

# Üliõpilaselamu majutuskoha üürilepingu LISA nr 1

## ÜÜRILEPINGU MAJUTUSKOHA ÜÜRILEPINGU TINGIMUSED

### I ÜLDSÄTTED

- 1.1. Pooled juhivad üliõpilaselamu majutuskoha üürilepingust, käesolevatest üliõpilaselamu majutuskoha üürilepingu tingimustest (edaspidi tähistatud kui „**Tingimused**”), üliõpilaselamu majutamise sisekorraeskirjast (edaspidi tähistatud kui „**Sisekorraeskiri**”) ja üliõpilaselamu ruumide ja inventari kasutusjuhendist (edaspidi tähistatud kui „**Kasutusjuhend**”) ning muudest võimalikest lepingule tulevikus sõlmitavatest lisadest (edaspidi kõik loetletud ja viidatud dokumendid koos tähistatud kui „**leping**”) ja lepingu alusel tekkinud õigussuhteid reguleerivatest Eesti Vabariigi kehtivatest õigusaktidest.
- 1.2. Lepingu järgi annab üürileandja kui vara valdaja üürnikule tasu eest kasutada üüriobjektiks oleva vara.
- 1.3. Üürileandja valdab üüriobjektiks olevat vara omandiõiguse alusel.
- 1.4. Üürnik kohustub täitma lepingut ja tagama talle lepingu alusel kasutusse antud vara säilimise, sihipärase kasutamise, hooldamise ja üürileandjale kahjustamatult tagastamise lepingu lõppemisel.

### II ÜÜRISUHTE OBJEKT

- 2.1. Lepingu alusel tekkiva üürisuhte objektiks on üliõpilaselamu tuba üürileandja poolt vallatavas hoones Tallinnas, aadressiga Kuhlbari 1 (edaspidi tähistatud kui „**hoone**” või ka kui „**üliõpilaselamu**”) ning hoone üldkasutuses olevatest ruumidest ja neis paiknevast inventarist. Üürisuhte objekt ja selle seisund täpsustatakse lepingu lisaks olevas ruumide ja vara üleandmise-vastuvõtmise aktis, mis on lepingu lahutamatu osa.
- 2.2. Üürnikul on õigus kasutada üürisuhte objektiks olevat vara elamiseks vastavalt Sisekorraeskirjale ja Kasutusjuhendile.
- 2.3. Üürisuhte objektiks olevat vara võivad kasutada ka teised üürileandjaga üürilepingu sõlminud isikud vastavalt kohtade arvule üüritud ruumi(de)s.

### III LEPINGU JÕUSTUMINE

- 3.1. Lepingu üürileandja ja üürniku vahel loetakse sõlmituks ja jõustunuks hetkest, mil üürnik on elektroonilises süsteemis ID-kaardi abil enda isiku tuvastamise, andmete sisestamise ja lepingu lisadega nõustumise järel klikkinud nupul „Nõustun lepingu tingimustega ja sõlmin lepingu”.

### IV LEPINGULISTE MAKSETE TASUMINE

- 4.1. Üürnik maksab üürileandjale üüri eelneva kuu eest. Üüri suurus on fikseeritud lepingu tiitellehel ja sõltub tuba kasutavate üürnike arvust. Kui lepinguline üürisuhe tekib kalendrikuu esimeses pooles ehk ükskõik millisel kuupäeval ajavahemikus 01. kuupäevast kuni 15. kuupäevani (k.a), kuulub esimese kuu eest tasumisele 100% kuu üür. Kui lepinguline üürisuhe tekib kalendrikuu teises pooles ehk ükskõik millisel kuupäeval ajavahemikus 16. kuupäevast (k.a) kuni viimase kuupäevani (k.a), kuulub esimese kuu eest tasumisele 50% kuu üürisummast. Lisaks üürile maksab üürnik üürileandjale eelneval kuul osutatud kommunaalteenuste eest alljärgnevalt:
  - vee ja kanalisatsiooni eest lähtudes elanike arvust üliõpilaselamus
  - elektri, soojusenergia (küte ja soe vesi), prügiveo eest lähtudes kasutatava üüripinna suuruselt.
- 4.2. Üüri ja kõrvalkulude eest tasumine toimub üürileandja poolt üürnikule esitatava arve

