

ÜÜRILEPING

17/12/2018

...- Tere Tali edaspidi nimetatud "Üürileandja" ühelt poolt

Ja

Kliendi Nimi Hello Kuu Isikukood XXXXXXXXXXXX, dokumendi nr. XXXXXX Tel: +372 XXXXXXXX e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXX, kontaktaadress XXXXXXXXXXXXXXXX edaspidi nimetatud "Üürnik" teiselt poolt, koos nimetatud "lepingupooled" või "pooled", sõlmisid käesoleva lepingu alljärgnevas:

1. Lepingu dokumendid

1. Lepingu dokumendid koosnevad käesolevast lepingust ja koos lepinguga allakirjutatud lisadest ning lisadest, milles lepitakse kokku peale käesoleva lepingu sõlmimist.
2. Käesolevale lepingule on lisatud lepingu sõlmimisel järgmised lisad:
 1. Ruumide üürnikule üleandmise akt- lisa nr.1.

2. Lepingu objekt

1. Käesoleva lepinguga Üürileandja annab Üürnikule ja temaga koos elama asuvatele isikutele kasutada korteri, edaspidi nimetatud "Ruumid", mis asub aadressil aadressil Aadress 101 , üldpinnaga rendiruum XXX m2.

Koosneb avatud köögiga elutoast ja vannitoast.

2. Ruumide üleandmine Üürnikule loetakse toimunuks käesoleva lepingu üleandmisakti allakirjutamisega.
3. Käesolev leping on 1 ja kehtib alates 17/12/2018

3. Tasu Ruumide kasutamise ja teenuste eest

1. Üürnik kohustub tasuma Üürileandjale Ruumide ja Sisustuse kasutamise eest igakuiselt üüri summas (XXXX) -t (edaspidi Üür).
2. Üürnik tasub Üüri hiljemalt jooksva kuu XXXX (.) kuupäevaks Üürileandja Scandium Kinnisvara OÜ arvelduskontole EE927700771002402265 LHV pangas või sularahas vahetult Üürileandjale või Üürileandja poolt määratud esindajale. Sularahas maksmise kinnituseks tehakse igakordselt kirjalik märg, mida kinnitatakse mõlema Poole allkirjadega.
3. Üürnik maksab Lepingu allkirjastamisel tagatisraha XXXX (kolmsada viiskümmend) eurot (edaspidi nimetatud Tagatisraha). Tagatisraha peab üürileandja hoiustama krediidiasutuses oma varast eraldi vähemalt kohaliku keskmise intressiga. Intress kuulub üürnikule ja suurendab Tagatisraha.
4. Juhul, kui Üürnikul on Lepingu lõppedes Üürileandja ees Lepingust tulenevaid võlgnevusi või kui Üürnik on kahjustanud Ruumide või selle Sisustust ulatuses, mis ei ole käsitletav Ruumide/Sisustuse hariliku kulumisena, on Üürileandjal õigus teostada Tagatisraha arvel tasaarvestusi Üürniku poolt võlgnetavate summade või Ruumide või selle Sisustuse seisukorra taastamiseks või Sisustuse asendamiseks kuluvate summade ulatuses. Juhul, kui Üürileandjal puuduvad Lepingu lõppedes nõuded Üürniku vastu, tagastab Üürileandja Tagatisraha Üürnikule kahe kuu jooksul alates Lepingu lõppemisest.
5. Lisaks Üürile on Üürnik kohustatud tasuma kõik Ruumide kasutamisega seotud kõrvalkulud, milleks on tasu elektrienergia, elamu üdelektrienergia, vee ja kanalisatsiooni, kütte, prügiveo ning muude kommunaalteenuste eest, samuti igakuised haldus-, hooldus-, avari- ja remondimaksud elamu haldajale (sh maksed remondifondi, maamaksu, elamu kindlustuse, valveteenuste ning tasu kaabeltelevisiooni-, telefoni- ja internetiteenuse kasutamise eest) edaspidi nimetatud Kõrvalkulud). Kõrvalkulude suurus määratakse igakuiselt lähtudes arvestite näitudest ja teenusepakkujate poolt esitatud arvetest.
6. Üürnik tasub eelmise kuu Kõrvalkulude eest otse teenusepakkujate arvelduskontodele või Üürileandja poolt esitatud arvetel ära näidatud pangakontole, arvetel ära näidatud maksetähtajaks.
7. Poolte kokkuleppel teeb Üürnik iseseisvalt ja enda nimele vajalikud lisalepingud (signalisatsioon, digi-tv, internet, telefon) vastavat teenust pakkuva firmaga.
8. Teenuste maksumuse muutmisest informeerimine toimub üürnikule teenuste eest tasumisele kuuluva summa kohta teatise saatmisega.
9. Lepingu sõlmimisest tulenevate summade, Ruumide kasutamise, Kõrvalkulude või muude teenuste eest tasumisega viivitamisel tasub üürnik viivist 0,06% (null koma null kuus) tasumisega viivitatud summast iga tasumisega viivitatud päeva eest. Vastava viivisenõude esitab Üürileandja kirjalikult.

