

Eluruumi üürileping

1. Lepingu pooled

1.1 Üürileandja

Ettevõte	
Registrikood	
E-posti	
Telefon	
Arvelduskonto	
Esindaja	

1.2 Üürnik

Ees- ja perekonnanimi	
Isikukood	
E-posti	
Telefon	
Arvelduskonto	

2. Lepingu ese

2.1 Üürileandja annab üürniku kasutusse eluruumi aadressil **xx** (edaspidi eluruum) koos eluruumis oleva sisustuse ja seadmetega vastavalt **Lisale 1**.

3. Tähtajad

3.1 Eluruum antakse üürnikule üle **xx.xx.202x**.

3.2 Üleandmine toimub üleandmis-vastuvõtmisaktiga (**Lisa 2**).

3.3 Leping on sõlmitud tähtajatult.

3.4 Lepingu korralisest ülesütlemisest tuleb ette teatada vähemalt 3 kuud.

3.5 Ülesütlemisavaldus esitatakse kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

3.6 Üürileandjal on õigus keelduda eluruumi üleandmisest, kui üürnik ei ole tasunud lepingu alusel tasumisele kuuluvaid summasid (vt p-d 4.2 ja 6).

4. Üür

4.1 Üürnik tasub üürileandjale üüri **xx eurot kuus**, ette, hiljemalt **iga kuu hiljemalt 27. kuupäevaks**.

4.2 Esimene üürimakse **xx eurot** tasutakse lepingu sõlmimise päeval.

4.3 Üüri tasumisega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda viivist kuni 3× VÕS § 113 lg 1 teises lauses sätestatud viivisemäärast.

5. Kõrvalkulud

- 5.1** Üürnik kannab eluruumi kasutamisega seotud kõrvalkulud vastavalt tegelikele arvetele ja/või jaotustele, sh: vesi ja kanalisatsioon, elekter, küte, prügi äravedu, haldusteenus, lift, üldelekter ja muud tavapärased majandamiskulud.
- 5.2** Üürnik kannab lisaks kõrvalkuludele järgmised hoone korrashoiu- ja parenduskulud: korteriühistu poolt määratud remondifondi makse, korteriühistu poolt määratud laenumakse, mis on võetud hoone parendamiseks või rekonstrueerimiseks, muud korteriühistu otsusega määratud hoone säilitamise või parendamisega seotud püsikulud.
- 5.3** Punktis 5.2 nimetatud kulude kogusumma ei või ületada **xx eurot** kuus. Ülemmäära ületava osa kannab üürileandja, kui pooled ei lepi kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kokku teisiti.
- 5.4** Üürnik edastab vee arvestite näitude fotod **iga kuu xx. kuupäevaks**.
- 5.5** Üürileandja teatab üürnikule igakuiselt tasumisele kuuluvate kulude summa, lähtudes arvetest.
- 5.6** Üürnik tasub punktides 5.1–5.2 nimetatud kulud koos üüriga **iga kuu xx. kuupäevaks**.
- 5.7** Üürileandja võimaldab üürniku nõudmisel tutvuda kulusid tõendavate dokumentidega.
- 5.8** Punktides 5.1–5.2 nimetatud kulude tasumisega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda viivist kuni $3 \times \text{VÕS § 113 lg 1 teises lauses}$ sätestatud viivisemäärast.

6. Tagatisraha

- 6.1** Üürnik maksab **tagatisraha xx eurot** (*kuni kolme kuu üüri ulatuses*).
- 6.2** Üürnik võib tasuda tagatisraha kolme kuu jooksul võrdsetes osades: 1) lepingu sõlmimisel xx eurot, 2) xx. kuupäeval xx eurot, 3) xx. kuupäeval xx eurot. (*valikuline*)

7. Muud lepingu tingimused

Üürnikul ei ole lubatud:

- 7.1** anda eluruumi kolmanda isiku kasutusse ega võimaldada kolmandal isikul eluruumis alaliselt elada ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta, välja arvatud VÕS § 289 järgsed isikud;
- 7.2** suitsetada eluruumis;
- 7.3** pidada koduloomi;
- 7.4** teha parendusi ja muudatusi ilma üürileandja kirjaliku nõusolekuta.

7.5 Kui üürnik rikub oluliselt punktis 7 sätestatud mitterahalisi kohustusi, on üürileandjal õigus nõuda leppetrahvi 10% ühe kuu üürist koos kõrvalkuludega iga rikkumise eest; ühes kalendrikuus kokku kuni 20% ühe kuu üürist koos kõrvalkuludega. Leppetrahvinõuet ei rahuldata tagatisraha arvelt.