alusel – tasumisega arvel märgitud summas ja tähtjaks üürileandja ülekandega kontole. Üürileandja esitab üürnikule arve, edastades selle üürniku lepingus või hilisemas teates märgitud e-posti aadressile. Arve loetakse üürnikule igal juhul, st olenemata sellest, kas üürnik arve on avanud ja sellega tutvunud või mitte, esitatuks kui üürnik ei ole 5 (viie) tööpäeva jooksul alates arve väljastamisest selle kohta üürileandjale pretensioone esitanud. Üürnikul on õigus esitada arve osas üksnes põhjendatud pretensioone, kusjuures pretensioon tuleb esitada hiljemalt 5 (viie) tööpäeva jooksul arve saatmise päevast arvates üürileandja lepingus või hilisemas teates märgitud e-posti aadressile saadetava e-kirjaga. Hilisemaid pretensioone võetakse arvesse üksnes juhul, kui selles esinevad olulised vead.

- 4.3. Üürileandja võib ühepoolselt – üliõpilaselamu juhataja otsusega- muuta tema poolt kehtestatud hinnakirja (sh üür, kõrvalkulud, lisateenused), teatades sellest teate avaldamisega üliõpilaselamu teadete tahvlil ja üliõpilaselamu kodulehel internetis ning e-kirjaga üürniku lepingus või hilisemas teates märgitud e-posti aadressile. Teade hinnakirja muutmise kohta avaldatakse ja saadetakse vähemalt 1 (üks) kuu enne muudatuste jõustumist. Juhul, kui üürnik ei nõustu hinnakirja muudatustega ja ei soovi muudetud hinnakirja alusel enam lepingu alusel tekkinud üürisuhet jätkata, teatab ta sellest üürileandjale saadetava e-kirjaga eelpool viidatud 1 (ühe) kuulise tähtja jooksul. Sellisel juhul loetakse üürniku vastavat e-kirja ühtlasi lepingu ülesütlemise avalduseks, mille alusel leping lõpeb hinnakirja muudatuste jõustumise päeval. Tingimusi, Sisekorraeskirja ja Kasutusjuhendit võib üürileandja samuti igal ajal ühepoolselt muuta, teatades sellest üürnikule ette käesolevas punktis sätestatud korras. Üürnik nõustub lepingut sõlmides, et teadete tahvlil ja koduleheküljel avaldatud lepingu tingimuste muutmine on käsitletav lepingu tingimuste muutmisena.
- 4.4. Lepingu esmakordsel sõlmimisel tasub üürnik broneerimistasu, mis alates vara kasutamise algusest jääb üürileandjale tagatisrahaks. Lepingu ülesütlemisel üürniku poolt enne vara kasutamise algust üürnikule broneerimistasu ei tagastata.
- 4.5. Tagatisraha ja broneerimistasu suurus ühe majutuskoha eest kehtestatakse üliõpilaselamu juhataja otsusega.
- 4.6. Tagatisrahaga on tagatud üürniku lepingust tulenevate kohustuste täitmine lepingu lõppemisel.
- 4.7. Üürilepingu lõppemisel arvatakse tagatisrahast maha viivised, tasumata maksed, rikutud (kahjustunud) või kadunud mööbliesemete ja muu vara väärtuse vähenemine ning vajadusel ka koristuskulud juhul, kui üürnik ei ole lepingu lõppemise hetkeks nõuetekohaselt ja tähtaegselt täitnud oma kohustusi üürileandja ees. Kohustuste täitmisest järelejääv tagatisraha või kogu tagatisraha (juhul, kui korvamiskohustust ei ole) tagastatakse üürnikule kümne (10) tööpäeva jooksul pärast lepingu lõppemist ülekandega üürniku poolt osutatud kontole. Tagatisraha jääki suurusega alla 1 EUR ei tagastata.
- 4.8. Pooled on kokku leppinud selles, et lepingu kehtivuse ajal tagatisrahalt üürnikule intresse ei maksta ning samuti selles, et lepingu kehtivuse ajal üürileandja nõudeid üürniku vastu tagatisraha arvel ei rahuldata.

