NARVA LINNAVALITSUS

M Ä Ä R U S

Narva 14.09.2022 nr 11

Sotsiaaleluruumide üürilepingu tüüpvormi ja tingimuste ning Narva linna sotsiaaleluruumide sisekorraeeskirja kinnitamine

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, Narva Linnavolikogu 30.06.2022 määruse nr 17 „Eluruumi tagamise teenuse osutamise kord Narva linnas“ § 14 lg 1 ning Narva Linnavolikogu 29.10.2020 määruse nr 18 „Narva linna omandis olevate eluruumide valitsemise kord“ § 6 alusel.

Narva Linnavalitsus määrab:

§ 1. Kinnitada juurdelisatud:

(1) Sotsiaaleluruumi üürilepingu tüüpvorm vastavalt Lisale 1;

(2) Sotsiaaleluruumi üürilepingu üldtingimused vastavalt Lisale 2;

(3) Narva linna sotsiaaleluruumide sisekorraeeskiri vastavalt Lisale 3.

§ 2. Määrus jõustub seaduses sätestatud korras.

Irina Smirnova
Abilinnapea linnapea ülesannetes

Üllar Kaljuste
Linnasekretär

Lisa 1
KINNITATUD
Narva Linnavalitsuse 14.09.2022
määrusega nr 11

SOTSIAALELURUUMI ÜÜRILEPING

1.Sõlmimise kuupäev	
2. Sotsiaaleluruumi üürilepingu (edaspidi *üürileping*) number	
3. Üürilepingu sõlmimise aluseks olev haldusakt	
4. Üürileandja	**NARVA LINN**
5. Üürileandja esindaja	

6. Üürnik	ees- ja perekonnanimi	isikukood	telefon, e-posti aadress
7. Üürnikuga koos eluruumi kasutama asuvad isikud	ees- ja perekonnanimi	isikukood	
7.1.			
7.2.			
7.3. jne			

8. Üürilepingu objektiks olev eluruum (aadress)	
9. Eluruumi pind, m²	
10. Üüri summa kuus, eurot	
11. Üürilepingu tähtaeg	
12. Makseteatised ja muud teated soovin saada aadressile/ e-posti aadressile	

13. Üürnik kinnitab üürilepingu allkirjastamisega, et:	1) ta on teadlik, et käesoleva üürilepingu tingimustena kehtivad Narva Linnavalitsuse ***määrusega *** kinnitatud "Sotsiaaleluruumi üürilepingu üldtingimused", ta on nendega tutvunud, mõistnud tingimuste sisu ja nõustub üürilepingu sõlmimisega nendel tingimustel; 2) ta on teadlik, et talle kui eluruumi hädasti vajavale isikule annab üürileandja üürilepingu objektiks oleva eluruumi üürile sotsiaalhoolekande seadusest ja Narva linna õigusaktidest tulenevate ülesannete täitmiseks sihtotstarbeliselt sotsiaaleluruumina ning võlaõigusseaduse § 272 lg 4 p 4 kohaselt ei kohaldata sellele üürilepingule võlaõigusseaduses eluruumide üürimise kohta sätestatut; 3) ta on teadlik, et lisaks üüri maksmisele tuleb tal kanda ka eluruumi kasutamisega seonduvad kõrvalkulud; 4) annab nõusoleku üürileandjale ja tema esindajale üürilepingus esitatud enda isikuandmete töötlemiseks üürilepingust tulenevate õiguste ja kohustuste realiseerimiseks.	
14. Üürilepingu eritingimused		
15. Poolte allkirjad	Üürileandja	Üürnik

Lisa 2
KINNITATUD
Narva Linnavalitsuse 14.09.2022
määrusega nr 11

SOTSIAALELURUUMI ÜÜRILEPINGU ÜLDTINGIMUSED

1.Üldsätted

Sotsiaaleluruumi üürilepingu üldtingimused (edaspidi ka *üldtingimused*) määratlevad üürilepingu tingimused Narva linna omandis oleva sotsiaaleluruumi üürile andmisel.

2. Kasutatavad mõisted

Alljärgnevaid mõisteid kasutatakse sotsiaaleluruumi üürilepingu üldtingimustes alljärgnevas tähendustes:

2.1. Leping – eluruumi üürnikule kasutamiseks andmise tehing üürileandja ja üürniku vahel;

2.2. Üürileping - Narva Linnavalitsuse kinnitatud tüüpvormile "Sotsiaaleluruumi üürileping" vastav dokument, mille allkirjastamisega üürileandja ja üürnik sõlmivad lepingu;

2.3. Üldtingimused – käesolevad sotsiaaleluruumi üürilepingu üldtingimused;

2.4. Üürileandja - Narva linn, mis tegutseb lepingus üürilepingu punktis 5 nimetatud isiku kaudu;

2.5. Üürnik - üürilepingu punktis 6 nimetatud isik;

2.6. Eluruum - üürilepingu punktis 8 nimetatud eluruum;

2.7. Elamu - hoone, milles paikneb eluruum;

2.8. Üür - tasu eluruumi kasutamise eest, mis on fikseeritud üürilepingu punktis 10;

2.9. Kõrvalkulud - tasud üürileandja või kolmanda isiku teenuste ja tegude eest, mis on seotud eluruumi kasutamisega ja ei seondu lepingueseme parendamise või selle puuduste kõrvaldamisega. Nendeks on:

2.9.1. hoolduskulud – elamu, kus lepingu ese asub, hooldusega, haldamisega, teenindamisega seotud tasud (sealhulgas prügivedu, välisterritooriumi koristus, avarii- ja remondimaksed, ventilatsioonikanalite ja gaasiseadmete teenindus, maamaks ja kulutused hoonekindlustusele ja muud tasud) proportsionaalselt üürniku kasutatava lepingu eseme suurusega ja vastavalt kehtestatud tariifidele;

2.9.2. kommunaalteenuste tarbimisega seotud kulud, sealhulgas tasud elektrienergia, gaasi, kütteks mineva soojusenergia, vee soojendamiseks kuluva soojusenergia ning muude kommunaalteenuste eest, mida vahendab üürnikule üürileandja või korteriühistu või muu kolmas isik. Juhul, kui eluruumis mingi teenuse tarbimise mõõtmiseks paigaldatakse arvestid, tasub üürnik teenuse eest vastavalt arvestite näitudele;

2.9.3. juhul, kui eluruum asub korterelamus ja korterelamu majandamisega tegeleb korteriühistu, siis hoolduskulude kindlaksmääramisel lähtutakse korteriomandi- ja korteriühistu seadusest ja antud konkreetse korterelamu majandamisega tegeleva korteriühistu põhikirjast.

2.10. Pool - üürileandja või üürnik;

2.11. Pooled – üürileandja ja üürnik koos;

2.12. Korteriühistu – eraõiguslik juriidiline isik, kelle kaudu korraldatakse elamus asuvate eluruumide (sh sotsiaaleluruumi) valitsemist.

2.13. Avarii on lepingu mõttes olukord, kus asjade ja sündmuste käik on muutunud seoses isikute või mehhanismide ebaadekvaatse toime tulemusel ohtlikuks nende enda ja teiste isikute elule, tervisele ja materiaalsetele väärtustele. Varaliste väärtuste väheolulise kahjustumise oht või kahjustumine ei ole käsitatav avariina (nt veekraani tilkumine, akna-, ukseklaasi mõranemine jms). Avariina lepingu tähenduses ei käsitata üldohtlikke juhtumeid, millele tavakohaselt reageerivad spetsiaalsed eriteenistused (nt tulekahjule ja gaasiavariile päästeteenistus) ja mille tagajärjed ulatuvad üldjuhul väljaspoole üürniku poolt kasutatavaid ruume ja mida ei saa mõjutada üürileandja.

3. Lepingu sisu

3.1.Lepinguga kohustub üürileandja andma üürnikule kasutamiseks eluruumi ja üürnik kohustub maksma üürileandjale selle eest üüri ja kandma muid üüritud eluruumiga seotud kõrvalkulusid.

3.2.Leping reguleerib eluruumi kasutamiseks andmisega seonduvaid suhteid poolte vahel.

3.3.Lepingule kohaldatakse võlaõigusseadust osas, mis ei ole lepinguga seadusest erinevalt reguleeritud.

3.4. Vastavalt võlaõigusseaduse § 272 lõike 4 punktile 4 ei kohaldata lepingule eluruumi üürimise kohta võlaõigusseaduses sätestatut.

4. Lepingu dokumendid

4.1. Lepingu dokumentideks on sotsiaaleluruumi üürileping, sotsiaaleluruumi üürilepingu üldtingimused, eluruumi üleandmise-vastuvõtmise akt, eluruumi fotod ja muud üürilepingu sisu puudutavad kirjalikud kokkulepped.

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

4.3. Eluruumi üleandmise-vastuvõtmise akt vormistatakse eluruumi üürniku otsesesse valdusse andmise hetkel ning hetkel, kui üürnik loobub eluruumi kasutamisest ja annab eluruumi täielikult tagasi üürileandja valdusse. Selles märgitakse kommunaalteenuste mõõturite näidud, loetletakse üürniku kasutusse antavad ja tagastatavad päraldised, kui need on olemas) ning kirjeldatakse nende seisukorda, samuti eluruumi seisukorda ja esinevaid puudusi eluruumi üleandmise-vastuvõtmise hetkel. Aktile lisatakse eluruumi fotod (juhul kui akt vormistatakse digitaalselt, siis digifoto, juhul kui paberikandjal, siis foto paberkandjal). Akt allkirjastatakse kahepoolselt.

4.4. Eluruumi üleandmise-vastuvõtmise akt on põhiliseks aluseks võimalike vaidluste lahendamisel, mis puudutavad üürniku kasutusse andutava eluruumi ja selle päraldiste seisundit ning eluruumi seisukorda.

5. Lepingu jõustumine

Leping jõustub selle allkirjastamisest.

6. Eluruumi üleandmine

6.1. Eluruumi üürnikule üleandmine seisneb üürnikule eluruumi otsese valduse ja kasutamise võimaldamises ning eluruumi võtmete üürnikule üleandmises. Üürileandja tagab eluruumi üleandmise võimaluse hiljemalt kolme tööpäeva jooksul lepingu jõustumisest. Kui üürnik ei ole 15 päeva jooksul lepingu sõlmimisest eluruumi vastu võtnud, võib üürileandja lepingust taganeda.

6.2. Eluruumi üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamisega üürnik kinnitab, et ta on eluruumi seisukorrast ja eluruumi võimalikest kasutamist takistavatest puudustest teadlik ning nõustub eluruumi vastu võtma.

7. Üür ja kõrvalkulud

7.1. Üürnik maksab üürileandjale üüri üürilepingu punktis 10 märgitud summas iga kalendrikuu kohta.

7.2. Üürnik on kohustatud igakuiselt kandma kõik eluruumi ja elamu, kus asub eluruum, majandamisega seotud kõrvalkulud järgmiselt:

7.2.1. juhul, kui eluruum asub elamus, mille majandamisega tegeleb korteriühistu, hüvitab üürnik kõrvalkulud korteriühistu poolt üürileandjale esitatud makseteatises märgitud summas juhul, kui pooled ei leppinud kokku, et üürnik tasub kõrvalkulud otse korteriühistule;

7.2.2. juhul, kui eluruum asub Narva linnale kuuluvas ühiselamus, siis ühiselamu majandamisega seotud kulud jagatakse ühiselamu suletud netopindala ruutmeetritega ja korrutatakse eluruumi suletud netopindala ruutmeetritega.

7.3. Juhul, kui lepingu kehtivuse ajal lisandub eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulu, mida pole nimetatud punktis 7.2., tasub üürnik selle eest vastavalt lepingus sätestatud korrale, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

7.4. 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/eluruumi üürilepingu allkirjastamise kuupäevast ning viimase kuu osas eluruumi vastuvõtmise akti allkirjastamise kuupäevast.

8. Lepingust tulenevate maksete tasumise kord

8.1. Üürileandja esitab üürnikule igakuiselt hiljemalt kuu 15. kuupäevaks makseteatise üüri ja kõrvalkulude tasumiseks. Makseteatis loetakse kätte antuks, kui see on toimetatud eluruumi,

üürilepingus näidatud e-posti aadressile või elamus asuvasse üürnikule kuuluvasse postkasti. Makseteatise mittesaamine ei vabasta üüri ja teiste maksete õigeaegsest tasumise kohustusest. Kui üürnik ei ole makseteatist õigeaegselt kätte saanud, on tal võimalik saada makseteatis üürileandja poolt üürnikule teatavaks tehtud kohas ja aegadel.