8. Eluruumi tagastamine

8.1 Üürnik tagastab eluruumi hiljemalt lepingu lõppemise päeval ajavahemikus 09.00-17.00.

8.2 Tagastamisel koostatakse tagastamisakt.

8.3 Eluruum tagastatakse seisundis, mis vastab lepingujärgsele kasutamisele, arvestades tavakulumit.

8.4 Tagastamisega viivitamisel on üürileandjal õigus nõuda hüvitist proportsionaalselt ühe kuu üürisummast (üür/30) iga viivitatud päeva eest ning lisaks tõendatud kahju.

9. Lõppsätted

9.1 Lepingus reguleerimata küsimustes kohaldatakse [võlaõigusseaduse](#) (§-d 271-338) eluruumi üürilepingu sätteid.

9.2 Teated esitatakse kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis lepingu punktis 1 märgitud e-posti aadressidele.

9.3 Teade loetakse kätte saaduks kolmandal päeval pärast saatmist, kui saatjale ei ole saabunud tehnilist veateadet.

9.4 Vaidlused lahendatakse poolte valikul üürikomisjonis või eluruumi asukoha järgses maakohtus.

9.5 Leping jõustub allkirjastamisel.

Allkirjad

Üürileandja

Üürnik

Inventari ja seadmete loetelu

Eluruumi aadress: _____

Üürilepingu kuupäev: _____

Eluruum antakse üle järgmise sisustuse ja seadmetega:**1. Köök**

Ese	Seisukord
Köögimööbel	
Pliit	
Ahi	
Külmkapp	
Nõudepesumasin	
Õhupuhasti	
Valgustid	

2. Elutuba

Ese	Seisukord
Diivan	
Laud	
Toolid	
Valgustid	
Kardinad	

3. Magamistuba

Ese	Seisukord
Voodi	
Madrats	
Riidekapp	
Valgustid	

4. Vannituba

Ese	Seisukord
Pesumasin	
Kuivati	
Dušš / vann	
Segistid	
Ventilatsioon	

5. Muud esemed

Ese	Seisukord

6. Võtmed

Võtme liik	Kogus
Korteri võti	
Trepikoja võti	
Postkasti võti	
Panipaiga võti	
Parkimiskaart / pult	

Üürnik kinnitab, et on inventari üle vaadanud ja selle seisukorraga nõus.

Üürileandja: _____

Üürnik: _____

Kuupäev: _____

Üleandmis-vastuvõtmisakt

Eluruumi aadress: _____

Üürilepingu kuupäev: _____

1. Arvestite näidud üleandmisel

Arvesti	Näit
Külm vesi	
Soe vesi	
Gaas (kui on)	

2. Eluruumi seisukord üleandmisel

Seinad: _____

Põrandad: _____

Laed: _____

Aknad: _____

Uksed: _____

Sanitaartehnika: _____

Köögitehnika: _____

Fotod on lisatud ja moodustavad akti lahutamatu osa.
(Fotod märgitakse failinimede või lisade loeteluna.)

3. Puudused (kui esinevad)

Üürnik kinnitab, et eluruum on üle antud ja vastu võetud aktis märgitud seisukorras.

Üürileandja: _____

Üürnik: _____

Kuupäev: _____

Tagastamisakt

Eluruumi tagastamine lepingu lõppemisel

Eluruumi aadress: _____

Üürilepingu kuupäev: _____

Tagastamise kuupäev: _____

1. Arvestite näidud tagastamisel

Arvesti	Näit
Külm vesi	
Soe vesi	
Gaas (kui on)	

2. Seisukorra hindamine

Seinad: _____

Põrandad: _____

Laed: _____

Aknad: _____

Uksed: _____

Sanitaartechnika: _____

Köögitehnika: _____

3. Puudused, mille eest vastutab üürnik

(Kui puudusi ei esine, märgitakse: „Eluruum on tagastatud lepingujärgsele kasutamisele vastavas seisundis, arvestades tavakulumit.”)

4. Võtmete tagastamine

Võtme liik	Kogus
Korteri võti	
Trepikoja võti	
Postkasti võti	
Panipaiga võti	
Parkimiskaart / pult	

5. Tagatisraha arvestus

Tagatisraha summa: _____ eurot

Mahaarvestused (kui on): _____ eurot

Tagastamisele kuuluv summa: _____ eurot

Tagastamise tähtaeg: _____

Üürnik kinnitab eluruumi tagastamist.

Üürileandja kinnitab eluruumi vastuvõtmist.

Üürileandja: _____

Üürnik: _____

Kuupäev: _____