Tähtajaline eluruumi üürileping (NÄIDIS)

nr _____

Leping jõustub, kui üürileandja on lepingu allkirjastanud.

ÜÜRILEANDJA
Nimi: _____
Registrikood: _____
Aadress: _____
E-post: _____
Telefon: _____
Arveldusarve: _____

ÜÜRNIK
Nimi: _____
Isikukood: _____
E-post: _____
Telefon: _____

1. LEPINGU ESE

1.1 Pooled sõlmivad käesoleva eluruumi üürilepingu (edaspidi nimetatud Leping) alljärgnevas:

1.2 Üürileandja kinnitab, et tal on õigus sõlmida käesolevat Lepingut vastavalt allpool toodud tingimustele ning ühelgi kolmandal isikul ei ole Lepingu esemeks oleva Eluruumi kasutus- ega käsutusõigust ning seaduslikku alust selliste õiguste taotlemiseks.

1.3 Lepinguga annab Üürileandja Üürnikule tasu eest ajutiseks kasutamiseks Üürileandjale kuuluva korteri asukohaga [hoone aadress] _____, korter nr [korteri number] _____, üldpinnaga [üldpind] _____ m² (edaspidi nimetatud Eluruum).

2. LEPINGU ESEME ÜLEANDMINE JA SEISUKORD

2.1 Üürileandja annab Eluruumi Üürnikule üle korras ja nõuetekohaselt funktsioneeriva veevärgi ja kanalisatsiooniga, korras ja kasutamiseesmärgile vastava küttesüsteemi, ventilatsiooni- ja elektrisüsteemiga.

2.2 Üürileandja annab Eluruumi Üürnikule kasutada alates [alguskuupäev] _____ kuni [lõppkuupäev] _____.

2.3 Eluruum antakse Üürniku kasutusse sama heas seisukorras, kui Eluruum oli selle ülevaatamise seisundis. 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.

2.4 Eluruumi Üürniku kasutusse andmisel on Üürnikul õigus 15 päeva jooksul teatada e-posti teel puudustest, mis on Eluruumis. Üüriperioodi jooksul tekkinud puuduste osas tuleb pöörduda koheselt Üürileandja poole. Üüriperioodi jooksul tekkinud ja mitte teavitatud puuduste eest vastutab Üürnik ning peab katma vastavate puuduste eemaldamise kulud. Üürileandjal on õigus 15 päeva jooksul peale Lepingu lõppemist teatada e-posti teel puudustest, mis on Eluruumis aga mis jäid üleandmise hetkel märkamata ja millest Üürnik ei teavitanud.

2.5 Eluruumi asuvad elama Üürniku poolt näidatud isikud. Kui korteris soovib elada rohkem täiskasvanud inimesi, kui üürileandja on ette näinud, tuleb lisainimese pealt igakuisele üürile lisaks maksta [lisainimese tasu] _____ eurot.

Elanikud:

[elanikud: nimi, isikukood] _____

2.6 Lemmikloomad on lubatud, kui nad ei häiri naabreid, ega kahjusta eluruume ja nende pidamise tingimused vastavad kehtivatele eeskirjadele. Lemmikloomade tekitatud kahjustused tuleb Üürnikul likvideerida või tasuda Üürileandjale nende likvideerimise kulud. Lemmikloomad: [lemmikloomad] _____.

NÄIDIS

3. ÜÜR, KÕRVALKULUD JA ETTEMAKS

3.1 Üürnik kohustub tasuma Üürileandjale Eluruumi kasutamise eest igakuiselt üüri summas [kuuüür] _____ eurot (edaspidi nimetatud Üür). Üür ei sisalda ning üürile ei lisandu käibemaksu.

3.2 Üüri tasutakse jooksva kuu eest eelneva kuu 20. kuupäevaks. Üürnik tasub Üüri Üürileandja arveldusarvele. Üüri ja kommunaaltasusid ei saa tasuda sularahas.

3.3 Üüri hakatakse tasuma alates üürilepingu nimetatud kuupäevast.

3.4 Kõrvalkulusid arvestatakse ning Üürnik kohustub nende eest tasuma alates otsese valduse ülevõtmisest, üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamisest.

3.5 Lisaks üürile tasub Üürnik Eluruumi osas tarbitavate teenuste osutaja poolt esitatud arvel näidatud teenuste eest (edaspidi nimetatud Kõrvalkulud), s.t.: elektrienergia (vastavalt näidule), elamu üldelektrienergia, sooja vee (vastavalt näidule), külma vee (vastavalt näidule) ja kanalisatsiooni, kütte, prügiveo, koridoride ja väliterritooriumi koristuse eest. Samuti igakuised haldustasu ja raamatupidamis teenuse elamu haldajale, hoone korrashoiu- ja parenduskulu ehk hoolduskulu, maamaksu, elamu kindlustuse, (edaspidi nimetatud Kõrvalkulud). Kõrvalkulude suurus määratakse igakuiselt lähtudes arvestite näitudest ja teenusepakkujate poolt esitatud arvetest. Kõik kõrvalkulud sisaldavad käibemaksu.

3.6 Lepingust tulenevate maksete tasumisega viivitamise korral kohustub Üürnik tasuma viivist 0,3 % päevas viivitatud summalt iga viivitatud päeva eest kuni makse täies ulatuses tasumiseni.

3.7 Üürileandja ja Üürnik on täiendavalt kokku leppinud, et kui võlgnevuselt viivise arvestamise summa ühes päevas jääb alla ühe euro on minimaalne viivise määr üks euro päevas.

3.8 Üürnik tasub käesoleva Lepingu allkirjastamise päeval Üürileandjale lepingutasu [lepingutasu] _____ eurot, ettemaks [tagatisraha] _____ eurot, jooksva kuu üüri [jooksva kuu üür] _____ eurot, järgmise kuu üüri [järgmise kuu üür] _____ eurot. Kokku: [esimene makse kokku] _____ eurot tagamaks tema lepingujärgsete kohustuste täitmist. Kui üürnik tellis täiendavaid teenuseid nagu näiteks mööbel, parkimiskoht jne lisandub nende summa esimesele arvele.

3.9 Ettemaks tagastatakse [tagastamise tähtaeg] _____ jooksul käesoleva lepingu lõppemise päevast arvates, kui Üürnik on täitnud kohaselt oma lepingujärgseid kohustusi ning Üürileandjal ei ole tema vastu rahalisi nõudeid, mis võivad tekkida ka Eluruumi või selle sisustuse hävimisest, kahjustumisest või kaotsiminekust. Üürileandja ja Üürnik on eraldi kokku leppinud, et ettemaksu hoiustamise eest Üürileandja ei maksa intressi. Kuna pankade jooksva konto intressid on nii väiksed, siis raamatupidamise intressi arvestuse kulud on suuremad, kui arvestuslik intress ja see tegevus tooks kaasa täiendavaid kulusid, mis tuleks lisada üüri hinnale.

3.10 Üürnik maksab ühekordset Lepingu lõpetamise tasu [kuuüür] _____ eurot kui üüriperiood on lühem kui 1 kuu.

3.11 Kui Üürnik ei anna Eluruumi valdust üle lepingu lõppemise tähtpäeval või erakorralise lepingu ülesütlemisel seatud tähtajal, kolib Üürileandja Üürniku isiklikud esemed Eluruumist välja ja hoiustab neid laos kuni 2 kuud. Peale seda Üürniku esemed utiliseeritakse. Üürnik peab Eluruumide mitte üleandmise eest tasuma 180 eurot, mis sisaldab Eluruumi lukkude vahetamise ja Üürniku esemete kolimise, säilitamise ja utiliseerimise kulusid.

3.12 Kui üürileandja on füüsiline isik ja üürnik on juriidiline isik siis vastavalt tulumaksuseadusele on tulumaksu maksja igakuiselt üürisummalt juriidiline isik. See tähendab, et üürile tuleb lisaks maksta tulumaks üürisummalt. Kui juriidilisest isikust üürnik jätab tasumata igakuiselt üürilt tulumaksu, rakenduval üürilepingu punktid 3.1 kuni 3.11 ja 5.1 kuni 5.10.

4. POOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

4.1 Üürnik on kohustatud:

- Mitte suitsetama Eluruumis, Eluruumi akendel või rõdul, maja koridorides, maja välisukse ees ja maja krundil

NÄIDIS

(parklas). Suitsetada võib ainult selleks ettenähtud suitsumajades. Üürnik vastutab ka oma külaliste tegevuse eest. Kui Eluruumis on suitsetatud, on Üürnik kohustatud tasuma Eluruumi sanitaarremondi kulud.

- Kui Eluruum lõhnab suitsu või muu halvale hügieenile viitava lõhna järele Eluruumi üleandmisel, siis on Üürileandjal õigus nõuda Eluruumis sanitaarremondi tegemist,lagede ja seinte värvimimist ja/või üüritud pehme mööbli maksumuse tasumist, mille kulud katab Üürnik.
- Kasutama Eluruumi ja selle sisustust sihipäraselt vastavalt Lepingule ja Eluruumi otstarbele, s.o. elamiseks.
- Hoidma Eluruumi puhtana ja seda regulaarselt koristama. Kui Eluruum ülevaatusel või üürilepingu lõppemisel ei vasta sellele puhtuse tasemele, millisena üürnik Eluruumi vastu võttis, on üürileandjal õigus tellida Eluruumile koristusteenus, mille kulud maksab üürnik.
- Pidama kinni kodukorra,- heakorra-, sanitaar- ja tuleohutuse eeskirjadest, samuti avaliku korra eeskirjadest Eluruumis ja elamus.
- Mitte halvendama Eluruumi mööbli, sisustuse või tehnika seisukorda, v.a. normaalne kulumine.
- Mitte tegema Eluruumis mistahes muudatusi või parandusi ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta.
- Lubama Üürileandjal Eluruumi üle vaadata, kui see on vajalik Eluruumi säilitamiseks või võõrandamiseks teatades sellest ette 2 päeva. Kui Üürnik ei ole teates kokku lepitud ajal Eluruumis, on Üürileandjal õigus Eluruum üle vaadata ilma Üürniku või tema esindaja kohal olemata.
- 3 kuud enne Üürilepingu lõppemist võib üürileandja näidata korterit teisele isikule, teatades sellest ette 1 päev. Kui Üürnik ei ole teates kokku lepitud ajal eluruumis on Üürileandjal õigus Eluruum üle vaadata ilma Üürniku või tema esindaja kohal olemata.
- Üürileandja kooskõlastab Üürnikuga ülevaatuse aja vähemalt 1 nädala ette ning Eluruumi ülevaatus toimub Üürniku juuresolekul. Eluruumi ülevaatust teostatakse iga 6 kuu tagant ja 1 kuu enne üürilepingu lõppu. Eluruumi sisenemiseks ei pea ette teatama ning Üürniku juuresolek ei ole vajalik avariide ilmnemisel või seadusest tulenevate ülevaatuste ja/või kontrollide puhul.
- Mitte andma Eluruumi allüürile või muul viisil kolmanda isiku kasutusse ilma Üürileandja eelneva kirjaliku loata.
- Eluruumi võivad kasutada ainult Üürilepingus näidatud inimesed ja lemmikloomad.
- Lepingu viimasel kehtivuse päeval tagastama Eluruumi koos päraldistega ja kõigi esemetega, mis anti Üürniku valdusesse Lepingu sõlmimisel, seisundis, millises Eluruum koos kõigi asjadega oli Üürnikule üleandmisel, võttes arvesse normaalset kulumist. Kui eluruum vajab täiendavat koristust, tellib selle töö üürileandja ja kulud maksab üürnik.
- Teatama viivitamatult Üürileandjale Eluruumis toimunud igast avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele võimalikud abinõud tekkinud olukorra võimalike tagajärgede vähendamiseks.
- Mitte kasutama seadmeid ja tehnoloogiat, mis tekitavad üldkehtivatest normidest suuremat vibratsiooni ja müra, raadio- ja TV häireid, ümbrust ja keskkonda kahjustavat tolmu, gaase, kiirgust, vahelagede ülekoormust, vee-, ventilatsiooni- ja kanalisatsioonivõrgu kahjustusi, elektrivõrgu ülekoormust.
- Esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Üürileandjale esitada, hiljemalt 15 tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks. Kahtluste vältimiseks avaldavad pooled, et nimetatud tähtaeg ei ole õigust lõpetav tähtaeg.
- Hoidma kindlalt temale usaldatud, Lepingu objektiga seotud varasid, sh Eluruumiga seotud võtmeid, mille kadumisel või vigastamisel kohustub Üürnik tasuma kogu kulu, mis objektile on tekitatud.
- Mitte hoiustama oma isiklike asju elamu trepikojas ja koridors. Trepikojad ja koridorid on evakuatsiooniteed ja need peavad olema vabad. Üürileandjal on õigus ära viia trepikojast ja koridorist esemed, mis ohustavad evakuatsiooniteed. Esemete tagasisaamisel peab Üürnik tasuma igakordselt lepingu rikkumise tasu 30

NÄIDIS

eurot.

- Kui Üürnikul on auto ja ta pargib seda maja parklas, peab see olema kokku lepitud Üürileandjaga. Kui Üürnik pargib autot ilma kokkuleppeta on Üürileandjal õigus nõuda lepingu rikkumise tasu 30 eurot igas kuus, kui auto pargib parklas vähemalt ühe öö kalendrikuus. Üürnik vastutab samamoodi ka oma külaliste parkimise eest maja parklas.
- Eluruumi tagastamisel vormistatakse üleandmis-vastuvõtmisakt.

4.2 Üürileandja on kohustatud:

- Andma Eluruumi lepingujärgseks kasutamiseks sobivas seisundis Üürnikule üle hiljemalt [alguskuupäev] _____;
- Võimaldama Üürnikul Eluruumi kasutamist vastavalt käesolevale lepingule.

4.3 Üürnikul on õigus:

- Teha Eluruumis parendusi ja muudatusi vaid Üürileandja kirjalikul nõusolekul.
- Lepingu lõppemisel võtta ära Eluruumis tehtud parenduse või muudatuse, kui see on võimalik Eluruumi kahjustamata. Kõik kahjustuste kulud tuleb tasuda üürnikul.
- Taotleda üürilepingu tingimuste muutmist. üürilepingu tingimuste muutmise tasu on 200 eurot.

4.4 Tausta kontroll maksehäireregistris ja info avaldamine maksehäireteregistris.

Peale Üürilepingu allkirjastamist ja esimese arve tasumist peab Üürnik ja Käendaja esitama ÜürileandjaleCreditinfo ametliku maksehäirete väljavõtte. Selle esitamiseks on kaks võimalust:

- Siseneda Creditinfo.ee veebilehele ja tellida sealt Üürniku või vastava ettevõtte maksehäirete raport ja saata see [üürileandja e-post] _____
- Üürileandja poolse taustakontrolli tegemise eest tuleb tasuda [taustakontrolli tasu] _____ eurot.

5. LEPINGU KESTUS, LÕPPEMINE JA ERAKORRALINE ÜLESÜTLEMINE

5.1 Käesolev Leping lõpeb [lõppkuupäev] _____;

5.2 Käesolev leping lõpeb automaatselt, kui üüri või kommunaalteenuste arve tasumata jätmine on ületanud 30 päeva ja võlgnevuse summa kokku on üle 30 euro. Peale seda on Üürnikul korteri vabastamiseks aega 3 tööpäeva. Kui võlgnevus on ületanud 45 päeva, sisestatakse Üürniku võlgnevus maksehäirete registrisse.

5.3 Üürileandjal on õigus käesolev Leping erakorraliselt, etteteatamistähtajata üles öelda seaduses sätestatud alustel.

5.4 Üürileandjal on õigus käesolev leping erakorraliselt, etteteatamistähtajaga 3 tööpäeva üles öelda, kui Üürnik on rikkunud kodukorda või pidutsenud öörahu ajal ja sellega häirinud olulisel määral naabreid.

5.5 Üürileandjal on õigus leping ennetähtaegselt lõpetada kui eluruum võõrandatakse. Üürileandja peab sellest Üürnikule ette teatama vähemalt 2 kuud.

5.6 Üürileandjal on õigus käesolev leping erakorraliselt etteteatamisajaga 10 päeva üles öelda kui Üürnik või tema külalised suitsetavad korteris, korteri aknal, rõdul, koridoris, parklas või mõnes muus kohas, kus ei ole lubatud suitsetad. Suitsetada võib ainult selleks ettenähtud suitsumajades.

5.7 Üürileandjal on õigus käesolev leping erakorraliselt etteteatamisajaga 10 päeva üles öelda kui korter lõhnab suitsu või mõne muu tuntava lõhna järgi mille on põhjustanud Üürnik või tema isiklikud asjad.

5.8 Üürileandjal on õigus leping ennetähtaegselt lõpetada, kui üürniku korteris elab rohkem inimesi, kui selles on kokku lepitud üürilepingus. Üürileandja peab lepingu erakorralisest lõpetamisest ette teatama vähemalt 7 päeva, kui üürnik ei ole tasunud inimeste eest lisatasu 10 päeva jooksul.

5.9 Üürnikul on õigus käesolev Leping igal ajal, olenemata põhjusest, üles öelda, teatades sellest Üürileandjale ette kirjalikult vähemalt 2 kuud.

5.10 Kui Üürnik ja Üürileandja on peale üürilepingu erakorralist lõppemist saavutanud kokkuleppe, et Üürnik

NÄIDIS

saab edasi üürida korterit, tuleb sõlmida uus üürileping ja tasuda lepingu sõlmimise tasu.

5.11 Üürileandjal on õigus käesolev leping erakorraliselt etteteatamisajaga 10 päeva üles öelda, kui Üürnik ei ole registreerinud üürilepingus lemmiklooma või seda kirjalikult Üürileandjaga kooskõlastanud või kui lemmikloomad häirivad naabreid, kahjustavad eluruume ja nende väljaheited on koristamata väliterritooriumilt.

6. VÄÄRAMATU JÕUD

6.1 Poolte kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta rikkumiseks ning see on vabandatav, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mille saabumist Pooled Lepingu sõlmimisel ei näinud ette ega võinud ette näha (force majeure ehk vääramatu jõud). Vääramatu jõud on asjaolu, mida Pooled ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud temalt oodata, et ta Lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks. Vääramatuks jõuks loetakse muu hulgas üleujutust, tulekahju, looduskatastroofi, sõda, terroriakti või streiki, mis teeb võimatuks Lepingu täitmise või kohase täitmise.

6.2 Vääramatuks jõuks ei ole Lepingu tähenduses Poole majandusliku olukorra muutus, halvad ilmastikuolud, hinnatõus, puhkus, pankrot ega ka pankrotihoiatus või hagi tagamine. Vääramatu jõu esinemine peab olema tõendatud selle Poole poolt, kes soovib sellele viidata, et vabaneda seadusest tulenevast või Lepingus sätestatud vastutusest Lepingu rikkumise eest.

7. KOHALDATAV ÕIGUS JA KOHTUALLUVUS

7.1 Lepingule kohaldatakse ja Lepingut tõlgendatakse õigusaktide alusel.

7.2 Lepingust tulenevad vaidlused, mida ei õnnestu lahendada läbirääkimiste teel, lahendatakse Eesti Vabariigi seaduste alusel.

8. LÕPPSÄTTED

8.1 Pooled peavad Lepingu täitmisel käituma üksteise suhtes hea usu ja mõistlikkuse põhimõtetest lähtuvalt ning peavad igakülgselt arvestama teise Poole huvidega.

8.2 Leping sisaldab kõiki Lepingu objekti puudutavaid Poolte kokkuleppeid ning asendab alates jõustumisest kõiki Poolte vahel sama Lepingu objekti suhtes varasemalt sõlmitud mistahes suulisi ja kirjalikke kokkuleppeid.

8.3 Pooled kinnitavad, et Leping vastab poolte tegelikule tahtele. Pooled kinnitavad, et Lepingu ükski säte ei kahjusta ebamõistlikult ühtegi Poolt ning et Poolte õigused ja kohustused lepingu alusel on tasakaalus.

8.4 Pooled kinnitavad, et on teisele Poolele teatanud kõigist asjaoludest, mille vastu teisel Poolel on või võib olla, arvestades Lepingu eesmärki, äratuntav oluline huvi, et teise Poole huvide ja õigustega on mõistlikult arvestatud ning et teisele Poolele on esitatud tõeseid andmeid.

8.5 Lepingust tuleneva mistahes õiguse teostamisel või kohustuse täitmisel esinev viivitus ei tähenda sellest õigusest loobumist ega sellise kohustuse täitmisest vabanemist, ühegi õiguse osaline teostamine ega kohustuse täitmise osaline nõudmine ei välista vastava õiguse edasist teostamist ega vastava kohustuse täieliku täitmise nõudmise õigust, kui Lepingus ei ole sätestatud teisiti.

8.6 Kõikides Lepinguga reguleerimata küsimustes juhinduvad Pooled seadustest, headest kommetest, väljakujunenud tavadest ja praktikast.

8.7 Lepingus märgitud kontaktidele (e-post või telefon) edastatud igapäevane informatsioon, millel ei ole õiguslikke tagajärgi, loetakse kätte antuks ilma täiendavate kinnituste nõudeta. Kõik olulised Lepinguga seotud teated edastatakse kirjalikult. Iga Lepingu rikkumisest tulenev nõue teisele Poolele esitatakse kirjalikus vormis.

9. KINNITUSED

9.1 Üürnik kinnitab, et tutvunud ja aru saanud üürilepingu tingimustest.

9.2 Üürnik kinnitab, et on tutvunud ja aru saanud eluruumi majas kehtivast kodukorrast.

NÄIDIS

ÜÜRILEANDJA KONTAKTID:

Raamatupidamine: telefon [raamatupidamise telefon] _____ ja e-post [raamatupidamise e-post] _____.

Haldur: [halduri nimi] _____, telefon [halduri telefon] _____, e-post [halduri e-post] _____.

Lisa 1. Üüritavad pinnad ja kuutasud

Nimetus	Periood	Kuutasu (EUR)
_____	_____	_____
Kokku kuus		**_____**

Allkirjad

Leping allkirjastatakse digitaalselt. Allkirjastamise aeg on digiallkirjas.

ÜÜRILEANDJA: _____

ÜÜRNIK: _____

NÄIDIS