

Rendin.



RENDINI TEENUSE ÜLDTINGIMUSED v 1.8, kehtivad alates 01.10.2025

Hea Rendin teenuste kasutaja!

Käesolevates Rendini teenuste üldtingimustes on välja toodud üldised põhimõtted, millest juhindub Rendin teenuste osutamisel. Rendin on teenuse turvalisuse ja riskide maandamise tagamiseks sõlminud kindlustuslepingu PZU Kindlustuse-ga (ärinimi: AB „Lietuvos draudimas“ Eesti filiaal) ning sellest tulenevalt kehtivad lisaks käesolevatele üldtingimustele ka PZU Kindlustuse vastava teenuse tingimused, mis on kättesaadavad veebilehelt: www.pzu.ee. See, millised tingimused konkreetse teenuse suhtes kehtivad, on märgitud kliendile väljastatud sertifikaadil.

Palume võtta aega süvenemiseks ja käesolevate üldtingimuste ning kindlustustingimuste läbi lugemiseks. Küsimuste puhul on Rendiniga alati võimalik ühendust võtta info@rendin.co

Sisukord:

1. Millised mõisted on kasutusel
2. Rendini teenuse olemus ja sisu
3. Rendin platvormi kasutustingimused
4. Üürisuhete kaitsete olemus ja sisu
5. Millal loetakse üürisuhete kaitse kehtivaks
6. Millised on hüvitamise põhimõtted
7. Millistele juhtumitele kaitse ei laiene (üldised välistused)
8. Topelt kindlustused (näiteks Rendin vs kodukindlustus)
9. Mida tähendab nõudeõiguse üleminek
10. Millal üürilepingust tulenevad nõuded aeguvad
11. Milline on Rendini teenuste kehtivusaeg
12. Kuidas toimub teenustasu määramine ja tasumine. Millised on tasumisega hilinemise tagajärjed
13. Kuidas toimub arveldamine
14. Kuidas Rendin tuvastab poolte isikusamasust ja esindusõigust
15. Millist informatsiooni ja teateid Rendin edastab pooltele
16. Millist teavet ootab Rendin pooltelt
17. Millised õigused on Rendinil, kui klient on teavitamiskohustust rikkunud
18. Kuidas on võimalik teenuse kasutamist lõpetada või millal kaitse katkeb
19. Kuidas toimub isikuandmete töötlemine
20. Võõrkeelsed dokumendid
21. Kuidas vaidlusi lahendada

Paragrahvide all toodud selgitused on täpsustava iseloomuga võivad ajas muutuda, kõige kaasaegsemad selgitused ja värsked praktilised näited on kuvatud Rendini veebilehel

1. Milliseid mõisteid on kasutusel

Rendin / Teenusepakkuja / Kindlustusvõtja	Rendin OÜ, address Peterburi tee 2f, Tallinn, www.rendin.ee Email: info@rendin.co , Tel: 600 50 10 Rendin OÜ pakub eluruumi pikaajaliste üürilepingute halduse teenust ning seda toetavat kindlustuslahendust.
Kindlustusandja (edaspidi ka Kindlustusselts)	PZU Kindlustus (ärinimi: AB „Lietuvos draudimas“ Eesti filiaal)
Teenused	Rendin osutab oma kasutajatele klienditoe, õigusnõustamise, preventiivse lepitusmenetluse ning üürilepingust tulenevate probleemide lahendamise teenust, vastates tekkinud küsimustele või andes tegevusjuhiseid. Rendini teenuste hulka kuuluvad ka kliendile nõustamise käigus või sellest eraldi korraldatud või osutatud teenused üüripinna seisundi hindamiseks ja taastamiseks (koristus, kahjude hinnang, remont jms).
Tegevusjuhised	Rendini poolt Üürnikule või Üürileandjale nõustamise käigus või sellest eraldi edastatud tegevusjuhised võimaliku tekkiva kahju ärahoidmiseks või juba tekkinud kahju suurenemise vältimiseks ja edasiseks vähendamiseks. Rendini tegevusjuhiste järgimine on Üürileandjale ja Üürnikule kohustuslik ja Rendini teenuse ning kindlustuskaitse kehtivuse eelduseks.
Platvorm	Eluruumide pikaajaliste üürilepingute vormistamise ning kaasneva kindlustuslahenduse halduseks Rendini poolt loodud keskkond (veebileht, mobiilirakendus). Keskkond ei võimalda suhtlust üürileandja ja üürniku vahel. Kogu suhtlus, sealhulgas lepingu tingimuste ja üürimaksetega seotud teated, toimuvad kasutajate vahel väljaspool platvormi.
Platvormi kasutajad	Üle 18-aastased allkirjaõiguslikud isikud - Üürnikud, Üürileandjad ning Lepinguhaldurid (näiteks maaklerid), kes saavad sisestada andmeid, sõlmida ning hallata üürilepinguid, raporteerida kahjujuhtumeid ning vahetada infot Rendiniga.
Kasutajakonto	Registreeritud kasutaja konto Rendini platvormil, mis on avatud kooskõlas Rendini privaatsuspoliitikaga. Informatsiooni, mida on vaja Kasutaja kontole ligipääsuks, hoitakse konfidentsiaalsena ning seda kasutatakse turvaliselt, kolmandatele osapooltele juurdepääsu andmata. Kõik Rendini platvormi kasutajad on kohustatud hoidma lepingu detaile ning osapoolte isikustatud infot konfidentsiaalsena.
Üürileandja	Üüriobjekti omanik ja omaniku poolt volitatud või seaduslik esindaja.
Üürnik	Üüriobjekti kasutaja Üürileandjaga sõlmitud üürilepingu alusel.
Üürileping	Rendin platvormil sõlmitav eluruumi tähtjatu kasutusleping, mille lepingupõhi on Rendini poolt kontrollitud ja mis vastab kehtivale seadusandlusele. Üürilepinguga kohustub üks isik (Üürileandja) andma teisele isikule (Üürnikule) kasutamiseks asja (eluruumi) ja Üürnik kohustub maksma Üürileandjale selle eest kokkulepitud tasu (üüri).
Tegelik üürisumma (edaspidi üür või üürisumma)	Tegelik üürisumma on Üürniku poolt makstav tasu Üürileandjale üüripinna kasutamise eest üüriperioodi vältel. Tegelik üürisumma võib olla kuu-, kvartali või aastapõhine ning selle suurus võib sõltuda või olla üüriperioodi vältel mõjutatud mitmetest teguritest, sealhulgas vara seisukorrast, turutingimustest ja mitmesugustest kokkulepetest Poolte vahel. Üürisumma võib vastavalt Poolte omavahelistele kokkulepetele ja muudele asjaoludele üüriperiood vältel muutuda. Rendinil puudub õigus Pooltelt üüriperioodi vältel nõuda informatsiooni Tegelik üürisumma kohta, välja arvatud Kahjujuhtumite ilmnemisel ning vastava kahjuteade esitamisel.
Arvestuslik üürisumma	Arvestuslik üürisumma on Kaitse aluseks olev rahasumma, mille Pooled on märkinud Üürilepingusse ja mis on aluseks Sertifikaadis äratoodud Kaitsete suuruse arvutamisele. Arvestuslik üürisumma ei pea olema võrdne Tegelik üürisummaga. Arvestuslik üürisumma võib

