

OTSUS

Üürivaidlusasi nr.	11-1/101/22
Otsuse kuupäev ja koht	09.02.2023, Tallinn
Üürikomisjoni koosseis	Mai Sõber (istungi juhataja), Heli Hellamaa ja Anne Oad, istungi sekretär Maarika Snoting.
Üürivaidlusasi	K. K. (ik xxx; elukoht: xxx) avaldus xxx OÜ (äriregistri kood xxx; juhatuse liige xxx) vastu xxx Tallinnas asuva eluruumi üürilepingu sõlmimisel makstud ja tagastamata tagatisraha 330,60 euro tagastamiseks.
Istungil osalenud isikud	Vastustaja esindaja M. P.
Asja läbivaatamise kuupäev	31.01.2023
Resolutsioon	Tallinna Üürikomisjon otsustas:

1. Jätta läbi vaatamata K. K. nõue xxx OÜ vastu.

Samas üürivaidluses kohtusse pöördumise kord

Üürivaidluse pool võib üürivaidlusasja läbivaatamiseks pöörduda Harju Maakohtusse. Avalduselt tuleb tasuda riigilõiv.

Üürikomisjoni otsus jõustub, kui otsuse kättesaamise päevast alates 20 päeva jooksul ei ole maakoh- tusse esitatud hagi samas vaidlusasjas. Jõustunud otsus avaldatakse üürikomisjoni veebilehel.

Avalduse asjaolud ja nõue

Tallinna Üürikomisjonile esitatud avalduste kohaselt soovib avaldaja K. K. tagatisraha 330,60 euro tagastamist. Avaldaja tasus deposiidi 700 eurot.

Avaldaja lisab kirjavahetuse koos suurte koristus- ja puhastusarvetega. Korteriomaniik on mugav ja soovib korteri puhtaks saada üürniku kulul. Korter ja mööbel on uued, korteriomaniiku etteheited olid kõik elamise jäljed ja tagastamisel oli korter piisavalt puhas. Üürnik on nõus vastustama puhastuse eest kuni 100 euro piiris, see oli lepingus kirjas. Üürnik on nõus maksma kuni 08.09.2022 summas 82,50 eurot, augusti kommunaalkulud 123,95 eurot, millest elekter on 56,70 eurot. On nõus maksma septembri kaheksa päeva kommunaalkulud 7,95 eurot ja jääkapi murdunud sahtli eest 55 eurot. Avaldaja ei ole saanud mingeid selgitusi üürileandjalt, ainult arved, võlg ja süüdistused.

Üürikomisjoni istungile avaldaja ei ilmunud.

Vastustaja vastuväited

Vastustaja ei tunnista avaldaja nõuet ja tal on ka vastunõue. Kirjalikes vastuväidetes osundab vastustaja, et 21.03.2019 sõlmitud üürilepingus on kokku lepitud kõik üüritingimused.

Üürileandja märgib, et teoreetiliselt võinuks lepingu päevapealt lõpetada, loobudes deposiidist 700 eurost, mis katnuks peaaegu kõik septembri kulud ja anda eluruumid üürileandjale üle. Aga

korter ei olnud lepingu punktis 8.3 sätestatud seisus, et saanuks koostada üleandmise-vastuvõtmise akti vastavalt punktile 8.1.

Üürileandja saatis üürnikule 04.09.2022 telefonisõnumi küsimusega, mis kell 05.09 sobiks üüripind üle anda akti vastu. Üürnik soovis väljakolimise aega pikendada päevade kaupa ja kolis 05.09 kuni 08.09, mil kell 9.30 pidi toimuma korteri üleandmine. M. P. oli kohal 08.09 kell 9.30. Asjad olid välja kolimata ja korter koristamata. M. P. ütles üürnikule, et korter on koristamata, millega üürnik nõustus ja soovis, et vastustaja võtaks koristamisega seotud kulud deposiidist maha. Kui üürniku asjad olid pakitud autosse, sai üürileandja võtmed kätte. Kuna üürnik ei tagastanud korterit kokku lepitud korras ja ajal ning akt jäi koha peal allkirjastamata, vaatas üürileandja ise korteri üle ja lisis kommentaarid. Akt koos kommentaaridega saadeti üürnikule allkirjastamiseks. Kuna üürnik soovis kulude maha arvamist deposiidist, siis üürileandja nii ka tegi ja esitas üürnikule arved.

Eluruumi koristus ei olnud vaid tolmutühkimine ja põrandapesu. Korteri oli ebamõistlikult määratud ja vajab professionaalset süvapuhasust. Lepingu punkt 4.2.14 näeb ette üürniku kohustuse ebamõistlikult määratud vaibad ja pehme mööbli keemiliselt puhastama ja puhastamata korteri eest võib üürileandja deposiidist maha võtta 100 eurot. Antud juhul polnud tegemist halvasti koristatud, vaid täiesti koristamata korteriga, kus üürnik lahkus, tegemata midagi, samas teades lepingu lõpetamise protsessi.

Üürnikule esitati nõue kokku 995 eurot. Nõue on üürnikule saadetud 11.11.2022. Kui sellest deposiit maha lahutada, jääb nõue üürniku vastu 295 eurot.

Üürikomisjoni istungi alguses taotles vastustaja esindaja avaldaja avalduse läbivaatamist ja vaidluse sisulist lahendamist avaldaja kohalolekuta. Istungi käigus vastustaja esindaja muutis oma seisukohta, palus jätta avaldaja avalduse läbi vaatamata ja ühtlasi loobus ka oma nõudest üürniku vastu

Otsuse põhjendused

Üürivaidluse lahendamise seaduse (ÜVLS) § 12 lõige 4 sätestab, et kui avaldaja ei ilmu istungile mõjuva põhjusega, jätab komisjon avalduse läbi vaatamata.

Avaldaja K. K. kutsuti 31.01.2023 kell 10.00 määratud komisjoni istungile kirjaliku kutsega (tlk 18), mille kättesaamist ta kinnitas 29.12.2022 e-kirjas (tlk 46 ja 50). Üürikomisjoni istungile avaldaja ei ilmunud ega teatanud komisjonile mõjuvatest põhjustest jääda istungile ilmumata. Vastustaja esindaja taotles avaldaja nõude läbi vaatamata jätmist.

Eeltoodut arvesse võttes jätab komisjon avaldaja nõude läbi vaatamata.

/Allkirjastatud digitaalselt/

Üürikomisjoni liige
Heli Hellamaa

Üürikomisjoni liige
Mai Sõber

Üürikomisjoni liige
Anne Oad