



Euroopa Maaelu Arengu
Põllumajandusfond:
Euroopa investeringud
maapiirkondadesse

Ettevõtlusega alustamine põllumajanduses

Õiguslikud teemad

Siim Maripuu
Vandeadvokaat
siim.maripuu@triniti.ee
+372 5341 3600

Mikk Põld
Vandeadvokaat
mikk.pold@triniti.ee
+372 5697 4740

www.triniti.ee

TRINITI
TALLINN RIGA VILNIUS



Täna teemaks

- Ettevõtlus, ühinguõigus, äriühingute liigid
- FIE vs osaühing
- Osaühingu asutamine
- MTR ja MSÜS
- PRIA, toetused
- Üldine lepinguõigus
- Küsimused



TRINITI ja meie

- TRINITI pakkumine:
 - teeme selgeks ja järgime kliendi tegelikku eesmärki,
 - selge vastus ühe lausega,
 - pakume lahendusi,
 - tahame teenida vaid kliendi edust,
 - kokkulepitud projektitasu eest.



- Meie kogemused
 - Tehingud: Õnne Piimakarjatalu, Selja, Põlva Agro, Vooremaa Piim, Torma, Kärla PÜ, Raikküla Farmer
 - Vaidlused: Kaasiku Mahetalu, põllumaade rendilepingud, loomade vedu...
 - Toetused: Culverts Agri, Laiuse Põllumajanduse osühing, FIE läbirääkimised, KSM investeeringutoetused
 - Üldnõustamine: Kärla PÜ, Metsaküla Piim, JPTL, TÜ Farm In, Farm In Productions jms.

Ettevõtlus

- Ettevõtte - majandusüksus, mille kaudu isik tegutseb
Ettevõttesse kuuluvad ettevõtte majandamisega seotud ja selle majandamist teenivad asjad, õigused ja kohustused, muu hulgas ettevõttega seotud lepingud
- Ettevõtja - majandustegevust alustav või seda teostav füüsiline või juriidiline isik
- Majandustegevus - iseseisvalt teostatav, tulu saamise eesmärgiga ja püsiv tegevus, mis ei ole seadusest tulenevalt keelatud
- Isikud:
 - Füüsilised isikud
 - Juriidilised isikud



Ühinguõigus, ühing

- Ühinguõigus - õigusnormide kogum, mis reguleerib:
 - Ühingu vorme ja nende õiguslikku seisundit
 - Ühingu asutamist, lõpetamist ja ümberkorraldamist
 - Ühingu sisemist organisatsiooni ja sisesuhteid
 - Ühingu suhteid kolmandate isikutega
- Ühingu tunnused:
 - Isikute ühendus, mis eeldab kahe või enama isiku kuulumist ühingusse
 - Rajanemine tehingulisel alusel (põhikiri, ühinguleping)
 - Suunatus tulundusliku või mittetulundusliku eesmärgi saavutamisele

Ühinguõiguse seosed teiste õigusharudega

- Ühinguõigus on eraõiguse haru
- Tihedalt seotud tsiviilõigusega ja avaliku õigusega
- Tsiviilõigus - tsiviilseadustiku üldosa, äriõigus, võlaõigusseadus, asjaõigusseadus, intellektuaalomandi õigus
- Avalik õigus - karistusõigus, majandushaldusõigus, maksuõigus, konkurentsioõigus, tsiviilkohtumenetlus

Juriidilised isikud, äriühingud

- Juriidiline isik on seaduse alusel loodud õigussubjekt
- Juriidiline isik on kas:
 - eraõiguslik või
 - avalik-õiguslik
- Juriidilise isiku õigusvõime
- Eraõiguslike ühingute suletud nimekiri:
 - **täisühing (TÜ)**
 - **usaldusühing (UÜ)**
 - **osaühing (OÜ)**
 - **aktsiaselts (AS)**
 - **tulundusühistu**
 - **mittetulundusühing (MTÜ)**
 - **sihtasutus (SA)**
- Euroopas täiendavad ühinguliigid