	sisaldada Poolte kokkuleppel nii lisa- ja kõrvalkulusid nagu kommunaalmaksed või hooldustasud kui muid Rendinile mitte teadaolevaid tegureid. Arvestuslik üüri summa ja sellest tulenevad Kaitsed võivad üüriperioodi jooksul muutuda kui Pooled selles kokku lepivad ning Rendinile teada annavad.
Üüri suhtest tulenevad probleemid	Üüri suhtest tulenevad probleemid on üüri- ja / või kõrvalkulusid võlad, Üüri leandja vara kahjustus ning Üüri leandja ja Üüri niku vahelised üüri suhet puudutavad vaidlused.
Üüri suhtest tulenevate probleemide lahendus	Üüri suhtest tulenevate probleemide lahendamiseks pöörduvad osapooled Rendini poole juhiste saamiseks. Probleemi lahendamise käigus rakendab Rendin võimaliku tekkiva kahju ärahoidmiseks või juba tekkinud kahju suurenemise vältimiseks lisaks Üüri niku või Üüri leandjale antud tegevusjuhiste vajadusel täiendavaid meetmeid.
Kaitse	Kaitse on kahju juhtumi korral ettenähtud garantii vastavalt sertifikaadi tingimustele (vt punktis 4).
Tunnustatud nõue	Üüri leandja nõue Üüri niku vastu mis on Rendini poolt tunnustatud. Nõude tunnustamiseks peab Üüri leandja olema esitanud Rendinile õigeaegselt piisavas mahus tõendeid, mida Rendin on hinnanud vastavaks nii üüri lepingu kui teenuste tingimustega ja mis on kooskõlas seadustega ning piisavaks aluseks Üüri niku vastu nõudeõiguse tõendamiseks kohtus.
Tunnustamata nõue	Üüri leandja nõue Üüri niku vastu mida Rendin ei ole tunnustanud.
Tunnustatud nõude ülevõtmine ja/või loovutamine	Rendin võtab üle tunnustatud Üüri niku kohustused Üüri leandja ees tasumata üüri maksed, tekitatud kahjude vms. osas. Paralleelselt lepitakse Üüri niku kokku eelpool nimetatud ning menetlusega kaasnevate kulude tagasi hüvitamine.
Kahju juhtum	Käesolevates tingimustes sätestatud sündmus või olukord, mille toimumise korral on Rendinil kahju hüvitamise kohustus tingimustes toodud viisil ja ulatuses.
Loomulik kulumine (amortisatsioon)	Üüri pinnale ja sisustusele tavapärase heaperemeheliku kasutamise käigus tekkivad muutused ja pisivigastused (värvitoon pleegib või tuhmub päikese käes, põrandale tekivad käimisest mikrokriimud, diivani vedrud väsivad, pinnad, materjalid ja tehnoseadmed kuluvad jms.), mis ei muuda oluliselt eluruumi, mööbli, kodutehnika jms. kasutusväärtust. Loomulik amortisatsioon ei kuulu Rendini teenuse ja kaasneva kindlustuskaitse alusel hüvitamisele.
Intensiivne kulumine, mitmed pisivigastused	Loomulikule kulumisele lisaks tekkinud või tekitatud kahjustused / muudatused. Näiteks ruumide ja vara hooletu kasutamine, piltide või ajutiselt paigaldatud riulite kinnitamiseks puuritud augud, pindadele (laed, seinad, põrandad, mööbel jms) tekitatud suuremad kriimustused või vigastused, mis piiravad või muudavad eluruumi, mööbli, kodutehnika jms. kasutusväärtust.
Purunemine, ulatuslikud kahjud	Eluruumi pindade (laed, seinad, põrandad, mööbel jms) ja / või muude osade ja / või sisustuse ulatuslik kahjustumine või purunemine. Näiteks ulatuslik veekahju, tulekahju, vandalism või tahtlik tegevus vms.
Vara hävimine	Kahjustatud vara (mööbel, kodutehnika jms) taastamine kahju juhtumi eelsesse olukorda ei ole majanduslikult põhjendatud kuna taastamise kulud ületavad vara turuväärtuse.
Tehniline rike	Tehnosüsteemide ja seadmete sisemine rike mis mõjutab või takistab nende tavapärast toimimist.
Vandalism, vargus, röövimine	Üüri pinnal asuva vara kahjustamine, varastamine või röövimine kolmandate isikute poolt. Lisaks kahju ja selle suuruse kirjeldamisele on vajalik juhtumi registreerimine politseis vms. õiguskaitseorganis seaduses ja Rendini teenuse- ning kindlustustingimustes ette nähtud korras. Eelnimetatud ei kuulu Rendini teenuse ja kaasneva kindlustuskaitse alusel hüvitamisele.
Kadumine	Üüri pinnal asuv Üüri leandja vara on kadunud ilma, et oleks selgeid tunnuseid ja või infot selle vargusest või röövimisest.
Saamata jäänud muu	Üüri pinna kasutamise võimaluse osalise või täieliku puudumise tõttu lisaks saamata jäänud

tulu, kaudsed kahjud	üüritulule tekkinud täiendavad kahjud (Näiteks Üürileandja või Üürnik ei saa üüriobjektis toimunud kahjujuhtumi tõttu osaleda ärikohtumisel ning oluline tehing jääb sõlmimata vms.). <i>Ei kuulu Rendini teenuse ja kaasneva kindlustuskaitse alusel hüvitamisele.</i>
Moraalne kahju, emotsionaalne väärtus	Üüripinnale või seal asuvale varale tekkinud kahju, mida ei ole tavapärasel viisil võimalik hinnata, hüvitada või asendada (näiteks saab kahjustada Üürileandja vanaema tikitud seinavaip või vanaisa nikerdatud kummut vms.). <i>Ei kuulu Rendini teenuse ja kaasneva kindlustuskaitse alusel hüvitamisele.</i>
Kulude katmise üldine põhimõte	Kahjujuhtumi menetlusega kaasnevad võimalikud kulud kannab Üürnik, kui ei ole kokkulepitud teisiti. Rendin hindab kulude suuruse ja selgitab seda vajadusel Üürnikule.
Kahju suuruse hinnang	Rendini spetsialisti, professionaalse teenuspakkuja (antud valdkonnas teadmisi ja praktilist kogemust omava spetsialisti) või Kindlustusseltsi poolt nimetatud eksperdi poolt antud eksperthinnang vara taastamise või asendamise võimaliku maksumuse ja tingimuste kohta.
Vara taastamine	Rendini spetsialisti, professionaalse teenuspakkuja või Kindlustusseltsi poolt määratud viisil ja kohas remondi teostamine (ehitusfirma või vastavat kvalifikatsiooni omava spetsialisti poolt vms.). Vara taastamine peab vastama analoogsete taastamistööde teostamise tehnoloogilistele ja kvaliteedile esitatavatele nõuetele konkreetse töö vaates.
Kohtparandus	Vara taastamine spetsiaalset tehnoloogiat kasutades, vähendades tööde mahtu ja ulatust ainult vigastatud koha taastamiseks.
Rahaline hüvitamine	Tekkinud kahju hüvitamine rahas. Rahaline arvestus põhineb Rendini spetsialisti, professionaalse teenuspakkuja (antud valdkonnas teadmisi ja praktilist kogemust omava spetsialisti) või Kindlustusseltsi nimetatud eksperdi poolt antud eksperthinnangul vara taastamise või asendamise võimaliku maksumuse ja tingimuste kohta. Rahalist hüvitamist võib kasutada nii remonditööde maksumuse kui ka muude kahjulike (vara asendamine) hüvitamisel. Hüvitamise vormi ja viisi otsustab tulenevalt juhtumi asjaoludest Rendin.
Vara asendamine	Kahjustatud või hävinud vara asendatakse samaväärse (sarnased parameetrid ja tehnilised näitajad) kasutatud varaga. Kui samaväärset kasutatud vara ei ole võimalik leida, asendatakse see samaväärsete parameetrite ja tehniliste omadustega uue varaga või hüvitatakse kahju rahas, arvestades kulumist.
Tagasinõudeõigus	Seadusest tulenev Rendini õigus nõuda Üürnikult tagasi Rendini poolt Üürileandjalt üle võetud tunnustatud nõuded Üürniku vastu.
Kulumise arvestamine	Hüvitisest võib maha arvestada kahjustatud vara kulumisega võrdelise osa, lähtudes konkreetse vara senisest olukorrast ja seisundist.
Hoolsuskohustus	Üürileandja kohustus olla oma üüripindade haldamisel hoolas, hindama riske kaalutletult ja rakendama vajadusel riske maandavaid meetmeid ning hoolitsema oma vara eest heaperemehelikult ning majanduslikult otstarbekalt (Näiteks tagama, et üüripinna kütte-, elektri jms. süsteemid vastavad nõuetele, leppima Üürnikuga kokku regulaarsed kohtumised või muul viisil teostatavad kontrollid, omamaks piisavat ülevaadet üürile antud eluruumi seisukorra ja Üürniku käitumise kohta). Rendini ja Rendini kindlustuspartneri teenuste ning kaitsete kehtivuse eelduseks on Üürileandja poolne hoolsuskohustuse täitmine.
Sertifikaat	Dokument, milles on kirjas või viidatud kõik Rendini teenuse kaitsed, nende ulatus, sisu ja limiidid.
Makseteatis-arve	Makseteatis-arve on Rendini poolt edastatav teade, millega on sätestatud teenustasu ja kindlustusmakse tasumise tähtpäeva.

2. Rendini teenuse olemus ja sisu

Rendin on turvaliste üürilepingute sõlmimise ja täiendavat Kaitset võimaldav lahendus, mille abil saab Üürileandja üüri- ja kõrvalkulude garantii koos eluruumi ja selles asuva vara kaitsega ning Üürnikul on võimalik üürida endale kodu tagatisrahata.

Eluruumi üürimise valdkonna eksperdina pakub Rendin järgmisi teenuseid:

2.1. Üürilepingu haldamise platvorm

Rendini poolt on loodud tehniline lahendus (veebikeskkond ja/või mobiilirakendus) pakub paindlikku lepingu sõlmimist ning digitaalset asjaajamist. Vastastikuse huvi ja sobivuse korral saavad Üürileandja ja Üürnik sõlmida üürilepingu koos vajalike lisadega. Platvormi vahendusel esitatud andmete töötlemine Rendini poolt toimub turvaliselt ja eesmärgipäraselt.

2.2. Üürniku kandidaadi maksekäitumise kontroll

Rendin teostab Üürniku kandidaatidele varasema maksekäitumise kontrolli ning ei võimalda üürilepingut sõlmida inimesega, kellel on teadaolevalt hiljutised või kehtivad maksehäired.

2.3. Turvalise üürilepingu sõlmimine, haldamine ja lõpetamine

Rendini platvormil Üürileandja ja Üürnik saavad sõlmida juriidiliselt kontrollitud ja piisava detailsusega ning ajakohase üürilepingu koos põhjaliku üleandmise-vastuvõtmise akti ning sellele lisatud piltidega eluruumi seisukorra täpseks fikseerimiseks. Lepingu muudatuste ja lõpetamise korral saavad Lepingupooled teostada vajalikud toimingud samuti Rendini platvormil.

2.4. Üürileandjale üüri- ja kõrvalkulude laekumise tagamine ja varakahjude kaitse

Rendini platvormil sõlmitud üürilepinguga on tagatud üürimaksete laekumine ja kõrvalkulude tasumine. See loob Üürileandjale kindlustunde, et probleemide korral ei jää tal maksed saamata. Oluline, et pooltel oleks fikseeritud objekti seisukord üürilepingu alguses (akt, pildid) ning konkreetselt lepitud kokku, kes ja mis ulatuses hüvitab üürilepingu lõppedes kulud (koristus, remont jms). Rendini poolt on Üürileandjale tagatud Üürniku poolt maksetähtjaks tasumata jäetud üürimaksed ja kõrvalkulud ning Üürileandja varale tekitatud kahjud sertifikaadil toodud tingimustel ja ulatuses.

2.5. Võimalike kahjude ennetamine, tegevusjuhised, teenuste korraldamine ja osapoolte nõustamine

Rendinil on proaktiivne lähenemine, mis tähendab, et Rendin lähtub võimalike probleemide varajastest signaalidest, mis põhinevad Rendini pikajalisel kogemusel. Võimaliku kahju ärahoidmiseks või juba tekkinud kahju korral korraldatakse kahju suurust optimeerivate tegevuste soovimine/vahendamine Üürnikule ja Üürileandjale. Rendini poolt antud juhiste täitmine on eelduseks, et teenused ja kaasnev kaitse kehtiksid Üürileandja jaoks täies ulatuses.

2.6. Nõuete loovutamine ja ülevõtmine

Rendin võtab üle tunnustatud Üürniku kohustused Üürileandja ees tasumata üürimaksete, tekitatud kahjude vms. osas. Paralleelselt lepib Rendin Üürnikuga kokku eelpool nimetatud ning menetlusega kaasnevate kulude hilisema tagasimaksmise.

3. Rendin platvormi kasutustingimused

- 3.1. Kasutajal on lubatud Rendini platvormi kasutada üksnes Rendini üldtingimustega ja privaatsuspoliitikaga nõustumisel. Kasutajakonto loomisega Rendin platvormil ning Rendini rakenduse või Digimaakleri kasutamisel kasutaja nõustub, et ta on tutvunud Rendini teenuste üldtingimuste ja privaatsuspoliitikaga, mõistnud nende sisu ning on nendega nõustunud.

Selgitus: Registreeritud kasutaja saab ligipääsu mitmele Rendini teenusele ka enne üürilepingu sõlmimist ja sertifikaadi genereerimist (nagu näiteks enne lepingu sõlmimist saab kasutaja Rendini Digimaakleri kasutamise võimalust, juriidilist ja tehnilist nõustamist üürilepingu osas jm). Seega on oluline, et platvormi kasutaja oleks Rendini üldtingimustega ja privaatsuspoliitikaga põhjalikult tutvunud.

- 3.2. Kasutaja peab iseseisvalt veenduma, et tema poolt esitatav teave oleks täiemahuline ja tõene. Kasutaja vastutab enda poolt edastatud andmete tõesuse ning üles laetavate piltide kasutusõiguse eest (nt autori- ja omandiõigused).
- 3.3. Kasutaja vastutab konto sisselogimis andmete konfidentsiaalsuse ja turvalisuse tagamise eest. Kasutaja ei tohi jagada oma andmeid kolmandatele osapooltele. Kui Kasutaja kahtlustab, et tema andmed on kadunud, varastatud või konto on muul viisil ohustatud, tuleb sellest koheselt teavitada Rendinit. Kasutaja vastutab Rendini konto kaudu tehtud tegevuste eest, välja arvatud juhul, kui sellised tegevused pole teostatud Kasutaja poolt ja Kasutaja ei ole muul viisil olnud hooletu (näiteks ei teavitanud Rendint andmete kadumise kohta).
- 3.4. Kasutaja annab Rendinile nõusoleku teatud andmete (nagu näiteks üüriobjekti aadressi, üüriobjekti tutvustuse, üüriobjekti piltide, Üürileandja kontaktandmete) jagamiseks kolmandate isikutele Üürileandja poolt volitatud toimingute sooritamiseks (eelkõige üürikuulutuste jagamiseks Rendini vahendusel Rendini platvormil, kinnisvaraportaalis, sotsiaalmeedias).

Selgitus: Eeskätt on tegemist olukorraga, kus Üürileandja kasutab Rendini Digimaakleri teenust, täites Digimaakleri vormi.

- 3.5. Platvorm ei võimalda suhtlust Üürileandja ja Üürniku vahel. Kõik suhtlus, sealhulgas lepingu tingimuste ja üürimaksetega seotud teated, toimuvad väljaspool platvormi, iseseisvalt, telefoni, e-posti, posti või muude sobivate vahendite kaudu.
 - 3.5.1. Platvorm ei vastuta mistahes suhtluse ega kokkulepete eest, mis võivad tekkida Üürileandja ja Üürniku vahel väljaspool platvormi. Platvorm ei ole vastutav ka teabe, dokumentide või üüritasu, kommunaalmaksete, kahjuhüvitiste jm rahasummade edastamise eest Üürileandja ja Üürniku vahel.
- 3.6. Platvorm ei paku lahendusi ega võimalusi Tegelikult üürisumma ega tasude kogumiseks ega maksmiseks. Üürileandja ja Üürnik peavad selle korraldama väljaspool platvormi.
 - 3.6.1. Üürileandja ja Üürnik vastutavad ise Tegelikult üürisumma ja tasude kogumise ja maksmise korraldamise ees.
 - 3.6.2. Üür ja kõrvalkulud makstakse otse Üürileandjale. Platvorm ei vahenda üürisummasid, tasusid ega muid kulusid Üürileandja ja Üürniku vahel.
- 3.7. Kasutaja kinnitab, et ta on volitatud eluruumi omaniku või tema esindusõigusliku isiku poolt toiminguid läbi viima.
- 3.8. Kasutaja on oma Rendini kasutajakonto ainus volitatud kasutaja.
- 3.9. Digimaakleri abil saab kasutaja Rendini platvormil avaldada ainult selliseid kuulutusi, mis on kooskõlas Rendini tootetingimustega, sh pakuvad eluruumi üürile võtmiseks tagatisrahata (ilma deposiidita) ja tähtajatu lepinguga. Kui kuulutus ei vasta nimetatud tingimustele, võib Rendin kuulutuse etteteatamata platvormilt kõrvaldada.

4. Üürisuhete kaitsete olemus ja sisu

Rendini platvormil sõlmitud üürilepinguga on Üürileandjale tagatud üürimaksete ja kõrvalkulude tasumine ning Üürileandjale tekkinud võimaliku varakahju hüvitamine. See loob Üürileandjale kindlustunde, et probleemide korral ei jää ta oma murega üksi. Oluline, et oleks fikseeritud objekti seisukord üürilepingu alguses (akt, fotod) ning konkreetset kokku lepitud, kes ja mis ulatuses hüvitab üürilepingu lõppedes kulud (koristus, remont jms).

4.1. Maksehäirete kaitse

- 4.1.1. Maksehäirete kaitse puhul loetakse kahjujuhtumiks olukord, kus Üürnik jätab üüri või kõrvalkulud tasumata ning Üürileandja kirjaliku nõude esitamisest on tulutult möödunud vähemalt 14 päeva.

Selgitus: Üürileandja peab Üürnikule andma mõistliku aja nõuetega tutvumiseks ja tasumiseks ning vajaduse korral küsimuste või vastuväidete esitamiseks.

- 4.1.2. Maksehäirete kaitse hõlmab endas hüvitist kuni 3 kuu üüri ja kõrvalkulude suuruses.

Selgitus: Maksimaalne Üürileandja nõue saab olla järgmine: üür korrutatud kolmega + kommunaalkulud korrutatud kolmega (kommunaale hüvitatakse vastavalt arvetele, kuid summas mis ei ületa kolme kuu üüri). Näide: Maksimum kaitse on arvutatud Arvestusliku üürisumma põhisel. Kui üür on 500 eurot ja kommunaalid suuremad ehk 800 eurot, maksimum kaitse on kokku 3000 eurot (3x üürisumma üüri võlgnevuse katteks ja 3x üürisumma kommunaalide katteks)

- 4.1.2.1. Üüri saab arvestada kuni üürilepingu lõppemiseni.

Selgitus: Olukorras, kus on Üürnik peale üürilepingu lõppemist ei anna eluruumi valduse Üürileandjale üle, ei ole juriidiliselt tegemist mitte üürinõudega vaid kahjuhüvitise nõudega eluruumi tagastamata jätmise eest. Ka see nõue kuulub üüri kindlustuskaitse alla. Üürileandjale tekkinud kahju arvestatakse viimases kehtinud üürilepingus toodud üürisumma ning tegelike kõrvalkulude alusel.

- 4.1.2.2. Ennetähtaegselt tagastatud ja tühjalt seisva korteri eest hüvitatakse kõrvalkulusid kuni 33% ulatuses kõrvalkulude summast.

