



Euroopa Maaelu Arengu  
Põllumajandusfond:  
Euroopa investeeringud  
maapiirkondadesse

# Finantseerimislepingud põllumajanduses

Vandeadvokaadid Siim Maripuu, Katri Tomson  
[siim.maripuu@triniti.ee](mailto:siim.maripuu@triniti.ee), +372 5341 3600  
[katri.tomson@triniti.ee](mailto:katri.tomson@triniti.ee), +372 6 850 950  
[www.triniti.ee](http://www.triniti.ee)



# Täna teemaks

---

Krediidilepingud. Laenulepingud 1

Järelmaksuga müügilepingud 2

Liisingulepingud 3

Faktooringulepingud 4



## TRINITI pakkumine:

- teeme selgeks ja järgime kliendi tegelikku eesmärki,
- selge vastus ühe lausega,
- pakume lahendusi,
- tugevad tegijad igas valdkonnas,
- kokkulepitud projektitasu eest.



## Meie kogemused

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

# Soovitused

---

- Sõlmi olukorrale ja vajadustele vastav leping
- Lepi kokku rikkumise tagajärjed - vähemalt viivis
- Veendu, et leping vastab sisu- ja vorminõuetele
- Kasutage oma õigusi aktiivselt, suhtle teise poolega
- Fikseeri kokkulepped kirjalikult
- Kontrolli teise poole tausta ja käitu vastavalt sellele
- Mõtlege ka negatiivsele stsenaariumile
- Lepingu tõlgendamisel lähtuge lepingupoolte ühisest tegelikust tahtest. Eksimuse tõttu kasutatud ebaõige tähistus ei ole tõlgendamisel aluseks
- Lepinguliste suhete kujundamisel pole määrav lepingu pealkiri, vaid selle tegelik sisu
- Vääramatute jõud ja rikkumise vabandatavus

# Krediidileping

---

- Krediidileping on leping, millega üks isik (krediidiandja) kohustub andma teise isiku (krediidisaaaja) käsutusse rahasumma (krediit), krediidisaaaja aga kohustub tasuma krediidilt intressi ja lepingu lõppemisel krediidi tagasi maksma.
- Krediidilepingu esemeks võib olla ka maksetähtpäeva edasilükkamine, liising või muu abi finantseerimisel.
- Krediidilepingule kohaldatakse laenulepingu kohta sätestatud, kui seadusest ei tulene teisiti.



# Laenuleping

---

- Laenulepinguga kohustub üks isik (laenuandja) andma teisele isikule (laenusaja) rahasumma või asendatava asja (laen), laenusaja aga kohustub tagasi maksma sama rahasumma või tagastama sama liiki asja samas koguses ja sama kvaliteediga.
- Laenulepingu sisuks on laenuandja kohustus anda laenusajale üle laen ja võimaldada laenusajal laenuperioodi kestel laenu kasutada ning laenusaja kohustus laenuperioodi jooksul laen tagastada. Tasulise laenulepingu puhul on laenusaja kohustatud maksma laenuandjale laenu kasutamise eest ka tasu - intressi.

# Poolte kohustused

---

- Põhikohustused (vt eelmine slaid)
- Kõrvalkohustused:
  - intress - laenusaajal kohustus maksta tasu temale laenu võimaldamise või temaga laenulepingu sõlmimise eest
  - kohustistasu - tasu krediidi kasutamata osalt
  - laenusaajal kohustus kasutada laenu teatud sihtotstarbel või kindlal eesmärgil
  - kohustuste võtmise ja vara koormamise piirangud
  - teavitamiskohustused
  - omanikemuutuse piirangud

# Intress

- Tasu raha kasutamise eest
- Millal arvestatakse?
- Kokkulepitud või seadusjärgne määr
- Seadusjärgne määr:  
EKP %
- Intressimakselt ei arvestata viivist





# Viivis

---

- Viivis on rahalise kohustuse täitmisega viivitamise korral nõutav viivitusintress, mida saab nõuda arvates kohustuse sissenõutavaks muutumisest kuni kohustuse kohase täitmiseni.
- Lisaks viivisele võib nõuda ka kahju hüvitamist.
- Võib nõuda rahaliselt põhikohustuselt, kahju hüvitiselt, kulutustelt (aga mitte intressilt).
- Seadusjärgne määr: EKP % + 8 %.
- Kui lepingus on kõrgem, kui seaduses, siis loetakse kehtivaks lepinguline.
- Ebamõistlikult kõrge viivise vähendamist saab võlgnik taotleda kohtu kaudu.

# Leppetrahv

---

- Leppetrahv on lepingus ettenähtud lepingut rikkunud lepingupoole kohustus maksta kahjustatud lepingupoolele lepingus määratud rahasumma või tegu.
- Võib seisneda kahju hüvitamises või täitmisele sundimises. Viimasel juhul võib nõuda lisaks kohustuse täitmisele.
- Leppetrahvi nõudmisest tuleb teisele poolele teatada mõistliku aja jooksul. Vastasel juhul kaotab võlausaldaja õiguse leppetrahvi nõuda.
- Ebamõistlikult kõrge leppetrahvi vähendamist saab võlgnik taotleda kohtu kaudu.

# Tagatised

---

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



# Kommertspant

KOMMERTSPANDI ALLA KUULUB:

## Ettevõtja vallasvara

- äriühingu kogu vallasvara või
- FIE majandustegevusega seotud vallasvara

KOMMERTSPANDI ALLA EI KUULU:

raha

väärtpaberid

muu registerpandiga hõlmatav vara

ehitised kui vallasasjad

hüpoteegiga või käsipandiga hõlmatud esemed

# Käendus

---

- Käenduslepinguga kohustub käendaja võlausaldaja ees vastutama põhivõlgniku kohustuse täitmise eest.
- Vastutavad solidaarselt, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
- Käenduse kehtivus ei sõltu põhivõlgniku ja käendaja vahelisest suhtest
- Tarbijakäenduslepingu puhul on teatud eritingimused. Tarbijakäendus vs juhatuse liikme käendus.
- Kui teiste tagatiste väärtus väheneb võlausaldaja tegevuse tõttu, väheneb selle võrra käendaja vastutus.

# Käendus

---

- Käendaja nõudel peab võlausaldaja andma talle infot kohustuse täitmise kohta.
- Käendaja peab põhivõlgnikule teatama, kui ta on tema kohustuse täitnud.
- Käendaja võib esitada võlausaldaja nõudele samu vastuväiteid, mis põhivõlgnik, va isiklikud, va kui see ei ole käenduse eesmärk.
- Käendaja tagasinõue põhivõlgniku vastu - käendajale läheb rahuldatud ulatuses üle võlausaldaja nõue põhivõlgniku vastu.



# Käendus

- Kaaskäendus:
  - kui sama kohustust käendab mitu isikut (kaaskäendajad), vastutavad nad võlausaldaja ees solidaarselt, isegi kui nad ei andnud käendust ühiselt
  - kaaskäendajal õigust esitada teise kaaskäendaja vastu tagasinõue (vaikimisi) võrdses ulatuses
- Riskid:
  - segadus võrdse ulatuse määramisega
  - tagasinõude aegumistähtaja arvestamine
- Soovitus:
  - kaaskäendajate kokkulepe (sh vastutuse ebavõrdse jagunemise, aegumistähtaja jm kohta)

# Garantii

---

- Garantii - majandus- ja kutsetegevuses võetud kohustus täita võlausaldaja nõudel garantiist tulenev kohustus.
- Garantii andja garantiist tulenev kohustus võlausaldaja ees ei sõltu sellega tagatavast võlgniku kohustusest ega selle kohustuse kehtivusest, isegi kui garantiis sisaldub viide sellele kohustusele.
- Garantii andja tagasinõue põhivõlgniku vastu - garantii andjal on tagasinõudeõigus võlgniku vastu üksnes juhul, kui selles on eraldi kokku lepitud.



# Müügileping

---

- Müügileping on leping, millega üks isik (müüja) kohustub andma teisele isikule (ostja) üle olemasoleva, valmistatava või tulevikus omandatava asja ning tegema võimalikuks üleantava asja omandi ülemineku ostjale, ostja kohustub maksma selle eest kokkulepitud tasu (ostuhinna) ja võtma asja vastu.



# Pikad tähtajad, järelmaksuga müük

---

- Võib kvalifitseerida laenuks, krediidiks
- Fikseerige:
  - tähtajad
  - osamaksed
  - intress
  - viivis
- Pika tähtajaga “vahetustehingud”
- Futuur on pooltevaheline leping, mis kohustab ostma või müüma varem kokkulepitud alusvara varem kokkulepitud ajal ning varem kokkulepitud kohas kindla hinnaga.



## Uus seadus (alates 21.11.2021)

---

- Põllumajandustootete ja toidu tarneahelas ebaausa kaubandustava tõkestamise seadus
- Põllumajandustootete ja toidu korrapärase tarnimise korral on keelatud maksetähtaeg, mis on pikem kui 30 päeva kokkulepitud tarneperioodi lõppemise päevast arvates või kõnealuse tarneperioodi eest makstava tasu kindlaksmääramise päevast arvates, olenevalt sellest, kumb kuupäev on hilisem.
- Ebakorrapärase või muu tarne korral 30 päeva tarnest või summa kindlaksmääramisest.
- Ei kohaldata ostja suhtes, kes ostab põllumajandustoodet ja toitu oma tarbeks.

# Omandireservatsioon

---

- Omandireservatsioon - kui vallasasja müügi puhul on kokku lepitud, et kuni ostuhinna tasumiseni jääb asja omand müüjale, eeldatakse, et omand läheb üle ostuhinna täieliku tasumisega.
- Tagatisfunktsioon:
  - Kasutusala müügitehingutes, realiseerub tingimusliku (asjaõigusliku) käsitustehingu kaudu
  - Ainult vallasasjade (ka õiguste ja nõuete) puhul
  - Müüjale: tagab ostuhinna tasumise või taganemise korral müügieseme tagastamise
  - Ostjale: saab asja oma valdusse, müüja võib välja nõuda üksnes lepingust taganemise (ostja oluline rikkumine) korral

# Liisinguleping

---

- Liisingulepinguga kohustub liisinguandja omandama liisinguvõtja poolt määratud müüjalt teatud eseme (liisinguese) ja andma selle liisinguvõtja kasutusse, liisinguvõtja kohustub aga maksma liisingueseme kasutamise eest tasu.



- Liigid:
  - kasutusrent - kasutamise võimaldamine
  - kapitalirent - omandamise finantseerimine
- Kolmnurksuhe - müügileping, kasutusleping

See foto, autor: Tundmatu autor, litsents: [CC BY](#)

# Liisinguleping

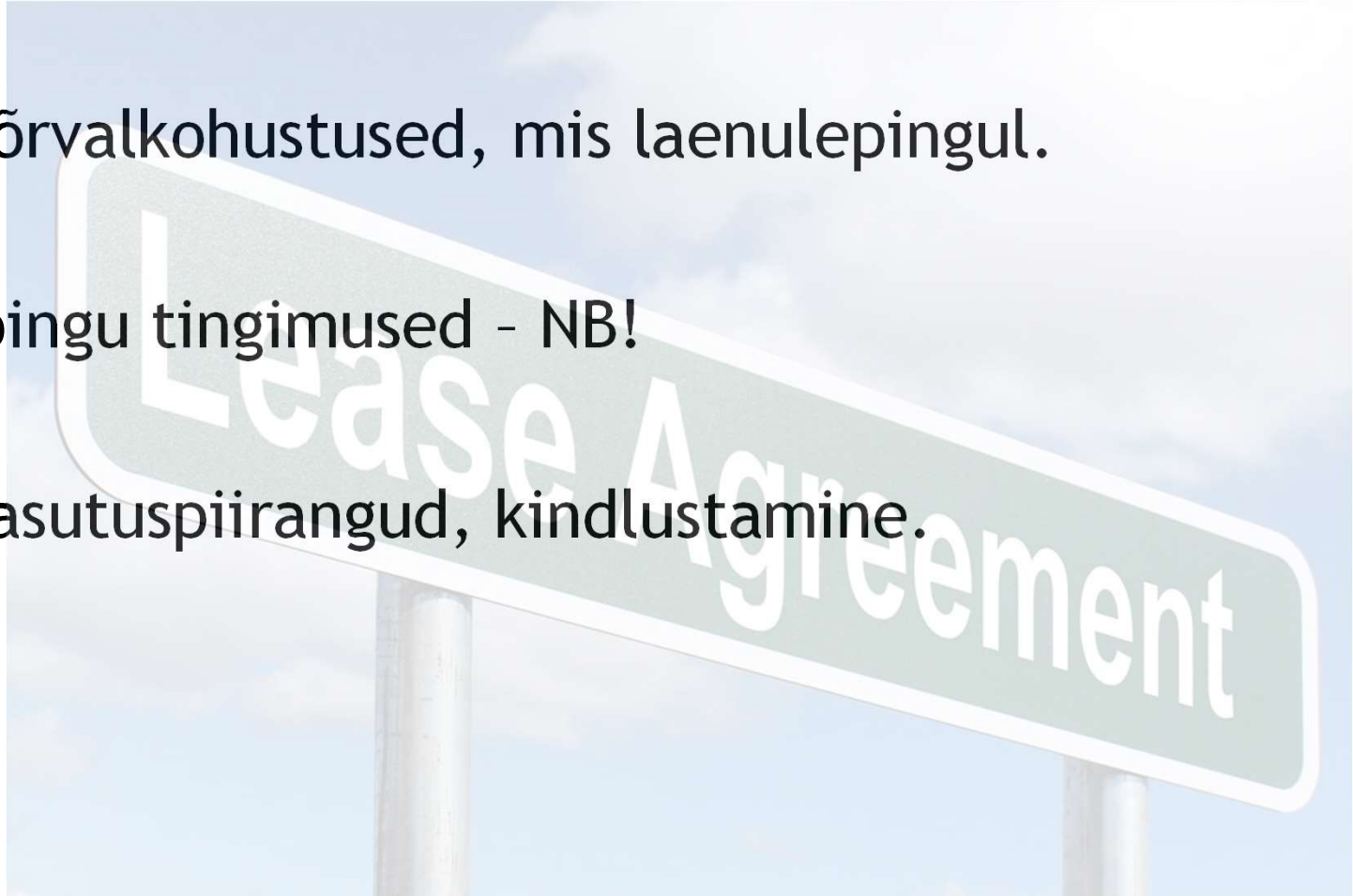
---

- Liisinguvõtja kohustused
  - Maksta tasu
  - Asja eesmärgipärane kasutamine
  - Korrashoiukohustus
- Liisingueseme puuduste riske kannab liisinguvõtja.
- Liisitud eseme hävimise või kasutuskõlbmatuks muutumise riski kannab liisinguvõtja. Mõlemal poolel õigus leping üles öelda.

# Liisinguleping

---

- Tagatiseks on liisingulepingu ese, võimalikud ka muud tagatised.
- Samad kõrvalkohustused, mis laenulepingul.
- Müügilepingu tingimused - NB!
- Eeme kasutuspiirangud, kindlustamine.



# Faktooringuleping

---

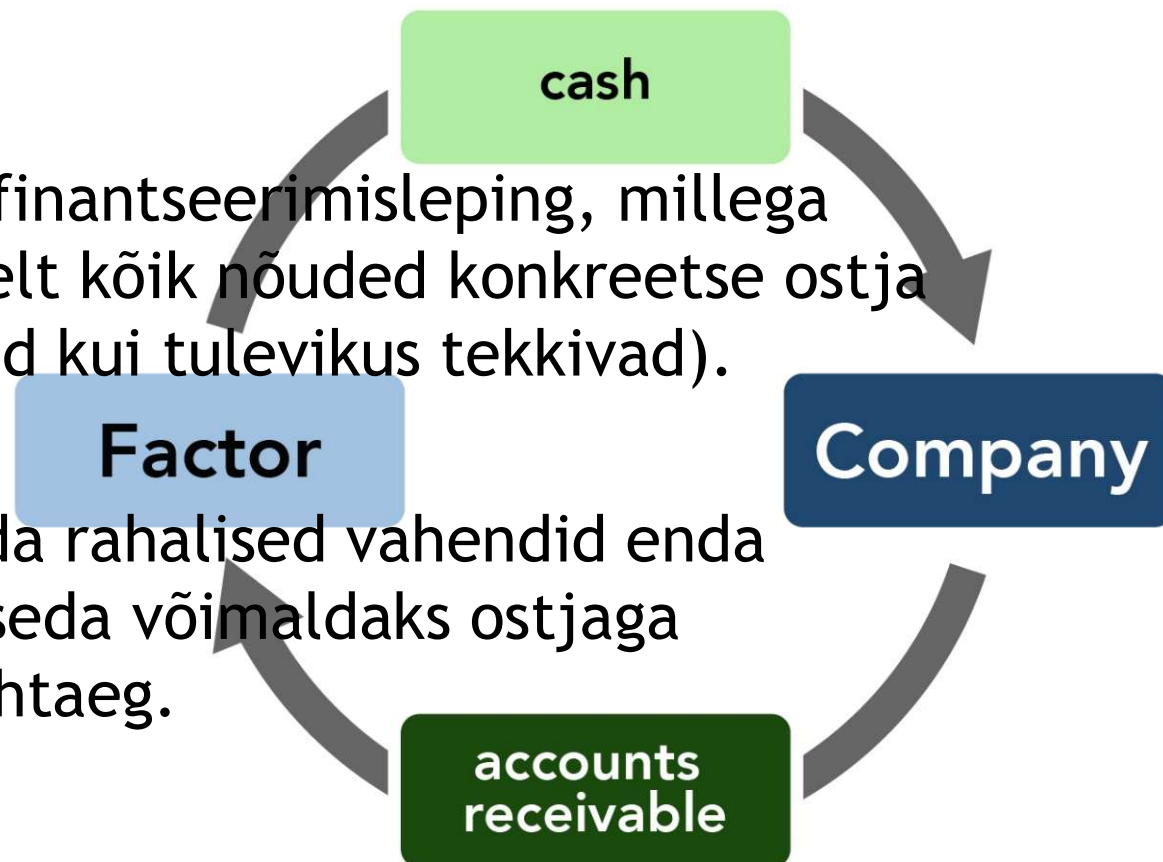
- Faktooringuleping:
  - müüja (faktooringu klient) loovutab pangale (faktor) rahalise nõude ostja (faktooringu-võlgnik) vastu
  - nõue tuleneb kauba või toodangu müügilepingust
  - faktor kohustub:
    - 1) tasuma nõude eest ja kandma nõude täitmata jätmise riisikot või
    - 2) andma faktooringu kliendile nõude täitmise arvel krediiti, nõuet faktooringu kliendi jaoks valitsema ja teostama sellest tulenevaid õigusi, muu hulgas korraldama nõudest tulenevat raamatupidamist, ja nõude sisse nõudma.



