***…/kuupäev/..*, *…/Linn/….***

***/Täisnimi/ettevõtte nimi/, /isikukood/registrikood/,* aadress ……………. (edaspidi Üürileandja),**

**ja**

***/Täisnimi/, /isikukood/,* aadress ……………. (edaspidi Üürnik),** **sõlmisid käesoleva lepingu alljärgnevas:**

Üürileandja annab ja Üürnik võtab alates …………….... üürile ...-toalise möbleeritud korteri nr …... aadressil ……………………. (edaspidi Üürikorter) kasutamiseks eluruumina isiklikuks tarbeks alltoodud tingimustel.

**1. Poolte andmed**

**1.1.** Poolte kontaktandmed

|  | Üürileandja | Üürnik |
| --- | --- | --- |
| Telefon |  |  |
| E-posti aadress |  |  |
| Arvelduskonto |  |  |
| Volitatud esindaja |  |  |

**1.2.** Pooled kinnitavad, et nende esitatud ja tulevikus esitatavad andmed on tõesed. Valeandmete esitamist loetakse lepingu oluliseks rikkumiseks.

**1.3.** E-posti aadress ja telefoninumber on osapoolte aktiivsed kontaktid ning pooled kasutavad neid omavahel suhtlemiseks. Pooled nõustuvad, et e-kirjaga saadetud tahteavaldusi loetakse vaikimisi kättetoimetatuks, kui väljasaatmisest on möödunud kolm tööpäeva (v.a arved, mis loetakse kättetoimetatuks e-postiga saatmise päeval).

**1.4.** Kontaktandmete muutusest on pooled kohustatud teineteist viivitamatult teavitama.

**2. Üürnik kinnitab, et**

**2.1.** ta on Üürikorteri üle vaadanud, on teadlik selle koosseisust ja tehnilisest seisukorrast ning tal ei ole sellega seoses Üürileandjale mingeid pretensioone;

**2.2.** ta on maksevõimeline ning puuduvad asjaolud, mis võiksid tal takistada käesoleva lepingu korrektset täitmist;

**2.3.** ta on tutvunud Üürikorteriga seotud kommunaalteenuste arvetega ja on teadlik lisateenuste maksumuse suurusest.

**3. Üürileandja kinnitab, et**

**3.1.** tal on õigus sõlmida käesolevat üürilepingut vastavalt sätestatud tingimustele;

**3.2.** kolmandatel isikutel puuduvad õigused Üürikorteri suhtes, sellega seoses ei ole vaidlusi ega muid asjaolusid, mis võiksid takistada käesoleva lepingu sõlmimist ning selle korrektset täitmist.

**4. Üürniku õigused ja kohustused**

**4.1. Üürnik kohustub**

**4.1.1.** tasuma Üürileandjale Üürikorteri kasutamise eest üüri ning tasuma korteri kasutamisega kaasnevate kõrvalkulude eest lepingus sätestatud korras;

**4.1.2.** majutama Üürikorteris kolmandaid isikuid ainult Üürileandja eelneval kirjalikul loal (Üürikorteri allkasutusse, eelkõige allüürile andmine, on keelatud);

**4.1.3.** kasutama Üürikorterit vastavalt selle otstarbele;

**4.1.4.** kasutama Üürikorterit ja üldkasutatavaid ruume hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele ning arvestama majaelanike ja naabrite huvidega;

**4.1.5.** mitte suitsetama Üürikorteris või üldkasutatavates ruumides (suitsetamine on keelatud ka majutatavatel isikutel ja külalistel). Eluruumis suitsetamine loetakse lepingu objekti mittesihtotstarbeliseks kasutamiseks;

**4.1.6.** hoidma Üürikorterit korras ning omal kulul kõrvaldama puudused, mida saab kõrvaldada selle harilikuks säilitamiseks vajaliku väikese koristamise või hooldamisega;

**4.1.7.** teatama Üürileandjale viivitamatult igast Üürikorteris toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud võimalike kahjude vähendamiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;

**4.1.8.** tegema Üürikorteris muudatusi ja parandusi üksnes Üürileandja kirjalikul loal, kuid isegi kooskõlastatud muudatuste või paranduste teostamisel on Üürnik täielikult vastutav Üürikorterile tekitatud kahju eest;

**4.1.9.** lepingu lõppemisel andma Üürikorteri üle vähemalt samas seisukorras (arvestades normaalset kulumist ning punktis 4.1.6. sätestatud hoolduskohustust), milles korter oli selle vastuvõtmisel.

| **VÕI**  **4.1.9** lepingu lõppemisel tagastama Üürikorteri sellises seisundis, et sellelt on kõrvaldatud hariliku lepingujärgse kasutamisega tekkinud kulumine või halvenemine, vastasel juhul kannab Üürnik sellega seotud mõistlikud ja vajalikud kulud; |
| --- |

**4.2. Üürnikul on õigus**

**4.2.1.** majutada Üürikorteris oma abikaasat, alaealisi lapsi ja vanemaid;

**4.2.2.** sisustada Üürikorterit mööbli ja muu elamiseks vajalikuga;

**4.2.3.** teha Üürikorteris ümberehitusi või kapitaalremonttöid üksnes Üürileandja eelneval kirjalikul loal;

**4.2.4.** pidada Üürikorteris lemmikloomi üksnes Üürileandja kirjalikul loal, olles täielikult vastutav lemmiklooma tegude eest.

| **VÕI**  **4.2.4.** pidada Üürikorteris lemmikloomi ilma Üürileandja kirjaliku loata, olles täielikult vastutav lemmiklooma tegude eest. |
| --- |

**4.3.** Üürniku või temaga koos elavate isikute ajutine äraolek ei vabasta neid käesolevas lepingus sätestatud kohustuste täitmisest.

