

TARTU RAKENDUSLIKU KOLLEDŽI ÕPILASKODU ÜÜRILEPINGU ÜLDTINGIMUSED

Üürilepingu lisa nr. 1

I ÜLDSÄTTED

1.1 Käesoleva üürilepingu esemeks on eluruum, mida avalik-õiguslik juriidiline isik annab üürile haridust omandavale isikule, ning vastavalt Võlaõigusseaduse (VÕS) § 272 lõike 4 punktile 4 ei kohaldata käesoleva üürilepingu suhtes VÕS elu- ja äriruumide üürimise kohta sätestatud.

1.2 Käesolevas lepingus sisalduvaid mõisteid defineeritakse käesolevas lepingus alljärgnevalt:

1.2.1 Eluruum – üürnikule üürilepingu alusel õpilaskodus elamiseks eraldatud ühe või mitme voodikohaga tuba, mille koosseisu kuuluvad üürniku ainukasutuses olev voodi ja toas elavate teiste üürnikega ühiskasutuses olevad abiruumid, mööbel ning muu inventar.

1.2.2 Üldkasutatavad ruumid – kõigile õpilaskodu elanikele ühiseks kasutamiseks ettenähtud ruumid, mille koosseisu võivad kuuluda ka ühiskasutuses olevad mööbel, seadmed ning muu inventar.

1.2.3 Üürileandja vara – õpilaskoduks olev hoone, eluruum, üldkasutatavad ruumid, üürileandjale kuuluv mööbel, seadmed ning muu inventar.

1.2.4 Sisekorraeeskirjad – üürileandja poolt vastavalt vajadusele kehtestatavad kõigile elanikele kohustuslikud õpilaskodu ruumide, seadmete ja muu inventari kasutamise reeglid, õpilaskodu ruumides viibivate isikute käitumisreeglid ning muud õpilaskodu kasutamist ja selles viibimist reguleerivad dokumendid, mis kehtestatakse üürileandja poolt, vastavalt kehtivale korrale;

1.2.5 Päev – kalendripäev.

1.3 Käesolev üürileping (edaspidi leping) sõlmitakse tähtajaliselt ning see on seaduslikuks aluseks õpilaskodus asuva eluruumi ja muu üürileandja vara kasutamisel. Leping sätestab õigused ja kohustused, mis tekivad üürileandja ja õpilaskodus eluruumi kasutava õpilase (üürniku) vahel.

1.4 Üldjuhul, kui ei ole sõlmitud teistsugust kokkulepet, on lepingu esemeks eluruumi ja muu üürileandja vara kasutamine vastavalt käesoleva lepingu tingimustele.

1.5 Üürnik peab täitma üürileandja poolt igakordselt kehtestatavaid sisekorraeeskirju, millega kehtestatakse üürnikele täitmiseks kohustuslikud nõuded õpilaskodu kasutamiseks, sealhulgas lahtioleku ajad, külaliste viibimise kord ja heakorrareeglid. Eelmainitud reeglite rikkumist käsitletakse käesoleva üürilepingu rikkumistena. Leping sõlmimisel kehtivad sisekorraeeskirjad tehakse üürnikule teatavaks lepingu sõlmimisel. Sisekorraeeskirjade muutmisest ja täiendamisest teavitatakse üürnikke Tartu rakendusliku Kolledži veebilehel ja õpilaskodu teadete tahvil.

1.6 Üürnik ei või anda eluruumi osaliselt või täielikult edasi kolmandale isikule (allkasutusse).

1.7 Üürilepingu kohta sätestatud kohaldatakse ka asjade kasutamisele, mille üürileandja annab koos ruumidega üürniku või üürnike ainu- või ühiskasutusse.

II KÄENDUS

2.1 Käenduse andja (edaspidi käendaja) kohustub vastutama solidaarselt üürnikuga käesoleva lepingu järgsete üürnikukohustuse täitmise eest.

2.2 Juhul kui käenduses kokku lepitakse, sõlmitakse selle kohta üürileandja ja käendaja vahel eraldi kokkulepe.

III TAGATISRAHA

3.1 Üürnik maksab lepingust tulenevate nõuete tagamiseks üürileandjale tagatisraha vastavalt kehtivale hinnakirjale. Tagatisraha tuleb maksta üürilepingu sõlmimisel.

3.2 Tagatisraha tasumisega tagab üürnik oma lepingust tulenevate kohustuste õigeaegse ja nõuetekohase täitmise lepingu lõppemisel.

3.3 Üürilepingu lõppemisel arvatakse tagatisrahast maha viivised, tasumata maksed (sh viimase kuu kohatasu), rikutud või kadunud mööbliesemete ja muu vara väärtus ning vajadusel koristuskulud, kui üürnik ei ole lepingu lõppemise hetkeks nõuetekohaselt ja tähtaegselt täitnud oma kohustusi õpilaskodu ees. Kui korvamiskohustust ei ole, tagastatakse üüri ettemakse üürnikule vastava avalduse esitamise alusel seal näidatud pangaarvele. Tagastamine toimub järgneval kuul peale üürilepingu lõpetamist.

IV LEPINGU JÕUSTUMINE

4.1 Leping jõustub alates selle allakirjutamisest kõigi osapoolte poolt ja pärast punktis 3.1 nimetatud tagatisraha laekumist üürileandja arveldusarvele.

V POOLTE MUUD KOHUSTUSED

5.1 Üürileandja kohustub:

5.1.1 andma üürniku kasutusse lepingu tingimustele vastava eluruumi, looma üürnikule sellised elu- ja olmetingimused, mida peetakse sarnaste eluruumide puhul tavalisteks

5.1.2 tagama eluruumi ja üldkasutatavate ruumide kasutamiseks vajalikud kommunaalteenused;

5.1.3 tutvustama üürnikule sisekorraeeskirju;

5.1.4 esitama üürnikule üüriarve hiljemalt iga kuu 10. kuupäevaks;

5.1.5 teatama üürnikule õigeaegselt tehtavatest töödest ja eluruumi ülevaatamisest ning tööde tegemisel arvestama üürniku huvidega.

5.2 Üürnik kohustub:

5.2.1 kasutama üürileandja vara heaperemehelikult, täitma sisekorraeeskirju, ning arvestama teiste õpilaskodu elanike õiguspärase huvidega;

5.2.2 teatama viivitamata talle teatavaks saanud ohust üürileandja varale, kui ohu tõrjumiseks on vajalik kohaste abinõude tarvitamine;

5.2.3 seitsme päeva jooksul arvates üürileandjalt vastavasisulise kolimisteate saamisest, kolima mitmekohalist tuba üksi kasutama jäädes vaba koha olemasolul teise mitmekohalisse samast soost üürnikuga tuppa;

5.2.4 taluma üürileandja vara suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud selle säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või kahju tagajärgede kõrvaldamiseks;

5.2.5 oma kasutusõiguse realiseerimisel arvestama teiste üürnike õigustatud huvidega ja taluma teiste üürnike kasutusõiguse õiguspärasest realiseerimisest tulenevaid ebamugavusi;

5.2.6 lubama üürileandjal eluruumis viibida, kui see on vajalik eluruumi seisundi kontrollimiseks, säilitamiseks (sh remont ja hooldus), või üürimiseks teisele isikule;

5.2.7 hüvitama üürileandjale üürniku kohustuse rikkumisega tekitatud kahju;

5.2.8 oma kulul kõrvaldama eluruumis tekkinud puudused, mis on tekkinud tema üürisuhte ajal ning mida saab kõrvaldada asja harilikuks säilitamiseks vajaliku väikesemahulise koristamise või hooldamisega

VI POOLTE MUUD ÕIGUSED

6.1 Üürileandjal on õigus:

6.1.1 nõuda üürnikult käesolevas lepingus fikseeritud kohustuste täitmist;

6.1.2 kontrollida üürilepingu objektiks oleva vara sihipärast kasutamist, selle säilimist ja hooldamist ning vajadusel teha asjakohaseid täitmiseks kohustuslikke ettekirjutusi;

6.1.3 turvaekipaazole või hädaabinumbritele 112 tehtud põhjendamata väljakutse korral nõuda kahju hüvitamist vastavalt põhjendatud nõude suurusele;

6.1.4 tuleohutusnõuete rikkumise korral, sealhulgas kaetud või rikutud suitsu- või vinguanduri avastamisel, nõuda kahju hüvitamist Päästeameti või turvafirma esitatud põhjendatud nõude alusel;

6.1.5 viia läbi õpilaskodu hoones viibivate isikute dokumendikontrolli, eesmärgiga kontrollida isikute õigust õpilaskodu hoones viibimiseks. Kontrolli õigust omavad isikud sätestatakse sisekorraeeskirjadega.

6.2 Üürnikul on õigus:

6.2.1 nõuda üürileandjalt tema lepinguliste kohustuste täitmist;

6.2.2 teha üürileandjale ettepanekuid elamispinna ja üldkasutatavate ruumide paremaks kasutamiseks;

6.2.3 leping erakorraliselt ülesütlemistähtaegu järgimata üles öelda, kui üüritud eluruumi ei ole üürileandjast tuleneval põhjusel võimalik kasutada;

6.2.4 teha parendusi ja muudatusi üksnes üürileandja kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis esitatud nõusolekul. Kui üürileandja on punkt 6.2.4 alusel parenduste ja muudatustega nõustunud, võib ta endise olukorra taastamist nõuda üksnes juhul, kui selles on kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kokku lepitud.

6.2.5 üürilepingu lõppemisel ära võtta üürileandja varale tehtud parenduse või muudatused, kui seda on võimalik teha ilma vara kahjustamata.

VII POOLTE VASTUTUS

7.1 Pooled kannavad täielikku varalist vastutust lepingu tingimuste täitmata jätmise ja teisele poolele kahju tekitamise eest.

7.2 Üürileandja ei vastuta üürniku vara säilimise eest üürnikule eraldatud eluruumis ja üldkasutatavates ruumides.

7.3 Üürnik vastutab talle kasutamiseks antud vara säilimise, sihipärase kasutamise ja hooldamise eest, ning selle nõuetekohase tagastamise eest lepingu lõppemisel.

7.4 Kahju tekitamise eest eluruumis, kui ei õnnestu välja selgitada tegelikku kahju põhjustajat, vastutab üürnik kahju tekkimise eest solidaarselt teiste sama toa kasutusõigust omavate üürnikega.

Kahju tekitamise eest üldkasutatavates ruumides, kui ei õnnestu välja selgitada tegelikku kahju põhjustajat, vastutab üürnik kahju tekkimise eest solidaarselt koos kõigi teiste õpilaskodu elanikega.

VIII ÜÜR

8.1 Üüri suurus määratakse Tartu Rakendusliku Kolledži poolt vastavalt kehtivale korrale.

8.2 Üürnik on kohustatud tasuma üüri igakuiselt, vastavalt esitatud arvele.

8.3 Üüri ei tasuta lepingu peatumise ajal vastavalt punktides 9.1- 9.4 sätestatud tingimustele.

8.4 Üürileandja võib üüri suurust igal ajal ühepoolset muuta juhul, kui muutuvad üürileandja varaga seonduvad otsesed kulud, maksud või tariifid, või muud üürileandjale täitmiseks kohustuslikud asjaolud, teatades sellest üürnikule ette vähemalt üks kuu.

8.5 Juhul, kui üürnik ei tasu tähtajaliselt talle esitatud arvete alusel üüri, on üürileandjal õigus nõuda viivist 0,15 % iga viivitatud päeva eest.

8.6 Eluruumi kasutusõiguse kehtivuse ajal ei tehta tagatisraha arvelt tasaarveldusi üürniku poolt tasumisele kuuluvate summadega.

XI LEPINGU PEATUMINE JA TÄHTAJA PIKENDAMINE

9.1 Leping peatub automaatselt akadeemilises kalendris ettenähtud suvevaheajaks. Peatumine ei rakendu, kui üürnik esitab üürileandja raamatupidamisele vastavasisulise avalduse vähemalt 7 päeva enne vaheaja algust.

9.2 Lepingu täitmine peatatakse üürniku põhjendatud avalduse alusel üürniku poolt taotletud tähtajaks (näiteks praktikale suundumise või akadeemilise puhkuse ajaks). Juhul kui üürnik taotleb peatamist tähtajaga kauemaks kui kaks kuud on üürileandjal õigus lepingu peatamisest keelduda põhjusel, et tal puudub võimalus tagada vaba eluruumi olemasolu pärast peatumise tähtaja lõppemist. Kui üürnik pole lepingu peatamisest keeldumisega nõus, on tal õigus nõuda lepingu lõpetamist arvates eluruumi üürileandjale üleandmisele järgnevast päevast.

9.3 Lepingu peatumisel, kohustub üürnik tagastama üürileandjale eluruumi peatumise ajaks lepingu punktis 11.1. nimetatud seisundis ja punktis 11.2 nimetatud korras, sealhulgas vabastama lepingu eseme talle kuuluvatest isiklikest asjadest.

9.4 Juhul kui üürnik rikub punktides 11.1 ja 11.2 loetletud kohustusi on üürileandjal õigus omal valikul ja vastavalt olukorrale kasutada ühte või mitut all loetletud meetmetest:

9.4.1 jätta üürileping peatamata, sealhulgas nõuda üüri eemal viibitud aja eest;

9.4.2 viia lepingu ese lepingu punktis 11.1 nimetatud seisundisse ja nõuda sellega seotud kulud sisse üürnikult;

9.4.3 kasutada lepingu punktis 11.2.1; 11.2.2 ja 11.2.3 loetletud meetmeid.

9.5. Poolte kokkuleppel võib lepingu tähtaega pikendada igal ajal enne lepingu tähtaja lõppemist.

X LEPINGU LÕPPEMINE

10.1 Käesolev leping lõpeb tähtaja möödumisel.

10.2 Üürnik võib lepingu ennetähtaegselt ja sõltumata põhjusest üles öelda, teatades sellest teisele poolele ette 14 päeva.

10.3 Üürileandja võib lepingu ennetähtaegselt ja sõltumata põhjusest üles öelda, teatades sellest teisele poolele ette 7 päeva.

10.4 Üürileandjal on õigus leping erakorraliselt ülesütlemistähtaegu järgimata üles öelda, või omal äranägemisel kasutada lühendatud etteteatamistähtaegu kui

10.4.1 üürnik kasutab vara mitte vastavalt selle otstarbele või on andnud vara teiste isikute kasutusse ilma üürileandja nõusolekuta;

10.4.2 üürnik on tahtlikult või ettevaatamatuse tõttu kahjustanud üürileandja või teiste üürnike vara;

10.4.3 üürnik eksmatrikuleeritakse.

10.4.4 üürniku võlg üüri ja kõrvalkuldude eest on suurem kui tagatisraha;

10.4.5 üürnik rikub punktis 1.5 loetletud reegleid ja sellega kahjustab üürileandja vara, tekitab üürileandja vara kahjustamise ohu, või rikub teiste üürnike õigusi;

XI ELURUUMI TAGASTAMINE LEPINGU LÕPPEMISEL VÕI PEATUMISEL

11.1 Üürnik peab eluruumi pärast lepingu lõppemist tagastama seisundis, mis vastab asja lepingujärgsele kasutamisele. Koos eluruumiga annab üürnik üle muu sisustuse, mis peab vastama seisundile, millises need üürnikule üle anti arvestades normaalset kulumist. Juhul, kui sisustus on rikutud või kadunud, tasub üürnik üürileandjale hüvitisena summa, mis on märgitud Tartu Rakendusliku Kolledži varade registris või kehtestatud hinnakirjas;

11.2 Üürilepingu lõppemise päeval on üürnik kohustatud eluruumi üürileandja esindajale üle andma. Lepingu eseme täpne tagastamise aeg teatatakse üürnikule üürileandja esindaja poolt kas kirjaliku korraldusega, mis kas antakse üürnikule isiklikult üle kui tegemist on üksiku juhtumiga, või avaldatakse õpilaskodu teadetahvil, kui tegemist on paljude üürnike üheaegse lahkumisega. Kui üürnik ei ilmu eluruumi eseme tagastamisele on üürileandja esindajal õigus toimida alljärgnevalt:

11.2.1 siseneda vähemalt kahe tunnistaja juuresolekul üürniku eluruumi;

11.2.2 vabastada eluruum üürniku isiklikest asjadest, võttes need kuni omanikule üleandmiseni oma valdusesse, garanteerides nende säilimise kahe nädala jooksul alates lepingu lõppemise päevast. Vara hoiule võtmisel koostatakse vara hoiule võtmise akt ning kinnitatakse need üürileandja esindaja ning tunnistajate allkirjadega;

11.2.3 fikseerida eluruumi ja selles asuva üürileandja vara seisukord aktiga, mis peab sisaldama hinnangut, kas ruum ja varad vastavad punktis 11.1 nõutud seisundile ja kas üürileandjal on üürniku vastu eluruumi või varade seisundist tulenevaid nõudeid. Akt kinnitatakse üürileandja esindaja ning tunnistajate allkirjadega

11.3 Kui üürnik takistab eluruumi vabastamist, on üürileandja esindajal õigus ruumide vabastamiseks kasutada kõiki meetmeid, mis ei ole vastuolus Eesti Vabariigi seadustega.

11.4 Kui lepingu lõppemisel fikseerib üürileandja eluruumi mittevastavuse lepingu punktis 11.1 nimetatud seisundile, võib üürileandja sõlmida kokkuleppe, mille kohaselt üürnik viib eluruumi vastavusse punktis 11.1 nõutud seisundiga, või kokkuleppe mittesaavutamisel viia eluruum ise lepingu punktis 11.1 nimetatud seisundisse ja nõuda sellega seotud kulud sisse üürnikult.

XII MUUD TINGIMUSED

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

12.2 Üürnik kinnitab, et:

12.2.1 kõik tema poolt lepingu sõlmimisel esitatud andmed on tõesed;

12.2.2 ta tutvus enne üürilepingu sõlmimist lepingu üldtingimuste ja sisekorraeeskirjadega, need olid talle arusaadavad ja ta kohustub neid täitma ning kinnitab enda nõusolekut allkirjaga käesoleval lepingul;

12.3. Käesolev leping on koostatud kahes eksemplaris, millest üks jääb üürileandjale, teine üürnikule.