UKU VARA OÜ

Maakleriteenuse üldtingimused

Versioon 1.0 · kehtivad alates 01.11.2026

Sisukord

1. Üldsätted
2. Maakleri teenus
3. Käsundiandja kohustused ja kinnitused
4. Ainuesindusõigus
5. Maakleritasu ja kulud
6. Järelkaitse
7. Lepingu kehtivus ja lõpetamine
8. Mitu käsundiandjat
9. Isikuandmed ja konfidentsiaalsus
10. Tarbija taganemisõigus
11. Teated ja vaidlused
12. Üürile andmise vahendamine
13. Lõppsätted
14. Lisa 1. Taganemisavalduse vorm

1. Üldsätted

1.1. Üldtingimused kohalduvad Uku Vara OÜ (registrikood 17004953, edaspidi Maakler) ja kliendi (edaspidi Käsundiandja) vahel sõlmitud maaklerlepingule (edaspidi Leping), mille alusel Maakler vahendab kinnisasja, korteriomandi või muu kinnisvara (edaspidi Objekt) võõrandamist. Üürile andmise vahendamisel kohaldatakse üldtingimusi koos peatükis 12 sätestatud erisustega.

1.2. Leping koosneb põhitingimustest ja käesolevatest üldtingimustest. Vastuolu korral kehtivad põhitingimused.

1.3. Müügileping on Objekti võõrandamiseks sõlmitav notariaalselt tõestatud leping. Ostuhuviline on isik, kellele Maakler on Objekti tutvustanud, selle kohta teavet andnud või vaatamise korraldanud või kelle Maakler on Käsundiandjaga kokku viinud, sealhulgas iga isik, kes osales Maakleri korraldatud vaatamisel, sõltumata tema rollist (nt kaaslane, ehitusspetsialist, nõustaja või teise isiku maakler). Ostuhuvilisega seotud isik on tema abikaasa või elukaaslane, vanem, laps, õde või vend ning juriidiline isik, milles ostuhuvilisel või temaga seotud isikul on osalus või juhtimisõigus. Kirjalik vorm hõlmab ka kirjalikku taasesitamist võimaldavat vormi (nt e-kiri).

1.4. Lepingus reguleerimata küsimustes kohaldatakse Eesti õigust, eelkõige võlaõigusseaduse maaklerlepingu ja käsunduslepingu sätteid. Ühtki Lepingu tingimust ei tõlgendata tarbija seadusest tulenevaid õigusi piiravana.

2. Maakleri teenus

2.1. Maakler tutvub Objekti ja selle dokumentidega, nõustab Käsundiandjat hinna ja müügistrateegia osas, valmistab ette turundusmaterjali, avaldab kuulutused põhitingimustes kokkulepitud kanalites, korraldab vaatamised, suhtleb ostuhuvilistega, peab läbirääkimisi ning valmistab ette tehingu ja Objekti üleandmise.

2.2. Maakler annab Käsundiandjale regulaarselt ja tema nõudmisel ülevaate päringutest, vaatamistest ja tagasisidest ning edastab viivitamata kõik ostupakkumised.

2.3. Maakler ei muuda hinda ega muid müügitingimusi, ei sõlmi Käsundiandja nimel lepinguid ega võta tema eest raha vastu ilma Käsundiandja kirjaliku nõusoleku või volituseta.

2.4. Maakler tegutseb Käsundiandja huvides ja avaldab talle viivitamata võimaliku huvide konflikti, sealhulgas kui Maakler või temaga seotud isik soovib Objekti omandada.

2.5. Maakler võib kaasata Lepingu täitmisse kolmandaid isikuid (nt fotograaf, teine maakler), vastutades nende tegevuse eest nagu enda tegevuse eest.

2.6. Maakler ei anna Objekti seisukorra kohta õiguslikku, ehituslikku ega maksualast garantiid ning soovitab vajadusel kaasata vastava ala spetsialisti.

2.7. Maakler on rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse kohaselt kohustatud isik. Maakler tuvastab Käsundiandja ja vajadusel tegeliku kasusaaja isiku ning võib küsida teavet tehingu ja vahendite päritolu kohta. Nõutud teabe andmata jätmisel võib Maakler teenuse osutamisest keelduda.

2.8. Maakler registreerib vaatamisel osalejad vaatamislehel, kus iga täiskasvanud osaleja kinnitab allkirjaga oma osalemise ja rolli.

3. Käsundiandja kohustused ja kinnitused

3.1. Käsundiandja avaldab Maaklerile kõik Objekti võõrandamisel olulised asjaolud ja dokumendid, sealhulgas omandi ja koormatised, kasutus- ja üürilepingud, ehitus- ja kasutusdokumendid ning kõik talle teadaolevad puudused ja vaidlused.

3.2. Käsundiandja kinnitab, et tema esitatud andmed on tõesed ja täielikud, et tal on õigus Objekt võõrandada ning vajalikud nõusolekud (nt abikaasa, kaasomanik, pandipidaja) on olemas või hangitakse enne tehingut, ning et ta ei ole sõlminud Objekti kohta teist kehtivat vahendus-, eel- ega müügilepingut.

3.3. Käsundiandja tagab kokkulepitud ajal juurdepääsu Objektile ja Objekti mõistliku korrasoleku vaatamiseks, vastab Maakleri edastatud pakkumistele üldjuhul kolme tööpäeva jooksul ning teatab viivitamata Objekti või oma andmete muutumisest.

3.4. Kui Objektile on nõutav energiamärgis, tagab Käsundiandja selle olemasolu omal kulul, sest märgise andmed tuleb kuulutuses avaldada.

3.5. Käsundiandja vastutab kahju eest, mis tekib Maaklerile Käsundiandja esitatud ebaõigete või puudulike andmete tõttu.

4. Ainuesindusõigus

4.1. Kui põhitingimustes on kokku lepitud ainuesindus, ei paku Käsundiandja Lepingu kehtivuse ajal Objekti ise ega teise vahendaja kaudu ega pea ostuhuvilistega läbirääkimisi Maaklerit kaasamata. Otse pöördunud ostuhuvilise suunab Käsundiandja viivitamata Maakleri juurde.

4.2. Objekti võõrandamine ainuesinduse ajal Maaklerit kaasamata on ainuesindusõiguse rikkumine.

4.3. Ainuesindusõiguse rikkumisel võib Maakler nõuda leppetrahvi põhitingimustes märgitud ülempiiri ulatuses ning leppetrahviga katmata kahju hüvitamist.

5. Maakleritasu ja kulud

5.1. Maakleril tekib õigus tasule, kui Müügileping sõlmitakse Lepingu kehtivuse ajal Maakleri vahendustegevuse tulemusena. Tasu arvutatakse Müügilepingus märgitud müügihinnast ka siis, kui see erineb esialgsest pakkumishinnast. Kui Müügileping sõlmitakse edasilükkava tingimusega, tekib õigus tasule tingimuse saabumisel.

5.2. Kui põhitingimustes ei ole kokku lepitud teisiti, sisaldab maakleritasu käibemaksu, Maakleri töö- ja bürookulu ning põhitingimustes kokkulepitud turunduse. Kolmandate isikute teenused (notar, riigilõivud, registridokumendid, mõõdistused, ekspertiisid, energiamärgis) tasub Käsundiandja.

5.3. Maakler esitab arve pärast Müügilepingu sõlmimist. Arve tasutakse põhitingimustes märgitud tähtaja jooksul, selle puudumisel 7 päeva jooksul. Poolte kokkuleppel võib tasu maksta müügihinnast notari deposiitkonto kaudu.

5.4. Maakleritasu kuulub tasumisele ka siis, kui Objekt võõrandatakse Maakleri vahendatud ostuhuvilisele või temaga seotud isikule muul majanduslikult samaväärsel viisil (nt osade kaupa või ettevõtte osaluse kaudu).

5.5. Kui Käsundiandja keeldub pärast ostupakkumise kirjalikku vastuvõtmist põhjendamatult Müügilepingu sõlmimisest, hüvitab ta Maaklerile sellest tekkinud kahju, kuid mitte rohkem kui maakleritasu ulatuses.

5.6. Maakleri tunnihind on 52 eurot, millele lisandub käibemaks, kui põhitingimustes ei ole kokku lepitud teisiti. Tunnihinda kohaldatakse punktides 7.2 ja 10.2 nimetatud juhtudel ning Käsundiandja eelnevalt tellitud lisatöödele, mis ei kuulu põhitingimustes kokkulepitud teenuse hulka. Tunnitasu nõudmisel esitab Maakler tööaja arvestuse (kuupäev, töö sisu ja kestus).

5.7. Kui Maakleril tekib hiljem õigus maakleritasule või leppetrahvile, arvestatakse punkti 7.2 alusel makstud hüvitis sellest maha.

6. Järelkaitse

6.1. Maakleril on õigus tasule ka siis, kui Müügileping sõlmitakse põhitingimustes märgitud järelkaitse perioodil punkti 6.2 nimekirja kantud ostuhuvilisega või temaga seotud isikuga, kellele Maakler Objekti Lepingu kehtivuse ajal tutvustas, ning tehing on Maakleri tegevuse tulemus. Ainuesinduse korral kehtib järelkaitse ka ostuhuvilise suhtes, kes pöördus Lepingu kehtivuse ajal Objekti asjus otse Käsundiandja poole.

6.2. Maakler esitab Käsundiandjale 10 päeva jooksul Lepingu lõppemisest kirjalikult ostuhuviliste nimekirja (nimi, tegevuse sisu ja kuupäev). Nimekirjast puuduva isiku suhtes kehtib järelkaitse üksnes siis, kui Käsundiandja varjas tema andmeid teadlikult tasu vältimiseks.

6.3. Kui Käsundiandja varjas ostuhuvilist või andis punkti 7.3 kohase vale kinnituse, algab järelkaitse periood päevast, mil Maakler sai varjamisest teada, kuid lõpeb hiljemalt 24 kuu möödumisel Lepingu lõppemisest. Sellisel juhul võib Maakler lisaks maakleritasule nõuda leppetrahvi punkti 4.3 kohaselt.

7. Lepingu kehtivus ja lõpetamine

7.1. Leping kehtib põhitingimustes märgitud tähtajani ja pikeneb seal sätestatud korras, kui kumbki pool ei teata teisele vähemalt 10 päeva enne tähtaja lõppu kirjalikult, et ei soovi Lepingut pikendada.

7.2. Käsundiandja võib Lepingu igal ajal kirjalikult üles öelda. Kui ülesütlemine ei tulene Maakleri rikkumisest, hüvitab Käsundiandja Maakleri dokumenteeritud otsesed kulud (nt fotod, droonivideo, virtuaaltuur, plaan, kuulutuste ja esiletõstmiste tasud) ning tehtud töö punktis 5.6 nimetatud tunnihinnaga, kokku mitte rohkem kui põhitingimustes märgitud ülempiir; selle puudumisel mitte rohkem kui 50% esialgsest pakkumishinnast arvestatud maakleritasust.

7.3. Ülesütlemise avalduses kinnitab Käsundiandja, et tal ei ole Objekti võõrandamiseks pooleliolevaid läbirääkimisi ega talle teadaolevaid ostuhuvilisi, või nimetab need. Vale kinnitust käsitatakse ostuhuvilise varjamisena punkti 6.3 tähenduses.

7.4. Maakler võib Lepingu üles öelda mõjuval põhjusel, eelkõige kui Käsundiandja ei täida oma kohustusi või ei võimalda kohaldada punktis 2.7 nimetatud meetmeid, andes võimaluse korral rikkumise kõrvaldamiseks vähemalt 14 päeva.

7.5. Lepingu lõppemine ei mõjuta enne seda tekkinud rahalisi kohustusi, järelkaitset ega konfidentsiaalsuskohustust.

8. Mitu käsundiandjat

8.1. Kui Käsundiandjaid on mitu, tegutsevad nad ühiselt. Hinna muutmine, ostupakkumise vastuvõtmine ja tehingutingimuste kinnitamine nõuavad kõigi Käsundiandjate kirjalikku nõusolekut, kui nad ei ole üksteist selleks kirjalikult volitanud.

8.2. Maakler edastab olulise teabe ja pakkumised kõigile Käsundiandjatele. Käsundiandjad vastutavad Maakleri ees solidaarselt; nende omavahelised kokkulepped ei mõjuta Maakleri õigusi.

9. Isikuandmed ja konfidentsiaalsus

9.1. Maakler töötleb Käsundiandja isikuandmeid Lepingu täitmiseks, seadusest tulenevate kohustuste täitmiseks ja õigusnõuete kaitseks ning edastab neid üksnes vajalikus ulatuses notarile, registritele ja teenuseosutajatele. Täpsem teave on Maakleri privaatsuspoliitikas (ukuvara.ee/privaatsus.html).

9.2. Turunduses avaldatakse Objekti andmed ja materjalid; Käsundiandja kontaktandmeid ei avaldata tema nõusolekuta. Pärast tehingut võib Maakler kasutada Objekti fotosid ja üldandmeid referentsina, kui Käsundiandja ei ole sellest keeldunud.

9.3. Pooled hoiavad konfidentsiaalsena teise poole mitteavaliku teabe, välja arvatud kui avaldamine on vajalik Lepingu täitmiseks või nõutud seadusega.

10. Tarbija taganemisõigus

10.1. Kui Käsundiandja on tarbija ja Leping on sõlmitud väljaspool Maakleri äriruume või sidevahendi abil, võib ta 14 päeva jooksul Lepingu sõlmimisest põhjust esitamata taganeda, saates Maaklerile selge avalduse, näiteks Lisa 1 vormil.

10.2. Kui Käsundiandja taotles teenuse osutamise alustamist enne taganemistähtaja lõppu, tasub ta taganemiseni osutatud teenuse eest proportsionaalselt, arvestades punktis 5.6 nimetatud tunnihinda, kuid mitte rohkem kui proportsionaalne osa maakleritasust. Kui teenus on tema taotlusel täielikult osutatud, taganemisõigus lõpeb.

10.3. Maakler tagastab Käsundiandjalt saadud maksed, millest on maha arvatud punkti 10.2 kohane tasu, 14 päeva jooksul taganemisavalduse saamisest.

11. Teated ja vaidlused

11.1. Teated esitatakse kirjalikult põhitingimustes märgitud kontaktandmetel. Pool teatab oma kontaktandmete muutumisest viivitamata.

11.2. Vaidlused lahendatakse esmalt läbirääkimiste teel. Tarbijast Käsundiandja võib pöörduda ka Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti juures tegutsevasse tarbijavaidluste komisjoni. Kokkuleppe puudumisel lahendatakse vaidlus kohtus.

12. Üürile andmise vahendamine

12.1. Üürile andmise vahendamisel loetakse Müügilepingu asemel tehinguks üürileping, müügihinna asemel kokkulepitud kuu üür (ilma kõrvalkuludeta) ja esialgse pakkumishinna asemel kuulutuses märgitud kuu üür.

12.2. Maakleril tekib õigus tasule, kui Käsundiandja sõlmib Lepingu kehtivuse või järelkaitse perioodil üürilepingu Maakleri vahendatud ostuhuvilise (üürniku) või temaga seotud isikuga. Kui põhitingimustes ei ole kokku lepitud teisiti, on tasu ühe kuu üüri suurune ning erandina punktist 5.2 lisandub sellele käibemaks.

12.3. Sama üürnikuga sõlmitud üürilepingu pikendamine või uus üürileping ei too kaasa uut tasu, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

12.4. Maakler korraldab kuulutused ja vaatamised, kvalifitseerib üürnikukandidaadid ning valmistab ette üürilepingu ja üleandmise-vastuvõtu akti koos arvestinäitude, vara loetelu ja fotodega. Üürniku valiku teeb Käsundiandja.

12.5. Üürnikukandidaadi taustakontroll (isikusamasus, maksehäired, sissetulek, varasem üürikogemus) tehakse kandidaadi nõusolekul ja Maakler edastab Käsundiandjale üksnes valikuks vajaliku teabe. Maakler ei taga üürniku maksevõimet ega üürilepingu täitmist.

12.6. Maakler võtab tagatisraha või üüri vastu ainult Käsundiandja kirjaliku volituse alusel ja kannab selle viivitamata Käsundiandjale üle. Eluruumi üürilepingu tagatis ei või ületada kolme kuu üüri.

12.7. Üürihaldus (üüri ja kõrvalkulude arveldamine, remondi korraldamine, üürilepingu lõpetamine) ei kuulu vahendusteenuse hulka ja lepitakse kokku eraldi.

13. Lõppsätted

13.1. Leping asendab poolte varasemad kokkulepped samas küsimuses. Lepingu muudatused tehakse kirjalikult.

13.2. Lepingu ühe tingimuse kehtetus ei mõjuta teiste tingimuste kehtivust.

13.3. Maakler võib üldtingimusi muuta. Muudetud üldtingimused kohalduvad juba sõlmitud Lepingule üksnes Käsundiandja nõusolekul. Kehtivad üldtingimused on kättesaadavad Maakleri kodulehel ja Maaklerilt.

Lisa 1. Taganemisavalduse vorm

Kasutada ainult juhul, kui tarbijast Käsundiandja soovib taganeda sidevahendi abil või väljaspool Maakleri äriruume sõlmitud lepingust.

Saaja	Uku Vara OÜ, Koidu 13, Viljandi linn, 71007 E-post: info@ukuvara.ee
Käsundiandja	Nimi: Aadress: Telefon / e-post:
Leping	Maaklerleping nr: Lepingu sõlmimise kuupäev:
Taganemisavaldus	Teatan, et taganen eespool nimetatud maaklerlepingust.
Kuupäev	
Allkiri	

Avaldus esitatakse 14 päeva jooksul Lepingu sõlmimisest (üldtingimuste punkt 10). Selle võib saata ka e-postiga aadressile info@ukuvara.ee.