## V POOLTE KOHUSTUSED

### 5.1. Üürileandja kohustub:

- 5.1.1. andma üürniku kasutusse üüriobjektiks oleva vara ja seejuures ühe komplekti võtmeid ja ühe distantskaardi;
- 5.1.2. garanteerima üüritud vara kasutamiseks vajalike kõrvalteenuste kasutamise võimaluse;
- 5.1.3. esitama üürnikule e-arved üüri ja kõrvalteenuste eest üürniku lepingus või hilisemas teates märgitud e-posti aadressile või üürniku soovil tema üliõpilaselamu aadressile

- paberandjal hiljemalt iga kuu 10. (kümneks) kuupäevaks;
- 5.1.4. andma üürniku kasutusse teise samaväärse vara juhul, kui üürileandjast tuleneval põhjusel on üüriohjekt muutunud kasutamiskõlbmatuks, välja arvatud üliõpilaselamu renoveerimisel;
- 5.1.6. teatama lepingu korralisest ülesütlemisest vähemalt 30 kalendripäeva ette.

## 5.2. Üürnik kohustub:

- 5.2.1. kasutama üürisuhte objektiks olevat vara heaperemehelikult ja vastavalt Sisekorraeskirjale ning Kasutusjuhendile;
- 5.2.2. lubama üürileandja esindajaid takistamatult kõikidesse ruumidesse, sh nende tutvustamiseks üürniku peatsel vahetumisel uuele üürnikule;
- 5.2.3. hoiduma kahjustamast üürileandja vara;
- 5.2.4. järgima üürileandja esindaja korraldusi, käskkirju, ettekirjutusi ning kehtestatud majutamise sisekorra-, tuleohutus- ja muid eeskirju ning õigusakte;
- 5.2.5. mitmekohalist tuba üksi kasutama jäämise hetkest tasuma täies mahus kommunaalmakseid ning ümberkolimise soovist teatama kirjalikult üürileandjale hiljemalt 2 (kaks) kuud ette, teatamata jätmisel tasuma alates 3. kuust täisüüri;
- 5.2.6. hoidma üüritud vara heas sanitaarses seisundis, kõrvaldama enda või oma külaliste poolt tekitatud kahjustused ning vajadusel tegema jooksvat remonti oma vahendite arvelt ning kooskõlastama üürileandjaga kirjalikult kõik üüritud varaga seoses tehtavad eelpool viidatud või nendega sarnased toimingud ;
- 5.2.7. teatama viivitamatult üürileandja esindajale kõikidest ruumides toimunud avariidest, tulekahjustest jms, võttes kohe tarvitusele abinõud avariide ja nende tagajärgede viivitamatuks likvideerimiseks ja elanike ohutuse tagamiseks;
- 5.2.8. vastutama materiaalselt temale üle antud vara säilimise ja korrashoiu eest ning hüvitama tekitatud kahju või korrastamiseks tehtud kulutused;
- 5.2.9. hüvitama vara rikkumisel või kaotamisel üürileandjale kahju alljärgnevalt:
- ▲ distantskaardi eest 6,40 EUR ,
  - ▲ turvavõtme eest 32 EUR ,
- 5.2.10. tagastama üürileandjale lepingu lõppemise päeval vara vähemalt samas seisundis, millises ta selle sai, arvestades normaalset kulumist;
- 5.2.11. maksuma üüri ja tasuma kõrvalkulude eest vastavalt üürileandja poolt esitatud arvetele hiljemalt iga kuu 20. (kahekümneks) kuupäevaks;
- 5.2.12. tasuma maksete tegemisel sellega kaasnevad panga ülekandekulud;
- 5.2.13. hüvitama üürileandjale viimase poolt võlgnevuse sissenõudmiseks tehtud kohtuvälised ja kohtuliku menetlusega seotud kulutused, sealhulgas kuid mitte üksnes maksekäsu kiirmenetluse riigilõivud, õigusabi-, transpordi- ja muud võimalikud kulud;
- 5.2.14. informeerima üürileandjat viisa või elamisloa kehtivusest lepingu sõlmimisel, uue viisa või elamisloa väljastamisest koheselt, õpingute katkestamisest ja lõpetamisest 10 (kümne) päeva jooksul alates sündmuse saabumisest,
- 5.2.15. mitte andma üüritud vara (sh võtmeid, distantskaarti) üle teistele isikutele ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta;
- 5.2.16. teatama lepingu korralisest ülesütlemisest kirjalikult või digitaalselt allkirjastatud e-kirjaga vähemalt 30 (kolmkümmend) kalendripäeva ette.

