

# ELURUUMI ÜÜRILEPING

Tallinnas ..... a.

Allakirjutanud ....., isikukood.....,  
elukoht .....

(edaspidi nimetatud "Üürileandja") ja

....., isikukood.....,  
elukoht .....

(edaspidi nimetatud "Üürnik") otsustasid sõlmida käesoleva lepingu ja leppisid kokku alljärgnevas

(edaspidi nimetatud "Leping"):

## I ÜLDSÄTTED

1.1 Üürileandja deklareerib, et tal on õigus sõlmida käesolevat Lepingut vastavalt allpool toodud tingimustele ning ühelgi kolmandal isikul ei ole Lepingu objektiks oleva eluruumi kasutus- ega käsutusõigust ning seaduslikku alust selliste õiguste taotlemiseks.

1.2 Lepingule allakirjutamisega tühistavad pooled kõik varasemad suulised ja kirjalikud eluruumi kasutamist reguleerivad kokkulepped ja lepingud.

## II LEPINGU OBJEKT

2.1 Üürileandja annab ja Üürnik võtab üürile .....-toalise korteri asukohaga  
....., kokku üldpinnaga ..... m<sup>2</sup>, millele  
lisandub kinnises hoovis asuv parkimiskoht nr..... (edaspidi nimetatud "Eluruum").

2.2 Üürnikuga koos asuvad käesoleva lepingu sõlmimisel Eluruumi elama järgmised isikud, kes on kohustatud täitma käesoleva Lepingu tingimusi:

.....  
.....

2.3 Eluruumi üleandmine Üürnikule toimub üleandmise-vastuvõtmise akti alusel, milles fikseeritakse Eluruumi seisukord ja koosseis lepingu sõlmimise hetkel. Üleandmise-vastuvõtmise akt on lepingu lahutamatuks osaks ning iseseisvat juriidilist jõudu ei oma.

## III LEPINGU TÄHTAEG

3.1 Käesolev Leping jõustub allakirjutamise hetkel ning kehtib kuni .....

## IV ÜÜR JA TASU TEENUSTE EEST

4.1 Üürnik kohustub tasuma tema poolt üürile võetud elamispinna eest üüri  
.....EUR kuus. Antud üüril ei ole sees ega sellele lisandu käibemaks.

4.2 Eluruumi üüri tasumine toimub ülekandega/sularahas:

..... (selgituseks märkida aadress ning kuu mille eest üüri tasuti)

4.3 Üürnik kohustub tasuma järgneva kuu üüri igakuiselt ühekordse sissemaksena iga kuu ..... kuupäevaks.

4.4 Üürnik kohustub teostama garantiimakse summas .....EUR lepingu allakirjutamisel, mis tagastatakse Üürnikule pärast üürilepingu tähtaja möödumist, või lepingu enneaegset lõpetamist, juhul kui Üürileandjal ei ole pretensioone Üürniku vastu ning Eluruum on üleantud samas seisundis milles on ka vastu võetud Üürniku poolt arvestades loomuliku kulu, arvates sellest vajadusel maha kõik Üürniku poolsed Lepingust tulenevad kohustused ning hüvitised.

4.5 Üür ja teenuste eest tasumisega viivitamisel tasub Üürnik viivist 0,1% tasumisega viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest.

4.6 Lisaks Üürile on Üürnik kohustatud tasuma Ruumide kasutamisel tarbitavate muude teenuste (sh küte, elekter, vesi, kanalisatsioon, telefon, kaabeltelevisioon, signalisatsioon, prügivedu, internetiühendus, koristus, edaspidi Kõrvalkulud) eest eraldi vastavalt tegelikule tarbimisele ja vastava teenuse osutaja või Üürileandja poolt esitatud arvetele.

## **V ÜÜRILEANDJA KOHUSTUSED**

5.1 Üürileandja kohustub:

5.1.1 andma lepingu objekti Üürniku kasutusse alates ..... a.

5.1.2 hoidma omal kulul nõutavas tehnilises- ja tuleohutusseisundis keskküte-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, elektri-, ventilatsiooni-, tuletõrjeseadmeid;

5.1.3 tagama avariide korral rikete likvideerimise, kusjuures Üürniku süül tekkinud rikete ja kahjustuste kõrvaldamine toimub Üürniku arvel;

5.1.4 informeerima eelnevalt Üürnikku hoone kommunaalteenustega varustamise katkestustest ja plaanilistest remontidest;

5.1.5 juhul kui Üürileandjal tekib vajadus üürile antud Eluruumi sisenemiseks, teatab ta sellest eelnevalt Üürnikule ja teeb seda Üürniku nõusolekul;

5.1.6 juhul kui korter muutub elamiskõlbmatuks ja Üürnik ei saa korterit lepingutingimuste kohaselt kasutada, maksab Üürileandja Üürnikule üüriraha tagasi kasutamata aja eest ettemaksu ulatuses;

5.2 Üürileandja ei vastuta Eluruumis oleva Üürniku vara säilimise eest.

## **VI ÜÜRNIKU KOHUSTUSED**

6.1 Üürnik kohustub:

6.1.1 kasutama Eluruumi vastavalt selle otstarbele;

6.1.2 hoidma puhtust ja korda üldkasutatavates ruumides ning mitte rikkuma neis olevat sisustust ja seadmeid ja mitte suitsetama Eluruumides;

6.1.3 pidama kinni sanitaar-, tuleohutuse ja elamute ekspluateerimise eeskirjadest oma Eluruumis ja elamu üldkasutatavates kohtades;

6.1.4 mitte tegema Eluruumis ümberehitusi ilma neid Üürileandjaga kooskõlastamata;

6.1.5 mitte häirima oma tegevusega samas majas elavate teiste isikute rahu ja tegevust;

6.1.6 tasuma õigeaegselt p. 4.1 toodud üüri, ning p. 4.6 toodud teenuste eest vastavalt käesoleva Lepingu tingimustele;

6.1.7 rikete avastamisel Eluruumis või üldkasutatavates ruumides rakendama viivitamatult kõiki abinõusid nende kõrvaldamiseks ja teatama koheselt Üürileandjale kõikidest avariidest;

6.1.8 Lepingu tähtaja lõppedes andma Lepingu objekti ning selle seadmed täies korras üle Üürileandjale arvestades loomulikku kulu;

6.1.9 Eluruumi või selle sisustuse rikkumisel hüvitama Üüriandjale kõik rikkumisega tekitatud kahjud;

6.1.10 lubama Üüriandjal kontrollida Eluruumi seisukorda ja sihipärast kasutamist, kui Üüriandja on sellest Üürnikku eelnevalt informeerinud.

6.2 Üürnikul ei ole õigust Eluruumi allüürile andmiseks.

6.3 Üürnikul ei ole õigust Eluruumis koduloomade pidamiseks.

*Koduloomade pidamisel vastutama täielikult mööbli säilimise eest Eluruumis, ning juhul kui koduloom hävitab või rikkub korteri sisustust Üürnik on kohustatud kahju täies ulatuses hüvitama vastavalt hindadele mis on sätestatud käesoleva Lepingu Üleandmise - vastuvõtmise Aktis.*

6.4 Kui Üürnik ei täida mõnda Lepingus sätestatud kohustust, on Üüriandjal õigus täita vastav kohustus Üürniku eest ja nõuda kohustuse täitmisest Üüriandjale tekkinud kulutuste hüvitamist. Käesolevas punktis sätestatu ei piira mis tahes viisil Üüriandja õigust kasutada kõiki muid seadusest ja Lepingust tulenevaid õiguskaitsevahendeid.

## VII ÜÜRILEPINGU MUUTMINE

7.1. Käesoleva Lepingu tingimusi on võimalik muuta ainult Üürniku ja Üüriandja kirjalikul nõusolekul, kui Eesti Vabariigi seadustest ei tulene teisiti.

## VIII ÜÜRILEPINGU LÕPPEMINE

8.1 Üürileping lõpeb tähtaja möödumisel, kui ei lepita kokku teisiti.

8.2 Üüriandjal on õigus ühepoolselt enne tähtaega Lepingu lõpetada, teatades sellest Üürnikule kirjalikult ette vähemalt **30** kalendripäeva välja arvatud juhtudel sätestatud p. 8.5 ja 8.6 käesolevas Lepingus.

8.3 Üürnikul on õigus enne tähtaega Lepingu lõpetada, teatades sellest Üüriandjale kirjalikult ette vähemalt **30** kalendripäeva juhul kui:

8.3.1 Eluruumidel tekib puudus või nende kasutamine on takistatud asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta ja mida ta ei pea Lepingu kohaselt oma kulul kõrvaldama, ning selline puudus välistab Ruumide sihtotstarbelise kasutamise või piirab seda olulisel määral;

8.3.2 Ruume ei ole võimalik kasutada seetõttu, et Üüriandja on rikkunud oma Lepingust tulenevaid kohustusi;

8.3.3 Tekkis mingi muu Üürniku jaoks oluline põhjus lepingu lõpetamiseks.

8.4 Juhul kui Üürnik lõpetab ennetähtaegselt Lepingu p. 8.3.1 ja p. 8.3.2 põhjustel, Üüriandja kohustub tagastama garantiimakse p. 4.4 toodud tingimustel ning tasuma leppetrahvi, mis võrdub käesoleva lepingu p.4.1 toodud **kuu üürile**. Juhul kui Üürnik soovib lõpetada Leping tingimustel mis ei ole sätestatud käesolevas Lepingus, Üüriandjale jääb õigus garantiimakse mittetagastada ning lisaks on Üürnik kohustatud tasuma leppetrahvi, mis võrdub käesoleva lepingu p.4.1 toodud **kuu üürile**.

8.5 Juhul kui Üürnik jätab täitmata või rikub p.6. toodud kohustusi on Üüriandjal õigus Leping ennetähtaegselt lõpetada, ning tekitatud materiaalse kahju ulatuses garantiimakse mittetagastada, teatades sellest Üürnikule kirjalikult ette vähemalt 14 kalendripäeva.

8.6 Juhul kui Üürnik viivitab p. 4.1 toodud Üüri ja Kõrvalkulude maksmisega enam kui **10** kalendripäeva on Üüriandjal õigus leping koheselt lõpetada ning Üürnik on kohustatud Eluruumid

**5 (viie)** päeva jooksul vabastama vastavalt tingimustele toodud p. 6.1.8 ning tasuma leppetrahvi, mis võrdub käesoleva lepingu p.4.1 toodud **kuu üürile**.

## **IX ELURUUMI OMANIKU MUUDATUS**

9.1 Eluruumi omandiõiguse üleminekul teisele omanikule jääb käesolev Leping jõusse ka uue omaniku suhtes, kui Eesti Vabariigi seadustest ei tulene teisiti.

## **X LÕPPSÄTTED**

10.1 Kui käesoleva Lepingu säte muutub kehtetuks või kohaldamatuks, siis ei mõjuta see käesoleva lepingu teiste sätete kehtivust. Sel juhul loetakse kehtetuks muutunud või kohaldamatu säte asendatuks sättega, mis on võimalikult lähedane kehtetule või kohaldamatule sättele.

10.2 Leppetrahvi või viivise maksmiseks kohustatud Pool on kohustatud tasuma käesoleva Lepingu kohaselt maksmisele kuuluva leppetrahvi või viivise **10 (kümne) päeva** jooksul arvates õigustatud Poolelt sellekohase nõude saamisest. Juhul kui leppetrahvi või viivise maksmiseks kohustatud Pool ei tasu käesoleva Lepingu kohaselt maksmisele kuuluva leppetrahvi või viivise **10 (kümne) päeva** jooksul arvates õigustatud Poolelt sellekohase nõude saamisest, on õigustatud Poolel õigus teisele Poolele esitada leppetrahvi ja/või viivise nõude kasutades inkasso firma teenust.

10.3 Eluruumi mittekasutamine ei vabasta Üürnikku tema lepingust tulenevatest kohustustest (tasuda üüri, jt. kohustused).

10.4 Kõik käesolevast Lepingust tulenevad kuid siin reguleerimata küsimused lahendatakse seaduse üldise mõtte alusel. Lepingut täidetakse ja tõlgendatakse kooskõlas Eesti Vabariigi õigusaktidega.

10.5 Kõik lepingupoolte vahel tekkinud lahkarvamused lahendatakse läbirääkimiste teel, kokkuleppe mitteraavutamisel lahendatakse vaidlused Eesti Vabariigi seadusandlusega ettenähtud korras.

10.6 Käesolev leping on sõlmitud kahes võrdse juriidilise jõuga eestikeelses eksemplaris, millest üks jääb Üürnikule ja teine Üürileandjale.

10.7 Käesolevale lepingule lisandub Eluruumi üleandmise-vastuvõtmise akt.

10.8 Kõik käesoleva lepingu lisad ja käesoleva lepingu alusel või sellest tulenevalt sõlmitud kokkulepped moodustavad käesoleva lepingu lahutamatu osa.

**Üürileandja**

**Üürnik**

## Üleandmise - vastuvõtmise akt

1. Antud akt on koostatud Valduse üle andmisel, fikseerimaks sellel oleva vara koosseis ja selle seisund.
2. Antud akt moodustab ..... (Üürileandja) ja ..... (Üürnik) vahel sõlmitud Üürilepingu lahutamatu osa.
3. Käesolevas aktis osalevad pooled: Valduse Üürileandja ja valduse Üürnik.
4. Valdus: .....-toaline korter, asukohaga ..... *Tallinn*,

### TEHNIKA:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

### MÖÖBEL:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....
6. ....
7. ....

Elektriarvesti algnäit: öine ..... päevane .....

Veearvesti algnäit: külm ..... soe .....

külm ..... soe .....

Gaasiarvesti algnäit: .....

5. Vara koosseis ja selle seisundi hinnang: .....

6. Üleantud võtmekomplektide arv:

Siseukse võtmeid on ..... komplekt(i), välisukse võtmeid on ..... komplekt(i).

Värava pulte/võtmeid on ..... komplekt(i), postkasti võtmeid ..... tükk(i).

7. Antud Üleandmis-vastuvõtmise akti osapooled kinnitavad et, mööbel ja tehnika on kasutuskõlblikud, ning vee-, küte-, elektri-, kanalisatsiooniseadmed on töökorras.

.....  
Üürileandja

.....  
Üürnik

Tel: .....

Tel: .....

Kuupäev:

Kuupäev:

Alkiri:

Alkiri:

