul ei ole üürnikud seadusest teadlikud või neil ei jää midagi üle üürikorterite kõrge nõudluse tõttu.

Haldus- ja hoolduskulud. Haldus- ja hoolduskulude alla võib liigitada mitmeid kulusid nagu teoreetilises pooles sai näidatud. Arvetelt võis välja lugeda suuri hooldus- ja

halduskulusid, seega soovis autor soovis teada, kas intervjueeritavad teavad, mida need kulud täpsemalt sisaldavad. Sellele küsimusele keegi konkreetset vastust anda ei osanud. Haldus- ja hoolduskulud võivad kujuneda suurematekskuusehitistel, mis sisaldavad mitmeid erinevaid korrashoiukulusid nagu lift, automaatne tulekustutus, tsentraalne valve jne (Plaamus 2007). Seega peaksid vanemates majades olema haldus- ja hoolduskulud mõnevõrra väiksemad.

Kulude tõus. Mõnel üüriarvel märkas autor, kas ühekordseid kulusid või kulude tõususid. Ühel üürnikul tõusis andmete kogumisperioodil üür 450 eurolt 475 eurole. Üürnik oli sellest teadlik ning lepingus oli ka kirjas, et korra aastas tohib üüri tõsta. Lisaks tuli ühel üürnikul maksta ühekordse korstnapühkija-teenuse eest, kuid ka sellest anti varasemalt teada. Üürnikule, kellel kahekordistus remondifondi tehtava makes suurus, sellest eelnevalt teada ei antud. Aasta keskmisest kõrvalkulude suurusest moodustab antud kuluartikkel 31%. Sama üürnik ei olnud teadlik ka seadusest, mille kohaselt temale remondifondi maksmist kohustuseks ei saa panna.

Autor selgitas lähemalt teoreetilise osa esimeses alapunktis üürimudelid ning soovis ka teada, milline on kõige populaarsem üürimudel Tartu linnas. Kulunorm (2010-2011: 9) kohaselt on absoluutne netoüür see, kui remondikulud tasub üürnik, kuid investeeringukulud jäävad ikkagi üürileandja kanda. Antud kontekstis käsitletakse absoluutset netoüüri, mille puhul on üürniku kanda jäetud kõik vara säilimisse teenivad kulud k.a. laenumaksed. Andmetele tuginedes saab öelda, et paljud üürnikud maksavad ka kapitalikulusid ning sellele vastav üürimudel puudub.



Joonis 10. Üürimudelite jaotus Tartu linna üürnike näitel kogutud andmete alusel (autori koostatud).

Jooniselt 10 on näha, et 173 üürnikult saadud informatsiooni kohaselt on kõige populaarsem üürimudel Tartus absoluutne netoüür, mis sisaldab nii remondi- kui ka kapitalikulusid. Kokku maksab absoluutse netoüüri alusel 96, kellest ainult remondifondi 72 üürnikku. Ülejäänud 24 maksavad lisaks remondifondile ka kapitalikulusid. Populaarne on ka netoüür I, mida kasutab 38 vastajat ning seljuhul maksavad üürnikud lisaks üürile juurde tarbimiskulud. Netoüür III pole andmete kohaselt Tartus väga kasutatav, vaid 24 vastajat on seotud antud mudeliga. Kommertspindadel on just netoüür III väga populaarne mudel (Schmidt 2015). Kõige vähem rakendatav mudel on netoüür II, mille puhul tuleb üürnikul maksta lisaks tarbimiskuludele ka kindlustus. Antud mudeliga oli seotud ainult üks üürnik. Ka brutoüür pole andmete kohaselt Tartu linnas väga kasutatav mudel. Kõigest 14 üürnikul maksvad üürikulusid selle mudeli alusel. Põhjuseks võib olla kõrgem üüritasu üürnikule ning brutoüür on ka üürileandjale väga riskantne mudel, kuna peab korvama kõik üürimisega seotud kõrvalkulud.

Uuringu käigus selgus, et üürimudelite kasutus on populaarne vaid ärikinnisvaras, kuid autori soovitus on kasutada neid ka eraelamukinnisvara puhul. Üürimudelite abil

kujuneb kulude selgem jaotus üürniku ja üürileandja vahel, ning ilmselt need hoiaks ära ka kõrvalkulude tasumisega tekkivaid arusaamatusi. Põhiliselt on muret tekitav üürniku kanda jäetud vara säilimisse teenivate kulude tasumine, millega on korduvalt pöördutud ka kohtu poole. Autoripoolne soovitus on üürilepingu osapooltel kohe alguses kokku leppida kokku kõrvalkulude tasumises võimalikult täpselt, et hilisemalt ei tekiks sellega arusaamatusi.

Intervjuudest tuli välja, et üürnikud ei ole peamiselt rahul kahe kõrvalkuluga. Ühed neist on küttekulud, mis talvel on väga kõrged. Tulemustest selgus, et soojusenergia mõjutab märgatavalt kõrvalkulude suurust ja jaotust. Kõikuva kliima tõttu moodustub soojusenergia talvel kõrvalkuludest suure osa. 2018. a veebruaris moodustas soojusenergia üle poole kõrvalkuludest, kuid 2017. a augustis vaid 7,3% ehk alles viies kõrvalkulu oma suuruse poolest. Lisaks tuli käesolevas bakalaureusetöös välja, et soojusenergia kulu suurus sõltub nii maja vanusest, soojustuse tasemest, küttesüsteemi kaasaegsusest, kui ka kesisest või halvast ehituskvaliteedist. Seega tuleb üürikorteri otsinguil tähelepanu pöörata ka hoone üldisele kvaliteedile.