## 5.3. TEATED JA AVALDUSED

- 5.3.1. Pooled lepivad kokku selles, et lepingust tulenevad teated ja avaldused võib teisele poolele edastada <http://www.yhikas.ee> portaali kaudu juhul, kui lepingust endast ei tulene teistsugust saatmise viisi. Yhikas.ee portaali teate saatmisel loetakse, et teade on poolele kätte toimetatud ning poolel on olnud mõistlik võimalus sellega tutvuda, kui

saatmisest on möödunud 2 (kaks) tööpäeva. Kirjaliku teate ja avalduse kättesaamist eeldatakse, kui postitamisest on möödunud 3 (kolm) päeva. Käest kätte üleantud teated ja avaldused loetakse kättesaaduks vastuvõtja allkirja andmise hetkest. E-kiri loetakse teise poole poolt kättesaaduks hiljemalt väljasaatmise päevale järgnevast tööpäevast arvates. Juhul, kui poole lepingus märgitud posti- või e-postiaadress või telefoninumber muutub, kohustub ta saatma selle kohta teisele poolele viivitamatult teate mõnel lepingus sätestatud viisil näidates seejuures täpselt ära uued andmed.

## VI POOLTE ÕIGUSED

6.1. Üürileandjal on õigus:

- 6.1.1.nõuda üürnikult lepingus fikseeritud kohustuste täitmist;
- 6.1.2.kontrollida üüriobjektiks oleva vara sihipärasest kasutamist, selle säilimist ja hooldamist ning vajadusel teha vastavasisulisi kohustuslikke ettekirjutusi;
- 6.1.3.leping erakorraliselt ülesütlemistähtaegu järgimata üles öelda, kui ilmnevad lepingu p-s 8.2. toodud asjaolud;
- 6.1.4.nõuda üüri ja kõrvalkulude tasumisega viivitamise eest viivist 0,15% päevas tasumata summast;
- 6.1.5.alustada viivise arvestamist päevast, mis järgneb päevale, mil maksu laekumine pidi toimuma, kuni laekumise või tasaarvestamise päevani, viimane kaasa arvatud;
- 6.1.6.kustutada arve mittetähtaegsel (hilinemisega) tasumisel esimeses järjekorras arve mittekohasest tasumisest tulenev viivisvõlgnevus ja üksnes seejärel allesjäävate rahaliste vahendite arvelt üürniku maksevõlg;
- 6.1.7.nõuda kõrvalkuludena keelatud kohas ja avatud uksega suitsuruumis suitsetamise või suitsuanduri kinnikatmise eest 64 EUR, turvaekipaazi väljakutse põhjustaja(te)lt 24 EUR ühe väljakutse eest, päästeameti väljakutsel valeväljakutse või ohuolukorra põhjustaja(te)lt kulude hüvitamist vastavalt üürileandjale esitatud nõude suurusele;
- 6.1.8.kontrollida (majajuhataja, administraatori või muu esindaja isikus) hoones asuvate isikute seotust üliõpilaselamuga. Selle puudumisel on üürileandja esindajal õigus nõuda kontrollitava isiku lahkumist hoonest või korraldada isiku sundeemaldamine hoonest vastavalt kehtivale õigusele;
- 6.1.9.konfiskeerida distantskaart ja võtmed isikutelt, kellel puudub õigus nende kasutamiseks;
- 6.1.10.sõlmida lepinguid üüriobjekti kasutamise osas ka teiste isikutega vastavalt kohtade arvule ruumis.