Äriühingu liigi valimine - täisühing

- Täisühing on äriühing, milles kaks või enam osanikku tegutsevad ühise ärinime all ja vastutavad ühingu kohustuste eest solidaarselt **kogu oma varaga**
- Täisühing tegutseb osanike sõlmitud ühingulepingu alusel
Osanikud lepivad kokku:
 - täisühingu ärinimes ja asukohas;
 - osanike sissemaksete suuruses (eelduslikult võrdsed, rahaline/mitterahaline);
 - muudes seaduses sätestatud kohustuslikes tingimustes
- Igal osanikul on õigus ja kohustus osaleda täisühingu juhtimises. Võib anda ka ühele osanikule

Äriühingu liigi valimine - usaldusühing

- Usaldusühing on äriühing, milles kaks või enam isikut tegutsevad ühise ärinime all ja **vähemalt üks neist** isikutest (täisosanik) vastutab ühingu kohustuste eest **kogu oma varaga** ning vähemalt üks neist isikutest (usaldusosanik) vastutab ühingu kohustuste eest oma **sissemakse ulatuses**
- Usaldusosanikul ei ole õigust usaldusühingut juhtida, kui ühingulepinguga ei ole ette nähtud teisiti
- Usaldusosanik osaleb usaldusühingu osanike otsuste tegemisel nagu täisosanik
- Sissemakse täielikult tasunud usaldusosanik ei vastuta usaldusühingu kohustuste eest. Kui usaldusosanik ei ole tasunud sissemakset täielikult, vastutab ta usaldusühingu kohustuste eest tasumata sissemakse ulatuses

Äriühingu liigi valimine - osaühing

- Osaühing on äriühing, millel on osadeks jaotatud osakapital
- Osanik **ei vastuta isiklikult** osaühingu kohustuste eest
- Osaühing vastutab oma kohustuste täitmise eest **kogu oma varaga**

Tunnused:

- Juriidiline isik, ühing, äriühing
- Võõrjuhtimine
- Korporatiivne struktuur
- Piiratud varaline vastutus
- Kapitaliühing (osakapitali nõue - 2500 €)

Äriühingu liigi valimine - aktsiaselts

Nagu OÜ, ainult keerulisem

Erisused OÜ-st:

1. Aktsiaseltsi suhted aktsionäridega on sätestatud imperatiivselt
2. Aktsiatega tehingute tegemine lihtsam - EVK
3. Aktsiate börsil noteerimise võimalus
4. Kapitalinõue suurem - 25 000 eurot
5. Aktsiaseltsi toimimine formaalsem (nõukogu, aktsiate registreerimine, audit)
6. Asutamisel ei ole võimalik kasutada kiirmenetlust, ei saa asutada ilma sissemakseta

Äriühingu liigi valimine - tulundusühistu

- Reguleerib tulundusühistuseadus
- Tulundusühistu on äriühing, mille eesmärgiks on **toetada ja soodustada oma liikmete majanduslikke huve** läbi ühise majandustegevuse, milles liikmed osalevad:
 - 1) tarbijate või muude hüvede kasutajatena
 - 2) hankijatena
 - 3) tööpanuse kaudu
 - 4) teenuste kasutamise kaudu
 - 5) mõnel muul sarnasel viisil
- Põhikirjaga võib ette näha, et liikmed vastutavad ühistu kohustuste eest solidaarselt kogu oma varaga (täielik isiklik vastutus) või põhikirjaga kindlaksmääratud ulatuses (lisavastutus)
- Kui isiklikku vastutust ei ole, peab osakapital olema vähemalt 2500 eurot
- Liikmeteks võivad olla nii füüsilised kui juriidilised isikud

Liigi valimine - füüsilisest isikust ettevõtja

- Reguleerib äriseadustik
- Võib olla iga füüsiline isik, peab end kandma äriregistrisse, seda saab teha ettevõtjaportaalis
- Võimalik tegevus mingiks ajaks peatada
- Nimi: ees- ja perekonnanimi + midagi
- Talupidaja puhul võib olla ka talu nimi
- Ühel isikul võib olla mitu ettevõtet
- Väga lihtne vorm registrisse kandmisel
- Lihtne raamatupidamine, aruandlus, puudub kapitalinõue, pole vaja põhikirja
- Vastutab kohustuste eest kogu oma varaga

Liigi valimine - füüsilisest isikust ettevõtja

- Füüsilisest isikust ettevõtja ettevõtte kohta kantakse äriregistrisse:
 - ettevõtja ettevõtte ärinimi ning ettevõtte asukoht ja aadress, samuti ettevõtte majandusaasta algus ja lõpp;
 - ettevõtja nimi ja isikukood.
- Registreerimisel antakse registrikood.
- Kellel kuulub FIE vara?
- Maksustamine

FIE tegevuse üleandmine

- Tegevuse lõpetamine ja OÜ asutamine
- Ettevõtte üleminek
- Teemad, millega arvestada:
 - Toetused
 - Põllumaade üleandmine
 - Põllumaade omandamise võimalused



Osaühingu asutamine ja äriregister

- Asutamiseks on vajalik asutamisosus (kui 1 asutaja) või asutamisleping (kui 2 või enam asutajat).
- Asutamisosus/-leping peab olema:
 - notariaalselt tõestatud (läbi notari) või
 - digitaalselt allkirjastatud (läbi äriregistri)
- OÜ asutamine läbi äriregistri:
 - Ärinimi
 - Adress ja e-posti aadress
 - Kavandatav põhitegevusala (EMTAK kood)
 - Majandusaasta periood
 - Osanik(ud)
 - Juhatuse liige/liikmed
 - Osakapitali suurus
 - Põhikiri
 - Käibemaksokohustuslaseks registreerimine
 - Tegelikud kasusaajad
 - Töötajate registreerimine
 - Riigilõiv 265 EUR (notaris 200 EUR + notaritasu)



Osaühingu põhikiri

- Osaühingu põhikirjas märgitakse:
 - osaühingu ärinimi ja asukoht
 - osakapitali suurus, mis võib olla määratud kindla suurusena või miinimum- ja maksimumkapitalina, kusjuures miinimumkapitali suurus peab olema vähemalt 1/4 maksimumkapitali suurusest
 - osade eest tasumise kord
 - osaga seotud õiguste või osaniku õiguste erisused, kusjuures osaga seotud eriõiguste ettenägemise ja eri liiki osade väljalaskmise korral peavad põhikirjas olema märgitud eri liiki osade tähistus ning vastava osaliigiga seotud õiguste erisused
 - kui osa eest tasutakse mitterahalise sissemaksega - mitterahalise sissemakse hindamise kord
 - reservkapitali moodustamine ja suurus
 - juhatuse ning nõukogu olemasolu korral ka selle liikmete arv, mis võib olla väljendatud kindla suurusena või ülem- ja alammäärana ning vajadusel juhatuse liikmete esindusõiguse erisused
 - muud seaduses sätestatud kohustuslikud tingimused

Tegevusala, tegevusluba ja majandustegevusteade

- Majandustegevusteade
 - Kaaviari käitlemine
 - Loomapidamine
 - Sööda käitlemine: sööda tootmise, töötlemise, ladustamise, transpordi või turustamise mis tahes etapis
- Tegevusluba:
 - Loomaaia pidamine
 - Taimeliigi mikropaljundamise tegevusluba (metsataimed)
 - Metsapuude seemnete pakendamise luba
 - Ravimsööda või vahetoote käitlemine

<https://mtr.mkm.ee/>

1. Tutvu tingimustega
2. Kontrolli kõik dokumendid hoolikalt üle (sh ehitusload, pakkumised!
3. Taga raamatupidamisandmete õigsus
4. Arvuta läbi, palju punkte peaksid saama
5. Suhtle kirjalikult, sh hinnapakkujatega!
6. Taga hinnapakumiste täielikkus ja võrreldavus.
7. Vali parim pakkuja
8. Kontrolli maade kasutamise õigusi

Mida toetuse taotlemisel silmas pidada



Mida toetuse kasutamisel silmas pidada

1. Kooskõlasta kõik muudatused PRIA-ga
2. Dokumenteerige kõik tegevused
3. Vaata aeg-ajalt määruse nõuded üle
4. Järgi “nõuetele vastavuse nõudeid”



Toetustega seonduvad praktilised probleemid

- Järelevamenetlus, läbirääkimised ja ärakuulamine
- Tagasinõudmised
- Vaidemenetlus
- Kohtumenetlus
- Kriminaalmenetlused

Oluline! Kohus kontrollib, kas PRIA on kõiki asjaolusid kaalunud. Võimalik vaid PRIA negatiivse otsuse tühistamine.

Oluline 2! Toetusperioodi lõppemine, riigivastutus



Olulised järeldused kohtutest

- Toetuse saamine ei ole subjektiivne õigus
- PRIA-l ei ole laiendatud põhjendamiskohustust
- Kohus ei saa ise hindepunkte määrata
- PRIA ei pea üldjuhul lisaandmeid küsima, kui esitatu on ebapiisav. Kohustus küsida lisaandmeid võib tekkida eelkõige juhul, kui on ilmne, et taotleja on teinud dokumentide vormistamisel vea või regulatsioon on ebatäpne ega võimalda taotlejal aru saada, milliseid andmeid tuleb esitada.
- PRIA-l on lai kaalutusõigus



Noore ettevõtja toetus

- 1 ühing - ei tohi kuuluda kontserni
- 100% noored - osanikud, juhatus
- Tegevus kuni 24 kuud
- Äriplaani hindamine
- Haridus, töökogemus
- Tegevuse elluviimine
- Sihipärane kasutamine 1 a
- Kohustused toetuse saamise järel

Üldine lepinguõigus

- Leping on tehing kahe või enama isiku (lepingupooled) vahel, millega lepingupool kohustub või lepingupooled kohustuvad midagi tegema või tegemata jätma
- Leping on lepingupooltele täitmiseks kohustuslik
- Lepingu kohta kehtivad nii VÕS üldosa kui lepinguliigi kohta käivad normid
- Lepinguvabadus - sõlmimisvabadus, sisuvabadus, vormivabadus

Lepingu sõlmimine

- Leping on sõlmitud siis, kui on saavutatud kokkulepe
- Üks pool teeb ettepaneku (tahteavalduse) lepingu sõlmimiseks ehk offerdi
- Teine pool annab nõustumuse (tahteavalduse) lepingu sõlmimiseks ehk aktsepti
- Ofert:
 - Peab olema piisavalt määratletud
 - Peab väljendama soovi leping sõlmida, tahe olla kohustatud
 - Peab reeglina olema tehtud konkreetsele isikule

Tehingu vorm

- Reeglina kehtib vormivabadus
- Mis vahe neil vormidel on - tõendusfunktsioon:
 - Suuline vorm
 - Kirjalik vorm ja elektrooniline vorm
 - Kirjalikku taasesitamist võimaldav vorm
 - Notariaalne kinnitamine
 - Notariaalne tõestamine
- Alati võib valida seaduses nõutust karmima vormi
- Kui leping ei ole tehtud ettenähtud vormis, on see reeglina tühine