Samuti selgus intervjuudest, et üürnikud ei ole rahul vara säilimisse teenivate kulude tasumisega. Autori poolt tehtud analüüsist selgub, et sellised kulud moodustavad kogutud andmete alusel kõikidest kõrvalkuludest 14,1%. Kuludokumente saatnud 20 üürnikku neid kulusid ei maksnud. Seega 37 üürnikku maksid vara säilimisse teenivaid kulusid, ning kui vaadelda ainult nende isikute kõrvalkulusid, siis moodustasid remondifond ja laenumaksed 18,44% kõrvalkuludest. Lisaks peetakse ka kindlustust vara säilimisse teenivaks kuluks, kuid kuna see moodustas vaid 0,3% kõrvalkuludest, siis pidas autor seda kulu antud töö seisukohalt ebaoluliseks ning selle käsitlemine oleks ajanud segamini üürimudelite tabeli.

Eelmainitud kulude väljatoomine on autori arvates tähtis seetõttu, et üürnikud oskaks arvestada rohkem üürimisega seotud kuludega ning oleksid teadlikumad, et kõrvalkulud ei sõltu ainult tarbimisest. Lisaks ei ole varem käsitletud kõrvalkulude protsentuaalset jaotust, ning antud töö abil saab parema ülevaate Tartu üüriturust. Intervjuudest selgus, et kõik üürnikud ei ole teadlikud võlaõigusseaduse § 292 lg 1. Käesolev bakalaureusetöö teadvustab üürnikele nende õigusi seoses üürilepingu sõlmimisel, mis on jäänud paljudele üürnikele arusaamatuks või teadmata.

Juhul, kui üürileandja kanda jäävad vara säilimisse teenivad kulud, siis ilmselt selle võrra tõuseks ka üür. Intervjuudest selgub, et enim rahulolematust tekitab kõrvalkulude suurus ja mitte nii väga üüritasu. Tihtipeale üürnikud ei arvesta kõrgete kõrvalkuludega vaid keskenduvad madalale üürile. Autor leiab, et üürniku poolt makstavateks kõrvalkuludeks peaksid olema ainult vara kasutamisega seotud kulud, et üürnik suudaks selgemalt üürimisega seotud kogukulusid arvestada. Tihtipeale võib madal üür olla petlik, sest suhteliselt madalale üürile lisanduvad kõrged kõrvalkulud.

KOKKUVÕTE

Käesoleva bakalaureusetöö raames uuris autor üürimudeleid ja üürimisega seotud kulusid Tartu linna üürnike näitel. Eesmärgi täitmiseks püsitas autor kaheksa uurimisülesannet, millest kolm aitasid luua bakalaureusetööle teoreetilise raamistiku ning viie uurimisülesande abil teostati empiiriline analüüs.

Teoreetilises osas käsitles autor tänapäeva üürituru soodustavaid ja pärssivaid tegureid ning andis üüriturule üldise raamistiku. Autor tõi välja ärikinnisvara puhul kasutatavad üürimudelid, mis laiemalt jagunesid bruto- ja netoüüriks. Netoüür jaotati omakorda neljaks vastavalt kulude tasumise jaotusele üürniku ja üürileandja vahel. Teoreetilises osas toodi ka välja kulud, millest koosnevad üürimudelid. Lisaks tõi autor välja üürimisega kaasnevad täiendavad kulutused, millega üürnik peaks arvestama. Kõik kulud ei pruugi üüripinnal elamisega kaasneda, sest need kulud olenevad paljudest erinevatest faktoritest.

Empiirilises osas teostati kombineeritud analüüsi, milles kasutati kvantitatiivseid ja kvalitatiivseid andmeid. Esimeses alapeatükis kirjeldati Tartu üüriturgu läbi artiklite, millele lisandusid kogenunud maakleri arvamus ja teadmised läbi autori poolt läbitud intervjuu. Sellega andis autor edasi parema ülevaate Tartu üürituru kohta. Käesoleva bakalaureusetöö eesmärgi täitmiseks kogus vastuseid 173 üürnikult, et välja selgitada andmete alusel Tartu linna kõige populaarsem üürimudel. Empiirilise osa täiendamiseks koguti 57 üürnikult 270 kuludokumenti ajavahemikus 2017. a märts kuni 2018. a aprill, mille abil on näha kõrvalkulude osakaalu üürist ning täpsemat kõrvalkulude jagunemist. Samuti täiendati antud tööd kaardiga, millel on kujutatud 55 üürniku elukohad, et oleks selgemini näha, kus üüritakse sagedamini elamispindu. Lisaks täiustas autor kvantitatiivseteid andmeid kümne üürnikega, kellega viidi läbi intervjuud, mille kestused varieerusid 6 minutist 22 minutini. Intervjueeritavad valiti välja

kuludokumentide alusel ning tegemist oli poolstruktueeritud intervjuudega, sest üürnike kogemused üüripindaga olid erinevad.

Empiirilises osas selgus, et Tartus kujundavad üüriturgu suuresti tudengid, kes tulevad üle Eesti Tartusse õppima. Eelistatakse kesklinna läheduses asuvaid piirkondi, kesklinnast väljajäävatest üüripindadest eelistatakse parema ühistranspordi ühendusega kohti. Üürituru hinnad on pigem madalad või keskmised, ning nõudlust ei ole kallimatele üüripindade järele. Üha rohkem on populaarsust kogumas üüriäri. Tartu üüriturul on palju tudengeid, kellel ei ole võimalik endale lubada kallist korterit, seega on nõudlus suurem madalama üüriga korterite järele.

Käesolevas töös selgus, et autori kogutud andmete alusel on Tartu üüriturul kõige kasutatavamaks üürimudeliks absoluutne netoüür, mille puhul maksab üürnik lisaks üürile ja vara kasutamisega seotud kuludele ka vara säilimisse teenivaid kulusid. Viiest erinevast üürimudelist, mida autor antud bakalaureusetöös kirjeldab, moodustub üle poole absoluutne netoüür ning 96 üürnikku 173-st maksavad ka remondifondi ja/või laenumakseid. Kogutud andmete alusel on kõige kasutatavam üürimudel Tartu linna üüriturul vastuolus võlaõigusseaduse § 292 lg 1-ga.

Kogutud kuludokumentide alusel selgub, et keskmine üür on 7,11 €/m^2 ja keskmised kõrvalkulud 2,64 €/m^2, mis moodustavad kogukuludest 27,08%. Talvisel perioodil on küttekulud suuremad ning võivad moodustada peaaegu poole kõrvalkuludest. 57-st üürnikust maksid vara säilimisse teenivaid kulusid 37, ning nende kuludokumentide põhjal moodustavad need 18,44%. Kui arvestada kõiki 57 üürnikku, siis moodustasid vara säilimisse teenivad kulud 12,28%. Põhiliselt on tegemist remondifondiga ning vähesel määral ka laenumaksetega. Intervjuudest selgus, et üürnikud ei ole põhiliselt kõrvalkuludest rahul küttekulude suurusega ja vara säilimisse teenivate kulude tasumisega. Lisaks uuris autor üürnikke teadlikkust remondifondi ja laenumaksete tasumise kohustuse kohta, ning selgus, et kõik üürnikud ei ole sellest teadlikud.

Käesoleva bakalaureusetöö kasutatud kirjanduse ja analüüsi tulemusena jõudis autor järelduseni, et üürimine ei sõltu ainult üürist vaid ka paljudest muudest kuludest ja teguritest. Antud töö võib olla oluline esmakordsetele üürnikele, kes ei oska koheselt kõikide kuludega arvestada. Lisaks soovitab autor üürimudeleid kasutada ka

eraelamukinnisvara puhul, et oleks kulude jaotus mõlemale osapoolele selgem. Antud töö pöörab tähelepanu ka võlaõigusseadusele, mille alusel ei saa vara säilimisse teenivaid kulusid üürnikku kanda jätta. Uurimistulemustest selgub, et eelmainitud seadust sageli eiratakse.

Antud bakalaureusetöös käsitletavat teemat ei ole antud kujul varem uuritud. Üüriturg on küllaltki läbipaistmatu ja puuduvad asjakohased andmed. Autor leiab, et üüriturg on väga aktuaalne, moodustades olulise osa kinnisvaraturust, ning sellele tuleks rohkem tähelepanu pöörata. Antud teemat on võimalik edasi uurida üürileandjate seisukohast seoses kõrvalkuludega jaotusega ning nende kogemustega Tartu üüriturul. Teise arendussuunana pakub autor välja suurema tähelepanu suunamise seadustele ja kohtulahenditele, sest teadaolevalt on olnud palju erinevaid üürnike ja üürileandjate vahelisi kohtuvaidluseid.

VIIDATUD ALLIKAD

1. Absolute Triple Net Lease. – Thomson Reuters Practical Law, 2018. [https://content.next.westlaw.com/Document/Id4cf1970f3ad11e28578f7ccc38dcbee/View/FullText.html?contextData=(sc.Default)&transitionType=Default&firstPage=true&bhcp=1]. 05.04.2018
2. **Agadoni, L.** Avoid These Renter Rip-Offs. – Trulia, 2017. [https://www.trulia.com/blog/renter-rip-off-10-ways-to-fight-hidden-apartment-fees/]. 08.04.2018
3. **Armstrong, M.** The Countries with the Most Renters. – The Statistics Portal, 2018. [https://www.statista.com/chart/13034/the-countries-with-the-most-renters/]. 02.05.2018
4. **Balmer, I., Bernet, T.** Housing as a Common Resource? Decommodification and Self-Organization in Housing – Examples from Germany and Switzerland – Universität Bern, 2015. [https://boris.unibe.ch/70441/1/9783038214953-012.pdf]. 02.05.2018
5. **Baron, L.** Investing 101: Estimating Rental Property Expenses. - Zillow Porchlight, 2012. [https://www.zillow.com/blog/investing-101-estimating-rental-property-expenses-94824/]. 08.04.2018
6. **Bierschenk, L. M., Bierschenk K. R., Bierschenk W. C.** Singling Out Triple-Net Leases. – CCIM Institute, 2018. [https://www.ccim.com/cire-magazine/articles/singling-out-triple-net-leases/?gmSsoPc=1]. 04.04.2018
7. **Boiron, P., Boiron C.** Commercial Real Estate Investing in Canada, 2018, pp. 463. [https://books.google.ee/books?id=1Rc1xArmVe0C&pg=PA463&lpg=PA463&dq=gross+lease+inflation&source=bl&ots=OuA9HmvPmx&sig=PMIx2qPulioPCWUJDx2UPQAU8DI&hl=et&sa=X&ved=0ahUKEwitoKvulu7ZAhWsJZoKHYCyD504ChDoAQhOMAU#v=onepage&q=doi&f=false]. 06.04.2018
8. **Boyd, T. G.** Survey of Market Absorption of New Multifamily Units. - 2018 Annual Absorption Report (2017 Absorptions for 2016 Completions), 2018.

[https://www.census.gov/content/dam/Census/library/publications/2018/demo/H130-17-A.pdf]. 01.05.2018

9. **Bragg, S.** The difference between fixed and variable costs. – Accounting tools, 2017. [https://www.accountingtools.com/articles/the-difference-between-fixed-and-variable-costs.html]. 01.05.2018
10. **Chacón, F.** Covert Costs: Utilities Are the Hidden Cost of Housing. - Trulia, 2016. [https://www.trulia.com/blog/trends/covert-costs-utilities/]. 05.04.2018
11. **Christiansen, W.K.S.** The net lease revisited: what outgoings should be included in the service charge? - The New Zealand Valuers' Journal, 1988, Vol. 27, No. 8, pp. 473-4; Thompson, R.V**.** The net lease. - New Zealand Property Management Journal, 1991, January, pp. 20-1. Viidatud **Halvitigala, D., Murphy, L., Levy, D.** Dominant and non-dominant lease structures and their effect on place-based valuation practices. - Journal of Property Investment & Finance, 2011, Vol. 29, No. 6, pp 597. vahendusel.
12. **Cornelius, J., Rzeznik, J.** National Report for Germany. - TENLAW: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, 2014, pp. 85. [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/reports/GermanyReport_09052014.pdf]. 06.04.2018
13. **Crook, D.** Complete Real-Estate Investing Guidebook. - The Wall Street Journal, 2006. [https://books.google.ee/books?id=zjoocnobDiUC&pg=PT165&lpg=PT165&dq=rental+deposit+academic+journal&source=bl&ots=ngoP4ofADa&sig=O6ULukFpdVswxS8p4Hyxez4mhkQ&hl=et&sa=X&ved=0ahUKEwic6KTHy93aAhWHiywKHZhyCzoQ6AEITTAG#v=onepage&q=rental%20deposit%20academic%20journal&f=false]. 28.04.2018
14. Dictionary of International Trade. – Global Negotiator, 2018. [https://www.globalnegotiator.com/international-trade/dictionary/hidden-costs/]. 11.05.2018
15. **Druica, E., Valsan, C., Ianole, R.** Residential Real Estate in Europe: An Exploration of Common Risk Factors. – The Journal of Masaryk University, 2015, Vol. 15, No. 4, pp 414. DOI: 10.1515/revecp-2015-0028

16. Energy poverty - nobody should have to choose between heating and eating. – Renovate Europe, 2017. [Energy poverty - nobody should have to choose between heating and eating]. 16.04.2018
17. Euribor interest rates. – Worldwide interest rates and economic indicators, 2018. [https://www.google.ee/search?q=global+rates&oq=global+rates&aqs=chrome..69i57j69i60l3j0l2.1741j0j4&sourceid=chrome&ie=UTF-8]. 27.04.2018
18. Füüsilise isiku üüritulu maksustamine alates 2016. aastast. – Maksu- ja tolliamet, 2017. [https://www.emta.ee/et/eraklient/tulu-deklareerimine/fuusilise-isiku-uuritulu-maksustamine-alates-2016-aastast]. 19.04.2018
19. **Galland, O.** Sociologie de la jeunesse. L'entre ´ e dans la vie. - Armand Colin, Paris, 1991. Viidatud **Molgat, M.** Do Transitions and Social Structures Matter? How 'Emerging Adults' Define Themselves as Adults. - Journal of Youth Studies, 2007, Vol. 10, No. 5, pp 495 vahendusel. [https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13676260701580769#aHR0cHM6Ly93d3cudGFuZGZvbmxpbmUuY29tL2RvaS9wZGYvMTAuMTA4MC8xMzY3NjI2MDcwMTU4MDc2OT9uZWVkQWNjZXNzPXRydWVAQEAw]. 02.05.2018
20. **Hammel. J., Smith, J., Scovill, S., Campbell, R., Duan, R.** Rental housing discrimination on the basis of mental disabilities: results of pilot testing. - U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research, pp. 47, 2017. [https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/MentalDisabilities-FinalPaper.pdf]. 02.05.2018
21. **Harris, D. R.** "Property values drop when blacks move in, because… Racial and socioeconomic determinants of neighborhood desirability". – University of Michigan, 1991, pp. 470-471. [http://www.jstor.org/stable/pdf/2657496.pdf?refreqid=excelsior:b07fe906742d5bde72195e094b6cf22f]. 02.05.2018
22. **Hasenmaile, F., Hoffer, B., Rieder, T., Waltert, F., Boppart, S., Lazic, S., Diergardt F.** Economic upturn coming just at the right time. – Credit Suisse Group AG, 2018. [https://www.credit-suisse.com/media/assets/private-banking/docs/ch/privatkunden/eigenheim-finanzieren/swiss-real-estate-market-2018.pdf]. 02.05.2018

23. Hinnastatistika. – Kinnivaraportaal KV. [http://kinnisvaraportaal-kv-ee.postimees.ee/?act=statsAvgPrice.main&deal_type=2&start_date_year=2017&start_date_month=4&end_date_year=2018&end_date_month=3&county1=12&parish1=450&city1=0&county2=12&parish2=450&city2=0]. 08.04.2018
24. **Hoolachan, J., McKee, K., Moore, T., Soaita A. M.** 'Generation rent' and the ability to 'settle down': economic and geographical variation in young people's housing transitions. – Journal of Youth Studies, 2016, pp. 69-71. [https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13676261.2016.1184241#aHR0cHM6Ly93d3cudGFuZGZvbmxpbmUuY29tL2RvaS9wZGYvMTAuMTA4MC8xMzY3NjI2MS4yMDE2LjExODQyNDE/bmVlZEFjY2Vzcz10cnVlQEBAMA==]. 02.05.2018
25. Housing Finance In The Euro Area. – European Central Bank, 2009, pp. 86-87. [https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/housingfinanceeuroarea0309en.pdf?f2aff929716c20859ea899c00d8f2ccf]. 06.04.2018
26. Housing statistics. - Eurostat Statistics Expalined. [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics]. 10.04.2018.
27. How to Estimate Your Utility Costs Before Renting. – Zillow, 2012. [https://www.thestreet.com/story/12791918/1/how-estimating-your-apartment-utility-costs-you-move.html]. 05.04.2018
28. **Hussar, A.** Eluruumi üüriõiguse võrdlevõiguslik analüüs. – TÜ õigusteaduskond, 2015. [https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/eluruumi_uurioiguse_analuus.pdf]. 08.04.2018
29. Increasing rent. – Tenancy Services, 2018. [https://www.tenancy.govt.nz/rent-bond-and-bills/rent/increasing-rent/]. 11.05.2018
30. **Joosten, H., Wisman, H., Klaver S.** Housing markets in perspective 2016. – BPD, 2016, pp 9. [https://www.bpdeurope.com/media/107467/q540_bpd_dunefra-2016_engels-lr-web.pdf]. 05.04.2018
31. Kinnisvarasõnastik. Kinnisvaraekspert. [http://kinnisvaraekspert.ee/kinnisvarasonastik/?search=]. 06.04.2018

32. Kulunorm. – Rahandusministeerium, 2010-2011, pp. 9. [http://infohaldus.readthedocs.io/et/master/uuringud/kinnisvara_tulemusaruandlus_ja_kasutusnormatiivid/kulunorm.pdf] 10.04.2018
33. Kuukokkuvõtted. – Riigi ilmateenistus. [http://www.ilmateenistus.ee/kliima/kuukokkuvotted/]. 16.04.2018
34. **Laik, A.** Tagatisraha peab intressi koguma. – Äripäev, 2013. [https://www.aripaev.ee/uudised/2013-08-20/tagatisraha_peab_intressi_koguma]. 28.04.2018
35. **Leemets, T.** Füüsilise isiku üüritulu deklareerimiskohustuse täitmine Eestis. - SKA finantskolledž, 2017, 4 lk. (lõputöö). [https://digiriiul.sisekaitse.ee/bitstream/handle/123456789/1420/2017_Leemets.pdf?sequence=1]. 02.05.2018
36. **Lehtsaar-Karma, H.** Tudeng saab Tartus üürikorteri alampalga eest. – Äripäev, 2015. [https://dea.digar.ee/cgi-bin/dea?a=d&d=apkinnisvara20150817.2.8.1]. 08.04.2018
37. **Lest, K.** Kas Sina saad kinnisvara ostmiseks pangast laenu? – Domus Kinnisvara, 2016. [https://domuskinnisvara.ee/2016/01/15/kas-sina-saad-kinnisvara-ostmiseks-pangast-laenu/]. 18.04.2018
38. **Linhart, M., Hána P., Petrik, V., Marek D.** Rental market – Is renting a dwelling a profitable investment? – Property Index, Overview of European Residential Markets, 2017, 6th ed., pp 8-9. [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/at/Documents/real-estate/property-index-6th-edition-2017.PDF] 10.04.2018
39. London Underground Tickets & Travelcards. – toptiplondon, 2018. [https://www.toptiplondon.com/transport/tickets/underground-tickets-travelcards/]. 08.04.2018
40. **Marie, J.** The Pros & Cons of Renting an Unfurnished Apartment. – Home Guides, 2018.[http://homeguides.sfgate.com/pros-cons-renting-unfurnished-apartment-47242.html]. 01.05.2018
41. **Martin, A.** 12 Overlooked Costs of Renting an Apartment. – Money Talks News, 2015. [https://www.moneytalksnews.com/13-hidden-costs-renting-apartment/]