6.2. Üürnikul on õigus:

- 6.2.1.nõuda üürileandjalt lepingu p-s 5.1 fikseeritud kohustuste täitmist;
- 6.2.2.nõuda üüri vähendamist juhul, kui lepingus ettenähtud vara kasutamise tingimused või vara seisund on oluliselt halvenenud temast mitteolenevatel põhjustel;
- 6.2.3.nõuda vara kasutamiskõlbmatuks muutumise asjaoludel, milles üürnik ei ole süüdi, üürileandjalt selle vara samaväärset asendamist, sellest eelnevalt üürileandjale kirjalikult teatades;
- 6.2.4.leping erakorraliselt ülesütlemistähtaegu järgimata üles öelda, kui üüritud eluruumi ei ole üürileandjast tuleneval põhjusel võimalik kasutada.

## VII POOLTE VASTUTUS

- 7.1. Pooled kannavad täielikku materiaalsel vastutust lepingu tingimuste täitmata jätmisel, samuti kahju tekitamise eest vara üürimisel.
- 7.2. Üürileandja ei vastuta üürniku vara säilimise eest üürnikule eraldatud ruumis.
- 7.3. Vara mittesäilimisel üürnike ühiskasutuses olevates ruumides kannab üürnik solidaarset vastutust teiste üürnikega.

## VIII LEPINGU MUUTMINE JA LÕPETAMINE

- 8.1. Lepingu tingimusi saab muuta lepingus ja selle lisades sätestatud korras või poolte kirjalikul kokkuleppel.
- 8.2. Leping lõpetatakse kalendrikuu põhiselt st. eelneval kalendrikuul teavitatud lepingu lõpetamise soov jõustub järgmise kalendrikuu lõpus. Üürnik on kohustatud kandma kulud (üür + kommunaalkulud) kuni lepingu lõpetamise kuupäevani.
- 8.3. Üürileandjal on õigus leping erakorraliselt ülesütlemistähtaegu järgimata üles öelda, kui:
  - 8.3.1.üürnik kasutab vara mittevastavalt selle otstarbele või on andnud vara teiste isikute kasutusse ilma üürileandja nõusolekuta;
  - 8.3.2.üürnik on tahtlikult või ettevaatamatuse tõttu kahjustanud vara;
  - 8.3.3.üürnikul on võlg üüri või kõrvalkulude (sh internetiteenuse) eest suurem kui võlgnetava üüri või kõrvalkulude summa ületab 3 kuu eest maksmisele kuuluva üüri või kõrvalkulude summa;
  - 8.3.4.üürnik eksmatrikuleeritakse või tema suhtes on esitatud pankrotiavaldus;
  - 8.3.5.üürnik ei täida lepingu (Tingimused, Sisekorraeskiri ja/või Kasutusjuhend) üürileandja otsuste, käskkirjade ja muude üürileandja juhiste nõudeid.
- 8.4. Pooltel on õigus leping igal ajal lõpetada (lepingu korraline ülesütlemine), teatades sellest teisele poolele kirjalikult või kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil (sh e-kiri lepingus või hilisemas teates märgitud e-posti aadressil) ette vähemalt 30 (kolmkümmend) kalendripäeva. Üürnik kohustub üüriobjekti lepingu lõppemise päeval vabastama. Vastasel juhul on üürileandjal õigus toimida alljärgnevalt:
  - 8.4.1.siseneda tunnistaja juuresolekul üürniku kasutuses olevasse ruumi;
  - 8.4.2.vabastada ruum üürniku isiklikest asjadest, võttes need kuni omanikule üleandmiseni oma valdusesse, garanteerides nende säilimise 3 (kolme) kuu jooksul alates lepingu lõppemise päevast. Vara hoiulevõtmisel ja üleandmisel koostatakse vastavad aktid ning kinnitatakse need vajalike allkirjadega.
- 8.5. Kui üürnik keeldub vaatamata eelnevale teatamisele ruume vabastamast või takistab ruumide vabastamist, on üliõpilaskülal õigus ruumide vabastamiseks kasutada meetmeid, mis ei ole vastuolus Eesti Vabariigi seadustega.

## IX VAIDLUSTE LAHENDAMINE

9. Kõik vaidlused, mis tekivad lepingu täitmise, ülesütlemise, muutmise ja vastutuse kohaldamisega, lahendatakse poolte kokkuleppel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendab vaidluse kohus.