8.2. Üürnik on kohustatud iga kuu viimaseks kuupäevaks tasuma üürileandja (või korteriühistu, kui pooled selles on kokku leppinud) pangaarvele lepingu alusel makseteatises märgitud maksed vastavalt punktile 7.

8.3. Kui üürnikult laekunud summadest ei jätku kõigi tasumisele kuuluvate maksete tasumiseks, siis loetakse maksed tasutuks järgmiselt: 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.

8.4. Kui üürnikul on võlgnevusi varasemate kuude eest, siis loetakse esmajärjekorras tasutuks kogunenud viivised ning seejärel punktis 8.3 toodud korras kõrvalkulud ja üür, alustades kõige varasemast kuust.

8.5. Üürnikul ei ole õigust ühepoolselt määrata tema poolt tasutava summa jaotust lepingu järgi tasumisele kuuluvate maksete vahel erinevalt punktides 8.3 ja 8.4 sätestatust.

9. Üüri suurenemine

Üürileandja võib tõsta üüri kord poolaastas. Üüri tõstmisel tuleb sellest teatada üürnikule vähemalt 30 päeva ette, näidates ära üüri uue suuruse, üüri tõstmise põhjenduse ja mis ajast üür suureneb.

10. Eluruumi kasutamise takistus

Kui eluruumil tekib puudus, mille eest üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea omal 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 pädevust, on ta kohustatud tellima puuduse või takistuse kõrvaldamist sellist pädevust omavalt kolmandalt isikult.

11. Poolte õigused ja kohustused

11.1. Üürileandjal on õigus:

11.1.1. kontrollida eluruumi sihipärast kasutamist, samuti muude lepingu järgsete kohustuste täitmist ning teha üürnikule rikkumiste kõrvaldamiseks ettekirjutusi.

11.2. Üürileandja kohustub:

11.2.1.võimaldama üürnikul kasutada eluruumi vastavalt lepingule;

11.2.2. tagama eluruumi varustamist kommunaalteenustega

11.2.3. teavitama üürnikku üürileandja/elamu haldaja poolt vastuvõetud eeskirjadest ja otsustest ning muust elamu haldamist puudutavast informatsioonist, mis võib puudutada üürniku huvisid;

11.3. Üürnikul on õigus:

11.3.1. kasutada eluruumi lepingus märgitud tähtaja jooksul;

11.3.2. teha eluruumis parendusi või muudatusi üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul;

11.3.3. lepingu lõppemisel võtta ära eluruumis tehtud parandused või muudatused, kui see on võimalik eluruumi kahjustamata, välja arvatud juhul, kui parenduste ja muudatuste tegemine on finantseeritud üürileandja poolt;

11.4. Üürnik kohustub:

11.4.1. kasutama eluruumi enda ja perekonna alaliseks elamiseks ning suhtuma hoolikalt elu- ja abiruumidesse, sh hoidma eluruumi hävimise või kahjustamise eest, ning kasutama vastavalt nende otstarbele ning hoidma korras nimetatud ruumid ja neis asuvad üürniku kasutusse antud seadmed;

11.4.2. kasutama eluruumi vastavalt üürilepingu tingimustele;

11.4.3. kasutama abiruume ja üldkasutatavaid ruume vastavalt nende sihtotstarbele ning kooskõlas naabrite ja teiste elamus elavate või viibivate inimeste seaduslike huvidega;

11.4.4. pidama eluruumis ning elamu üldkasutatavates ruumides ja kohtades kinni heakorra, sanitaar-, tuleohutuse eeskirjadest ja elamus korteriühistu või elamu haldaja poolt kehtestatud sisekorra- või ühiselureeglitest (juhul, kui nad on olemas);

11.4.5. tasuma õigeaegselt ja täielikult üüri- ning kõrvalkulude eest;

11.4.6. mitte andma eluruumi allkasutusse ning mitte majutama eluruumi kolmandaid isikuid;

11.4.7. teatama viivitamatult üürileandjale/elamu haldajale eluruumis ja elamu üldkasutatavates ruumides tekkinud tehnoseadmete avariidest ja riketest ning rakendama viivitamatult abinõusid nende kõrvaldamiseks;

11.4.8. mitte pidama üüripinnal lemmikloomi ilma üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;

11.4.9. teatama üürileandjale/elamu haldajale kehtestatud kuupäevaks kommunaalteenuste mõõturite näidud;

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

11.4.11. omal kulul korras hoidma eluruumi ja seal asuvad tehnosüsteemid ning küttekehad;

11.4.12. 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 ette teatama;

11.4.13. oma kulul teostama eluruumi jooksvat remonti. Jooksev remont on remont, mis on suunatud eluruumi säilitamiseks selles seisundis, millises eluruum oli antud üürileandja poolt üürniku otsesse valdusse;

11.4.14. lepingu viimasel kehtivuspäeval eluruumi üürileandjale üle andma seisundis, mis vastab lepingujärgsele kasutamisele, arvestades harilikku kulumist;

11.4.15. teavitama koheselt soovist lõpetada eluruumi kasutamine enne lepingu tähtaja saabumist ja vormistama lepingu lõpetamine;

11.4.16. vabastama eluruumi lepingu lõppemisel seisukorras, mis vastab eluruumi tavapärasele kulumisele, samuti vabastama eluruumi koos kõigi temaga koos elavate isikutega ning nendele kuuluvate asjadega;

11.4.17. 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.

12. Eluruumile parenduste ja muudatuste tegemine

12.1. Üürnik võib eluruumile parendusi ja muudatusi teha üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul.

12.2. Üürileandja võib nõuda parenduste või muudatuste tegemisele eelnenud olukorra osalist või täielikku taastamist.

13.Eluruumi üürilepingusse astumine üürniku surma puhul

13.1. Eluruumi üürniku surma puhul on selles eluruumis üürnikuga koos elanud abikaasal õigus üürniku asemel üürilepingusse astuda. Kui üürnikul ei olnud abikaasat, kellel on õigus või kes soovib üürilepingusse astuda, on üürilepingusse astumise õigus teistel üüritud eluruumis üürnikuga koos elanud perekonnaliikmetel vastavalt nendevahelisele kokkuleppele.

13.2. Kui üürniku abikaasa või perekonnaliige ei avalda soovi astuda üürilepingusse ühe kuu jooksul peale üürniku surma, lõpetatakse üürileping erakorraliselt.

14. Lepingu pikendamine

Pikemaks kui üheks aastaks sõlmitud sotsiaaleluruumi üürilepingu pikendamise otsustab Narva Linna Sotsiaalabiamet pärast seda, kui sotsiaalabiameti spetsialist on andnud hinnangu üürniku ja temaga koos elavate perekonnaliikmete jätkuvale vajadusele eluruumi tagamise teenuse järele. Hindamise alusel otsustatakse eluruumi tagamise teenuse osutamise jätkamine ja üürilepingu pikendamine.

15. Lepingu lõppemine

Leping lõpeb:

15.1. tähtaja möödumisel;

15.2. eluruumi hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel;

15.3. lepingu lõppemisel seaduses, eluruumi tagamise teenuse osutamist reguleerivas Narva linna õigusaktides või lepingus toodud alusel, sh poole/poolte lepingust taganemisel või lepingu ülesütlemisel;

15.4. muul, seadusest tuleneval juhul.

16. Lepingu ülesütlemine üürniku algatusel

Üürnik võib kõigi temaga koos elavate täisealiste isikute kirjalikul nõusolekul lepingu igal ajal üles öelda, teatades sellest kirjalikult üürileandjale vähemalt 15 päeva ette.

17. Lepingu ülesütlemine üürileandja algatusel

17.1. Üürileandjal on õigus leping ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest üürnikule kirjalikult vähemalt 15 päeva ette, kui üürnik või temaga koos elavad isikud korduvalt rikuvad lepingu punktidest 11.4.1. – 11.4.8. tulenevaid kohustusi.

