

# Hedon Apartments, Ringi 60, Pärnu

## RUUMI ÜÜRILEPING

Käesolev leping sisaldab üüripakkumises märgitud ruumi omaniku (Ringi Haldus OÜ, edaspidi nimetatud Üürileandja) ja ruumi üürida sooviva isiku (edaspidi nimetatud Üürnik) vahel sõlmitava ruumi üürilepingu (edaspidi nimetatud Leping) üldtingimusi. Üürnik ja Üürileandja on edaspidi ka kumbki eraldi nimetatud Pool või mõlemad koos Pooled. Üürilepingust tulenevad kohustused täidab Üürileandja, samuti esitatakse võimalikud Lepingust tulenevad nõuded Üürileandja vastu.

### 1. Üürilepingu ese, Lepingu sõlmimine ja tähtaeg

1.1 Üürileandja annab ja Üürnik võtab kasutusse ruumi, mille pakkumine on avaldatud veebilehel [www.rannakiviresidents.com](http://www.rannakiviresidents.com) ja mille osas Üürnik on teostanud ja Üürileandja kinnitanud broneeringu vastavalt Lepingu punktile 1.2 (edaspidi nimetatud Ruum). Üürnik peab olema vähemalt 21 aastane.

1.2 Üürnik teostab Ruumi broneeringu veebilehel [www.hedonapartments.com](http://www.hedonapartments.com) või emaili teel [sales@hedonspa.com](mailto:sales@hedonspa.com). Pärast broneeringu teostamist saadab Üürileandja Üürnikule teatise broneeringu vastuvõtmise kohta ning info üüri ja tagatisraha tasumise kohta. Pärast üüri summa ja tagatisraha laekumist saadab Üürileandja Üürnikule broneeringu kinnituse, mis sisaldab ka Üürileandja kontaktandmeid, Ruumi täpset asukohta ja teavet Ruumi võtmete kättesaamisest.

1.3 Leping loetakse sõlmituks pärast kogu üüri summa laekumist Üürileandja arveldusarvele. Üürnikul on õigus Eluruumi kasutada broneeringus märgitud ajavahemikus (edaspidi nimetatud Üüriperiood).

1.4 Kogu tasumisele kuuluv üür peab olema laekunud hiljemalt arve peal olevaks tähtajaks. Juhul, kui Üürnik ei tasu summat tähtajaks, loetakse, et Lepingut ei ole sõlmitud ja kohaldatakse punktis 4.3 nimetatud broneeringu tühistamise tingimusi.

1.5 Leping lõppeb Üüriperioodi viimasel päeval.

1.6 Üürileandja annab Ruumi Üürniku kasutusse pakkumises loetletud sisustusega ja seisukorras.

1.7 Üürnikul on õigus Ruumi kasutada vaid pakkumises ettenähtud otstarbel. Üürnikul on õigus kasutada Ruumi isiklikult ja majutada sinna isikuid vastavalt pakkumises märgitud voodikohtade või maksimaalselt majutatavate isikute arvule. Maksimaalse isikute arvu ületamise korral on Üürileandjal õigus keelduda eluruumi üleandmisest üürnikule, lõpetada üürileping ennetähtaegselt või nõuda maksimaalselt lubatud küllastajate arvu ületavate küllastajate kohest lahkumist. Sellisel juhul ei kuulu makstud üür tagastamisele.

1.8 Üürileandja kohustub Ruumi üle andma ja Üürnik vastu võtma broneeringus näidatud kuupäeval alates kell 15.00.

1.9 Ruumi üleandmisel võivad Pooled koostada Ruumi üleandmise akti, milles märgitakse Ruumi üleandmise kuupäev, mõõdikute näidud jm faktilised asjaolud. Ruumi üleandmise akti ei koostata, kui Ruumi pakkumises on märgitud, et üür sisaldab ka kõrvalkulude summat.

### 2. Üür, kõrvalkulud ja tagatisraha

2.1 Üürnik kohustub tasuma Üürileandjale üüri vastavalt veebilehel [www.hedonapartments.com](http://www.hedonapartments.com) avaldatud hinnakirjale. Kui Ruumi üüripakkumises ei ole märgitud teisiti, tasub Üürnik lisaks üürile ka kõrvalkulude (vesi, elekter jms) eest.