# Faktooringuleping

---

- Faktooringuleping on finantseerimise teenus, mis võimaldab hankida majandustegevuseks vajalikku käibekapitali.
- Tavaliselt pikaajaline finantseerimisleping, millega loovutatakse globaalselt kõik nõuded konkreetse ostja vastu (nii olemasolevad kui tulevikus tekkivad).
- Eesmärk - müüjal saada rahalised vahendid enda käsutusse varem, kui seda võimaldaks ostjaga kokkulepitud maksetähtaeg.



# Faktooringuleping

---

- Pank omandab kas osa või kõik müüja äritegevusest tulenevad lühiajalise maksetähtajaga nõuded.
- Nõuded kindlate ostjate vastu, kelle krediidiriski on pank valmis kandma.
- Tavaliselt tasub pank lepingut sõlmides 70-90% avanssi loovutatud nõuete väärtusest.
- Reeglina ei maksta kliendile nõude nimiväärtust, vaid arvestatakse sellest maha faktoori tasu.

# Faktooringuleping

---

- Faktooringu klient (müüja) on kohustatud teatama faktooringuvõlgnikule (ostja) müügilepingust tuleneva nõude loovutamisesest.
- Müügilepingu ja nõude loovutamise lepingu sätted
- Faktooringuvõlgnik ei ole faktooringusuhte osaline, kuid tal on faktoori suhtes teatud kohustused, aga ka mõningad õigused.



# Faktooringuleping

---

- Praktikas sõlmitakse ka kolmepoolseid kokkuleppeid, millega sätestatakse kohustus tasuda loovutatud nõuded vastava arve alusel otse faktooriga.
- Ostja kohustub alla kirjutama arvele, mille põhjal saab faktooriga veenduda kauba võõrandamises.
- Eesmärk:
  - kinnitada pangale, et kaup on võõrandatud, üle antud ja vastu võetud
  - välistada vaidlused kauba koguse, kvaliteedi üle
  - välistada tasaarvestamise võimalus ning muude õiguskaitsevahendite kasutamine ostja poolt

# Faktooringuleping

---

- Kui müüja rikub müügilepingut, võib ostja esitada panga nõudele müüja rikkumisest tulenevaid vastuväiteid vaid juhul, kui need olid olemas juba nõude loovutamise ajal.
- Ostja saab oma vastuväiteid/nõudeid esitada üksnes ühe isiku vastu:
  - kui müüja on juba saanud pangalt tasu nõude eest, siis müüja vastu;
  - kui aga pank ei ole veel maksnud nõude eest, siis panga vastu.

# Faktooringuleping

---

- Näiteid kohtupraktikast
- Soovitused:
  - kauba ostjana loe kindlasti faktooringuarvel sisalduva teavituse ja klauslite sisu
  - kauba ostjana ära allkirjasta faktooringu arvet enne, kui kaup on tegelikult üle antud ja pretensioone koguse või kvaliteedi osas ei ole
  - kauba müüja ja faktooringu kliendina arvesta panga õigusega loovutada nõuded tagasi
  - käendajana hinda tagasiloovutamise tõenäosust ja arvesta käenduskohtustuse täitmisega



# Täname!

Siim Maripuu

[siim.maripuu@triniti.ee](mailto:siim.maripuu@triniti.ee)

Katri Tomson

[katri.tomson@triniti.ee](mailto:katri.tomson@triniti.ee)

18.10.2023