4. Üürnikuga koos elavad isikud

1. Üürnikuga koos elavad isikud kasutavad Üürnikuga võrdselt kõiki õigusi ja kannavad kõiki kohustusi, mis tulenevad käesolevast lepingust.
2. Üürnikuga koos elavad täisealised isikud kannavad Üürnikuga solidaarset varalist vastust käesolevast lepingust tulenevate kohustuste täitmise eest.
3. Üürniku või temaga koos elavate täisealiste isikute ajutine äraolek ei vabasta neid ühegi käesoleva lepingu järgse kohustuse täitmisest.

5. Üürniku õigused ja kohustused

1. Üürnikul on õigus:
 1. Majutada ilma Üürileandja nõusolekuta tema kasutusse antud Ruumidesse oma elukaaslast ja alaealisi lapsi. Nimetatud isikute majutamisel Ruumidesse on Üürnik kohustatud sellest Üürileandjat informeerima. Teiste isikute majutamine Ruumidesse on lubatud üksnes Üürileandja nõusolekul.
 2. Ennast ja oma pere liikmeid üüritava kinnisvara aadressile ametlikult sisse kirjutada.
2. Üürnik on kohustatud:
 1. säilitama kõigi pakutavate teenuste arveid ja arvete tasumist tõendavad dokumente ning vajadusel ka esitama need Üürileandjale 1 kord kuus.
 2. Kasutama elu- ja abiruumi vastavalt nende otstarbele, st. elamiseks.
 3. Pidama kinni sanitaar-, tuleohutuse ja elamute ekspluateerimise eeskirjadest oma Ruumides ja elamu üldkasutatavates kohtades;
 4. Mitte risustama üldkasutatavaid ruume.

5. Suitsetama ainult selleks ettenähtud kohas, mitte Ruumides.
6. Vastutama üüritud ruumides oleva vara eest välja arvatud juhul kui kahju ei tekkinud Üürniku süül, murtvargusega ega force majeure juhtudel.
7. Hüvitama Üürileandjale Üürniku või temaga koos elavate isikute süü läbi Ruumide, elamu või nende seadmete rikkumisest tekitatud kahjud.
8. Ruumide või elamu üldkasutatavates kohtades rikete avastamisel rakendama viivitamatult abinõusid ja viivitamatult võtma ühendust Ruumide halduriga telefoni teel XXXXX, või XXXXX@gmail.com ja vastavalt 24H avariiteenuse telefonidel, kes korraldavad esimesel võimalusel rikete kõrvaldamise (sh. korraldama Ruumide avarii või rikke parandamise).
9. Ruumide vabastamisel andma üürileandjale üle Ruumid ning selle seadmed samas seisukorras, kui need olid üürile võtmisel vastava akti alusel, arvestades normaalset kulumist ja amortisatsiooni.
10. Üürnikul ei ole õigust anda Ruume kasutada kolmandatele isikutele (allüürile) ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta.
11. Üürnik ei oma õigust teha Ruumide või selle seadmete ümberehitus või –paigutust ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta (sealhulgas seintesse kruvide, tüüblite kinnitamist) .
12. Mitte kuulama oma korteris muusikat või muid helisid, ega põhjustama muul moel müra selliselt, et see häiriks naabreid, sealhulgas ka öörahu välisel ajal.
13. Mitte suitsetama korteris ega korteri aknal.

6. Üürileandja õigused ja kohustused

1. Üürileandjal on õigus:
 1. kontrollida Üürniku poolt käesoleva lepingu tingimustest kinnipidamisest, leppides selles Üürnikuga kokku vähemalt 24 tundi ette;
 2. kehtestada juhenduses Eesti Vabariigi õigusaktidest sanitaar-, tuleohutuse ja elamute eksploateerimise eeskirju.
2. Üürileandja on kohustatud:
 1. informeerima eelnevalt Üürnikku ehitise plaanilisest remontidest, juhul kui üürileandjat on sellest eraldi teavitatud.
 2. kandma ehitise, Ruumide ja Ruumides asuva Üürileandjale kuuluva sisseseade rikete ja avariide likvideerimise kulud, välja arvatud juhtudel, kui avarii põhjuseks oli üürnik või temaga koos elavate isikute süüline tegevus või tegevusetus.
 3. hoidma omal kulul nõutavas tehnilises ja tuleohutusseisundis keskkütte-, elektri-, veevarustuse-, kanalisatsiooni-, sundventilatsiooni süsteemid ning korteris sisalduvad tehnilised seadmed.

Lepingu muutmine

Käesoleva lepingu tingimusi on võimalik muuta ainult Üürileandja ja Üürniku kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud Eesti Vabariigi õigusaktidega ettenähtud ning käesolevas lepingus sätestatud juhtudel. Kirjaliku vormi järgimata jätmisel on lepingu muudatus tühine.

7. Lepingu muutmine, lõppemine ja ülesütlemine

1. Käesoleva lepingu tingimusi on võimalik muuta ainult Üürileandja ja Üürniku kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud Eesti Vabariigi õigusaktidega ettenähtud ning käesolevas lepingus sätestatud juhtudel. Kirjaliku vormi järgimata jätmisel on lepingu muudatus tühine.
2. Käesolev leping lõpeb poolte kokkuleppel või lepingu lõpetamisel seaduses sätestatud korras, arvestades käesoleva lepingu sätteid.
3. Pooled on kokku leppinud, et võivad Lepingu ülesse öelda mis tahes põhjusel teatades sellest teisele poolele ette vähemalt 30 päeva.
4. Üürileandja võib nõuda käesoleva lepingu ennetähtaegset lõpetamist ning väljakolimise keeldumise korral Ruume üürilepingu alusel kasutatavate isikute väljatõstmisest kohtu korras teist eluruumi vastu andmata järgmistel juhtudel:
 1. Kui nad on jätnud mõjuvate põhjusteta rohkem kui 10 (kümme) päeva maksmata Ruumide kasutamise eest või teenuste eest ega ole võlgnestust likvideerinud Üürileandja poolt kirjalikult antud tähtajal.
 2. Kui nad lõhuvad või rikuvad elu- ja abiruumi või ei kasuta neid sihipäraselt.
 3. Lepingu esemeks olevad Ruumid ei jää remondi käigus alles, oluliselt väheneb või suureneb.
 4. Üürnik ja/või temaga koos elavad täisealised isikud annavad Ruumid kasutada kolmandatele isikutele ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta.

8. Muud tingimused

1. Pooltevahelised käesoleva lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis ja saadetud taasesitamist võimaldaval meetodil (näiteks e-postiga), välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatsioonilise iseloomuga, mille edastamisel teisele poolele ei ole õiguslikke tagajärgi.
2. Käesolevast lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse pooltevaheliste läbirääkimistega. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused Harju Maakohtus.
3. Käesolevas lepingus on ette nähtud kõik tingimused ning eeltoodu ühesel mõistmisel juhinduvad VÕS § 31.
4. Kõigi küsimuste lahendamisel, mis ei ole reguleeritud käesoleva lepinguga, juhinduvad pooled kehtivast seadusandlusest ja poolte vahel kirjalikult sõlmitavatest kokkulepetest, mis kuuluvad lahutamatu osana (lisadena) käesoleva lepingu juurde.
5. Üürniku poolt Üürileandjale tagastatav korter peab olema üleandmisel koostatud üleandmise-vastuvõtmise aktis fikseeritud seisundis, arvestades normaalset kulumist ja koristatud. Kui korter ei ole tagastamise ajal puhas, võib Üürileandja arvata tagatisrahast maha 35 kuni 60 eurot koristuskulude kateks.
6. Käesolev leping on koostatud ja allkirjutatud eesti keeles 2 (kahes) võrdset juriidilist jõudu omavas identses eksemplaris, millest üks jääb Üürileandjale ja teine Üürnikule.
7. Üürniku poolt Üürileandjale tagastatav korter peab olema tagastamise puhas ja koristatud (kaasa arvatud külmik ja wc pott). Kui korter ei ole puhas, annab Üürnik oma nõusoleku, et Üürileandja tellib koristusfirmast puhastusteenuse, mille maksumus (vähemalt 35 eurot) arvestatakse maha üürniku tagatisrahast või selle puudumisel tasub selle kulu Üürnik.

Poolte allkirjad:

Üürileandja: Üürnik:
