

## **NBI SELGITUSED KOOSTAJALE**

**Lepingu koostamisel ja lünkade täitmisel tutvu hoolikalt näidistingimustega – kustuta kõik halli taustaga kaldkirjas märgistatud selgitused ja mittevajalik tekstiosa. Vajadusel muuda / täienda teksti ning veendu, et lepingu lõpptekst vastaks poolte tegelikule tahtele ja kokkulepetele. Kogemuse puudumisel konsulteerige juristi või asjatundjaga. Üürilepinguga seotud reeglistik on kirjas võlaõigusseaduse (VÕS) §-s 271-338.**

## **ELURUUMI ÜÜRILEPING**

\_\_\_\_.a.

\_\_\_\_\_ (edaspidi **üürileandja**), registri- või isikukood \_\_\_\_\_, aadress \_\_\_\_\_

ja

\_\_\_\_\_ (edaspidi **üürnik**), isikukood \_\_\_\_\_, aadress \_\_\_\_\_,

edaspidi koos nimetatud ka **poled**, sõlmisid käesoleva eluruumi üürilepingu (edaspidi **leping**) alljärgnevas:

### **1. LEPINGU OBJEKT**

1.1. Üürileandja annab ning üürnik võtab elamiseks üürile eluruumi aadressil \_\_\_\_\_, pindalaga \_\_\_\_m<sup>2</sup> (edaspidi **eluruum**). Eluruumi koosseisus on järgmised ruumid: \_\_\_\_\_ **[loetleda toad, köök, garaaž vm ruumid]**.

1.2. Koos eluruumiga annab üürileandja üürniku kasutusse ka eluruumis paiknevad seadmed ja mööbli (edaspidi **sisustus**). **[Kui üürile antakse eluruum koos sisustusega, siis on soovituslik olulisemad esemed siin üles loetleda või teha fotod ja lisada need lepingule]**

1.3. Üürileandja annab eluruumi üürnikule üle hiljemalt \_\_\_\_a. Üleandmisel üürileandjalt üürnikule ja lepingu lõppemisel ka vastupidi koostatakse üleandmise-vastuvõtmise akt, kuhu märgitakse eelkõige üleandmise aeg, üleandmise juures viibinud isikud, arvestite näidud ning eluruumi ja selle sisustuse seisukord üleandmise hetkel.

### **2. LEPINGU TÄHTAEG**

2.1. Leping on sõlmitud tähtajatult. **[Mittekohaldamisel kustutada]**

2.2. Leping on sõlmitud tähtajaliselt ning kehtib alates \_\_\_\_\_ **[sõlmimise hetk või muu kindel tähtaja algus]** kuni \_\_\_\_\_ **[tähtpäev]**. Lepingu pikenemine toimub poolte kirjalikul kokkuleppel või VÕS §-s 310 nimetatud juhtudel. **[Mittekohaldamisel kustutada]**

### **3. ÜÜR JA KÕRVALKULUD**

3.1. Eluruumi kasutamise eest kohustub üürnik tasuma üürileandjale üüri summas \_\_\_\_\_ eurot kuus (edaspidi **üür**). Kui seadus seda lubab, siis käibemaksu üürile ei lisandu.

3.2. Üür tuleb tasuda iga järgneva kuu eest ettemaksuna hiljemalt jooksva kalendrikuu \_\_\_\_ . kuupäevaks.

3.3. Üür tuleb tasuda \_\_\_\_\_ **[üürileandja ees- ja perekonnanimi või ärinimi]** arveldusarvele nr \_\_\_\_\_.

[Lepingus võib leppida kokku ka sularahas arveldamise, sellisel juhul on soovitatav igakordsel tasumisel võtta üürileandjalt või tema esindajalt kinnitus üüri tasumise kohta. Lepingus võib leppida kokku ka üüri tõstmise või perioodilise suurenemise korra, võttes aluseks VÕS §-s 299-300 toodud reeglid. Tähtajatu üürilepingu korral on üüri tõstmise eeldused seaduses kirjas, tähtajalise üürilepingu korral kehtib üüri perioodilise suurenemise kokkulepe üksnes juhul, kui üürileping on sõlmitud vähemalt kolmeaastase tähtajaga]

3.4. Lisaks üürile on üürnik kohustatud tasuma ka eluruumi kasutamisega seotud alljärgnevad kõrvalkulud (edaspidi **kõrvalkulud**):

- a) hoone (kus eluruum asub) halduskulud, hoolduskulud ja kindlustus;
- b) elektrienergia tarbimine;
- c) vee tarbimine;
- d) soojuse tarbimine;
- e) jagamisele minev üldelekter ja üldvesi;
- f) kanalisatsiooniteenus;
- g) jäätmekäitlus;
- h) gaasi tarbimine;
- i) sidekommunikatsiooni teenused;
- j) valveteenused;
- k) eluruumi kindlustuskulu.

[Eelnev on kõrvalkulude näidisloetelu, mida tuleks korrigeerida vastavalt vajadusele ja kokkulepetele. Kõrvalkuludeks on konkreetse eluruumi kasutamisega seostuvad kulud. Üldjuhul ei pea üürnik maksma nt ühistu remondifondi makseid või sihtotstarbelisi laenumakseid, kuna need kulud ei ole otseselt seotud eluruumi kasutamisega tulenevalt VÕS § 292 lg 1 (erisusi saab kokku leppida VÕS § 292 lg 1<sup>1</sup> toodud korras). VÕS § 293 kohaselt jäävad üürileandja kanda ka maksud (nt maamaks), kui üürilepingust ei tulene teisiti]

3.5. Kõrvalkulude suurus määratakse igakuiselt lähtudes arvestite näitudest, teenusepakkujate poolt esitatud arvetest ja kehtivast arvestusmetoodikast. Kui kõrvalkulu ei arvestata arvesti näidu alusel, võetakse muu arvestusmetoodika puudumisel kõrvalkulu arvutamise aluseks eluruumi pindala proportsioon kogu hoone köetava pindala suhtes.

3.6. Kõrvalkulude tasumiseks esitab üürileandja üürnikule vastava(d) arve(d) hiljemalt 3 päeva enne tasumise tähtaega. Kõrvalkulude eest tasub üürnik arvel märgitud makse saajale hiljemalt arvel näidatud tasumise tähtajal. Kõrvalkulude eest tasumisele kuuluvad maksed loetakse üürniku poolt nõuetekohaselt makstuks nende täies ulatuses laekumisel makse saajale.

[Lepingus võib ka teisiti kokku leppida, näiteks: a) üürileandja tasub kõrvalkulud ise ja teatab üürnikule kõrvalkulude summa, mis tuleb tasuda lisaks üürile; b) üürileandja taotlusel saadavad teenusepakkujad kõik kõrvalkulude arved tasumiseks otse üürnikule, ilma üürileandja poolse vahendamiseta]

3.7. Kui üürnik tellib eluruumiga seoses iseseisvalt teenuseid (nt telefon, kaabeltelevisioon, internet), siis tasub üürnik nende teenuste eest otse teenusepakkujale. Kui üürileandja osutab või vahendab üürnikule seoses eluruumi kasutamisega teenust, mida ei ole nimetatud kõrvalkulude loetelus, siis lepivad pooled selles eraldi kokku.

3.8. Üüri ja kõrvalkulusid hakatakse arvestama ja üürnikul tekib nende tasumise kohustus alates eluruumi üürnikule üleandmise kuupäevast. Lepingu alusel tasutud summast loetakse esimesena tasutuks lepingu täitmisega seotud kulud (nt võla sissenõudmise kulud), teiseks viivised, kolmandaks kõrvalkohustused ja neljandaks üür.

3.9. Lepingujärgsete maksetega hilinemisel või lepingu lõppemisel eluruumi vabastamisega viivitamisel tasub üürnik üürileandja nõudmisel viivist võlaõigusseaduses sätestatud määras. Viivist arvestatakse tasumata makselt (lepingujärgse maksega hilinemisel) või igakuisest üüri summast (eluruumi vabastamisega viivitamisel) alates kohustuse täitmise tähtpäevale järgnevast päevast iga viivitatud päeva eest.

*[Seadusejärgse viivisemäära asemel võib lepingus kokku leppida ka muu viivisemäära, kuid tuleb arvestada VÕS § 287<sup>1</sup> sätestatud piiranguid > tühine on viivisemäär, mis ületab enam kui kolm korda seadusejärgset viivisemäära. Lisaks võivad pooled kokku leppida leppetrahvi maksmisel, kui rikutakse oluliselt mitterahalist kohustust – lepingus tuleb täpselt määratleda, milliste oluliste rikkumiste korral saab nõuda leppetrahvi]*

#### 4. TAGATISRAHA

4.1. Lepingujärgsete kohustuste tagamiseks on üürnik kohustatud maksma üürileandja lepingus nimetatud arveldusarvele tagatisraha summas \_\_\_\_\_ *[maksimaalselt 3 kuu üüri ulatuses]* eurot. Tagatisraha puudutavates küsimustes juhendatakse võlaõigusseadusega kehtestatud korrast, v.a kui pooled on kokku leppinud teisiti. *[NB! Tagatisraha maksmise, hoiustamise ja tagastamise reeglid on kirjas VÕS §-s 308 ja üürniku kahjuks kõrvalekalduvad teistsugused kokkulepped on VÕS § 275 kohaselt tühised]*

4.2. Üürileandja hoiustab tagatisraha kogu lepingu kehtivuse ajaks. Üürileandja käes olev tagatisraha ei anna üürnikule õigust viivitada lepingust tulenevate kohustuste täitmisega.

4.3. Tagatisraha kuulub lepingu lõppemisel üürnikule tagastamisele eeldusel, et üürileandjal ei ole üürniku vastu varalisi nõudeid ja puudub alus selliste nõuete tekkimiseks. *[Üürnik võib tagatisraha tagasi nõuda, kui üürileandja ei ole teatanud oma nõuetest 2 kuu jooksul pärast lepingu lõppemist, VÕS § 308 lg 3]*

4.4. Üürileandja võib teha tagatisrahast tasaarvestusi üürniku võlgnevustega ja üürileandja varale tekitatud kahjuga. Kui üürnik on tekitanud eluruumile või üürileandja varale kahju, võib üürileandja kahju hüvitamise kulud tagatisrahast tasaarveldada. Kui üürileandja on rahuldanud tagatisraha arvelt oma nõude üürniku vastu, võib ta üürnikult nõuda tagatisraha taastamist lepingus kokkulepitud tagatisraha summani.

*[Eluruumi üürileping ei pea sisaldama tagatisraha maksmise kokkulepet. Üürileandjal on lepingust tulenevate nõuete tagamiseks ka seadusest tulenev üürileandja pandiõigus, vt VÕS § 305]*

#### 5. POOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

##### 5.1. Üürileandjal on õigus:

5.1.1. kontrollida üürniku poolt lepingu tingimustest kinnipidamist ning teha üürnikule rikkumiste kõrvaldamiseks ettekirjutusi;

5.1.2. siseneda eluruumi üürniku või temaiga koos elava isiku juuresolekul või muu pooltevahelise kokkuleppe alusel. Üürileandja või tema esindaja võib siseneda eluruumi ilma ette teatamata, kui on mõistlik alus eeldada lepingu olulist rikkumist või eluruumile olulise kahju tekkimist. Üürileandja või tema esindaja võib siseneda eluruumi koos uute üüri- või ostuhuvilistega tingimusel, et üürileandja on sellest üürnikule vähemalt 2 päeva ette teatanud;

5.1.3. hoida enda valduses vähemalt ühte eluruumi sissepääsemist võimaldavate vahendite komplekti.

## 5.2. Üürileandjal on kohustus:

- 5.2.1. anda eluruumi valdus üürnikule üle vastavalt poolte vahel kokkulepitud tingimustele;
- 5.2.2. võimaldada eluruumi ja selle sisustuse kasutamist kokkulepitud otstarbel ja tingimustel;
- 5.2.3. anda nõusolek eluruumi registreerimiseks üürniku elukohana (sama nõusolek tuleb anda ka üürnikuga koos elavatele isikutele, kelle eluruumis majutamine on üürileandjaga kooskõlastatud);
- 5.2.4. informeerida üürnikku kõikidest olulistest asjaoludest või sündmustest, mis võivad mõjutada lepingu täitmist või mille osas võib mõistlikult eeldada üürniku huvi (nt eluruumi või hoone plaanilised remonttööd, teenuste rikked ja katkestused, võimalikud piirangud seoses eluruumi kasutamisega);
- 5.2.5. esitada üürniku nõudmisel kõrvalkulude määramise või tasumise aluseks olevad dokumendid;
- 5.2.6. järgida võlaõigusseaduses ettenähtud üürileandja kohustusi.

## 5.3. Üürnikul on õigus:

- 5.3.1. üürileandja eelneva nõusolekuta majutada eluruumis oma \_\_\_\_\_; *[nt elukaaslast, abikaasat, lapsi, lapselapsi, vanemaid, vanavanemaid, kassi, koera vms. Loetleda üles kõik, kelle majutamiseks ei ole vaja üürileandja eraldi nõusolekut, vajadusel täpsustada nimeliselt või muude tunnuste alusel, nt töövõimetut isa, kuldset retriiverit vms]*
- 5.3.2. üürileandjaga kokkuleppel teha eluruumis parendusi, muudatusi ja remonti. Omavoliliste parenduste ja remonttööde korral peab üürnik arvestama, et lepingu lõppemisel tuleb üürileandja nõudmisel taastada eluruumi endine seisukord. Kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti, siis ei pea üürileandja eluruumis tehtud parendusi ja muudatusi üürnikule kompenseerima;
- 5.3.3. registreerida eluruum oma ametliku elukohana (sama õigus laieneb üürnikuga koos elavatele isikutele, kelle eluruumis majutamine on üürileandjaga kooskõlastatud).

## 5.4. Üürnikul on kohustus:

- 5.4.1. tasuda üüri ja kõrvalkulusid õigeaegselt ning täita eluruumiga seotud teenuste saamiseks vajalikke nõudeid;
- 5.4.2. kasutada eluruumi, sisustust ja üldkasutatavaid ruume hoolikalt ja heaperemehelikult vastavalt nende sihtotstarbele ning säilitada need üleandmise hetkel olnud seisundis;
- 5.4.3. järgida hoone sise- ja heakorraga seotud eeskirju, otsuseid ja häid tavasid, sh arvestada hoone/eluruumi kindlustuslepingu tingimustega (kui need on üürnikule teatavaks tehtud) ning naabrite huvidega;
- 5.4.4. tagada, et eluruumis majutatavad isikud järgivad lepingust tulenevaid üürniku kohustusi – üürnik vastutab ainuisikuliselt eluruumis majutatavate isikute tegevuse eest;
- 5.4.5. hüvitada üürniku või eluruumi majutatud isiku süül eluruumile, sisustusele või üürileandjale tekitatud kahju 30 päeva jooksul arvates üürileandjalt vastava nõude ja kuluarvestuse saamisest;
- 5.4.6. esitada üürileandja nõudmisel dokumendid, mis tõendavad eluruumiga seotud kõrvalkulude või teenuste eest tasumist;
- 5.4.7. teavitada üürileandjat viivitamata eluruumi või sisustusega seotud puudusest või juhtumist, mis ei võimalda selle korrapäraselt kasutamist (nt avarii, kahjustumine, võtmete kaotus, lukustuse rike) ning võtma koheselt tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;
- 5.4.8. informeerida üürileandjat kõikidest olulistest asjaoludest või sündmustest, mis võivad mõjutada lepingu täitmist või mille osas võib mõistlikult eeldada üürileandja huvi (nt üürniku maksevõime oluline vähenemine);

- 5.4.9. kõrvaldada omal kulul eluruumi või sisustuse puudused, mida saab kõrvaldada harilikuks säilitamiseks vajaliku koristuse või hooldusega (nt lambipirnide, pistikute, segistite, filtrite vahetus);
- 5.4.10. taluda eluruumi suhtes tehtavaid töid ja mõjutusi, mis on vajalikud eluruumi säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;
- 5.4.11. järgida võlaõigusseaduses ettenähtud üürniku kohustusi;
- 5.4.12. kooskõlastada eelnevalt üürileandjaga järgmised tegevused:
- eluruumi lukustus- või turvasüsteemi paigaldus / vahetus (üürileandjal on õigus saada vähemalt üks sisenemist võimaldav komplekt);
  - eluruumis teostatavad parendus- ja remonditööd;
  - eluruumi kolmandale isikule allüürile või muul viisil kasutusse andmine;
  - eluruumi või sisustuse sihtotstarbe muutmise;
  - sisustuse, eluruumi päraldiste või üürileandjale kuuluva vallasvara väljaviimine eluruumist;
  - eluruumis looma või linnu pidamine;
  - suuremõõtmelise mööbli, tööstusvoolu tarvitava seadme või muu olulise mõjuulatusega objekti paigaldamine eluruumi;
  - kergestisüttivate, toksiliste, õhku saastavate ning vibratsiooni või üleloomulikku müra tekitavate esemete ja ainete hoidmine eluruumis või hoones.

*[Eelnev on näidisloetelu tegevustest, mis tuleb üürnikul eelnevalt üürileandjaga kooskõlastada. Loetelu võib korrigeerida vastavalt vajadusele ja kokkulepetele]*

*[Kui seoses eluruumi kasutamisega lepatakse kokku lisatingimusi, siis tuleks need punktis 5 üles loetleda. Näiteks praktikas on tavaline, et üürnikul keelatakse eluruumides suitsetamine või koduloomade pidamine]*

## 6. LEPINGU LÕPPEMINE

6.1. Leping lõpeb:

- 6.1.1. tähtaja möödumisel (kui leping on sõlmitud tähtajaliselt, lepingut ei ole varem erakorraliselt üles öeldud ning võlaõigusseadusest või poolte kokkuleppest ei tulene teisiti);
- 6.1.2. poolte kirjalikul kokkuleppel (pooled võivad igal ajal lepingu vastastikusel kokkuleppel lõpetada);
- 6.1.3. lepingu korralisel ülesütlemisel (tähtajatu lepingu võib kumbki pool korraliselt üles öelda, teatades sellest teisele poolele ette vähemalt 3 kuud),
- 6.1.4. lepingu erakorralisel ülesütlemisel (vt punkt 6.2), või
- 6.1.5. muul seadusest tuleneval alusel.

6.2. Pooltel on mõjuval põhjusel õigus leping erakorraliselt ja ilma ette teatamiseta üles öelda. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovival pooltel kõiki asjaolusid arvestades ja mõlema huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab. Eelkõige on nendeks põhjusteks VÕS §-des 314-319 nimetatud asjaolud. Leping erakorralise ülesütlemisel tuleb järgida VÕS §-s 325 toodud korda.

6.3. Leping lõppemisel peab üürnik vabastama eluruumi oma asjadest ja andma selle koos võtmete ja sisustusega üle üürileandjale (koristatud seisundis) hiljemalt lepingu lõppemise päeval või muul poolte vahel kokkulepitud ajal. Eluruum ja sisustus tuleb tagastada seisundis, mis vastab nende lepingujärgsele kasutamisele. *[Lepingus võib kokku leppida täpsemad nõuded tagastatava eluruumi ja sisustuse seisundile.]*

*[Üüritud asja tagastamise üldreeglid sätestab VÕS § 334]*

6.4. Kui lepingu lõppemisel ilmneb, et eluruum või sisustus ei vasta kokkulepitud tingimustele ja üürnik hoidub puuduste likvideerimisest, võib üürileandja tellida puuduste kõrvaldamiseks vajalikud teenused iseseisvalt ja üürniku kulul. Parendused, mida ei saa eemaldada eluruumi kahjustamata, saavad eluruumi osaks ning nende omand läheb üle üürileandjale, kui pooled ei ole kokku leppinud teisiti.

6.5. Kui üürnik viivitab eluruumi üleandmisega üle ettenähtud tähtaja, kohustub ta tasuma üüri ja kõrvalkulusid aja eest, mil eluruum oli tema valduses. Lisaks tuleb üürileandja nõudmisel tasuda viivist ning hüvitada viivitusega tekitatud kahju.

## 7. TEADETE EDASTAMINE

7.1. Kõik lepinguga seotud teated edastatakse teisele poolele lepingus märgitud kontaktandmete kaudu. Kontaktandmete muutumisel tuleb sellest teist poolt kohe informeerida, vastasel juhul loetakse teade kättetoimetatuks, kui see on edastatud vastava poole lepingus märgitud aadressile, e-posti aadressile või mobiilile tekstisõnumina.

7.2. Teade loetakse teise poole poolt kättesaaduks, kui aadressaat on kättesaamist kinnitanud või kui teate saatmisest e-postile või mobiilile tekstisõnumina on möödunud 24 tundi.

7.3. Üürnik informeerib üürileandjat kõikidest teadetest, mis on adresseeritud üürileandjale. Teistsuguse kokkuleppe puudumisel kohustub üürnik need teated säilitama kuni üürileandjale üleandmiseni.

## 8. LÕPPSÄTTED

8.1. Kui lepingust ei tulene teisiti, vormistatakse kõik lepingu muudatused kirjalikult lepingu lisaga.

8.2. Kui mõni lepingu punkt osutub õigustühiseks, ei mõjuta see lepingu teiste sätete kehtivust. Sel juhul asendavad pooled kehtetu sätte juriidiliselt kehtiva sättega, mis on kooskõlas poolte esialgse kavatsusega.

8.3. Lepingus osaliselt või täielikult reguleerimata küsimustes juhendatakse Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, eelkõige võlaõigusseaduse regulatsioonist.

8.4. Kõik lepingu alusel tekkivad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused lahendamisele Eesti Vabariigi seaduste alusel. *[Vajadusel määratleda ka kohtualluvus, s.t millises kohtus soovitakse lahendada lepinguga seotud vaidlused (nt Harju Maakohus)]*

8.5. Lepingu allkirjastamisega kinnitavad pooled vastastikku, et lepingu sõlmimise käigus avaldatud andmed on õiged, neil ei ole teineteise osas pretensioone ning nad ei ole jätnud avaldamata olulisi asjaolusid, mis võiks mõjutada lepingu sõlmimist ja edasist täitmist.

## 9. POOLTE KONTAKTANDMED

### 9.1. Üürileandja kontaktandmed

Telefon: \_\_\_\_\_

E-posti aadress: \_\_\_\_\_

Postiaadress: \_\_\_\_\_

Arvelduskonto: \_\_\_\_\_

Volitatud esindaja(d) lepinguga seotud küsimustes: \_\_\_\_\_

## 9.2. Üürniku kontaktandmed

Telefon:

E-posti aadress:

Postiaadress:

Arvelduskonto: \_\_\_\_\_

Volitatud esindaja(d) lepinguga seotud küsimustes: \_\_\_\_\_

### POOLTE ALLKIRJAD

Üürileandja

Üürnik