2.2 Kõrvalkulude suurus määratakse mõõdikute näitude alusel ning Üürnik tasub kõrvalkulude eest Üürileandjale Lepingu lõppemisel.

2.3 Üürnik maksab Ruumi üleandmisel Üürileandjale tagatisraha 200 eurot (edaspidi nimetatud Tagatisraha). Tagatisraha maksmise kohta teevad Pooled märkuse Ruumi üleandmise akti.

2.4 Tagatisraha tagab Üürileandja Lepingust tulenevate rahaliste nõuete täitmist. Juhul, kui Üürnik ei täida Lepingust tulenevat rahalist kohustust või on Üürileandjal tekkinud kahju hüvitamise nõue Üürniku vastu, on Üürileandjal õigus rahuldada Üürniku kohustusele vastav nõue Tagatisraha arvel. Juhul, kui Üürnik rikub Lepingut punktis 3.2.12 sätestatud kohustust anda Ruum üle samas seisukorras, kui see oli vastuvõtmise ajal, on Üürileandjal õigus tasaarvestada Tagatisraha koristamisele kuuluva summaga.

2.5 Üürileandja tagastab Tagatisraha Üürnikule Lepingu lõppemisel. Tagatisraha tagastab Üürileandja ulatuses, milles tal puudub Üürniku vastu nõue.

### 3. Poolte kohustused

3.1 Üürileandja kohustub:

3.1.1 andma Ruumi Üürnikule üle pakkumises märgitud seisundis;

3.1.2 tagama Ruumi hoidmise Lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis, v.a juhul, kui Ruumi puudus on tekkinud Üürnikust tuleneva asjaolu tõttu;

3.1.3 tagama Üürnikule Kõrvalteenuste (elekter, vesi jms) kättesaadavuse;

3.1.4 tagama oma kohustusi kohaselt täitnud Üürnikule Ruumi kasutamise võimaluse ning mitte sisenema Ruumi Lepingut kehtivuse ajal, v.a kui sisenemine on vajalik avarii, tulekahju vms likvideerimiseks või vajalike seadmete või mõõdikute kontrollimiseks.

3.2 Üürnik kohustub:

3.2.1 kasutama Ruumi ja Sisustust vastavalt selle sihtotstarbele ja hoolikalt, sh hoidma Ruumi ning Sisustust hävimise ja kahjustumise eest;

3.2.2 hoiduma Ruumis (siseruumis) suitsetamisest ja Ruumis ning selle juurde kuuluval kinnistul lemmiklooma pidamisest, v.a juhul, kui suitsetamine või lemmiklooma pidamine on lubatud Ruumi pakkumises. Eeltoodu ei

tähenda, et Ruum on allergiavaba;

**3.2.3** hüvitama kohustuse rikkumisest Üürileandjale tekkinud kahju, sh Ruumi või sisustuse hävimisest või kahjustumisest tuleneva kahju;

**3.2.4** mitte andma Ruumi kolmanda isiku kasutusse ja mitte majutama Ruumi rohkem isikuid, kui on Ruumi pakkumises märgitud voodikohtade või majutatavate isikute arv. Lisaks maksimaalselt lubatud isikute arvule võib Ruumi majutada kuni 3-aastased lapsed ilma lisatasuta, kuid Üürileandja ei ole kohustatud tagama talle eraldi voodikohta;

**3.2.5** mitte lubama Ruumi külalisi, v.a Üürileandja eelneval nõusolekul;

**3.2.6** arvestama naabrite ja teiste elamus elavate inimeste huvidega;

**3.2.7** arvestama Pärnu linna öörahu tingimusi;

**3.2.8** teatama Üürileandjat viivitamatult avariist, tulekahjust vms Ruumis ning võtma koheselt tarvitusele abinõud tagajärgede kõrvaldamiseks;

**3.2.9** teavitama viivitamatult Üürileandjat Ruumi ja/või selles asuvate seadmete sihipärast kasutamist mõjutavatest puudustest, võimaldamaks Üürileandjal puudused mõistliku aja jooksul kõrvaldada;

**3.2.10** täitma Ruumi ja elamu, kus Ruum asub, kasutamise osas tuleohutuse, heakorra-, kodukorra- jm üldkehtivaid käitumisnõudeid;

**3.2.11** teavitama Üürileandjat oma eeldatavast Ruumi saabumise ajast;

**3.2.12** vabastama Ruumi Lepingu kehtivuse viimasel päeval hiljemalt kell 11.00 ja andma Ruumi Üürileandjale üle samas seisukorras, kui see oli vastuvõtmise ajal, v.a tavapärase koristamine, mis on hinna sees.