17.2. Üürileandjal on õigus leping ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda, teatades sellest üürnikule kirjalikult 15 päeva ette, kui :

17.2.1.üürnik on rohkem kui kaks kuud jätnud tasumata üüri ja/või kõrvalkulud;
17.2.2. eluruumi tagamise teenuse määramise alused on ära langenud, sh üürnik ja temaga koos elavad isikute sotsiaalmajandusliku olukorra hindamisel selgub, et puudub vajadus eluruumi tagamise teenuse jätkamiseks;
17.2.3. üürnik ja temaga koos elavad isikud on elukohast lahkunud ning kolmekümne ööpäeva jooksul pole saadud tema kohta andmeid, vaatamata pöördumisele politsei poole;
17.2.4. üürnik ja temaga koos elavad isikud ei ole asunud 15 päeva jooksul sotsiaaleluruumi üürilepingu sõlmimisest arvates eluruumi faktiliselt kasutama;
17.2.5. üürnik ja temaga koos elavad isikud ei kasuta eluruumi igapäevaselt elamiseks;
17.2.6. üürnik või temaga koos elavad isikud rikuvad korduvalt, vaatamata kätte toimetatud hoiatusele, teenuse saajale vähemalt kirjalikult taasesitatavas vormis teatavaks tehtud eluruumi sisekorraeeskirju või muid eluruumide kasutamisega seotud kordasid (jäätmekäitlus, heakord, tuleohutusnõuded jmt);
17.2.7. muul mõjuval põhjusel.

18. Eluruumi üleandmine lepingu lõppemisel

18.1. Üürnik on hiljemalt lepingu lõppemise päeval kohustatud eluruumi oma varast vabastama ja tagama eluruumidest temaga koos elavate perekonnaliikmete lahkumise ning andma eluruumi täielikult üle üürileandja valdusse. Üürnik peab eluruumi tagastama samas seisundis, milles eluruum oli üürnikule üleandmise hetkel, arvestades tavakohast kulumist.

18.2. Eluruumi üleandmisel annab üürnik üürileandjale üle kõik eluruumi võtmed ja päraldised ning vormistatakse eluruumi üleandmise-vastuvõtmise akt.

18.3. 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 tavapärase kasutamisega.

18.4. Kui Üürnik viivitab Eluruumi üleandmisega Üürileandjale üle ettenähtud tähtaja, kohustub ta tasuma üür ja kõrvalkulud aja eest, millal eluruum oli tema valduses, samuti hüvitama Üürileandjale viivitusega tekitatud kahju.

19. Lepingu muutmine

Lepingu muutmine toimub poolte kirjaliku kokkuleppega.

20. 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.

21. Teadete edastamine

21.1.Üks pool edastab lepinguga seotud teated teisele poolele lepingus märgitud aadressidel (sh e-posti aadressil digitaalallkirjaga), kui lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Informatiivse teate, millel ei ole õiguslikke tagajärgi, ning korraldusliku iseloomuga või kiireloomulise teate võib edastada telefoni teel või muud sidevahendit kasutades.

21.2. Teated ja informatsioon loetakse edastatuks, kui see on saadetud digitaalselt allkirjastatuna poole lepingus märgitud (e-posti) aadressil või on üle antud allkirja vastu. E-posti teel saadetud teade loetakse teisele poolele üle antuks, kui möödunud on üks tööpäev selle saatmisest. Kirjalik teade loetakse teisele poolele üle antuks, kui postitamisest on möödunud kolm päeva.

21.3. Telefoni või e-posti aadressi muutusest on pool kohustatud koheselt informeerima teist poolt.

21.4. Poole iga nõue teisele poolele, mis esitatakse tulenevalt lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis.

22. Vääramatu jõud

22.1.Lepingu pooled ei vastuta lepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest, kui rikkumine on vabandatav ehk kui pool rikkus kohustust vääramatu jõu tõttu.

22.2.Vääramatu jõu esinemine ei vabasta pooli kohustusest rakendada kõiki jõupingutusi lepingu eesmärgi saavutamiseks, vääramatu jõu asjaolude ja tagajärgede kõrvaldamiseks ja lepingu täitmisele asumisest niipea, kui takistused on kõrvaldatud.

22.3. Kui vääramatu jõud on ajutine, siis on lool kohustuste täitmisest vabastatud üksnes aja vältel, mil vääramatu jõud kohustuse täitmist takistas, ning pooled kohustuvad oma lepinguliste kohustuste täitmist jätkama niipea, kui sellised takistused on kõrvaldatud. Vääramatu jõud muudab lepingus toodud tähtaegu perioodi võrra, mille jooksul lepingu täitmine on mainitud tegurite tõttu katkenud.

23. Vaidluste lahendamine

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

23.2. 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 koht Viru Maakohtu Narva kohtumaja.

Lisa 3
KINNITATUD
Narva Linnavalitsuse 14.09.2022
määrusega nr 11

Narva linna sotsiaaleluruumide sisekorraeeskiri

1. Sotsiaaleluruumi üürnik ning temaga koos elavad perekonnaliikmed on kohustatud:

1.1 kasutama eluruumi ettenähtud otstarbel;

1.2 hoidma puhtust ja korda eluruumis ja üldkasutatavates ruumides (rõdud, trepikoda, kelder, hoiuruumid jm) ja elamu territooriumil;

1.3 panema olmejäätmed korralikult prügikonteinerisse/ prügikasti vaid kilekotti pakitult, mitte risustama kinnistut ja prügikonteineri ümbrust;

1.4 kasutama vett, gaasi, soojus- ja elektrienergiat kokkuhoidlikult;

1.5 esitama tarbimise kalendrikuu 25. ja 30. kuupäeva vahel üürileandjale individuaalsete kulumõõtjate (vesi, elekter, gaas jne) näidud, pannes need märget „NÄIDUD" kandvasse postkasti või edastama need kokkulepitud viisil;

1.6 teatama elamus tekkinud rikkest või avariiohtlikust olukorrast kohe üürileandjale, püüdes ise samal ajal rakendada abinõusid ohu kõrvaldamiseks;

1.7 teavitama üürileandjat kirja või e-posti teel pikemaks ajaks eluruumist lahkumisest ja teatama isikud, kes tagavad eluruumi pääsu avarii korral;

1.8 järgima tuleohutuse seadust, Narva linna heakorra eeskirja, Narva linnas koerte ja kasside pidamise eeskirja ning muid üldkohustuslikke eeskirju;

1.9 lemmiklooma pidamisel tagama kaaselanike ja lemmiklooma ohutuse ning vältima elamu ja selle ümbruse reostamist. Elamu ja territooriumi reostamise korral on lemmiklooma omanik või hooldaja kohustatud reostuse kohe kõrvaldama;

1.10 järgima koos eluruumiga talle üle antud tehno- ja elektriseadmete hooldusjuhendeid ja kasutuseeskirju;

1.11 sulgema enda järel elamu välisukse ja korruse koridori ukse (selle olemasolul);

1.12 kuivatama pesu selleks ettenähtud kohas või rõdul rõdupiirdest allpool;

1.13 võimaldama üürileandja esindajal kontrollida kasutatava eluruumi heakorda ja tehnilist seisukorda mis tahes ajal;

1.14 järgima üürileandja täpsustavaid korraldusi ja juhiseid elamu ja selle ümbruse kasutamise kohta;

1.15 täitma tuleohutuse, sanitaar-, elektritarbimise, eluruumide kasutamise ja muid kehtivaid eeskirju ning vastutama nende rikkumiste eest;

1.16 koristama pargitud isikliku transpordivahendi ümbert ja alt lume, jää ning prügi 2 meetri raadiuses.

2. Sotsiaaleluruumi üürnikul ja temaga koos elavatel perekonnaliikmetel on keelatud:

2.1 tekitada ajavahemikus kella 22.00 -st kuni 6.00-ni, puhkepäevale eelneval ööl kella 00.00-st kuni 7.00-ni, naabreid oluliselt häirivat müra (raadio, teleri või muude seadmete kõva hääl, vali kõnelemine, pillimäng ja laulmine, remonttööd, mürarikaste kodumasinate kasutamine, hüppamine, seinte tagumine jms);

2.2 hoida eluruumis, elamus ja selle territooriumil õhku saastavaid esemeid, kemikaale, plahvatusohtlikke või kergsüttivaid aineid; visata prügikonteinerisse põlevaid või hõõguvaid materjale, kustutamata suitsukonisid, vedelaid jäätmeid ja toksilisi aineid;

