

## Eluruumi üürileping

### 1. Lepingu pooled

#### 1.1 Üürileandja

<b>Ettevõte</b>	
<b>Registrikood</b>	
<b>E-posti</b>	
<b>Telefon</b>	
<b>Arvelduskonto</b>	
<b>Esindaja</b>	

#### 1.2 Üürnik

<b>Ees- ja perekonnanimi</b>	
<b>Isikukood</b>	
<b>E-posti</b>	
<b>Telefon</b>	
<b>Arvelduskonto</b>	

### 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 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%. 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 üüri komisjonis 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**

<b>Ese</b>	<b>Seisukord</b>
Köögimööbel	
Pliit	
Ahi	
Külmkapp	
Nõudepesumasin	
Õhupuhasti	
Valgustid	

**2. Elutuba**

<b>Ese</b>	<b>Seisukord</b>
Diivan	
Laud	
Toolid	
Valgustid	
Kardinad	

**3. Magamistuba**

<b>Ese</b>	<b>Seisukord</b>
Voodi	
Madrats	
Riidekapp	
Valgustid	

**4. Vannituba**

<b>Ese</b>	<b>Seisukord</b>
Pesumasin	
Kuivati	
Dušš / vann	
Segistid	
Ventilatsioon	

**5. Muud esemed**

<b>Ese</b>	<b>Seisukord</b>

## 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: \_\_\_\_\_

Sanitaartechnika: \_\_\_\_\_

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 lepingujärgse kasutamisele vastavas seisundis, arvestades tavakulumit.”)

### 4. Võtmete tagastamine

Võtme liik	Kogu
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: \_\_\_\_\_