42. **Morris, A.** Supply and Demand in the National Rental Apartment Market. - The Allen Morris Company, 2017. [http://www.allenmorris.com/supply-demand-national-rental-apartment-market/]. 05.04.2018
43. **O'Bryan, L., Barnett J.** Don't Let The Hidden Costs of Renting Surprise You.- Barnett Real Estate, 2016. [http://www.barnettproperty.com.au/2016/08/23/dont-let-the-hidden-costs-of-renting-surprise-you/]. 08.04.2018
44. **Pinn, M.** Seadusemuudatus tahab põrandaalused üürijad maksukuulekaks muuta. – Äripäev, 2015. [https://www.aripaev.ee/uudised/2015/10/16/seadusemuudatus-tahab-porandaalused-uurijad-maksukuulekaks-muuta]. 02.05.2018
45. **Pittini, A.** Housing Affordability in the EU. – CECODHAS Housing Europe's Observatory, 2012, No. 1, pp. 7. [file:///C:/Users/K/Downloads/CECODHAS%20Observatory%20Briefing_Housing%20Affordability%202012%20(1).pdf]. 16.04.2018
46. **Plaamus, L.** Uue korteri halduskulud võivad olla pea kolmandiku võrra kõrgemad. – Postimees, 2007. [https://tarbija24.postimees.ee/1666405/uue-korteri-halduskulud-voivad-olla-pea-kolmandiku-vorra-korgemad]. 01.05.2018
47. **Priemus, H.**, **Mandic, S.** Rental housing in Central and Eastern Europe as no man's land. - Journal of Housing and the Built Environment 15, 2000, pp. 207-208. [https://link.springer.com/content/pdf/10.1023%2FA%3A1010186618204.pdf]. 02.05.2018
48. **Reino, R.** Üürimise kõrvalkulud on kokkuleppe küsimus. – Domus Kinnisvara, 2010. [https://domuskinnisvara.ee/2010/09/23/uurimise-korvalkulud-on-kokkuleppe-kusimus/]. 01.05.2018
49. **Richardson, A.** What is the Difference between Gross and Net Leases? – Aquicore, 2017. [https://aquicore.com/blog/difference-gross-net-leases/]. 04.04.2018
50. **Rowland, P.** Comparing net with gross rents. Journal of Property Valuation and Investment, 1996, Vol. 14, No. 3, pp. 20. [https://doi.org/10.1108/14635789610118262]. 05.04.2018
51. **Ryan, T.** Budgeting for the Hidden Costs of Renting an Apartment. - Apartment Showcase, 2017.

[https://www.apartmentshowcase.com/blog/tips/2015/08/budgeting-for-the-hidden-costs-of-renting-an-apartment]. 05.04.2018

52. **Salzman, D. A., Zwinkels, R. C. J.** Behavioural Real Estate. - Journal of Real Estate Literature: 2017, Vol. 25, No. 1, pp. 83.
53. **Schmid C. U., Dinse J. R.** My Rights as Tenant in Europe. - Tenlaw Project on Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe, 2014. [http://www.tenlaw.uni-bremen.de/My%20Rights%20as%20Tenant%20in%20Europe.pdf]. 04.04.2018
54. **Schmidt, R**. What You Should Know About The Triple Net (NNN) Lease. – Property Metrics, 2015. [https://www.propertymetrics.com/blog/2015/02/19/nnn-triple-net-lease/]. 20.04.2018
55. Seattle Landlord-Tenant Laws. – Seattle Department of Construction & Inspections, 2017, pp. 7. [https://www.seattle.gov/dpd/cs/groups/pan/@pan/documents/web_informational/dpdd016420.pdf]. 05.04.2018
56. **Tamme, T.** Tartu üüriturg: Sel aastal ei näe me hinnatõusu ega –langust. – Arco Vara, 2016. [https://www.ohtuleht.ee/725332/tartu-uuriturg-sel-aastal-ei-nae-me-hinnatousu-ega-langust]. 08.04.2018
57. **Toebe, C.** How to Be Aware of Hidden Costs for a First Time Renter. – Wiki How, 2018. [https://www.wikihow.com/Be-Aware-of-Hidden-Costs-for-a-First-Time-Renter]. 11.05.2018
58. The State of the Nation's Housing. - Joint Center for Housing Studies of Harvard University, 2017, pp. 25-30. [http://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/harvard_jchs_state_of_the_nations_housing_2017.pdf]. 05.04.2018
59. Utility Best Practices. - Tenants Union of Washington State. [http://tenantsunion.org/en/rights/utility-best-practices]. 05.04.2018
60. **Väärtnõu, A.** Ärikinnisvara üürimudelid ja nende võrdlev analüüs Monte Carlo meetodil. - TTÜ majandusteaduskond, 2014, 31-41 lk. (magistritöö)
61. **Voigtländer, M.** The Stability of the German Housing Market. - Munich Personal RePEc Archive, 2012, No. 43315, pp. 18. [https://mpra.ub.uni-muenchen.de/43315/1/MPRA_paper_43315.pdf]. 06.04.2018

62. Võlaõiguseadus. – Riigikogu, 2018. [https://www.riigiteataja.ee/akt/131122016007?leiaKehtiv]. 06.04.2018
63. **White, M. C.** 4 Fees Renters Must Pay - and 1 You Never Should. – Money: Personal Finance News & Advide – Time, 2015. [http://time.com/money/4049120/fees-renters-pay-apartment-guide/]. 08.04.2018
64. **Whitehead, C., Scanlon, K., Monk, S., Tang, C., Haffner, M., Lunde, J., Andersen, M. L., Voigtländer, M.** Understanding the Role of Private Renting: A Four-country Case Study. – University of Cambridge, 2016, pp. 12.
65. **Williford, T.** How to Read Your Gas or Electric Utility Bill. - Apartment Therapy, 2010. [https://www.apartmenttherapy.com/how-to-read-your-utility-bill-131512]
66. **Wood, B. L.** NNN Leases versus Absolute Net Leases. – Utah Property Investors, 2017. [https://utahpropertyinvestors.com/nnn-leases-versus-absolute-net-leases/]. 20.04.2018

LISAD

Lisa 1. Kuluartiklite jaotus vastavalt autorile edastatud kuludokumentidele kulurühmadesse.

Kulurühm	Kulude nimetused dokumentidelt
Investeeringukulud (kapitalikulud)	laenu põhiosa tagasimakse; laenuintressi tasumine;
Remondikulud	remondifond; reservfond; jooksev remont; tehnohooldus ja avariitööd;
Haldus- ja hoolduskulud	hooldustasu; heakorrateenus; hooldustasude fond; porivaibad; heakord; haldustasu; haldus-hooldusteenus; raamatupidamisteenus; administratiivkulu; majanduskulu; lift; ventilatsioonifiltrid; korstnapühkija teenus; põhihooldus korterist; kü liikmemaks; kompensatsioon juhatusele; avariivalve ja käidukorraldus; condo24.net keskkonna rent; palgad; kojamees;
Kindlustus	kindlustus; elamukindlustus; kaasomandi kindlustus;
Elektrienergia	üldelekter; elekter; välisvalgustus; elektripaigaldiste käit; elekter päev;

Kulurühm	Kulude nimetused dokumentidelt
	Lisa 1.elekter öö; võrguteenus päev; võrguteenus öö; taastuvenergia; elektriaktsiis; elektri püsitasu; käidukorraldus;
Soojusenergia	keskküte; soojuskadu; gaas; küte; küttekadu; kütte mõõtmine; kütte arvestuse teenus; vannitoa küte/küttekaod; üldküte; maagaas; küttekulujaotur; siugtoru; siugtoru ja kaod soojatorustikus.
Vesi ja kanalisatsioon	vesi ja kanalisatsioon; soe vesi; külm vesi; veekadu; vee soojendamine; üldvesi; vee ülekulu; vesi; veevahed; tsirkulatsioon; vee tarbimine; soojavee energia; veepehmendussool;
Jäätmekäitlus	prügivedu; jäätmekäitlustasu;
Ruumide koristus	koristaja palk; sisekoristus; trepikoja koristus; koristuskulu; lisakoristus; väliskoristus.

Allikas: autori koostatud.

SUMMARY

THE EXPENSES OF RENTING AN APARTMENT - THE STUDY OF TYPES OF LEASES AT THE EXAMPLE OF CITY OF TARTU'S TENANTS

Kati Niilo

Either you own a personal housekeeping or live in a rental space, you have to pay for consumptions like water, electricity and heating. Exceptions include hotel type accommodations, in which case the period fee is fixed and in general it includes all the costs. In most cases you have to pay all the costs of property use separately. In your home it is understandable that you occasionally have to do some repairs and fix surroundings. When renting an apartment, most people, especially first time renters, are unaware of different expenses that accompany living in a rental apartment and it's final cost. Offtimes people rather reckon on rental costs, without focusing on other costs that accompany renting.

While renting a housing the property market plays an important role, but it is hard to evaluate the importance of rental market due to lack of records. Such situation has emerged because of the reason that rental ratios are not publically documented, so people do not have a chance to familiarize with them. The renter and the landlord sign a lease agreement that suits both sides and where they agree upon each others rights and obligations. One point, that needs to be indicated in the contract, is the other costs payment distribution between the renter and the landlord. Other costs evolved accordingly to the renters consumption pattern, appartment association regulations, weather and peculiarity of the building itself. In addition to usual consumption expenditures there could be costs on the rental bill, that the renter does not understand or that are not related to the usage of the property. It is possible that the renter has obligations to pay for costs, that are contrary to low, but are still reflected on the rental

bill. The purpose of this bachelor thesis is to identify the most used type of lease that is used within Tartu's tenants and which relies on other costs distribution between the renter and the landlord.

Rent related costs are structured into rental models by the author, so they could be more clearly defined. To fulfill the objective, the necessary data is collected by Tartu's tenants. The author additionally collects different expense documents from the tenants in order to provide an overview of different costs and their sizes in Tartu's rental market. The analysis of cost documents is based on rental receipts colleceted by the author between February 2017 and March 2018. In this bachelor's thesis, the author conducts interviews with both the real estate agent and several tenants in order to complement the quantitative analysis and provide a better overview of the rental market in Tartu. In order to achieve the aim of this bachelor's thesis, the following tasks are set:

- to provide an overview of the rental market in Tartu and the factors facilitating and inhibiting rental;
- to adapt commercial real estate rental models to residential real estate rental models and dismantle them by highlighting both the advantages and disadvantages of the models;
- to bring out secondary costs, which rental models consist of;
- to bring out additional costs of renting;
- to give an overview of Tartu's rental market through articles and interview with real estate broker;
- to collect, process and analyze rentals for tenants;
- to compile questionnaires for tenants and brokers and to interview them;
- to compile a questionnaire, which helps out to find the mosed used type of lease in Tartu;
- to evaluate the rental costs in Tartu on the basis of the analysis carried out.

In the empirical part, a combined analysis was carried out, using quantitative and qualitative data. The first section describes Tartu's rental market through articles, which were supplemented by an experiences broker's opinion and knowledge thorugh an interview conducted by the author. With this, the author provided a better overview of the rental market in Tartu. To fulfill the purpose of this bachelor's thesis, information

was gathered from 173 tenants to find out the most popular type of lease in Tartu. In order to complement the empirical part, 270 documents showing ancillary costs were collected from 57 tenants from April 2017 to April 2018, showing the percentage of ancillary costs and more preciselt the distribution of additional costs. This thesis was also supplemented by a map depicting 55 tenants' residencies, in order to see where appartments are rented more often. In addition, the author improved the quantitative data with interviewing ten tenants, where interviews durations varied from 6 to 22 minutes. The interviewees were selected on the basis of expense receipts and were semistructured interviews, as tenants' experiences with rentals were different.

In the empirical part, it became clear that in Tartu, the rental market is largely shaped by students all over Estonia, who come to study in Tartu. Areas close to the city center are preferred, while outside city center, places with good public transport connections were preferred. The rental market prices are rather low or average, and there is no demand for more expensive rental properties. Rental business is becoming more and more popular. There are a lot of students in the rental market in Tartu, who can not afford expensive apartments, so the demand for apartments with lower rental rates is increasing.

In this thesis, it became clear that according to the data collected by the author, the absolute net lease is the most used type of lease, in which the renter, in addition to the rent and the costs associated to the use of the property, pays the costs of maintaining the property. Out of the five rental models described by the author in this bachelor's thesis, the absolute net lease forms over the half and 96 out of 173 renters also pay repair funds and / or loan payments. Based on the data collected, the mosed used type of lease in Tartu's rental market is inconsistent with § 292 (1) of the Law of Obligations act.

Based on collected expense documents, it turns out that the average rent is 7,11€/m2 and the average additional cost is 2,64€/m2, which is 27,08% of the total cost. In the winter period, heating costs are higher and can be almost half of the cost. Out of the 57 tenants, 37 of them paid for costs of maintaining the property and on the basis of their receipts, they account for 18,44%. Considering all 57 tenants, the property maintaining costs were 12,28%, which mainly consists of repair fund and, to a lesser extent, loan payments. The interviews revealed that the tenants are mostly not satisfied with the heating costs and the cost of maintaining the rental property. In addition, the author

studied tenants' awareness of the repair fund and the obligation to pay loan payments, and it became clear that not all tenants were aware of this.

As a result of the literature and analysis used in this bachelor thesis, the author came to the conclusion that renting does not only depend on rent but also on many other costs and factors. This work may be important for first-time tenants, who can not immediately count on all costs. In addition, the author recommends the use of types of leases for private residential properties, so that the cost sharing is clearer for both parties. The given thesis also pays attention to the Law of Obligations Act, according to which, the costs of maintaining the property can not be left to the renter. The results of the study show that the aforementioned law is often ignored.

The topic discussed in this bachelor thesis has not been previously studied in such form. The rental market is rather opaque and there is no relevant data. The author believes that the rental market is very topical, forming a significant part of the real estate market, and should be given more attention. This issue can be further investigated from the point of view of landlords in relation to the cost of distribution and their experience in Tartu's rental market. As a second direction, the author offers more attention to referring to laws and court rulings, as there have been many different litigations between tenants and landlords.

Lihtlitsents lõputöö reprodutseerimiseks ja lõputöö üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

Mina, Kati Niilo,

1. annan Tartu Ülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud teose "Korteri üürimisega seotud kulud – üürimudelite uuring Tartu linna üürnike näitel", mille juhendaja on assistent Mark Kantšukov.

1.1. reprodutseerimiseks säilitamise ja üldsusele kättesaadavaks tegemise eesmärgil, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace-is lisamise eesmärgil kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

1.2. üldsusele kättesaadavaks tegemiseks Tartu Ülikooli veebikeskkonna kaudu, sealhulgas digitaalarhiivi DSpace´i kaudu kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni.

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile.

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Tartus, **21.05.2018**