2.3 valada kanalisatsiooni mürgiseid või kergsüttivaid vedelikke ning panna sinna esemeid ja aineid, sh toiduainete jäätmeid, mis võivad kanalisatsiooni ummistada;

2.4 hoida esemeid ja prügi elamu üldkasutatavates ruumides (koridor, trepikoda, vahekäik jne);

2.5 panna rõdule esemeid, mis ulatuvad rõdupiirdest kõrgemale või väljapoole;

2.6 puhastada või kloppida trepikojas, rõdult või aknast õue vaipu, voodiriideid vms;

2.7 teha elamus või selle territooriumil lahtist tuld (sh grillida);

2.8 ümber ehitada kütte-, veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteeme ja eluruumiväliseid nõrkvoolu- ja elektrisüsteeme, rikkuda, paigaldada ja eemaldada eluruumi elektri-, vee-, gaasiarvesti plomme ja sulgkraane;

2.9 muuta eluruumi planeeringut või siseviimistlust ning paigaldada eluruumidesse lisaseadmeid (konditsioneer, dušikabiin, boiler, pliidid, õhufiltrid jmt);

2.10 paigaldada katusele või elamu välisküljele lisaseadmeid, sh raadio- ja televisiooniantenne ilma üürileandja sellekohase kirjaliku kooskõlastuseta;

2.11 viibida elamu tehnoruumides (soojasõlm, veemõõdusõlm, ventilatsiooniruum, telefoni- ja andmesideruum, elektrikilbiruum, gaasikatlamaja) ja katusel;

2.12 loopida maha prahti, rikkuda ruumide viimistlust ja muul moel risustada või kahjustada elamu üldkasutatavaid ruume ja elamu ümbrust;

2.13 parkida sõidukeid kõnniteele ja/või maja sissekäikude ette ning prügikonteinerite kõrvale;

2.14 lasta sõiduki mootoril töötada õuealal või akende all kauem kui 2 minutit;

2.15 Suitsetada ja tarvitada alkohoolseid jooke üldkasutatavates ruumides ning rikkuda mistahes viisil avalikku korda (häirida kaaskodanikke, takistada liiklemist jms);

2.16 toita maja territooriumil koeri, kasse ja linde, mille tagajärjeks on territooriumi reostumine;

2.17 loopida toiduaineid ja esemeid eluruumide akendest.

3. Vastutus sotsiaaleluruumi sisekorraeeskirja rikkumise eest

3.1 Elamu ja selle juurde kuuluvate konstruktsioonide ja tehnosüsteemide rikkumised, mis on tekkinud elanike süü läbi, parandatakse süüdlaste kulul.

3.2 Eluruumi üürnik või temaga koos elav perekonnaliige on kohustatud hüvitama Üürileandjale ja teistele elamu üürnikele/varaomanikele tekitatud kahju seadusega sätestatud korras juhul, kui tema või temaga koos elavad perekonnaliikmed või nende külalised on rikkunud elamut, tehnoseadmeid või muud vara (samuti üleujutamisest tekitatud kahjud). Üürileandjal on õigus esitada üürnikule kahju hüvitamise nõue rikutud või lõhutud vara taastamiseks kuluva summa ulatuses.

3.3 Üürnik vastutab nii eluruumis, elamus kui ka elamu krundil toimuva eest, kui toimuv on seotud üürniku, tema perekonnaliikmete või tema külaliste tegudega. Alaealiste tegevuse tagajärjel tekkinud kahju hüvitavad lapsevanemad.

3.4 Käesolevas sisekorraeeskirjas märkimata jäänud asjus lähtutakse Eesti Vabariigi ja Narva linna õigusaktidest ning üldistest tavadest ja eetikanormidest.

3.5. Käesolevat sisekorraeeskirja kohaldatakse ka sotsiaaleluruumide üürnikele, kes üürivad eluruumi, mis ei asu tervikuna Narva linnale kuuluvas elamus (ühiselamus) ning mida haldab korteriühistu või haldusettevõte. Sisekorraeeskirja kohaldamisel arvestatakse korteriühistu tegevusest tulenevaid erisusi (arvestite näitude teatamise kord ja tähtaeg, korteriühistus kehtestatud kodukord või sisekorraeeskiri jne).