Lepingu tõlgendamine

- Lepingu tõlgendamisel lähtutakse lepingupoolte ühisest tegelikust tahtest
- Kui see tahe erineb lepingus kasutatud sõnade üldlevinud tähendusest, on määrav lepingupoolte ühine tahe
- Kui lepingupoolte ühist tegelikku tahet ei saa kindlaks teha, tõlgendatakse lepingut nii, nagu lepingupooltega sarnane mõistlik isik seda samadel asjaoludel pidi mõistma
- Näide:
 - *Müüja kohustub võõrandama Ostjale kuus (6) muna ja saia.*

Lepingupartneri valik

- Tausta kontrollimine
 - Internetis leitavad registrid
 - Majandusaasta aruanne
 - Ametlikud teadaanded
 - Uuri sõbralt, üheks sõbraks on ka Google
 - Tee sama seotud isikute kohta
- Eelnevat tuleb vaadata kogumis
- Kui tundub kahtlane, taga ennast ära ja teadvusta riske
- Kohtumenetlus on väga halb lahendus



Vääramatu jõud ehk *force majeure*

- Kui pool on lepingut rikkunud, siis eeldatakse, et ta ka vastutab selle eest
- Ta ei vastuta siis, kui rikkumine on vabandatav. Eeldatakse, et rikkumine ei ole vabandatav
- Rikkumine on vabandatav, kui pool rikkus lepingut vääramatu jõu tõttu
- Vääramatu jõud on on asjaolu, mida võlgnik ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks
- Kui vääramatu jõu mõju on ajutine, on kohustuse rikkumine vabandatav üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud kohustuse täitmist takistas

Lepingu rikkumise tagajärjed

- Kui pool on lepingut rikkunud ja ta ka vastutab selle eest (ei esine *force majeure*'i), on teisel poolel õigus:
 - Nõuda lepingu täitmist
 - Keelduda oma kohustuse täitmisest
 - Nõuda kahju hüvitamist
 - Taganeda lepingust või leping üles öelda
 - Alandada hinda
 - Rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõuda viivist
- Rikkuval poolel on õigus teatud tingimustel rikkumine heastada

Tagatiste süsteem

Võlaõiguslikud tagatised

- Kõrvalkohustused
 - käendus
 - garantii
 - käsiraha
 - leppetrahv
- Võlatunnistus
- Kohustusega ühinemine
- Tagatisloovutamine
- Omandireservatsioon

Pandiõigus

- Pandieseme alusel:
 - Vallaspant
 - käsipant
 - registerpant
 - kommertspant
 - õiguste pant
 - Kinnispant e. hüpoteek
- Tekkimise alus:
 - tehinguline
 - seadusest tulenev
 - kohtulik
- Reaalkoormatis

Tagatised

- Näiteid pangalaenu tagatistest:
 - Hüpoteek kinnistule
 - Laenusaaja osade pant (notar/EVK)
 - Kommertspant
 - Registerpant
 - Laenusaaja ema-ettevõtja garantii
 - Laenusaaja juhatuse liikme / osaniku käendus
- Tagatiskokkulepe!



Soovitused:

- Sõlmi olukorrale ja vajadustele vastav leping
- Veendu, et leping vastab sisu- ja vorminõuetele
- Kasuta oma õigusi aktiivselt
- Suhtle teise poolega
- Fikseeri kokkulepped kirjalikult
- Kontrolli teise poole tausta ja käitu vastavalt sellele
- Mõtle ka negatiivsele stsenaariumile
- Lepingu tõlgendamisel lähtu lepingupoolte ühisest tegelikust tahtest. Eksimuse tõttu kasutatud ebaõige tähistus ei ole tõlgendamisel aluseks
- Lepinguliste suhete kujundamisel pole määrav lepingu pealkiri, vaid selle tegelik sisu
- Otsi internetist erinevaid lepinguid ja võrdle neid

- Küsimused



Täname!

Siim Maripuu

siim.maripuu@triniti.ee

+372 5341 3600

Mikk Pöld

mikk.pold@triniti.ee

+372 569 74 740