Selgitus: Olukorras, kus valdus üürikorteri üle oli Üürileandjale ennetähtaegselt (ehk enne üürilepingu lõppu) tagastatud ning puuduvad takistused üürikorteri uuesti üürile andmiseks teisele isikule, kuid korter seisab mõjuva põhjusega tühjana, siis tühjalt seisva perioodi eest Üürileandja saab nõuda kõrvalkulude korvamist 33% ulatuses.

- 4.1.3. Üüri ja/või kõrvalkulude võlgnevuse tekkimise korral on Üürileandja kohustatud tegema kõik endast oleneva, et minimeerida võimalikku maksehäire suurenemise riski, sh viivitamatult (kuid hiljemalt 30 päeva möödudes) informeerima Rendinit, et Üürnikul on tekkinud maksehäire ning vaatamata Üürileandja meeldetuletusele Üürnik ei ole oma kohustusi täitnud.

Selgitus: Üürileandja saab kasutada Rendini platvormil olevaid hoiatuste näidiseid aadressil: <https://rendin.ee/documents> juba siis kui Üürniku makseviivitus kestab vaid mõni päev/nädal, niiviisi saab ka Rendin automaatse teate võla olemasolust.

- 4.1.4. Üürileandja on kohustatud tegema kõik endast oleneva, et lõpetada esimesel võimalusel üürisuhe üüri ja/või kõrvalkulusid mitte maksva Üürnikuga, sh Üürileandja on kohustatud rakendama ülesütlemise õigust kahel maksetähtpäeval kõrvalkulude, üüri või nende olulise osaga viivitamise korral ning kahe kuu üüri või kõrvalkuludele vastava võlgnevuse korral.

Selgitus: Seadus näeb ette, et üürilepingu saab lõpetada kui Üürnikul on tekkinud makseviivitus (k.a osaline) ja see on kestnud 2 kuud. Rendin võib keelduda kaitse tagamisest juhul kui Üürileandja laseb meelega võlgnevusel kasvada ja pole asunud ülalnimetatud preventiivseid samme astuma.

- 4.1.5. Hüvitist makstakse juhul kui a) nõue on lõplik; b) Üürileandja on Üürnikku nõudest ja nõude summast teavitanud; c) Üürileandja on andnud Üürnikule mõistliku täiendava tähtaja nõuete tasumiseks (min. 2 nädalat); d) Üürnik ei rahuldanud nõudeid täiendava tähtaja jooksul; e) Rendinile on esitatud kõik vajalikud tõendid nõude menetlemiseks ning tunnustamiseks.
- 4.1.6. Hüvitise väljamakse toimub nõuete loovutamise lepingu alusel, mille sõlmivad Üürileandja ja Rendin. Nõuete loovutamise lepingu sõlmimisega ja hüvitise väljamaksmisega loetakse Üürniku lepinguline kohustus Üürileandja ees täidetuks ning nõudeõigus läheb Rendinile üle.

Selgitus: Lõplik nõue tähendab, et Üürileandjal puuduvad täiendavad nõuded Üürniku vastu ja tema teadaolevat puudub ka võimalus, et tulevikus uued nõuded võiksid lisanduda. Kuna hüvitist makstakse nõuete loovutamise lepingu alusel siis Üürileandja peab kinnitama, et rohkem tal ei ole Üürniku vastu nõudeid ja Rendin muutub järgnevas võlausaldajaks Üürniku vastu. See omakorda tähendab, et Üürileandja saab tunnustatud nõuete alusel hüvitist pangakontole ning Rendin võtab nõudeõiguse omale ja jätkab võlamenetlust.

4.2. Üürileandja vara kaitse (Üürniku vastutus)

- 4.2.1. Üürileandja vara kaitse puhul on kahjujuhtumiks Üürniku tegevuse või tegevusetuse tagajärjel eluruumile ja seal olevale sisustusele tekkinud kahju, mida Üürnik vabatahtlikult ja mõistliku aja jooksul ei kõrvalda või ei hüvita.
- 4.2.2. Üürileandja vara kaitse hõlmab endas hüvitist sertifikaadil toodud summa ulatuses ja tunnustatud mahu.

Selgitus: Üürimakse korrutatud kümnega on varakaitse hüvitise limiit.

- 4.2.3. Üürileandja varale Üürniku tegevuse või tegevusetuse tagajärjel tekkinud puuduse korral on tegemist olukorraga, kus lepingu lõppemise järgselt Üürnik tagastab üüriobjekti Üürileandjale seisundis, mis ei vasta lepingujärgsele kasutamisele. Üürnik vastutab üüritud asja hävimise, kaotsimineku ja kahjustumise eest, mis toimub ajal, kui asi oli Üürniku valduses (v.a. p 4.2.4.).

Selgitus: Üürnik vastutab näiteks Üürileandja loata seina puuritud augu, kodulooma poolt kahjustatud mööbli, korterist välja viidud ja mitte tagastatud Üürileandja mööbli ja tehnika eest jne. Kokkuvõtvalt on korteri hooletu kasutamine, Üürileandjaga kooskõlastamata remonditööd, esemete purunemine ning vigastus ja muud taolised kahjud Üürniku vastutus.

- 4.2.4. Üürnik ei vastuta asja loomuliku kulumise, halvenemise ja muutuste eest, mis kaasnevad asja lepingujärgse ning tavapärase kasutamisega.

Selgitus: Üüripinnale ja sisustusele tavapärase heaperemeheliku kasutamise käigus tekkivad muutused ja pisivigastused (värvitoon pleegib või tuhmub päikese käes, põrandale tekivad käimisest mikrokriimud, diivani vedrud väsivad, pinnad, materjalid ja tehnoseadmed kuluvad jms.), mis ei muuda oluliselt eluruumi, mööbli, kodutehnika jms. kasutusväärtust ja mugavust on loomulik ja harilik kulumine, mille eest Üürnik ei pea vastutama. Juhul kui pooled on üürilepingu eritingimustes leppinud kokku, et pärast lepingu lõppemist tagastab Üürnik eluruumi sellises seisundis, et sellelt on kõrvaldatud hariliku lepingujärgse kasutamisega tekkinud kulumine või halvenemine, ei kuulu selline kokkuleppe kaitse alla.

- 4.2.4.1. Kahjujuhtumi raames kahju heastamise eesmärgiks on asetada Üürileandjat olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui Üürnik poleks kahju tekitanud. Tuleb maha arvata igasugune kasu, mida Üürileandja võib saada kahju tekitamise tagajärjel. Sellest tulenevalt kui Üürnik on asja kahjustatud, saab Üürileandja nõuda eelkõige asja parandamisega seotud mõistlike kulutusi ning võimaliku väärtuse vähenemise. Kui asja parandamine on asja väärtusega võrreldes ebamõistlikult kulukas ja asja väärtus ning kasutusmugavus on vähenenud siis saab Üürileandja nõuda kahju, mis tekib tal seoses samaväärse asja soetamisega.
- 4.2.5. Varakahju tõendamisel lähtutakse Üürileandja ja Üürniku poolt kinnitatud üleandmise-vastuvõtmise aktist ning piltidest. Kinnitatud üleandmise-vastuvõtmise akti puudumise tõttu võib olla kahju suuruse tõendamine raskendatud või võimatu. Tõendamata kahju ei kuulu hüvitamisele.
- 4.2.6. Hüvitist makstakse juhul kui a) nõue on lõplik; b) Üürileandja on Üürnikku nõudest ja nõude summast teavitanud; c) Üürileandja on andnud Üürnikule mõistliku täiendava tähtaja nõuete tasumiseks (min. 2 nädalat); d) Üürnik ei rahuldanud nõudeid täiendava tähtaja jooksul; e) Rendinile on esitatud kõik vajalikud tõendid kahjujuhtumi avamiseks.
- 4.2.7. Vara kahjustuste korral, kui Üürileandja otsustab mitte taotleda remonti ning eelistab hoopis rahalist hüvitist (ehk esitab menetluse raames vaid hinnapakumist ning mitte arvet), siis hüvitise summast lahutatakse käibemaks ja vajadusel ka hindamiskulud (kui hindamiseks kaasatakse Rendini koostööpartnerit).
- 4.2.8. Hüvitise väljamakse toimub nõuete loovutamise lepingu alusel, mille sõlmivad Üürileandja ja Rendin. Nõuete loovutamise lepingu sõlmimisega ja hüvitise väljamaksmisega loetakse Üürniku lepinguline kohustus Üürileandja eest täidetuks ning nõudeõigus läheb Rendinile üle.
- 4.2.9. Üürileandja vara kaitse laieneb ka juhtumitele, kus Üürileandja on Üürniku poolt tekitatud kahjustuste likvideerimiseks pöördunud muu kindlustusandja poole, mille tagajärjel on Üürileandjal tekkinud kahju kodukindlustusele tasutud omavastutuse näol.

Selgitus: Näiteks, Üürniku hooletuse tagajärjel sai kahjustada Üürileandja laud maksumusega 700.00 eurot. Üürniku kahjunõude vähendamiseks pöördus Üürileandja oma kodukindlustuse poole. Laua parandustööd läksid maksma 400.00 eurot, millest omavastutus on 200.00 eurot. Kuna laud oli kahjustatud Üürniku tõttu, on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult kodukindlustusele omavastutusena tasutud 200.00 euro hüvitamist.

- 4.2.9.1. Muu kindlustusandjale tasutud omavastutuse kahju hüvitamise nõude tõendamisel lähtutakse eluruumi esmase üleandmise-vastuvõtmise aktist, piltidest ning kaasatud kindlustuse kirjalikust eksperdiarvamusel ning otsusest.

Selgitus: Peab olema tõendatav, et rikkumine ei ole tekkinud loomuliku amortisatsiooni või defekti tõttu. Näiteks kui pesumasin lekib siis ekspert peab tegema kindlaks, kas kahjustus oli tekkinud pesumasina toote defekti tõttu või Üürniku hooletuse tõttu (näiteks pesu pesemisel Üürnik ülekoormas pesumasina lubatud kaalu).

- 4.2.9.2. Tõendamata ja tunnustamata kahju ei käi kaitse alla ja ei kuulu Rendini poolt hüvitamisele.

- 4.2.10. Hüvitamisele ei kuulu:

- a) seadmete, tehnika ega viimistluse kahjustus, mis ei ole põhjustatud välistest sündmustest;

Selgitus: Näiteks, kui tehnikal on sisemine rike, tegemist on defektiga või eluiga on ületatud ning tehnika on lõpetanud töötamist välistest mõjudest tingimata siis tegemist ei ole Üürniku vastutusega.

- b) saamata jäänud tulu ja mittevaraline kahju;

Selgitus: Rendini teenuse ja kaitse mõistes üürniku poolt tasumata üür (mis tekkis üürisuhe kehtivuse hetkel) või kahjuhüvitis eluruumi tagastamise eest (kui leping on lõppenud kuid üürnik viivitab eluruumi tagastamisega) ei võrdu saamata jäänud tuluga. Saamata jäänud tulu korral on Rendini teenuse ja kaitse mõistes eelkõige tegemist rahasummaga, mille Üürileandja oleks võinud saada juhul kui Üürnik ei oleks oma lepingulist kohustust rikkunud. Näiteks, kui Üürnik oleks eluruumi valduse üle andnud nõuetekohases seisukorras, ei oleks vaja Üürileandjal tegeleda eluruumi seisukorra taastamisega ja seega saaks Üürileandja eluruumi uuesti üürile anda ja tal ei tekiks saamata jäänud tulu ajavahemiku eest, mil korter seisis remondi tõttu tühjana.

- c) kahju, mis ei tulene Üürnikust või isikust, kes on viibinud korteris Üürniku loal;

Selgitus: Näiteks, kui toimub sissetung, mille tagajärjel Üürileandja vara kaob, hävib või saab kahjustada, ei kuulu selline kahju hüvitamisele, sest see ei ole tingitud Üürnikust või isikust, kes viibis korteris Üürniku loal.

- d) kahju, mille teke toimus pikaajalise protsessi mõjul;

Selgitus: Näiteks loomulik kulumine, roostetamine, hallitus jm.

- e) Väike inventar (näiteks söögiriistad, pottid, pannid, taldrikud, pokaalid, tassid, voodipesukomplektid) ning loodusliku päritoluga kodusisustus (näiteks akvaarium, taimed jm).

Selgitus: Kui üürileandja jätab Üürniku kasutusse pisemaid esemeid, nagu köögitarbeid, voodipesukomplekte, toataimi jms, tuleb pooltel arvestada, et sellega kaasneb Üürnikule ebamõistlikult suurem hoolsuskohustus seoses nende esemete kasutamise ja säilitamisega (näiteks üürnik ei saa ära sõita pikemale reisile, sest peab muretsema taimede kastmise pärast). Nimetatud esemed kuluvad ja kaovad ka tavatingimustes, mis omakorda raskendab esemete algse seisukorra, amortisatsiooni taseme ning kahju ulatuse tuvastamist ja kahjusumma kindlaksmääramist.

- f) Üürileandja asjaajamiskulu ja mugavusteenused.

Selgitus: Üürileandja enda asjaajamiskulud, sealhulgas tema ajakulud, sõidukulud ja muud taolised kulud, ei kuulu kaitse alla, kuna tegemist on sellise asjaajamisega mis otseselt seotud eluruumi väljaüürimisega (sh üüriäri riskiga) ja peab olema üürisummas ette nähtud. See hõlmab ka mugavusteenuseid ehk näiteks olukordi, kus Üürileandja tellib kellegi teenust selliste tööde teostamiseks mis käivad otseselt Üürileandja asjaajamise kohustuse alla (näiteks asendusesemete valik ja tellimine, objekti ülevõtmine ja kahjustuse hindamine, suhtlus töödeteostajatega jne). Eeltoodud punkt ei kohaldu kui teenuseosutaja asjaajamiskulu on osa teenusest (näiteks kui Üürileandja tellib puuduste likvideerimiseks professionaalseid ehitajaid jm, kelle arves on ettenähtud teenuseosutaja endapoolne asjaajamiskulu). Välistuste alla samuti ei kuulu suuregabariidiliste esemete transpordikulu (näiteks Üürileandja on asendamas kahjustatud diivanit või kappi ning on sunnitud tellima kohaletoimetamist).

4.3. Üürileandja õiguslike huvide kaitsmine

- 4.3.1. Üürileandja õiguslike huvide kaitse puhul on kahjujuhtumiks Üürileandja volituse alusel Üürileandja esindamine kohtus ja üürikomisjonis Üürniku vastu ebaseadusliku eluruumi valduse tagastamise nõudes.

Selgitus: Olukorras, kus üürileping on korraliselt, erakorraliselt või poolte kokkuleppel lõpetatud kuid Üürnik keeldub eluruumi vabastamast, saab Üürileandja pöörduda Rendini poole, et kohtu või üürikomisjoni menetluses nõuda Üürnikult korteri ebaseadusliku valduse tagastamist.

- 4.3.2. Üürileandja õiguslike huvide kaitse kehtib ainult tunnustatud nõuete puhul Rendini või Kindlustuspartneri poolt korraldatud otstarbeka õigusabi osas ja ei kata muid, Rendiniga või Kindlustuspartneriga mitteseotud õigusabikulusid (v.a riigilõivud).

5. Millal loetakse üürisuhete kaitse kehtivaks

- 5.1. Rendini kaitse hakkab kehtima alates hetkest, kui on täidetud kõik järgmised eeldused: a) Üürileandja ja Üürnik on allkirjastanud üürilepingu, b) on saabunud üüriobjekti üleandmise kuupäev, c) üüriobjekti valdus on Üürnikule üle antud.

Selgitus: Võib juhtuda nii, et pooled sõlmivad üürilepingu tulevikuks ehk pikemat aega enne eluruumi valduse üleandmist ning selliste juhtumite puhul Rendin soovib võtta broneerimistasu ning üürilepingu eritingimustesse sätestada, et kui Üürnik loobub üürilepingust peale üürilepingu sõlmimist ning enne eluruumi valduse ülevõtmist siis mis tingimustel ja ulatuses Üürileandja broneerimistasu osaliselt või täielikult tagastama ei pea. Kui tehing ära ei jää siis broneerimistasu saab arvestada esimese kuu üüri sisse.

- 5.2. Rendinil on õigus Rendini platvormil kui süsteemis üürileping lõpetada (st. sulgeda), kui esinevad asjaolud, mis viitavad pooltevahelise üürilepingu lõppemisele. Sellisteks asjaoludeks võivad olla näiteks:
- a) lepingupoolle esitatud tahteavaldus, kust nähtub lepingu korraline või erakorraline ülesütlemine või kokkuleppel lõpetamine;
 - b) Üürileandja poolt sama üüripinna osas uue üürilepingu sõlmimine.
- Rendini üürilepingu kehtivus süsteemis on seotud pakutava kindlustuskaitsega, st Rendin võib süsteemis lepingu sulgeda, kui kindlustuskaitse selle lepingu suhtes lõpeb. Kui üürisuhe ei ole poolte vahel tegelikkuses lõppenud, ei muuda lepingu sulgemine süsteemis lepingu tegelikku kehtivust poolte vahel.

Selgitus: Näiteks võib Rendin lepingu süsteemis sulgeda, kui üks pool ütleb selle erakorraliselt üles ja esitab tõendid, mis viitavad ülesütlemise põhjendatusele, kuigi teine pool sellega ei nõustu. Lisaks, kui leping on küll aktiivne, kuid eluruum ei ole enam Üürniku valduses ja Üürileandja on sama eluruumi kohta sõlminud uue üürilepingu, millest Üürileandja saab tulu ehk tal ei teki kahju. Samuti siis, kui pooled on väljaspool süsteemi lepingu lõpetamises kokku leppinud, kuid on unustanud staatuse süsteemis muuta.

6. Millised on hüvitamise põhimõtted

- 6.1. Kahju kuulub hüvitamisele sertifikaadis toodud juhtudel ja ulatuses.
- 6.2. Kahju hüvitamise eesmärk on kahjustatud isiku asetamine olukorda, mis oleks võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju poleks tekkinud.
- 6.3. Maksehäirete kaitse, Üürileandja vara kaitse (Üürniku vastutus) hüvitise väljamakse toimub nõuete loovutamise lepingu alusel, mida sõlmivad Üürileandja ja Rendin. Nõuete loovutamise lepingu sõlmimisega ja hüvitise väljamaksmisega loetakse Üürniku lepinguline kohustus üürileandja eest täidetuks ning nõudeõigus läheb Rendinile üle.
- 6.4. Juhul, kui Üürileandja on võtnud üürilepingu sõlmimisel Üürnikult tagatisraha, hoolimata Rendini tingimustest, siis kahjujuhtumi raames tasaarveldavad Üürnik või Rendin tunnustatud nõuded esmajärjekorras tagatisraha arvelt. Üürileandjal ei saa iseseisvalt otsustada, milliseid nõudeid ta tagatisrahaga katab, ilma Üürniku või Rendini nõusolekuta.

7. Millistele juhtumitele kaitsed ei laiene (üldised välistused):

- 7.1. Juhtumitele, mis on toimunud enne üüriperioodi algust või peale üüriperioodi lõppu.
- 7.2. Juhtumitele, mis on põhjustatud vääramatust jõust (näiteks sõda, terrorism, riigipööre, streik jne).
- 7.3. Saamata jäänud tulu ja mittevaralise kahju nõuded.

Selgitus: Mõisted on selgitatud p 1. ning näited on toodud p 4.2.9

- 7.4. Üürileandja viiviste ja leppetrahvide nõuetele, v.a. Üürileandja vastutus kolmandate isikute ees.

Selgitus: Kuigi Üürileandjal on õigus üürilepingu alusel arvestada võlgnevuselt viivist ja nõuda mitterahalise kohustuse rikkumise eest leppetrahvi, ei kuulu need kindlustuskaitse alla. Kuid näiteks olukorras, kus korteriühistu on arvestanud tasumata korteriühistu arvetelt viivist, kuulub selline viivisenõue kindlustuskaitse alla.

- 7.5. Juhtumitele, kus kahju saajaks on kolmas osapool (näiteks naaber).

Selgitus: Näiteks, kui korterist tuleb uputus, mis kahjustab alumiste naabrite korteri viimistlust ning naabrite vara, ei laiene sellele Rendini kaitse.

- 7.6. Kui nõuete menetlemise ja tunnustamise protsessi käigus on tahtlikult esitatud ebaõige informatsioon või juhtum ei vasta Rendini tingimustele.
- 7.7. Kui kahjujuhtumi avalduse esitaja on eksitanud või püüdnud Rendinit eksitada kahju toimumise asjaolude või suuruse asjus või püüdnud Rendinit muul viisil petta üürilepingu või selle täitmise asjaolude suhtes.

Selgitus: Kindlustus- ning muud pettused on kriminaalkorras karistatavad kuriteod, millest Rendin on sunnitud viivitamatult raporteerima. Seega alati tuleb esitada tõele vastavaid nõudeid ja asjaolusid.

- 7.8. Varakaitse alla ei kuulu kõik, mis ei ole eluruum või selle lahutamatu osa (näiteks parkimiskoht, panipaik, kuur, garaaž, aed, väravad, haljastus jm).

Selgitus: Rendin kaitse laieneb üksnes eluruumi korrashoiule ja sisustusele.

- 7.9. Kaitsed ei laiene eluruumi kasutamisel äriistel eesmärkidel, eluruumi edasi üürimisel või eluruumi kasutamisel isikute, kes ei ole Üürnikuga samast leibkonnast, majutamiseks.
- 7.10. Kõik lisatasud, mis jäävad sertifikaadi katvuse ulatusest välja ja milles lepingupooled on kokku leppinud, sõltumata nende kooskõlast seadustega, ei lange Rendini kaitse alla.

Selgitus: See punkt hõlmab näiteks: korteri parendamise nõudeid Üürniku kulul; loomuliku kulumise likvideerimise nõudeid Üürniku kulul; maakleritasusid, lepingutasusid ja muid komisjone jne.

8. Topelt kindlustused (näiteks Rendin vs kodukindlustus) ja võimalikud nõuded

- 8.1. Kui Üürileandjal või Üürnikul on võimalik kindlustushüvitist nõuda ka mõne teise kindlustusandjaga sõlmitud lepingu alusel (näiteks kodukindlustus), tuleb pöörduda esmajärjekorras teise kindlustusandja poole.

Selgitus: kui Üürileandjal või Üürnikul on sõlmitud muu kindlustusleping, näiteks kodukindlustus, tuleb esitada kahjuavalduse esmalt teisele kindlustusandjale. Kui teine kindlustusandja hüvitab nõudeid ainult osaliselt, on poolel võimalik pöörduda Rendini poole hüvitamata jäänud nõuete hüvitamise nõudega, juhul, kui kahju hüvitamiseks esineb käesolevates tingimustes toodud alus.

- 8.2. Juhul kui Üürnik või Üürileandja, kellel on õigus nõuda kahju hüvitamist muu kindlustuslepingu alusel seda ei tee, vaid püüab esialgu avada toimiku Rendin menetluses, siis Rendinil on õigus oma menetlus peatada kuni saabub otsus muu kindlustuslepingu alusel.
- 8.3. Hüvitamisele ei kuulu kahju, mis on hüvitatud või kuulub hüvitamisele mõne muu kindlustuslepingu alusel.
- 8.4. Teisele kindlustusandjale Üürileandja poolt tasutud omavastutuse nõude hüvitamine toimub vastavalt punktile 4.2.9.

9. Mida tähendab nõudeõiguse üleminek

- 9.1. Maksehäirete kaitse ja Üürileandja vara kaitse (Üürniku vastutuse ulatuses) kahjujuhtumi raames tunnustatud nõude hüvitamise eelduseks on asjaolu, et Rendin ja Üürileandja sõlmivad omavahel nõuete loovutamise lepingu, mille kohaselt läheb üürilepingust tulenev Üürileandja nõudeõigus Üürniku vastu Rendinile üle. Nõudeõiguse üleminekuga lõpeb Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult hüvitist loovutatud nõude osas või loovutada nõudeid kolmandale osapoolele.

Selgitus: Kokkuvõtvalt Üürileandja jaoks tähendab nõudeõiguse üleminek seda, et lepingu allkirjastamisega ja Rendini poolt hüvitise väljamaksmisega loetakse täidetuks Üürniku lepinguline kohustus Üürileandja ees.

10. Millal üürilepingust tulenevad nõuded aeguvad

- 10.1. Üürilepingust tulenevate nõuete aegumistähtaeg on kolm aastat. Aegumistähtaeg hakkab kulgema kalendriaasta, mil nõue muutub sissenõutavaks, lõpust.
- 10.2. Üüriobjekti muutmise või halvendamise eest hüvitise saamise nõude ning Üürniku poolt asjale tehtud kulutuste hüvitamise või muudatuse äravõtmise nõude aegumistähtaeg on kuus kuud.

Selgitus: Muutmine tähendab Üürniku tehtud muudatusi üüriobjektil või selle sisustuses, mis erinevad esialgsest olukorrast ja milleks puudub Üürileandja kirjalik nõusolek. Halvenemine tähendab seisukorra halvenemist, mis ületab tavapärase kulumise. Halvenemiseks loetakse muu hulgas määrdumine ja tugevad ning sisseimbunud lõhnad nagu uriini või tubakasuitsu lõhn jms.

- 10.3. Üürileandja hüvitisnõude aegumistähtaeg algab üüriobjekti valduse tagasi saamisest. Üürniku nõuete aegumistähtaeg algab lepingu lõppemisest.

Selgitus: Aegumistähtajad tulenevad seadusest ja aegumistähtaeg tähendab, et kohustatud isikul on õigus keelduda oma kohustuse täitmisest, kui aegumistähtaeg on möödunud.

- 10.4. Rendini kaitse alla ei kuulu aegunud nõuded.

Selgitus: Juhul, kui Üürileandja ei esitanud oma nõudeid üürnikule õigeaegselt ja on sellega lasknud nõuetel aeguda, siis on Rendinil õigus keelduda aegunud nõuete hüvitamisest.

11. Milline on Rendini teenuste kehtivusaeg

- 11.1. Rendini teenus hakkab kehtima alates üürilepingu allkirjastamisest. Kaitse hakkab kehtima punktis 5.1. toodud eelduste täitmisel. Rendini teenus ja kaitse kehtivad kuni üürilepingu lõpetamise kuupäevani v.a. olukorras kui kaitse katkeb p 12 või 18 nimetatud juhtudel.

12. Kuidas toimub teenustasu määramine ja tasumine. Millised on tasumisega hilinemise tagajärjed

- 12.1. Rendini teenustasude arvestuse alused ning suurus on välja toodud Rendini kodulehel olevas hinnakirjas.
- 12.2. Rendini igakuise teenustasu suurus on toodud üürilepingus ja sertifikaadil. Teenustasu arvutamise aluseks on üürilepingus märgitud Arvestuslik üürisumma.
- 12.2.1. Arvestusliku üürisumma muutumisel muutub proportsionaalselt ka teenustasu suurus. Teenustasu hinnas sisaldub kindlustusmakse ja Rendini teenuse hind. Kui Arvestuslik üürisumma tõuseb või väheneb, muutub vastavalt ka teenustasu summa. Kindlustuskatte maksimaalne määr arvutatakse vastavalt Arvestusliku üürimakse suursele.

Selgitus: Kui soovite Tegelikku üürisummat ajutiselt (näiteks küteperioodil) alandada, kuid ei soovi kindlustuskatte määra muutmist, peate vastav kokkuleppe sõlmima näiteks vabas vormis Üürilepingu punktis 7.3 või eraldiseisva üürilepingu Lisana.

- 12.2.2. Rendin järgib maksimaalse kaitse määra arvutamisel Arvestusliku üürisummat ning tal puudub õigus teha kindlaks Tegelikku üürisummat üürisuhte kestel, välja arvatud olukordades, kus Üürileandja esitab

kahjuteade ning kahjuhüvitamise nõude. Sellistel juhtudel tekib Rendinil õigustatud huvi tuvastada Tegelik üürisumma, sellega seotud kulutused, laekumiste vahesummad ning nõuda vastavate tõendite esitamist.

- 12.3. Teenustasu maksmine toimub Rendini poolt väljastatud arvete alusel Rendinile.
- 12.4. Teenustasu maksetähtaeg on iga kuu 15. kuupäev, kui arves ei ole sätestatud teistmoodi.
- 12.5. Teenustasu arve mittesaamine ei vabasta kohustatud isikut tasu tähtaegsest tasumisest.

Selgitus: Klient leiab teenustasu maksekreviisiidid ja suuruse üürilepingu punktis 4.

- 12.6. Üürileandja ja Üürnik sätestavad vastavalt kokkuleppele üürilepingus, kes neist on kohustatud tasuma igakuiseid Rendini teenuse makseid. Poolte kirjalikul kokkuleppel võib üürilepingu kehtivuse ajal tasumise kohustus üle minna ühelt lepingupoolelt teisele.
- 12.7. Võimalikud tagajärjed kui Üürnik viivitab Rendini teenustasu maksmisega:
 - 12.7.1. Kaitse Üürileandjale ei katke Üürniku makseviivituse puhul;
 - 12.7.2. Kui pooled on kokku leppinud, et Rendini teenustasu tasub Üürnik, kuid Üürnik on viivituses kahel järjestikusel maksetähtpäeval tasumisele kuuluva Rendini teenustasuga või selle olulise osa maksmisega, siis tekib Rendinil õigus nõuda Üürnikult sisse tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses.

Selgitus: Rendin saadab Üürnikule välja vähemalt kaks hoiatust, sätestades vähemalt kahenädalase täiendava tähtaja tasumiseks ning hoiatades, et vastasel juhul Rendini teenus ja kaitse Üürniku jaoks katkevad. Kui vaatamata täiendavale tähtajale Üürnik ei täida oma Rendini teenustasu maksmise kohustust, siis sellega katkeb ka Rendini teenus ja kaitse Üürniku jaoks ja Rendin saab nõuda Üürnikult tagatisraha kuni kolme kuu üüri ulatuses.

- 12.7.3. Rendin hoiustab Üürniku poolt tasutud tagatisraha krediitiasutuses oma varast eraldi vähemalt kohaliku keskmise intressiga. Intress kuulub Üürnikule ja suurendab tagatisraha.
- 12.7.4. Eluruumi üleandmise järel Rendin tagastab Üürnikule tagatisraha koos kogutud intressiga. Kui eluruumi üleandmisel Üürnikul on olnud tasumata arved Üürileandja või Rendini ees ja/või Üürileandjal on õigustatud huvi nõuda Üürnikult kahjude hüvitamist, siis Rendin arvestab nimetatud kulud tagatisrahast maha.
- 12.7.5. Juhul kui Üürnik ei täida oma tagatisraha tasumise kohustust, võib Rendin alata tagatisraha sissenõudmise Üürnikult. Tagatisraha sissenõudmise kulu kannab Üürnik.
- 12.8. Võimalikud tagajärjed kui Üürileandja viivitab Rendini teenustasu maksmisega:
 - 12.8.1. Kui pooled on kokku leppinud, et teenustasu kannab Üürileandja ja Üürileandja hilineb kahel järjestikusel maksetähtpäeval tasumisele kuuluva teenustasu ning vaatamata Rendini vähemalt kahele meeldetuletusele ei ole Üürileandja oma kohustust täitnud, loetakse Rendini teenus ja sellest tulenevate kaitsete kehtivus katkenuks.

Selgitus: Rendin saadab Üürileandjale välja vähemalt kaks hoiatust, sätestades vähemalt kahenädalase täiendava tähtaja tasumiseks ning hoiatades, et vastasel juhul Rendini teenus ja kaitse nii Üürniku kui Üürileandja jaoks katkevad. Kui vaatamata täiendavale tähtajale Üürileandja ei täida oma Rendini teenustasu maksmise kohustust, siis vabaneb Rendin kohustusest.

- 12.8.2. Üürileandja maksetega viivituse tõttu ei teki Üürnikul kohustust tasuda Üürileandjale tagatisraha.
- 12.8.3. Rendin teavitab pooli Rendini teenuse ja kaitse katkemisest ning selle põhjustest.
- 12.9. Makseviivituse korral täiendava tähtaja määramine toimub vastavalt Rendin hinnakirjale (vt <https://rendin.ee/legal>)

13. Kuidas toimub arveldamine

- 13.1. Rendini teenuse eest tasumiseks saadame igakuiselt lepingus määratud osapoolale e-postiga arve. Arvel on kirjas tasumisele kuuluv summa, maksetähtpäev, Rendini arvelduskonto number ning unikaalne viitenumber, mida tuleb kindlasti arve tasumisel maksekorralduse vastavasse lahtrisse märkida.

Selgitus: Oluline on silmas pidada, et arve tasumise kohustus on lepingus määratud osapoolal sõltumata sellest, kas ta on arve kätte saanud. Soovitame arvete tasumiseks sõlmida püsimaksekorralduse leping läbi oma panga.

- 13.2. Kui üürileping ei alga kuu 1. kuupäeval, arvestatakse esimese kuu eest osaline arve proportsionaalselt üürilepingu kehtivusele päevades. Edaspidi saadetakse arve iga kalendrikuu alguses järgneva kalendrikuu eest ja arve tasumiseks on aega arve saamise hetkest sama kalendrikuu 15. kuupäevani.
- 13.3. Kui teenustasu on makstud vähem, makse viide on ebaselge ja Rendinil ei ole võimalik olemasoleva teabe põhjal tuvastada, mille eest makse on laekunud, loeme, et teenustasu arve on tasumata jäetud seni, kuni Rendinil ei ole võimalik tuvastada, mis teenustasu maksega on tegemist ja/või kui kogu teenustasu summa on laekunud. Vajadusel võtab Rendin arve saajaga ühendust.

Selgitus: Näiteks saadab Rendin meeldetuletuse e-kirjaga, sõnumiga või võtab ühendust telefoni kaudu. Teenustasu makse loetakse laekunuks alles siis, kui kogu ettenähtud summa on laekunud.

- 13.4. Kui on tasutud ettenähtust rohkem, tagastab Rendin ülejäägi või jätab selle ettemaksuks.

Selgitus: Soovi korral saab klient tasuda endale sobiva summa ette. Arveid saadetakse ikka igakuiselt edasi, iga arve peal on näha arve väljastamise kuupäevaks ettemakstud või tasumisele kuuluv summa.

- 13.5. Kui teenustasu makse on tähtjaks tasumata, saadab Rendin meeldetuletuse ja arve mittetasumise puhul ka esimese hoiatuse, milles on selgitatud tasumata makse asjaolud ning sätestatud uus maksetähtaeg. Meeldetuletuses kirjeldab

Rendin ühtlasi ka edasise teenuse osutamise üksikasjad ja õiguslikud tagajärjed, kui makse jääb ka uueks maksetähtajaks tasumata.

Selgitus: Rendin saadab teenustasu võlgnikule välja vähemalt kaks hoiatust, sätestades vähemalt kaheandalase täiendava tähtaja tasumiseks ning hoiatades, mis võib juhtuda, kui teenustasu jääb tasumata.

- 13.6. Rendinil on õigus nõuda teenustasu alates üürilepingus sätestatud lepingu alguskuupäevast kuni üürilepingu lõppemiseni käesoleva tingimuste punkti 13.7 kohaselt v.a. juhul kui üürilepingu lõpetamise asjaolu ei ole Rendinile teada - sellisel juhul on Rendinil õigus küsida teenustasu kuni üürilepingu lõpetamise teate kätte saamiseni.

Selgitus: Juhul, kui pooled ei vormista üürilepingu lõpetamist Rendini platvormil või mõlemad pooled muud moodi ei teavita Rendinit tähtaegselt üürisuhte lõppemisest, ei saa ka Rendin teada Rendini teenuse lõppemise asjaolust ning seetõttu võib tekkida olukord, kus vaatamata asjaolule, et üürileping ei ole enam kehtiv, jätkab Rendin teenustasu arvete väljastamist.

