

TÖÖANDJA ELURUUMI ÜÜRILEPINGU TINGIMUSED

1. Üldsäte

Käesolevad tööandja eluruumi üürilepingu tingimused määratlevad üürilepingu tingimused Vaivara valla omandis oleva tööandja eluruumi üürileandmisel.

2. Kasutatavad mõisted

2.1. Alljärgnevat mõisteid kasutatakse tööandja eluruumi üürilepingu tingimustes järgnevalt toodud tähendustes:

- 2.1.1. *leping* – eluruumi üürnikule kasutamiseks andmise tehing üürileandja ja üürniku vahel;
- 2.1.2. *üürileping* – Vaivara Vallavalitsuse kinnitatud tüüpvormile Tööandja eluruumi üürileping vastav dokument, mille allkirjastamisega üürileandja ja üürnik sõlmivad lepingu;
- 2.1.3. *üldtingimused* – käesolevad tööandja eluruumi üürilepingu tingimused;
- 2.1.4. *üürileandja* – Vaivara vald, mis tegutseb lepingus üürilepingu p 5 nimetatud asutuse kaudu;
- 2.1.5. *üürnik* – üürilepingu p 6 nimetatud isik;
- 2.1.6. *eluruum* – üürilepingu p 7 nimetatud tööandja eluruum;
- 2.1.7. *elamu* – hoone, milles paikneb eluruum;
- 2.1.8. *üür* – tasu eluruumi kasutamise eest;
- 2.1.9. *kõrvalkulud* – tasu üldotstarbeks kasutatava elektrienergia eest, tasu prügiveo eest, tasu soojusenergia eest kütteks, tasu soojusenergia eest vee soojendamiseks, tasu veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste eest, tasu muude kommunaalteenuste (elektrienergiaga ja gaasiga varustamine jms) ja teenuste eest, kui neid teenuseid vahendab üürnikule üürileandja, maamaks ja kulutused hoonekindlustusele;
- 2.1.10. *pool* – üürileandja või üürnik;
- 2.1.11. *pooled* – üürileandja ja üürnik koos.

2.2. Üldtingimuste tekstis tehtavad viited punktidele (p) on viited üldtingimuste vastavatele punktidele, kui viite kontekstist ei tulene teisiti.

3. Lepingu sisu

Lepinguga kohustub üürileandja andma üürnikule elamiseks kasutamiseks eluruumi ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest tasu. Leping reguleerib eluruumi kasutamiseks andmisega seonduvaid suhteid poolte vahel. Lepingule kohaldatakse võlaõigusseadust osas, mis ei ole lepinguga seadusest erinevalt reguleeritud. lepingu esemeks on tööandja eluruum.

4. Lepingu dokumendid

4.1. Lepingu dokumentideks on üürileping, üldtingimused, eluruumi üleandmise akt ja eluruumi vastuvõtmise akt.

4.2. Üürilepingus märgitakse sõlmitavasse lepingusse puutuv konkreetne informatsioon ning võimalikud lisatingimused. Kui üürilepingus on sätestatud üldtingimustega võrreldes erisusi, siis lähtutakse poolte õiguste ja kohustuste kindlaksmääramisel esmajärjekorras üürilepingus sätestatust.

4.3. Üldtingimused määratlevad lepingu sisu, poolte õigused ja kohustused, üüri ja kõrvalkulud ja vastutuse lepingu rikkumise eest.

4.4. Eluruumi üleandmise akt vormistatakse eluruumi tegelikult üürniku kasutusse andmise hetkel ning selles märgitakse kommunaalteenuste mõõturite näidud, loetletakse tüüpi, marki, jm tunnuseid ära näidates üürniku kasutusse antavad esemed ja seadmed ning kirjeldatakse nende seisukorda, samuti eluruumi seisukorda ja esinevaid puudusi eluruumi üleandmise hetkel. Eluruumi üleandmise akt vormistatakse Vaivara Vallavalitsuse kinnitatud tüüpvormile vastavalt. Eluruumi üleandmise akt on põhiliseks aluseks võimalike vaidluste lahendamisel, mis puudutavad üürniku kasutusse antavate esemete ja seadmete olemasolu ning nende seisukorda ja eluruumi seisukorda.

4.5. Eluruumi vastuvõtmise akt vormistatakse hetkel, kui üürnik loobub eluruumi tegelikust kasutamisest ja annab eluruumi täielikult tagasi üürileandja valdusse. Eluruumi vastuvõtmise akti sisu suhtes kehtivad eluruumi üleandmise akti suhtes kehtivad nõuded, v.a asjaolu, et eluruumi vastuvõtmise aktis märgitakse andmed eluruumi tagastamise hetkel. Eluruumi vastuvõtmise akt vormistatakse Vaivara Vallavalitsuse kinnitatud tüüpvormile vastavalt.

5. Lepingu jõustumine

Leping jõustub alates üürilepingu allkirjastamise hetkest.

6. Eluruumi üleandmine

6.1. Eluruumi üürnikule üleandmine seisneb üürnikule eluruumi tegeliku valdamise ja kasutamise võimaldamises ning eluruumi võtmete üürnikule üleandmises. Üürileandja tagab eluruumi üleandmise võimaluse hiljemalt 3 (kolme) tööpäeva jooksul lepingu jõustumisest. Kui üürnik ei ole 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul lepingu sõlmimisest eluruumi vastu võtnud, kaotab üürnik õiguse nõuda eluruumi üleandmist ja leping lõpeb.

6.2. Eluruumi üleandmisel vormistavad ja allkirjastavad üürileandja esindaja ja üürnik eluruumis kohapeal eluruumi üleandmise akti.

6.3. Eluruumi üleandmise akti allkirjastamisega üürnik kinnitab, et ta on eluruumi seisukorrast, teenuste kvaliteedist ja võimalikest eluruumi kasutamist takistavatest puudustest teadlik ning nõustub eluruumi elamiseks kasutamiseks vastu võtma.

7. Üür ja kõrvalkulud

7.1. Üürnik maksab üürileandjale üüri üürilepingu p 9 märgitud summas iga kalendrikuu kohta.

7.2. Üürnik on kohustatud igakuiselt kandma kõik eluruumiga seotud kõrvalkulud, sh üürileandja maamaksukulud ulatuses, mis vastab üürniku maakasutusele ja eluruumile vastava osa kuludest hoonekindlustusele selle olemasolul. kõrvalkulude suuruse määrab üürileandja, lähtudes mõõturite näitudest (mõõturite olemasolul), teenuste pakujate esitatavatest arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast.

7.3. Eluruumi kasutamise esimesel ja viimasel kuul tasub üürnik üüri 1/30 (ühe kolmekümnendiku) kuu üürisummast iga päeva eest, mil eluruum on olnud üürniku kasutuses, kusjuures päevade arvu kindlaksmääramisel lähtutakse esimese kuu osas eluruumi üleandmise akti allkirjastamise kuupäevast ning viimase kuu osas eluruumi tagastamise akti allkirjastamise kuupäevast.

8. Lepingust tulenevate maksete tasumise kord

8.1. Üürileandja esitab üürnikule igakuiselt kuu 20. kuupäevaks üüriarve p 7 tulenevate maksete kohta, sh üüri ja teiste muutumatu suurusega maksete osas jooksva kuu kohta ning teiste lepingu alusel tasumisele kuuluvate maksete osas eelneva kuu kohta. Üüriarve loetakse kätteantuks, kui see on toimetatud eluruumi või üürniku elamus asuvasse postkasti. Üüriarve mittesaamine ei õigusta üüri ja teiste maksete õigeaegset mittetasumist. Kui üürnik ei ole üüriarvet õigeaegselt kätte saanud, on tal võimalik saada üüriarve üürileandja poolt üürnikule teatavaks tehtud kohas ja aegadel.

8.2. Üürnik on kohustatud 10 (kümne) päeva jooksul iga kuu 20. kuupäevast arvates tasuma üürileandja pangaarvele lepingu alusel tasumisele kuuluvad maksed vastavalt punktidele 7 ja 8.1.

8.3. Maksetega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda ja üürnikul kohustus nõudmise korral maksta viivist 0,15% tasumata summalt päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.

8.4. Kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse maksed tasutuks järgmistes järkudes: esmajärjekorras viivised, teisena kõrvalkulud ning viimases järjekorras üür. Kui laekunud summadest ei jätku kõigi ühte järku kuuluvate erinevate maksete tasumiseks, siis loetakse vastavasse järku kuuluvad eri maksed tasutuks proportsionaalselt.

8.5. Kui üürnikul on võlgnevusi varasemate kuude eest, siis loetakse esmajärjekorras tasutuks kogunenud viivised ning seejärel p 8.4 toodud korras kõrvalkulud ja üür, alustades kõige varasemast kuust.

8.6. Üürnikul ei ole õigust ühepoolset määrata tema poolt tasutava summa jaotust lepingu järgi tasumisele kuuluvate maksete vahel erinevalt punktides 8.4 ja 8.5 sätestatust.

9. Üüri suurenemine

Üürileandja poolt elamu haldamise, hoolduse, remondi ja heakorra eest elamu haldajale tasutavate maksete suurenemise korral on üürileandjal õigus selliste maksete suurenemisele vastavas ulatuses tõsta üüri, teatades sellest üürnikule, näidates ära üüri uue suuruse, üüri tõstmise põhjenduse ja mis ajast üür suureneb. Üüri suurus ei või ületada kehtivat üüri piirmäära.

10. Eluruumi korrashoiukohustused

10.1. Üürniku kohustuseks eluruumi hooldamisel on eluruumi:

10.1.1. seinte ja lagede korrashoid, sh krohvi- ja viimistlusparandused;

10.1.2. põranda korrashoid, värvimine, lakkimine, põrandakatete paigaldamine või asendamine samaväärsega;

10.1.3. välisuste põhilukkude hooldus ja asendamine, lisalukkude, ukseilmade ja -kettide paigaldamine, sisemiste poolte värvimine või heliisolatsiooni materjaliga katmine;

10.1.4. rõduuste hingede ja sulgurite korrashoid, seestpoolt värvimine;

10.1.5. akende ja rõduuste purunenud klaaside asendamine;

10.1.6. aknaraamide ja rõduuste ning piitade seestpoolt värvimine;

10.1.7. aknahingede ja sulgurite korrashoid;

10.1.8. akende ja rõduuste tihendamine;

10.1.9. aknalaudade hooldus ja akende pesemine;

10.1.10. sisseehitatud mööbli hooldus;

10.1.11. külma- ja soojaveearustuse ja kanalisatsioonitehnika järgmiste osade hooldus ja asendamine:

10.1.11.1. valamud, pesulauad, vannid, dušialused ja kabiinid;

10.1.11.2. veekraanid ja segistid;

10.1.11.3. WC loputuskestid (sh sulgarmatuur), istepotid, istelauad, bideed;

10.1.11.4. vesilukud (sifoonid);

10.1.11.5. pesumasin, nõudepesumasin ja üürniku paigaldatud boiler;

- 10.1.11.6. ühendusvoolikud, -mutrid ja -ventiilid;
- 10.1.11.7. külma ja sooja vee torustikud alates sulgventiilist, selle puudumisel alates püstikust;
- 10.1.11.8. kanalisatsioonitorustik alates püstikust;
- 10.1.12. ventilatsiooni järgmiste osade hooldus ja asendamine:
 - 10.1.12.1. korterisisesed ventilaatorid, õhupuhastid ja nende filtrid;
 - 10.1.12.2. ventilatsiooniklappide ja restide puhastamine;
- 10.1.13. elektriseadmete järgmiste osade hooldus ja asendamine:
 - 10.1.13.1. uksekella nupud ja ühendusjuhtmed;
 - 10.1.13.2. uksekell;
 - 10.1.13.3. korterisisesene elektrijuhtmestik alates korteri elektrikilbist või peakaitsetest (välja arvatud), lülitid, pistikupesad;
 - 10.1.13.4. korterisisesene antennikaabel alates korteriühendusest;
 - 10.1.13.5. korteri valgustusseadmed;
 - 10.1.13.6. statsionaarsed elektriküttesüsteemid;
- 10.1.14. gaasiseadmetest korteris olevate vedelgaasiballoonide (koos ühendusvoolikuga) hooldus ja asendamine;
- 10.1.15. küttekollete hooldus;
- 10.1.16. ahjude, pliitide ja soemüüride puhastamine ja hooldus.

10.2. Punktis 10.1 sätestatud kohustused täidab üürnik oma kulul. Üürnik peab oma kulul hooldama ka üürniku enda tehtud eluruumi parendusi ja muudatusi ning kõrvaldama ka punktis 10.1 hoolduskohustustega hõlmamata eluruumi puuduse, kui seda saab kõrvaldada eluruumi harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega. Punktis 10.1.11 nimetatud tehnika asendamiseks peab üürnikul olema üürileandja kooskõlastus.

10.3. Üürileandja on kohustatud teostama sellised eluruumi korrashoiuga seonduvad elamu ja eluruumi haldamise, hooldamise ja heakorraga seonduvad tegevused, mis ei ole üürniku kohustuseks. Kui üürileandjal ei ole elamu ja eluruumi haldamise, hooldamise ja heakorraga seonduvate tegevuste teostamiseks tarvilikku õiguspädevust, on ta kohustatud nõudma puuduse või eluruumi kasutamise takistuse kõrvaldamist sellist pädevust omavalt kolmandalt isikult.

10.4. Üürnik peab taluma eluruumi suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud eluruumi säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või kahju tagajärgede kõrvaldamiseks. Üürileandja peab üürnikule tehtavatest töödest eelnevalt mõistliku aja võrra ette teatama, arvestama tööde tegemisel üürniku huve ja nõudma üürniku huvide arvestamist tööde tegemisega seotud kolmandatelt isikutelt.

11. Eluruumi kasutamise takistus

11.1. Kui eluruumil tekib puudus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea oma kulul kõrvaldama või kui eluruumi kasutamine on samadel asjaoludel takistatud, on üürnik kohustatud sellisest puudusest või takistusest viivitamatult teatama üürileandjale, kes on kohustatud puuduse või takistuse mõistliku aja jooksul kõrvaldama. Kui üürileandjal ei ole puuduse või takistuse kõrvaldamiseks tarvilikku õiguspädevust, on ta kohustatud nõudma puuduse või takistuse kõrvaldamist sellist pädevust omavalt kolmandalt isikult.

11.2. Punktis 11.1 sätestatud puudusest või takistusest, kui see piirab eluruumi kasutamise võimalust üksnes ebaolulisel määral, võib üürnik jätta üürileandjale teatamata ning kõrvaldada puuduse või takistuse ise.

12. Üürileandja muud kohustused

Lisaks lepingus sätestatud muudele kohustustele on üürileandja kohustatud:

12.1. teavitama üürnikku elamu haldaja poolt vastu võetud eeskirjadest ja otsustest ning muust

elamu haldamist puudutavast informatsioonist, mis võib puudutada üürniku huvisid;
12.2. kindlustama üürnikule võimaluse pöörduda eluruumi ja selle üürimist puudutavate suuliste küsimuste, kaebuste, ettepanekute ja taotlustega üürileandja esindaja poole.

13. Üürniku muud kohustused

Lisaks lepingus sätestatud muudele kohustustele on üürnik kohustatud:

13.1. kasutama elu- ja abiruume hoolikalt ja vastavalt nende otstarbele ning hoidma korras nimetatud ruume ja neis asuvaid üürniku kasutusse antud seadmeid;

13.2. arvestama majaanike ja naabrite huvidega;

13.3. pidama eluruumis ning elamu üldkasutatavates ruumides ja kohtades kinni sanitaar-, tuleohutuse ja elamute ekspluateerimise eeskirjadest;

13.4. viivitamatult üürileandjale või elamu haldajale eluruumis ja elamu üldkasutatavates ruumides või kohtades esinevatest avariidest ja rikestest teatama ning rakendama abinõusid nende kõrvaldamiseks;

13.5. järgima elamu haldaja kehtestatud elamu sise- või kodukorda, sh teatama kommunaalteenuste mõõturite näite;

13.6. lubama eluruumi üürileandja või elamu haldaja esindajaid avariide likvideerimiseks ja elamu süsteemide kontrollimiseks, samuti muudel, seaduses sätestatud juhtudel.

14. Eluruumile parenduste ja muudatuste tegemine

Üürnik võib eluruumile parendusi ja muudatusi teha üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Üürileandja võib nõuda parenduste või muudatuste tegemisele eelnenud olukorra osalist või täielikku taastamist.

15. Üürnikuga seotud isikute majutamise kord

Üürnikul on õigus üürileandja eelneval kirjalikul loal eluruumi majutada oma abikaasat, alaealisi lapsi, töövõimetuid vanemaid või teisi isikuid.

16. Eluruumi allkasutusse andmise keeld

Üürnikul ei ole õigust anda eluruumi kasutamist osaliselt või täielikult üle kolmandatele isikutele, v.a p 15 tulenevalt.

17. Üürniku ümbermajutamine seoses remondiga

17.1. Eluruumis või elamus remondi tegemise vajadusel, kui see ei ole võimalik ilma üürniku ja temaga koos elavate isikute väljakolimiseta, on üürnik ja temaga koos elavad isikud kohustatud eluruumi vabastama tingimusel, et üürileandja annab üürnikule remondi ajaks teise eluruumi. Kui üürnik ja temaga koos elavad isikud keelduvad remondi ajaks teise eluruumi ümber kolimast, on üürileandjal õigus nõuda nende ümbermajutamist kohtu korras.

17.2. Üürnik on kohustatud tasuma üüri ja kõrvalkulusid ainult talle remondi ajaks antud eluruumi eest, kuid mitte rohkem, kui tal tuli tasuda remondis oleva eluruumi eest.

17.3. Pärast remondi lõpetamist on üürnik ja temaga koos elavad isikud kohustatud vabastama neile remondi ajaks antud eluruumi ja neil on õigus tagasi asuda remonditud eluruumi.

17.4. Eluruumi remondiga seotud üürniku ja temaga koos elavate isikute Vaivara valla territooriumil ümbermajutamise kulud kannab mõistlikus ulatuses üürileandja.

18. Kahju hüvitamine

Üürnik on tsiviilseadusandlusega sätestatud korras kohustatud hüvitama kahju, mida ta ise, temaga koos elav isik või üürniku või temaga koos elava isiku loal või kutsel eluruumis või elamus viibiv isik tekitab eluruumile või elamu muudele osadele, sh tehnoseadmetele, heakorraobjektidele või haljastusele elamu ümbruses.

19. Lepingu lõppemine

Leping lõpeb:

19.1. samaaegselt üürniku töö- või teenistussuhte lõppemisega;

19.2. Üürniku surmaga;

19.3. punktides 20 ja 21 sätestatud või seadusest tuleneval alusel lepingu ülesütleamise korral;

19.4. muul, seadusest tuleneval juhul.

20. Lepingu ülesõtlemine üürniku algatusel

Üürnik võib kõigi temaga koos elavate täisealiste isikute kirjalikul nõusolekul lepingu igal ajal üles öelda, teatades sellest üürileandjale 1 (ühe) kuu ette.

21. Lepingu ülesõtlemine üürileandja algatusel

Üürileandjal on õigus leping erakorraliselt üles öelda, kui üürnik:

21.1. korduvalt või oluliselt või tahtlikult rikub p 13.1 või 13.2 tulenevaid kohustusi;

21.2. ei lõpeta eluruumi lubamatut allkasutust või eluruumi kasutamist vastuolus kasutusotstarbega 10 (kümne) päeva jooksul üürileandja poolt vastava nõudmise esitamisest;

21.3. korduvalt annab eluruumi lubamatult allkasutusse või kasutab eluruumi vastuolus kasutusotstarbega;

21.4. on teinud või teeb eluruumile parendusi või muudatusi ilma üürileandja nõusolekuta;

21.5. on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri, kõrvalkulude või nende olulise osa maksimisega;

21.6. võlgneb üüri summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa;

21.7. võlgneb kõrvalkulude eest summas, mis ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluvate kõrvalkulude summa.

22. Eluruumi üleandmine lepingu lõppemisel

22.1. Üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ning andma eluruumi täielikult üle üürileandja valdusse. Üürnik peab eluruumi tagastama seisundis, mis vastab eluruumi lepingujärgsele kasutamisele.

22.2. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üürileandjale üle kõik eluruumi võtmed ning vormistatakse eluruumi vastuvõtmise akt.

22.3. Üürnik võib lepingu lõppemisel ära võtta muudatused ja parendused, mis ta on eluruumile teinud, kui see on võimalik eluruumi kahjustamata.

22.4. Üürileandja peab eluruumi tagastamisel viivitamata teatama üürnikule eluruumi puudustest, mille eest üürnik vastutab. Üürnik ei vastuta eluruumi hariliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad eluruumi lepingujärgse kasutamisega.

22.5. Kui üürnik lepingu lõppemisel viivitab p 22.1-22.2 tulenevate kohustuste täitmisel, on ta kohustatud kandma p 7.2 tulenevad kõrvalkulud ajavahemiku kohta, mil eluruum on lepingu

lõppemise järgselt üürniku valduses, ning tasuma üürileandjale kahjuhüvitist 1/15 (ühe viieteistkümnendiku) kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega kauem kui 30 päeva, tasub üürnik kahjuhüvitist 1/10 (ühe kümnendiku) kuu üürisumma ulatuses iga eluruumi üleandmisega viivitatud päeva eest.

23. Lepingu lõppemise tagajärjed

Lepingu lõppemisel jäävad jõusse p 27.3 ja kuni eluruumi üürileandjale üleandmiseni p 22, samuti nende punktidega seonduvad teised lepingu osad. Muus osas lepingust tulenevad õigused ja kohustused lõpevad.

24. Üürilepingu üleminek eluruumi võõrandamise korral

Kui üürileandja võõrandab eluruumi pärast eluruumi üürnikule üleandmist, lähevad lepingust tulenevad üürileandja õigused ja kohustused üle eluruumi omandajale.

25. Lepingu muutmine

Lepingu muutmine toimub poolte kirjaliku kokkuleppega, mille aluseks üürileandja poolt on Vaivara Vallavalitsuse korraldus.

26. Välistav tingimus

Üürilepingus ja üldtingimustes on kokku lepitud lepingu kõik tingimused. Varasemaid poolte vahel sama lepingu objekti suhtes sõlmitud suulisi ja kirjalikke kokkuleppeid ning tehtud suulisi ja kirjalikke avaldusi ei loeta lepingu osaks.

27. Vaidluste lahendamine

27.1. Kõiki lepingust tulenevaid erimeelsusi ja vaidlusi üritavad pooled lahendada läbirääkimiste teel.

27.2. Kokkuleppe mittesaavutamisel on poolel õigus pöörduda kohtusse. Kokkuleppe mittesaavutamiseks loetakse ka ühe poole mittereageerimist läbirääkimiste alustamise ettepanekule või vaidluse kohtuvälise lahendamise ettepanekule. Poolte kokkuleppel on vaidluste lahendamise kohtuks määratud Ida-Viru Maakohus.

27.3. Kui üürileandja pöördub kohtusse lepingust tuleneva üüri või kõrvalkulude võlgnevuse sissenõudmiseks, on üürnik kohustatud hagi rahuldamise korral hüvitama üürileandja õigusabikulud kuni 30% ulatuses summast, milles hagi rahuldati. Vastav kohustus väheneb ulatuses, milles on õigusabikulud välja mõistetud protsessiseaduse alusel.