

HIND 25 SENTI.

KUIDAS KORRALDADA ÜÜRIVAHEKORDA?

„TALLINNA VÄIKEKORTERITE ÜÜRIHINDADE
JA NENDE RAKENDAMISE MÄÄRUSE“
K Ä S I T A M I N E

LUTERMA MÖÖBEL ON KVALITEET

Eelolevaks hooajaks soovitame:

söögitoa-garnituure · serverimislaudu ·
magamistoa-garnituure · polstermööblit ·
kabineti-sisseseadeid · kombinatsioon-
mööblit · esiku laudu ja toole · standard-
büroomööbleid · koolimööblit · rõdu- ja
suvilamööblit · eesti rahvusmustris svi-
tugarnituure · köögimööblit · lastetoa-
mööblit, eriti suuri laste tahvleid ·

U U D I S E N A

laste mängukaste ja suuri mängu-
plokke · klaveripinke · raadiolaudu
· igat tüüpi toole ja klapptoole
· lamamistoole mitmes hinnas ·
kartongivabriku mitmekesiseid tooteid ·

A/S. A. M. LUTHER toodab
kõiki mõeldavaid mööblitüüpe

A/S. A. M. Luther'i esinduskauplus:
Tallinn, Vana-Posti 9, telefon 446-16.

Esindused: TARTUS: Tartu Eesti Majanduse Ühisus, Suurturg 9, tel. 35-70 ·
PARNUS: A/S. Heinr. Puls, Kuninga 19, t. 2-56 · NARVAS: A/S. J. Puhk & Pojad,
Peetriplats 7-a, tel. 27 · VÖRUS: Joh. Salveste, Jüri 24, tel. 1-32 · RAKVERES:
Viru Majandusühing, Lai 8, tel. 101 · PETSERIS: Paul Mägi & E. Nassar,
Turuplats 16, tel. 1-15 · TÜRIL: Türi Majandusühing, Viljandi 7, tel. 76 ·
VILJANDIS: Lossi 30, t. 1-59 · VALGAS: A/S. J. Puhk & Pojad, Vabaduse 32, t. 91

KUIDAS KORRALDADA ÜÜRIVAHEKORDA?

„TALLINNA VÄIKEKORTERITE ÜÜRIHINDADE
JA NENDE RAKENDAMISE MÄÄRUSE“
KÄSITAMINE

AR

W. H. K. K. K. K.
BNSV PIAHK
Raamatukoog

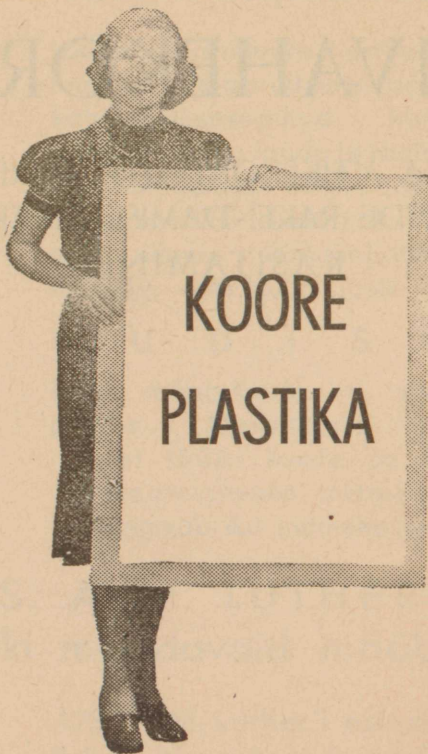
Arb 10

Kuul

+1.453 (474.2B)

50164

Uudis-kompvek :



GINOVKER

S A A T E K S.

Siin pole koht põhjusi selgitada, miks Tallinnas on väikekorteritest suur puudus ja miks nende hinnad võimatult kõrged. Tõsiasi on, et peale lühiajalist märgatavat langust (alates 1933. a. teisest poolest) juba 1937. a. sügisel üürid jõudsid tagasi 1932. a. kõrgtasemele ja siitpeale näitasid pidevat ning kiiret tõusu.

Et leevendada korteripuudust ja üürihindade koormust, Tallinna üürnike selts „ÜURNIK“ alustas propagandat ühiselamute ehitamiseks, korraldas uurimusi üüride tõusu alal ja esitas tulemused oma seisukohtadega Vabariigi Valitsusele ning teistele asjaomastele asutustele. Kuni viimaks Herra Majandusminister oma eelarve kõnes tähendas: „KORTERIKRIIS LINNADES ON MÕÖDUNUD SUVE KESTEL VEELGI SÜVENENUD ILMA ERILISE PÕHJUSETA ÜURIDE KÕRGENDAMISE NÄOL“.

Siitpeale hakkas asi liikuma. 1939. a. juuli—augusti kuudes Majandusministerium asus oma ametkonna kaudu üüriolusid kontrollima. Seejärgi koostati „Väikekorterite üürihindade korraldamise seaduse“ eelnõu, mis lõpuks „Väikekorterite üürihindade korraldamise ajutise seadusena“ 19. det. 1939. a. avaldati Riigi Teatajas (Nr. 115). Üks kuu hiljem, s. o. 19. jaanuaril 1940 Vabariigi Valitsus otsustas Tallinna linnas võtta korraldamisele väikekorterite üürihinnad (RT nr. 7) ja juba 23. jaan. s. a. avaldati Sotsiaalministri üüriinormide aluste määrus (RT nr. 8). Seejärgi erakorralisel koosolekul 13. märtsil s. a. Tallinna Linnavalikogu võttis vastu „Tallinna linna väikekorterite üürihindade ja nende rakendamise määruse“, mis kinnitati Sotsiaalministri poolt kokkuleppel Teedeministriga 20. märtsil, avaldati 29. märtsil (RT nr. 26) JA JÕUSTUB 8. APRILLIL 1940. A.

Kuna üüriinormeerimise küsimust käsitavad neli Riigi Teatajat, peale seda terve rida Balti Eraseaduse artikleid, on nii üürnikele kui majaomanikele raskendatud küsimuses orienteerumine ja vahekorjade korraldamine.

Et tulla appi igale asjast huvitatule, kirjastab Tallinna üürnike selts „ÜURNIK“ selle väikese käsiraamatu heas lootuses, et meile lahkesti vabandatakse puudused, mis peaksid temas esinema.

Omaltpoolt selts on valmis kõik tegema, et üüride normeerimine igati arusaamatusteta toime tuleks, mistõttu anname nii telefoni teel (Nr. 438-60), kui suuliselt (Viru tn. 6—2, III kord) seletusi ning juhiseid igal tööpäeval (välja arvatud laupäev) kella 5—7.

T. ü. s. „ÜURNIK“.

Lõbus ajaviitekoht on

RESTORAN „12“

Tartu mnt. 12, Tallinn, telef. 308-69

RIKKALIK SOE BAAR

MUGAVAD KABINETID

JUHATUS.

Osta järjekindlalt

TARBIJAST

*täbendab kokkuboidu
majapidamiskuludes !*

Tallinna linna väikekorterite üürihindade ja nende rakendamise määrus

Tallinna Linnavol. poolt 13./14. märtsil vastu võetud ja sotsiaalministri poolt 20. märtsil 1940 kinnitatud.

(RT 1940, 26, 202) jõustub 8. aprillil 1940. a.

§ 1. Käesoleva määruse järgi on korterite üürihinna arvestamise aluseks keskmise väärtusega korteri põrandapinna ühe ruutmeetri üüriorm.

Keskmise väärtusega korteriks loetakse korter, mis asetseb korralikus majas, nõutavalt soojustpidavate seinte, lagede ja põrandatega elamu 1. või 2. korral vajalise päikesega. Korteri peab omama esiku, eluruumidest eraldatud köögi, korteri juure kuuluva samal majakorral asetseva vesikloseti, köögis puhtavee kraani ühes vastava roiskvee ärajuhtimise seadeldisega, pottidega vooderdatud ahju- või soojaseinakütte, korralikult värvitud laudpõrandad punnitud laudadest, tahvlitega või plaatidega vooderdatud või värvitud või krohvitud ja valgendatud laed, krohvitud ja värvitud või tapetseeritud ja köögi ning eluruumi vahel laeni ehitatud seinad, ustega üksteisest eraldatud ruumid, eluruumide kõrgus vähemalt 2,60 meetrit, kahekordsed aknad valgusepinnaga vähemalt 1:10 eluruumi põrandapinnast ja elektrivalgustuse seadeldise. Korteri juure peavad kuuluma samal majakorral olev toiduainete panipaik, majas asetsev majapidamise kelder või kuur, pesuköök ja pesukuivatamise võimalus.

Keskmise väärtusega korter peab asetsema linna normaalse elunemiskiirkonnas.

Linna normaalne elunemiskiirkond on kesklinna ümbrus, mille väliseks piiriks on: Pirita tee ja Narva maantee vaheline Oru tänava pikendus, Narva maantee Oru tänava juurest kuni Lasnamäe veeruni, Lasnamäe veer kuni Lubja tänava, viimane kaasa arvatud, Tartu maantee Lubja tänavalt kuni kitsarööpmelise raudtee ülesõidukohani (Odra tn.), kitsarööpmeline raudtee Tartu maanteelt kuni Tallinn-Väike jaamani, Juurdeveo tänav, Pärnu maantee Juurdeveo tänavalt kuni Alevi tänavani, Alevi tänav, Tondi tänav Alevi tänavalt kuni laiarööpmelise raudtee ülesõidukohani, laiarööpmeline raudtee Tondi tänavalt kuni Endla tänavani, Endla tänav kuni Merimetsa teeni, Merimetsa tee, Merimetsa teelt otsejoon Erika tänavat mööda kuni mereni (Erika tänav välja arvatud).

Kui elumaja asetseb kahe tänava nurgal ja ühe kaudu neist kulgeb elunemiskiirkondade piir, arvatakse elumaja sellesse elunemiskiirkonda, mis mõjub üürihinna vähendavalt.

§ 2. Keskmise väärtusega korteri ühe ruutmeetri üüriormiks arvatakse 65 senti.

§ 3. Üürihinna kindlaksmääramisel korteri kohta, mis ei vasta keskmise väärtusega korteri tunnuseile, võetakse arvesse olulised kõrvalekaldumised, mis mõjuvad korterihinna kõrgenemisele või alanemisele.

Olulised kõrvalekaldumised ja nende mõju korterihinna kõrgenemisele või alanemisele on järgmised:

OLULISED KÕRVALEKALDUMISED.

A. H o o n e .

Mõju ^{0/0}
(+, —)

I. Asukoht.

1. Eelistatud linnaosas:

a) Kesklinn, mille piiriks on järgmised tänavad: Tõnismägi, Toompuies-tee, Rannamäe tee, Merepuiestee, Viru väljak, Tartu maantee Viru väljakult kuni Sakala tänavani. Sakala tänav, Pärnu maantee Sakala tänavalt kuni Tõnismäe tänavani.

b) Kesklinna ümbruse tänavad: Lembitu, Kaupmehe, K. Pätsi, K. Pätsi põik, Lätte, Allika, Tatari kuni Liivalaia tänavani, Süda, Ahju, Tui, Vee- torni, Toom-Kuninga tänav kuni Suur-Ameerika tänavani, Luise, Endla, Vismari ja Falkpargi tänavad kuni Koidu tänavani ning Erbe, Varblase ja Kevade tänavad.

c) Narva maantee ja selle ümbruse tänavad: Narva maantee kuni Rus- salkani, Raua tänav osa Pritsimajast kuni Vilmsi tänavani, Kreuzvaldi, Jannseni, Fählmanni, Gonsiori osa Pritsimajast kuni Jakobsoni tänavani ja Kunderi osa Jannseni tänavalt kuni Jakobsoni tänavani.

d) Kadrioru ümbruse tänavad: Palli, Lahe, Voolu, Torni, Veizenbergi, Koidula kuni Poska tänavani, Köhleri, Viidemanni, Poska tänav raudtee üle- sõidukohast kuni Narva maanteeni, Jakobsoni tänav raudtee ülesõidukohast kuni Veizenbergi tänavani ja Roheline aas + 5

2. Kaugemas linnaosas:

a) Erika tänav, Tööstuse tänav Erika tänavalt kuni Nõlva tänavani, Nõlva ja Põhja tänavad, Tööstuse ja Kopli tänav vaheline Karjamaa tänav, Paavli tänav ja sealt otsejoon Merimetsa teeni;

b) Kadaka tee Paldiski maanteest kuni Välja tänavani, Välja, Mehaanika, Mineraali, Metall ja Keemia tänavad ja Mooni tänav Endla tänavalt kuni Välja tänavani.

c) Kristiine heinamaal asuvaist tänavaiist: Nõmme tänav Väike-Ameerika tänavalt kuni Tedre tänavani, Tedre ja Tihase tänavad kuni Nõmme täna- vani, Laane, Kõo, Västriku, Ööbiku, Lõokese, Kotka, Pardi ja Rähna tänavad.

d) Tondi rajoon: Tondi tänav raudtee ülesõidukohalt kuni Rahumäe teeni, Seebi, Oksa ja Salu tänavad.

e) Järve raudteejaama ümbrus: Järve, Tuule, Tuisu, Laine ja Virve tänavad.

f) Tallinn-Väike jaama taga asuvad tänavad: Leete, Luite, Auru ja Suitsu tänavad, Veerenni tänav osa, mis asetseb üle kitsarööpmelise raudtee ja Kaare tee.

g) Lasnamäe ümbrusest: Lasnamäe, Väike-Lasnamäe, Asunduse, Majaka, Kivimurru, Katusepapi, Pallasti, Paekivi ja Künka tänavad, Tartu maantee Lubja tänavalt kuni Suure-Raevalla tänavani, Suur-Raevalla tänav Tartu maanteelt kuni Katusepapi tänavani, Odra ja Masina tänavad, Lastekodu tänav Odra tänavalt kuni Masina tänavani — 5

3. Linna ääres: Kõik hooned, mis asetsevad väljaspool normaalset ja punkt 2. (kaugemad linnaosad) tähendatud elunemiskiirkonda — 15

4. Tänav ja kõnnitee välja ehitamata — 2

5. Puudub tänavavalgustus — 1

6. Enam kui 1 km kaugusel trammivi või omnibuse peatuskohast — 2

II. Ehituslik seisukord korralikkuse ja puhtuse mõttes.

1. Katus ei ole vihmakindel, või seinad mädanenud ja pragunenud ning välis- vooder või krohv purunenud — 4

2. Õu korraldamata või koristamata, või ei ole kasutatav majaelanikele — 4

3. Ettenähtud seinte välispindade katmist ei ole teostatud — 2

B. K o r t e r .

I. Asend.

1. Keldrikord	—15
2. Kolmas kord	— 2
3. Neljas kord	— 4
4. Viies kord	— 6
5. Kuues ja kõrgemad korrad	— 8
6. Katusekord lisandab hinnangule	— 2
Kui on kasutada lift, mahaarvamisi ei teostata, välja arvatud katusekord ja keldrikord.	
7. Eluruumide asend päikese suhtes:	
a) Päike võib paista eluruumidesse päevas enam kui 5 tundi ajavahemikus 22. märtsist kuni 22. septembrini	+ 2
b) Päike võib paista eluruumidesse päevas vähem kui 3 tundi ajavahemikus 22. märtsist kuni 22. septembrini	— 2
c) Päike ei saa paista eluruumidesse üldse	— 4

II. Ehitus.

1. Ruumide jaotuse halbused:	
a) lahtised vaheseinad köögi ja eluruumi vahel	— 2
b) puudub eraldi köök	— 2
c) puudub esik	— 2
2. Väljaehituse paremused:	
a) tubades parkett-põrandad (näit. saar, tamm) või põrand kaetud linoleumiga, või sellele vastava vahendiga	+ 6
b) värvilised glasuuritud pottidest ahjud või soeseinad	+ 2
c) valged glasuuritud pottidest ahjud või soeseinad	+ 4
3. Väljaehituse halbused:	
a) raudahjud	— 2
b) korteris puudub kasutamiskõlbulik pliit	— 2
c) eluruumis, milles ei ole keskkütet, puudub ahi või soesein	— 4
d) krohvimata või mõne muu kattematerjaliga katmata seinad	— 3
e) krohvitud, aga värvimata või papiga ülelöödud, aga tapetseerimata seinad	— 2
f) ühekorssed aknad	— 6
g) puudulik korteri valgustus, s. o. kui akna ja põrandapinna vahelkord vähem 1:10,5	— 2
h) välisaken puudub: aa) elutoas	— 6
bb) köögis	— 2
i) ruumide kõrgus 2—2,55 m	— 2
j) ruumide kõrgus alla 2 m	— 6
k) eluruumide seinad märjad või niiskusest hallitanud korteripidajast mitteoleval põhjusel	— 4
l) eluruumides kivi- või muldpõrandad	— 8
m) eluruumis laudpõrandad maa peal (näit. alusmüürita hoones)	— 4
n) laudpõrand värvimata või esinevad laiad praod põrandalauade vahel	— 2
o) ruumid ei ole ustega üksteisest eraldatud	— 2
4. Tarvilised kõrvalruumid:	
a) puudub pesuköök	— 2
b) puudub pesukuivatamise koht	— 2
c) puudub kelder või kuur majapidamise otstarbeks	— 2
d) puudub toiduainete panipaik	— 2

5. Kõrvalehitused:	
a) kinnine rõdu (veranda)	+ 2
b) lahtine rõdu	+ 1
6. Remont. Vajaline remont üürileandja poolt teostamata viimase 5 aasta jooksul ,	- 2

III. Sanitaar-tehnilised seadmed.

1. Keskküte,	+ 4
2. Soojaeevarustus korteris kasutada:	
a) alatiselt	+ 8
b) vähemalt 3 korda nädalas	+ 4
3. Elektrisiseseadete puudub	- 2
4. Gaasisiseseadete majapidamise otstarbeks	+ 2
5. Elektripliit või elekter-külmuskapp	+ 4
6. Vesivarustus korteris puudub ja vett tuleb tuua:	
a) koridorist või mõnest muust ruumist õue minemata	- 1
b) õue minnes	- 4
7. Kanalisatsioon:	
a) roiskvee ärakallamise koht koridoris või mõnes muus ruumis õue minemata	- 2
b) roiskvee ärakallamise koht õues	- 4
c) kanalisatsioon puudub	- 6
8. Klosett (veega) või väljakäigukoht (veeta):	
a) ühine klosett koridoris või mõnes muus ruumis samal korral	- 2
b) väljakäigukoht korteris või klosett mõnel teisel korral	- 4
c) väljakäigukoht koridoris või mõnes muus ruumis samal korral ühiseks tarvitamiseks	- 6
d) väljakäigukoht väljaspool elumaja	- 8
9. Vann. Korteris omaette vannituba veesoojendamise seadeldisega ja vanniga	+ 10
10. Köögis eri-puhtavee kraaniga ja mustavee äravooluga nõudepesemise seadeldis	+ 2

§ 4. Korterite üürihind saadakse järgmiselt:

Ühe ruutmeetri eest määratud üürinorm 65 senti korrutatakse põrandapinna ruutmeetrite arvuga ning saadud üürihinna suurendatakse või vähendatakse protsentide võrra, mis saadud oluliste kõrvalekaldumiste protsentide kokkuarvamisel.

Märkus: 1) „1937. a. valminud majades on normid 5%, 1938. a. valminud majades 10% kõrgemad. Pärast 1. jaanuari 1939 valminud majad ei kuulu normeerimise alla, välja arvatud nende majade keldrikorra väikekorterid.

2) Korterite üürihinna väljaarvutamiseks tuleb: 1) kindlaks teha põrandapind, milleks loetakse pind, mis asetseb seinte sise-pindade vahel, mõõtes 1,50 meetri kõrgusel põrandast, arvestamata ümbritsevates seintes olevate avade pindu. Põrandapinna arvutamisel võetakse arvesse ka korteris olevate vanniruumide, klosettide, sahvrite, kappide jne. põrandapinnad, kuigi neis ruumides ei ole kütteseadmeid, vaid nende temperatuur oleneb selle köetava ruumi temperatuurist, millesse nad on ehitatud või millega nad on ühendatud; 2) seetõttu põrandapinna ruutmeetrite arv korrutatakse 65-ga; 3) siis tabeli kohaselt tuleb kindlaks teha, palju plüsse ja miinuseid annab korter asukohta, ehitusliku seisukorra korralikkuse ja puhtuse mõttes, asendi, ehituse, ja sanitaar-tehniliste seadmete järgi, peale seda tuleb eraldi plussid ja miinused kokku arvata, selle juures saadud suuremast summast arvata maha väiksem summa, mis ongi kõrvalekaldumise lõppmõju üürihinna, mille

võrra tuleb p. 2 korras saadud summat 0/0%-des kas suurendada või vähendada.

Olgu veel märgitud, et p. 2 korras saadud summat tuleb enne kõrvalekaldumiste maha- või juurdearvamist suurendada juhul, kui maja valminud 1937. a. 5% võrra ja kui maja valminud 1938. a. 10% võrra.

§ 5. Lisaks eeltoodule võib üürihinnale lisada:

1. Keskkütte kulud, kusjuures normaalseks temperatuuriks loetakse 16° C . 20%
2. Veemaks: —
 - a) kui korter asetseb madalrõhkkonna piirkonnas 2,5%
b) kui korter asetseb kõrgrõhkkonna piirkonnas 3%

§ 6. Eelmised paragrahvid, s. o. § 1—4, ei ole kohaldatavad järgmistel maa-aladel asetsevate väikekorterite üürihindade väljaarvutamisel: a) Kopli poolsaarel asetseval maa-alal, mis piiratud Tallinna lahe ranna joonega, A/S „Kopli Kinnisvarade“ ja Sõjamineisterium (Kalevi pataljoni) kinnisvarade vahelise piiriga kuni Maleva tänavani, Maleva tänavaga ja Kopli tänavaga kuni Oleviste ja Niguliste kalmistu läänepoolse kalmistu nurgani, kalmistu ääree uue teega kuni „Balti Puuvilla Ketramise ja Kudumise Vabriku“ kinnisvarade piirini, selle kinnisvara piiriga Kopli laheni, ja ranna joonega kuni algpunkti tagasi. b) Paljassaare maa-alal, mis piiratud R. Sergio ja ko kriiditööstuse sadamaga, rannajoonega ümber Paljassaare kuni Paljassaarest lääne poole lahesopi lõunatipuni, sealt otsejoones algpunkti tõmmatud joonega. c) Maa-alal, mis piiratud Paaveli tänavaga, Balti Puuvilla Vabriku haruarudteega, endise kindlustusraudtee tammiga kuni Sitsi tänavani, Sitsi ja Kopli tänavatega kuni algpunkti tagasi.

Kui käesoleva paragrahvi esimeses lõikes mainitud rajoonides muudetakse väikekorterite kasutamiseviisi ümberhituse teel, siis vastava ümberhitamise projekti kinnitamisel Linnavalitsus võib otsustada, et ümberhitatud väikekorterite kohta tulevad kohaldamisele § 1—4 eeskirjad.

Käesoleva määruse alla ei kuulu suvitushooajaks Pirital ja Kosel väljaüritud suvituskorterid, kusjuures suvitushooajaks loetakse ajavahemik 15. maist kuni 15. septembrini.

§ 7. Kui muutuvad korteri olulised kõrvalekaldumised keskmise väärtusega korteri tunnuseist, siis muutub ka korteri üürihind §§ 3 ja 5 ettenähtud alustel.

§ 8. Väikekorteripidaja nõue esitatakse üürileandjale kirjalikult, kusjuures nõue loetakse kättesaatuks, kui see on antud allkirja vastu või saadetud postiga tähtsaadetisena üürileandjale.

Kui üürileandja ei elune samal krundil, kus asetseb väikekorter, ja korteripidajal puudub kohapeal võimalus esitada üürileandjale korteri üürihinna alandamise nõuet, on väikekorteripidaja õigustatud andma oma nõuet üürihinna normeerimise kohta isikule, kes temalt üüriraha vastu võtab, või ka sama maja majahoidjale, kus väikekorter asetseb.

§ 9. Kui üürileandja ja väikekorteripidaja ei jõua kokkuleppele üürihinnas seitsme päeva jooksul, arvates normeerimise nõude andmisest § 8. ettenähtud korras, siis üürilevõtja on õigustatud nõudma vaieldava üüri normeerimist linnavalitsuse kaudu, kusjuures üürimaksmine linnavalitsuse poolt kindlaksmääratud üürinormi alusel hakkab kehtima päevast, millal linnavalitsusele saabus korteripidaja avaldus üürihinna kindlaksmääramise asjus.

§ 10. Korteriipidaja poolt linnavalitsusele esitatav üürihinna kindlaksmääramise avaldis peab sisaldama: a) korteriipidaja nime ja perekonnanime, b) korteri asukoha tänava nimetuse, maja ja korteri numbrid, c) üürileandja nime ja perekonnanime ning asukoha, d) avalduse esitamise põhjenduse, e) korteriüüri suuruse kuus, f) lisade nimetused ja g) korteriipidaja allkirja.

Märkus: Esitatud palve ja lisad peavad olema vajalisel tempelmargistatud.

Märkus: §§ 8, 9, ja 10 annavad vahetekordade lahendamiseks kolm võimalust: 1) üürileandja enda poolt tehtud ettepanekul üürihinnas kokku leppida üürnikega; 2) kui seda pole tehtud 8-ks aprilliks, tuleb üürni-

kul § 8 korras esitada üürileandjale juba 8-al aprillil kirjalik nõue üürihinna vähendamiseks, kas allkirja vastu teisel eksemplaril või kui majaomanik allkirja ei taha anda, siis see nõue tähtsaadetisena samal päeval ära saata. Nõudmise sisu kohta määrus ei püstita vormi ega sõnastust, igal juhul aga tuleb nõudmises siiski ära märkida üürniku ees- ja perekonnanimi, korteri asukoht, tänava nimetus, maja ja korteri nr. ja 3) kui majaomanik (üürileandja) seitsme päeva jooksul ei sobita kokkulepet, siis juba 15-dal aprillil tuleb esitada üüri normeerimise avaldis Linnavalitsusele § 10 korras, millisest päevast hakkab siis kehtima ka uus normiüür.

Hoiatuseks olgu märgitud, et kuni Linnavalitsuse otsuseni tuleb üür tähtaegselt ära tasuda endises suuruses, muidu võidakse üürileandja poolt esitada väljatõstmise nõue üüri mittemaksmise pärast. Muidugi peale seda kui Linnavalitsus on üüri normeerinud, võib liigselt tasutud üür tagasi arvata.

§ 11. Linnavalitsus, saanud üürihinna kindlaksmääramise palve, saadab üürileandjale sellekohase teadaande korteripidaja poolt esitatud avalduse sisseandmise kohta.

Ei järgne üürileandja poolt 7 päeva jooksul, arvates linnavalitsuse teadaande saamisest, avaldust üürihinna kokkuleppe saavutamise kohta üürilevõtjaga, asub linnavalitsus üürihinna kindlaksmääramisele.

§ 12. Kui üürileandja saavutab korteripidajaga väikekorteri üürihinnas kokkuleppe ja üürileandja poolt esitatakse enne määratud tähtaja lõppu korteripidaja allkirjaga varustatud teadaanne kokkuleppe saavutamise ja üürihinna kindlaksmääramise avalduse tagasivõtmise kohta, lõpetab linnavalitsus edaspidise menetluse.

§ 13. Oluliste kõrvalekaldumiste kindlaksmääramist keskmise väärtusega korteri tunnuseist teostab linnavalitsus kohapeal vastavate ametnike kaudu.

Korteri ülevaatus toimetatakse korteripidaja ja üürileandja juuresolekul, kelledele antakse ülevaatus toimetamise aeg teada vähemalt kolm päeva enne ülevaatus toimetamist. Korteripidaja või üürileandja ärajäämine ülevaatuselt ei takista ülevaatus läbiviimist.

§ 14. Ülevaatus kohta koostatakse vastav akt, millele kirjutavad alla ülevaatus toimetav ametnik, samuti üürileandja ja korteripidaja, kui nad viibivad ülevaatusel. Kui üürileandja või korteripidaja jäävad mõne kõrvalekaldumise tunnuse hindamiseks eriarvamuste juure või keelduvad alla kirjutamast, tehakse akti vastav märkus.

§ 15. Kui üks pooltest nõuab linnavalitsuselt kuludega seotud kohapealset ülevaatus, siis linnavalitsus võtab sarnase palve esitajalt enese kasuks tasu oma tegelike kulude katteks, nõudes selle tasu kindlustuseks palujalt ette summa, mis küllaldane linnavalitsuse kulude katteks.

§ 16. Ülevaatus akti ja esitatud tõenduste alusel linnavalitsus määrab üürihinna ja selle kehtima hakkamise tähtaja, määrates oma otsuses, kes kannab korteri ülevaatus ja muud menetlusega tekitatud kulud.

Linnavalitsuse üürihinna kindlaksmääramise otsusest saadetakse ärakiri üürileandjale ja korteripidajale. Otsuse ärakirjas märgitakse ka edasikaebamise kord ja tähtaeg.

§ 17. Korteri ülevaatus kulud tuleb asjaosalisel tasuda linnavalitsusele kahe nädala jooksul, arvates otsuse kättesaamise päevast, kui need polnud varem tasutud. Tähtajaks tasumata jäetud summad nõutakse sisse Administratiivsissenõudmise seaduse alusel vastuvaidlemata korras.

Ülelinnapea A. Tõnisson.

Linnasekretär: J. Pinding.

NAIDE ÜÜRIBINNA VÄLJAARVUTAMISEKS.

Toome näitena normaalses elunemispiirkonnas asetseva köök-toaga väikekorter üürihinna väljaarvutamise mooduse. Muidugi võib selle näite juures tekkida erinevusi korteri suuruse, asendi, asukoha, mugavuste jne. suhtes, kuid meie käsitame üht läbilõikelist tüüpi, mille juures esinevad alljärgnevad olulised kõrvalekaldumised:

Puudub esik	— 2	Päike paistab korterisse enam kui 5 t.	
Vesi koridoris	— 1	päevas	+ 2
Ühine klosett koridoris	— 2		
Mustaveekraan koridoris	— 2		
<hr/>		<hr/>	
Kokku	— 7	Kokku	+ 2

Oletame, et korteri põrandapind on 22 ruutmeetrit, korrutades seda 65-ga, saame üürihinna algnormiks Kr. 14.30, millest tuleb maha arvata plusside ja miinuste vahe, käesoleval juhul —5%, mis teeb välja 72 senti. Jääb järele Kr. 13.58. Sellele summale on üürileandjal õigus lisada veerahana 2,5%, mille

saame järgmiselt: $\frac{13.58 \times 2,5}{100} = 34$ senti.

Üürihinna lõppsummaks on: Kr. 13.58 + 34 s. = 13 kr. 92 s.

TALLINNA Ü. S. „ÜÜRNIKU“

asukoht Viru 6—2, III korral
asjaajamise tunnid igal tööpäeval, välja arva-
tud laupäev, kella 5—7-ni peale lõunat.



Teie tervist

hoiate alal haigusi levitajate ning
öörahu rikkujate putukate hävita-
misega eht jaapani putukapulbriga

KATOL

Parim kaitsevahend koide vastu.
Saadaval kõikides rohu- ja värvi-
kauplustes ning apteekides.
Teie huvides pöörake ostmisel tähele-
panu kaubamärgile KATOL.

Vabriku ladu:

A.-S. MEY & LANDESEN

Tallinn, Viru tän. 9.

Värvide, maalritarvete, keemiaainete,
arstirohtude ning kosmeetikakaupade
soodsaim ostukoht.

IGASUGUSEID TRÜKITÖID



valmistab kiirelt ja maitsekalt
moodsate kirjadega sisustatud

TRÜKIKODA

os/ü „NOOL“

Tallinn, Kreutzvaldi tän. 2

TELEFON 321 01

Üürilepingulistest vahekordadest üüriseaduse ajal.

Üürilepingulisi vahekordi käsitab meil Balti Eraseadus ja hiljuti kehtima pandud „Väikekorterite üürihindade korraldamise ajutine seadus“.

Suuremate kui 60 rm. pindalaga korterite kohta sõlmitud üürilepingute juures ei saa rakendada „Väikekorterite üürihindade korraldamise ajutist seadust ja neid üürivahekordi korraldatakse Balti Eraseaduse järgi. Väikekorterite kohta aga, s. o. alla 60 rm. pindalaga korteritesse puutuvaid üürivahekordi korraldatakse nii Balti Eraseaduse kui ka Väikekorterite üürihindade korraldamise ajutise seaduse, kui eriseaduse alusel, missugune toob kitsendavaid muudatusi Balti Eraseaduse, kui üldseaduse kehtivuse valdkonda.

Käesolevas kirjutises käsitame üürivahekordi, mis puudutab n. n. väikekorterit.

ÜÜRILEPINGU SÕLMIMINE. Üürileping loetakse sõlmituks, kui pooled on kokku leppinud üüriaine, -korterit ja üüritasu suhtes. Kokkuleppeks pole ette nähtud mingit vormi, see võib olla kas kirjalik või suuline. Üürilepingu sõlmimisel kirjalikult kuulub see tempelmaksustamisele, kui aastane üür on üle 50 krooni.

Suulise lepingu tõendamiseks on tarbekorral kõige otstarbekohasemad: üürileandja seisukohast üürikviitungi konts üürilevõtja allkirjaga ja üürilevõtja seisukohast üürikviitung üürileandja allkirjaga.

Kui seni kehtinud olukorras võidi üürilepingut sõlmida määramata — ja ka kindlaksmääratud ajaks, siis Väikekorterite üürihindade korraldamise ajutise seaduse järgi saab üürilepingut sõlmida ainult määramata aja peale. Iseenesest pole küll keelatud üürilepinguid sõlmida kindlaksmääratud ajaks, — näiteks pooleks aastaks, või aastaks, kuid sarnasel tähtajal pole mingit jõudu, sest vastavalt eelpooltähendatud seadusele, loetakse tähtajalised üürilepingud nende tähtaja saabumisel määramata ajaks sõlmitud lepinguteks.

ÜÜRITASU. Üüritasu, -hind, oleneb esmajoonel üürileandja ja üürilevõtja vabast kokkuleppest. Kui üürilevõtja nõustub maksma üürileandjale kokkulepitud üürihinda, ei ole üürileandjal keelatud seda vastu võtta, vastandina endisele, 1921. a. pärit üüriseadusele, mille järgi üürileandja oli õigustatud üüri võtma ainult selle seaduse põhjal määratud normide ulatuses.

Kui aga üürilevõtja leiab, et tema kasutamisel olev korteri üürihind ületab Tallinna linna Väikekorterite üürihindade ja nende rakendamise määruuses (missugune määrus antud Väikekorterite üürihindade korraldamise ajutise seaduse põhjal) ülesseatud üürinormi, s. o. 65 senti ühe ruutmeetri pealt, arvesse võttes ka olulisi kõrvalekaldumisi protsentide näol korterihinna kõrgenemisele või alanemisele ja tema ei nõustu maksma endist hinda, siis võib ta nõuda üürileandjalt üürihinna alandamist.

Kuidas üürihinna alandamise nõue esitatakse ja kuidas toimub hinna kindlaksmääramine, seda siinkohal ei puuduta, kuna see on üksikasjaliselt ära toodud Tallinna linna väikekorterite üürihindade ja nende rakendamise määruuses.

Peab aga tähendama, et pärast üürihinna alandamise nõudmist üürilevõtja poolt, jäetakse pooltele võimalus 7. päeva jooksul kokkuleppida üürihinnas, mis-

sugune ei pruugi olla välja arvestatud üürinormide alusel, vaid saavutatud vastastikkuste järeleandmistega.

Kokkuleppe mittesaavutamisel määratakse üürihind kindlaks linnavalitsuse poolt ja kui üürileandja sellega mitte arvestades, tõstis üürihinda, karistatakse teda linnavalitsuse poolt korraldustrahviga kuni 100 kroonini, korduvatel juhtudel kuni 250 kroonini.

Linnavalitsuse otsusele trahvide määramise asjus, samuti ka linnavalitsuse või nende osakondade otsustele väikekorterite üürihinna kindlaksmääramises, võib kaevata administratiivkohtu korras jaoskonnakohtunikule vaidlusaluse väikekorterite asukoha järgi. Jaoskonnakohtuniku otsus on lõplik ja sellele edasikaebust ei ole.

ÜÜRILEANDJA KOHUSTUSED. Üürileandja on kohustatud üürileantud korteri ühes kõigi selle päraldistega (võtmed, talveaknad jt.) üürilevõtjale üle andma ja võimaldama talle korteri kasutamist. Segab või takistab üürileandja korteri kasutamist, on ta vastutav tekkinud kahjude eest.

Saab korteri kasutamine takistatud juhuse läbi, üürileandja süüst olenemata, peab viimane vastavalt alandama üüri. Näiteks veeuputuse tõttu muutus üks keldrikorteri tubadest pikemaks ajaks kasutamiskõlbatuks, peab üürileandja vastavalt alandama üüri. Sai üürniku mööbel rikutud, ei ole üürileandja vastutav, kuna uputus tekkis üürileandja süüst olenemata. Oli aga üürileandja süüdi üürniku mööbli rikkumises (näiteks, maja katuse mitteparandamise tagajärjel vihm tungis korterisse ja rikkus mööblit) on üürileandja vastutav kahju eest.

Lühiajaliste remontide puhul, mis tingitud asja juures tarviliste paranduste läbiviimisest, ei ole üürileandja kohustatud alandama üüri. Kui aga parandus venib pikale, on üürilevõtjal õigus nõuda vastavalt üüri alandamist.

Kui ettevõtetud parandus ei olnud sugugi tarvilik, on üürilevõtjal õigus nõuda kahjutasu ja pöörata kohtu poole nõudega segamise lõpetamiseks.

On üürnik teinud korteris hädavajalisi parandusi (näiteks parandanud lagunevat pliiiti, mädanenud aknaraami) on üürileandja kohustatud nende peale tehtud kulutusi tasuma. Üürilevõtja peab aga enne selliste paranduste tegemist pöörama üürileandja poole ja kui viimane loobub asja parandamisest, alles siis need ise läbi viima.

Kasulikkude paranduste eest (parandused, millega tõstetud asja väärtust, näit. elektrisiseseadetegemine), kui need tehtud üürileandja nõusolekul, peab üürileandja maksma vastavat tasu. Kui need tehtud majaomaniku nõusolekuta, ja viimane ei soovi nende eest tasu maksta, on üürilevõtja õigustatud need ära viima, kusjuures on aga tingimuseks, et nende mahavõtmise juures korter ei kannataks.

Üürilepingu lõppedes ei ole üürileandjal lubatud teha üürilevõtjale takistusi vabaks väljapääsuks ühes temale kuuluvate asjadega.

ÜÜRILEVÕTJA KOHUSTUSED. Üürilevõtja peab kasutama korterit ainult selleks otstarbeks, milleks see üüritud. Kui on korter üüritud elamiseks, siis ei tohi seda tööstusena kasutada, mis kahtlemata rikub korterit; üürileandjal on õigus nõuda sel puhul üürilepingu lõpetamist. Korteri peab üürilevõtja kasutama korralikult ja hääperemehelikult, mispuhul ta ei vastuta ajast ja kasutamisest tingitud korteri kulumise ja halvenemise eest. Muutus korter, näit. vähese kütmise ja alalise pesupesemise tõttu niiskeks, mille tõttu aknalauad, raamid juba esimese üüriaasta järele ära mädanesid, on tegemist üürilevõtja poolt korteri mittekorralliku kasutamisega ja üürilevõtja on sellest tingitud kahjude eest vastutav. Samuti võib üürileandja nõuda korteri halvakorralise kasutamise pärast üürilepingu lõpetamist.

Üüri on üürilevõtja kohustatud tasuma lepingu ettenähtud ajal. Üüritasumise tähtaja möödumisel on üürileandja õigustatud üürilepingut lõpetama.

Üürilepingu lõppedes on üürilevõtja kohustatud korteri üürileandjale üle andma hääs korras (muidugi välja arvatud normaalsest kasutamisest tingitud kulumine ja halvenemine).

ÜÜRILEPINGU LÕPPEMINE. Üürilepingu lõpetamine üürileandja poolt: Üürileandja võib väikekorterite kohta sõlmitud üürilepinguid lõpetada kokkulep-

pel üürnikuga või Balti Eraseaduses §§ 4116—4120 ettenähtud juhtudel. Need juhud on järgmised:

1) Kui üür ei ole lepingus ettenähtud tähtjaks või, kui tähtaega lepingus ei olnud määratud, seaduslikuks tähtjaks tasutud. Üürilevõtja võib aga lepingu muutmist vältida seega, et maksab enne üürileandjalt kohtuliku nõudmise alustamist tasumata üüri ära (BES. § 4116).

Tähtaja ja seadusliku tähtaja all tuleb väikekorterite juures mõista üürimaksutähtpäeva, näiteks iga kuu esimesel päeval. Seaduse järgi makstakse üür, kui ei ole lepitud kokku teisiti, kuuvüüsi ette, nii kivi- kui ka puumajades. Kui vastavaks kuupäevaks pole üür tasutud, võib üürileandja kohe esitada nõudmise kohtusse üürilepingu lõpetamiseks. Üürnik võib lepingu äramuutmist vältida seega, et maksab üüri enne kohtuliku nõudmise esitamist, ehkki üürimaksutähtpäev oli möödas, üürileandjale ära. Oluline on siin see, et nõudepalve poleks veel kohtusse antud.

Kui üürilevõtja, pärast maksutähtpäeva, kuid enne nõudepalve kohtusse esitamist, pakub üürileandjale võlguolevat üüri, see aga vastuvõtmisest keeldus ja andis siiski kohtusse nõudmise üürilepingu lõpetamiseks, öeldakse üürileandjale nõudmisest ära. Kui aga nõudepalve oli kohtusse antud ja pärast seda üürilevõtja tasub võlguoleva üüri ära, leiab palve üürilepingu lõpetamiseks rahuldamist.

2) Kui üürileandjal tekib korteri järele ettenägemata tarvidus, on ta õigustatud üürilevõtjat kõrvaldama, (BES. § 4117).

Ettenägemata tarviduse all tuleb mõista niisugust tarvidust, mida üürileandja ei võinud lepingu sõlmimisel ette näha. Tarvidus peab olema tungiv.

3) Kui üürilevõtja halvakorralise või lepinguvastase kasutamisega rikub asja. Korteripidajat, kes enda juures annab ulualust kõlvatute elukommetega ja ebaausatele isikutele, võib viivitamata üles ütelda. (BES. § 4118.)

Halvakorraline ja lepinguvastane kasutamine on näiteks see, kui korter üüritud elamiseks, seda aga kasutatakse tööstusruumina, mis kahtlemata rikub korterit, siis toas pesu pesemine, mis samuti korteri rikkumine, alaline puude toas raiumine jne.

Ebaausate ja kõlvatute elukommetega isikutele ulualuse andmine, toob kaasa maja hää nime allaviimise, mille tagajärjel üürileandja võib saada kahju, kuna korralik üürnik ei taha sellisesse majja enam tulla.

4) Kui üürileantud korter nõuab hädatarvilikke ja sedavõrd suuri parandusi, et leping ei saa jösse jääda, missugusel korral võib üürileandja üürilevõtja kõrvaldada, kohustuseta talle maksta mingit kahjutasu. Kui aga selgub, et parandused ei olnud tarvilikud, on üürilevõtjal õigus nõuda tema poolt kantud kahjude tasumist. (BES. § 4119.)

Hädatarvilikkude ja suurte paranduste all tuleb mõelda niisuguseid parandusi, mis teevad korteri kasutamise pikemaks ajaks võimatuks. On aga tege- mist lühiajaliste parandustega, ei ole üürileandjal õigust lepingu lõpetamiseks.

Need, eelpooltoodud n.n. seaduslikud põhjused on ainsad põhjused, mille alusel üürileandja saab nõuda üürilepingu lõpetamist. BES. § 4106, mille alusel majaomanikul oli õigus üürnikule igal ajal korterit kuuajalise etteteatamisega üles ütelda (kui korter üüritud määramata ajaks, kuuvüüsi üürimaksuga) ei saa enam Tallinnas väikekorterite suhtes käsitada.

Üürilepingu lõpetamine üürilevõtja poolt: Kuna väikekorterite üürihindade korraldamise ajutise seaduse järele tähtjalisi üürilepinguid sõlmida ei saa ja lepingud on kõik määramata ajalised, ja kuna väikekorterite kasutamise eest makstakse üüri tavaliselt kuuvüüsi, siis on üürilevõtjal õigus igal ajal üürilepingut ühekülgselt lõpetada, kuuajalise etteteatamisega. Etteteatamata korterist väljakolimisel, on üürilevõtja kohustatud tasuma ühe kuu üüri.

Jurist.

MARKUSI:

Teie peaksite teadma -

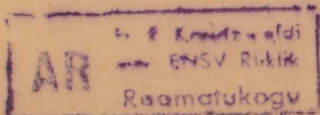


et elektriga keetmine korteri põrandapinna tariifi järgi ei ole sugugi kallim puudest, kuid on sealjuures võrratult lihtsam ja puhtam.

6 senti kw-t + põhimaks	
Põranda pind m ²	Põhimaks
0—25	1.80
25—50	2.40
50—75	3.60
	i. n. e.
	1.9.—30.4. 1.5.—31.8.
	—90
	1.20
	1.80

Tutvuge lähemalt tariifidega ja moodsate elektrikeeduriistadega

LINNA ELEKTRIAAMA
NÕUANDE-BÜROOS
RAEKOJA PL. 9 · TELEFON 466-77



K. K.-Ü. „TÕÕKOOL“

Tallinn, Pärnu mnt. 28, tel. 462-56.

N. S. V. Liidu kirjanduse keskladu Eestis

Iga nädal saabuvad uued raamatud.

Ehitushooajaks on saabunud suures valikus raamatuid ehituse, remondi ja hoonete kasutamise alal.

Juhime Teie tähelepanu alljärgnevatele raamatutele:

	Экр.
Анисимов. Способы длительного хранения яблок, груш и винограда . . .	0.80
Аше. Отопление и вентиляция. Т. I. 515 стр. 1939 г.	9.20
Балашов. Техническая эксплуатация и ремонт жилых зданий. 325 стр. 1939 г.	5.20
Берзин. Пожарная служба в условиях воздушного нападения. 122 стр. 1939 г.	2.80
Борисов. Мотоспорт. 222 стр. 1939 г.	3.00
Волский, докт. техн. наук. Причина аварий машин и котлов. 291 стр. 1939 г.	8.00
Генин, инж. Слесарь-отопленец. 193 стр. 1937 г.	2.40
Гусев. Освещение жилищ. 113 стр. 1939 г.	1.60
Иоффе. Родителям о ребенке. 39 стр. 1940 г.	0.40
Капралов. Первая помощь до врача. 47 стр. 1939 г.	0.25
Карягин и др. Учебник автомобиля. 246 стр. 1939 г.	4.00
Киселев. Цветоводство. 438 стр. 1939 г.	8.00
Ковельман. Болезни облицовки и отделки зданий. 173 стр. 1939 г.	5.60
Козлов, инж. Кровельные работы. 99 стр. 1939 г.	1.80
Кочетков и др. Плотничные работы. 398 стр. 1939 г.	4.80
Ломоносов. Электротехника. 208 стр. 1939 г.	2.40
Маковер. Рецепты для бытовых нужд и мелкой пром шленности. 111 стр. 1939 г.	1.60
Окуневский, проф. и др. Простейшие способы оздоровления быта	0.80
Павлов. Столярно-строительные работы. 359 стр. 1939 г.	6.00
Правдин. Газ в домашнем быту. 54 стр. 1939 г.	0.25
Продивоздушная и противохимическая оборона. 279 стр. 1939 г.	2.80
Соколов. Штукатур. 283 стр. 1939 г.	2.80
Стоклицкий. Уход за больным в домашней обстановке 47 стр. 1939 г.	0.40
Цыпленков. Поваренная книга. 95 стр. 1939 г.	2.00
Чесноков. Токарное производство по дереву. 118 стр. 1939 г.	2.40
Шиловский, инж. Техническая эксплуатация и ремонт жилища. 255 стр. 1938 г.	4.00
Щеголев, проф. Топливо, топки и котельные установки. 389 стр. 1940 г.	8.00

Sealsamas on avatud laenuraamatukogu, kus on saadaval uusim ilukirjandus.

Raamatute laenamise tingimused: sissemaks 2 kr., abonement 1 kr. kuus.

Võetakse vastu tellimisi N. S. V. Liidus ilmuvate ajalehtede ja ajakirjade peale.

Ajakirjade ja ajalehtede üksikmüük.

Kataloogid esimesel nõudmisel tasuta.