- 13.7. Rendini teenustasu on kalendrikuu põhine ja arve väljastatakse kalendrikuu eest. Lepingu ülesütlemisel maksab lepingus määratud osapool tasu Rendini poolt osutatud teenuste eest kuni teenuse osutamise kalendrikuu lõpuni. Lõpparve väljastatakse täiskuu eest. Juhul kui üürileping lõpetatakse enne 15.kuupäeva, kliendil on õigus taotleda lõpparve summa ümberarvestust. Lepingu lõppemisel 15. või hilisemal kuupäeval kohaldatakse teenustasu maksele kuu põhist tagasiarvestuse põhimõtet, tasutud teenuse ettemaksu ei tagastata.

14. Kuidas Rendin tuvastab poolte isikusamasust ja esindusõigust

- 14.1. Isikuandmete töötlemise põhimõtted on sätestatud Rendin OÜ Privaatsuspoliitikas, mis on kättesaadaval <https://rendin.ee/legal>
- 14.2. Enne sertifikaadi väljastamist Rendin kontrollib poolte isikusamasuse, vajadusel nõudes täiendavaid dokumente isikuandmete ja eluruumi omandiõiguse tuvastamiseks.
- 14.3. Juhul, kui Rendinil tekib kahtlus esitatud andmete ja dokumentide tõesuses on Rendinil õigus keelduda sertifikaadi väljastamisest.

Selgitus: Näiteks kui ema soovib sõlmida enda nimel üürilepingu, mille alusel tegelikkuses hakkab korteris elama hoopis tema tütar, kes ei läbinud Rendini taustakontrolli maksehäirete olemasolu tõttu ning see asjaolu saab Rendinile teatavaks, saab Rendin keelduda teenuse osutamisest.

- 14.4. Juhul, kui Üürileandja ja/või Üürnik teevad toiminguid esindajate vahendusel, tuleb Rendinile esitada digitaalselt allkirjastatud või notariaalselt tõestatud volikiri.

15. Millist informatsiooni ja teateid edastab Rendin pooltele

- 15.1. Rendin edastab pooltele oma teenuse osutamisega seotud teateid, nagu näiteks päringuid, vastuseid osapoolte päringutele, täpsustusi, arveid ja muud asjakohast infot.
- 15.2. Rendin edastab teateid ja infot viimati esitatud kontaktandmetele.
- 15.3. Juhul, kui klient on nõustunud turundusliku sisuga info saamisega, edastab Rendin teenuse kestel ja selle lõppemisel toodete ja teenuste infot, mis võiks kliendile sobida. Kliendil on igal ajal õigus ja võimalus sellekohase info saamisest loobuda, andes Rendinile teada oma soovist Rendini veebileheküljel või saates kirja e-postile info@rendin.co

16. Millist teavet ootab Rendin pooltelt

- 16.1. Pooled on kohustatud teavitama Rendinit kõikidest teadaolevatest olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada Rendin teenuse osutamist ja üürilepingu sõlmimist või täitmist.

Selgitus: Olulisteks asjaoludeks on esmajärjekorras info, mida Rendin küsib pooltel üürilepingu sõlmimisel.

- 16.2. Pooled on kohustatud viivitamatult Rendinile teavitama järgmistest asjaoludest:

- 16.2.1. kahjujuhtumi tekkimise ohust;

Selgitus: Näiteks, kui Üürnik ei ole vaatamata täiendavale tähtajale (hoiatusle) makseviivitust likvideerinud, peab Üürileandja sellest teavitama Rendinile, kuna on alust eeldada, et sellest võib tulla kahjujuhtum.

- 16.2.2. kahjujuhtumi tekkimisest;
- 16.2.3. kahju suurenemise riskist;
- 16.2.4. lepingus sätestatud oluliste asjaolude muutumisest;
- 16.2.5. lepingu lõppemisest;
- 16.2.6. objekti võõrandamisest (näiteks üüriobjekti müümisest);
- 16.2.7. muudest olulistest asjaoludest.

17. Millised õigused on Rendinil, kui klient on teavitamiskohustust rikkunud

- 17.1. Kui Üürnik või Üürileandja ei teatanud Rendinile olulisest asjaolust, mis võib avaldada mõju teenuse osutamisele, samuti kui Üürnik või Üürileandja vältis tahtlikult olulise asjaolu teada saamist või andis olulise asjaolu kohta ebaõiget teavet, võib Rendin teenuse osutamisest taganeda või kohandada oma pakutavate kaitsete suurust.

Selgitus: Eeldatakse, et oluline on asjaolu, mille kohta Rendin on otseselt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis teavet nõudnud. Kuid oluliseks võib olla ka teave, mida Rendin otseselt ei küsi, kuid jällegi mis ilmselgelt mõjutaks lepingu sõlmimist, näiteks, et teave, et Üürnik on esitanud eraisiku pankroti algatamise avalduse kohtule.

18. Kuidas on võimalik teenuse kasutamist lõpetada või millal kaitse katkeb

- 18.1. Rendini teenus ja kaitse kehtivad kogu lepinguperioodi vältel kuni lepingu lõppemiseni. Lepinguperioodi vältel tekkinud tagasiulatuvaid nõudeid võivad pooled esitada ka peale lepinguperioodi lõppu.

Selgitus, Üürilepingu lõpetamine peab olema vormistatud Rendini veebikeskkonnas. NB! Eluruumi valduse tagastamine ei tähenda alati üürilepingu lõpetamist, seega vajadusel tuleb pooltel fikseerida nii valduse tagastamise kui ka lepingu lõpetamise kuupäev eraldi (näiteks valduse tagastamise kuupäeva tuleb fikseerida eluruumi tagastamise aktiga ja lepingu lõpetamise kuupäeva vastava lepingu lisaga).

- 18.2. Üürnik võib teenusest loobuda teatades oma soovist kirjalikult vähemalt üks kuu ette ning järgmistel tingimustel:
- 18.2.1. Kui Üürnik soovib üürisuhte kehtivuse ajal katkestada Rendini teenust ja sertifikaadi, tuleb Üürnikul koheselt peale Üürileandja ja Rendini teavitamist tasuda 3 kuu üürimakse suurune tagatis Üürileandja pangakontole viitega "Üürilepingu tagatisraha". Tagatisraha ülekandmise päeval katkeb Rendini teenus ja sertifikaat.
- 18.3. Kui pooled on kokku leppinud, et Rendini teenustasu tasub Üürileandja ja Üürileandja on maksetega viivituses võib Rendin katkestada teenuse osutamist ja sertifikaadi kehtivust tingimuste p 12.8 sätestatud korras.
- 18.4. Rendinil on õigus taganeda teenuse osutamisest ja katkestada sertifikaadi käesoleva tingimuste punkti 17.1 kohaselt.

19. Kuidas me poolte isikuandmeid töötleme

- 19.1. Isikuandmed on igasugune teave tuvastatud või tuvastatava füüsilise isiku kohta.
- 19.2. Isikuandmete töötlemine on iga isikuandmetega tehtav toiming, sh isikuandmete kogumine, korrastamine, säilitamine, muutmine jne.
- 19.3. Andmete töötlemine käib isikuandmete kaitse üldmääruse sätete kohaselt. Täpsemalt Isikuandmete töötlemise põhimõtted on sätestatud Rendin OÜ Privaatsuspoliitika dokumendis, mis on kättesaadaval <https://rendin.ee/legal>

20. Võõrkeelsed dokumendid

- 20.1. Peamine asjaajamis- ja suhtluskeel on vastava riigi keel, kus Rendin teenust osutab ning kus asub üüriobjekt.

Selgitus. Näiteks on Eestis peamiseks suhtluskeeleks eesti keel, Poolas - poola keel jne. Peamises suhtluskeeles toimub ametlik suhtlus ehk teavituste edastamine, vaidlused, kohtumenetlus ja muu kommunikatsioon. Info edastamine, turundustegevused, selgitavad materjalid ja muu sarnane võib toimuda ka teistes keeltes. Teistes keeltes edastatud info vastuolu korral kehtib peamises suhtluskeeles toodud sõnastus.

- 20.2. Vastavalt poolte kokkuleppele väljastab Rendin sertifikaate kas eesti, vene või inglise keeles.

21. Kuidas vaidlusi lahendada

- 21.1. Rendini tegevuse kohta kaebusi saab esitada otse Rendinile kasutades ametlikke kontaktandmeid (milleks on e-post, telefon, Rendini facebook, Rendini veebileht).
- 21.1.1. Rendin vastab kaebusele esimesel võimalusel, kui mitte hiljem kui viie tööpäeva jooksul. Juhul kui kaebuse menetlus võtab rohkem aega, selgitab Rendin viivituse põhjust ning määrab uue vastamise tähtaja.
- 21.2. Rendini platvormi või teenuse kohta (s.h. kui klient asub seisukohale, et murekohtadele ei ole adekvaatselt või piisavalt reageeritud) on võimalik pöörduda Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti poole.
- 21.3. Teenusest tulenevaid pooltevahelisi vaidlusi ja erimeelsusi, mida ei õnnestu lahendada läbirääkimiste teel lahendatakse selle riigi ja linna esimese astme kohtus, kus on registreeritud Rendini juriidiline aadress.

Selgitus: Näiteks Rendin OÜ juriidiline aadress on Peterburi tee 2f, 11415 Tallinn, mis tähendab, et Eestis vaidluste lahendamine peab toimuma Tallinna esimese astme kohtus.