#### **4. Lepingu ülesütlemine**

**4.1** Pooltel on õigus Leping erakorraliselt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis üles öelda, kui selleks on mõjuv põhjus. Muuhulgas on Üürileandja jaoks mõjuvaks põhjuseks, kui Üürnik rikub korduvalt või olulisel määral või tahtlikult Lepingu punktis 3.2 märgitud kohustust ning Üürniku jaoks on mõjuvaks põhjuseks, kui Ruum ei vasta pakkumises kirjeldatud tingimustele. Punktide 3.2.1. kuni 3.2.10. rikkumisest tuleneva lepingu ennetähtaegse ülesütlemise korral ei kuulu üürniku poolt eluruumi kasutamise eest tasutud summad üürnikule tagastamisele ning lisaks võib eluruumi omanik nõuda üürnikult tekitatud kahjude täies ulatuses hüvitamist.

**4.2** Juhul, kui Üürnik ütleb Lepingu üles seetõttu, et Üürileandja on Lepingut rikkunud, maksab Üürileandja Üürnikule tagasi üüri vastavalt Lepingu lõppemise tähtajani jäänud päevade arvule.

**4.3** Üürnikul on õigus Leping enne Üüriperioodi algust üles öelda, esitades vastavasisulise avalduse Üürileandjale. Üürilepingu ülesütlemisel Üürniku poolt tagastatakse tasutud üür järgmiselt:

**4.3.1** Lepingu ülesütlemisel hiljemalt 14 päeva enne Üüriperioodi algust tagastatakse üür, millest on maha arvestatud 50 eurot käitlustasu. Broneerides vähem kui 14 päeva enne majutusperioodi algust tuleb broneering garanteerida ettemaksuga ning annulleerimise või mitteilmumise korral ei kuulu ettemaks tagastamisele.

**4.4** Juhul, kui Üürnik ei ilmu Üüriperioodi alguseks kohale või ütleb Lepingu üles muul põhjusel, kui Üürileandja Lepingu rikkumine ja Lepingu punktis 4.5 sätestatud olukord, tasutud üüri tagasi ei maksta.

**4.5** Juhul, kui Ruumi kasutamine Üüriperioodil osutub võimatuks kolmandatest isikutest tuleneva asjaolu (kohaliku omavalitsuse õigusakt või toiming; korteriühistu poolt vastu võetud otsused) tõttu, mille tekkimise eest ei vastuta kumbki Pool, on Üürnikul õigus leping üles öelda ning nõuda Üürileandjalt kogu makstud üüri tagastamist.

#### **5. Ruumi üleandmine Lepingu lõppemisel**

**5.1** Lepingu kehtivuse viimasel päeval on Üürnik kohustatud Ruumi vabastama ja Üürileandjale üle andma.

**5.2** Ruumi tagastamise kohta koostavad Pooled Ruumi üleandmise akti, milles märgitakse Ruumi tagastamise kuupäev ja muud asjaolud samaselt Ruumi Üürnikule üleandmisel.

**5.3** Juhul, kui Üürnik viivitab Ruumi üleandmisega, kohustub ta tasuma Üüri ja Kõrvalkulud üleandmisega viivitud aja eest, samuti hüvitama Üürileandjale viivitusega tekitatud kahju.

#### **6. Vastutus ja vaidluste lahendamine**

**6.1** Pool vastutab Lepingust tuleneva kohustuse rikkumise eest, välja arvatud, kui rikkumine on tingitud vääramatust jõust tulenevalt. Vääramatust jõuks loetakse eelkõige sõda, streiki, piiride sulgemist, epideemiaid ja loodus- või saastekatastroofi.

**6.2** Lepingust tõusetuvad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kui kokkulepet ei saavutata, kuuluvad vaidlused lahendamisele vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

#### **7. Lepingu dokumendid**

**7.1** Lepingu dokumendid