**5. Üürileandja õigused ja kohustused**

**5.1. Üürileandja kohustub**

**5.1.1.** andma Üürikorteri Üürniku kasutusse hiljemalt …………………..;

**5.1.2.** hoidma omal kulul nõutavas tehnilises, sanitaarses ja tuleohutusseisundis Üürikorteri keskkütte, veevarustuse, kanalisatsiooni ja elektrisüsteemid.

**5.2. Üürileandjal on õigus**

**5.2.1.** kontrollida Üürnikuga eelnevalt kokku leppides Üürikorteri, sisustuse ja seadmete seisukorda lepingu kehtivuse ajal, välja arvatud juhul, kui on alust kahtlustada lepingu rikkumist või vara olulist kahjustamist.

**5.3.** Üürileandja ei vastuta kommunaalteenuste eest, mida osutavad kolmandad isikud ning juhul, kui Üürileandja tegevus või tegevusetus ei ole kommunaalteenuste osutamata jätmise põhjuseks.

**6. Üür ja kõrvalkulud**

**6.1.** Üürnik tasub Üürileandjale Üürikorteri kasutamise eest igakuiselt ettemaksuna üüri summas …………... eurot hiljemalt jooksva kalendrikuu …….. kuupäevaks.

**6.1.1.** Esimene üürimakse tuleb tasuda Üürikorteri üleandmisel.

**6.2.** Üürnik on kohustatud lisaks üürile tasuma Üürikorteri kasutamisega kaasnevad kommunaalkulud (edaspidi kõrvalkulud).

**6.3.** Üürnik tasub iga kalendrikuu kõrvalkulud vastavalt esitatud arve(te)le.

**6.4.** Juhul, kui Üürnik viivitab üüri või kõrvalkulude tasumisega, on Üürileandjal õigus nõuda seadusjärgselt kolmekordset viivisemäära iga viivitatud kalendripäeva eest.

**7. Lepingu tagatised**

**7.1.** Üürnik tasub Üürileandjale ühe kuu üüri …………. eurot (edaspidi tagatisraha) hiljemalt …………..., tagamaks kõigi lepingust tulenevate põhi- ja kõrvalnõuete täieliku või osalise täitmise lepingu kehtivuse ajal ja selle lõppemisel.

**7.2.** Üürileandja tagastab Üürnikule tagatisraha üürilepingu lõppemisel eeldusel, et Üürileandjal ei ole Üürnikule varalisi nõudeid. Üürileandjal on õigus tagatisrahast maha arvestada Üürniku võlgnevused ja Üürileandja varale tekitatud kahju.

**8. Lepingu tähtaeg**

**8.1.** Käesolev üürileping jõustub ……….. ja on sõlmitud */tähtajatult/määratud ajaks kuni…../*.

**8.2.** Üürileping lõpeb poolte kirjaliku kokkuleppega või Võlaõigusseaduses sätestatud alustel ja tingimustel.

**8.3.** Üürileandjal on õigus üürileping lõpetada, kui Üürnik (või temaga koos elavad isikud)

**8.3.1.** tahtlikult kahjustab Üürileandja vara;

**8.3.2.** kasutab Üürikorterit mitteotstarbeliselt või annab ilma Üürileandja loata ruume allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse;

**8.3.3.** on kahel kuul järjest olnud viivituses tasumisele kuuluva üüri- või kõrvalkulude või nende olulise osa maksmisega;

**8.3.4.** häirib korduvalt oma tegevuse või tegevusetusega Üürikorteris avalikku korda;

**8.3.5.** muudel Võlaõigusseaduses sätestatud juhtudel lepingut rikub.

**8.4.** Üürnikul on õigus üürileping lõpetada, kui Üürikorter muutub kasutamiskõlbmatuks asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta ning muudel Võlaõigusseaduses sätestatud juhtudel.

| **SOOVI KORRAL LISADA** |
| --- |
| **9. Leppetrahv**  **9.1.** Üürileandjal on õigus mitterahalise olulise rikkumise puhul rakendada leppetrahv kuni 10% ulatuses ühe kuu üürist iga rikkumise eest (näiteks suitsetamine, lemmikloomade loata pidamine, öörahu rikkumine, üldkasutatavate ruumide ja hoone territooriumi reostamine, sh lindude toitmine aknast jms). Kõik leppetrahvid kokku ei tohi ühes kuus ületada 20% ühe kuu üürist.  **9.2.** Tagatisraha rakendamise korral ei saa leppetrahvi nõuet rahuldada tagatisraha arvelt. |

**10. Lepingu dokumendid**

**10.1.** Lepingu dokumendid koosnevad käesolevast üürilepingust, koos üürilepinguga allkirjastatud lisadest ning lisadest, milles lepitakse kokku pärast üürilepingu sõlmimist.

**10.2.** Lepingu juurde kuuluvad lepingu sõlmimisel järgmised lisad:

**10.2.1.** nii Üürileandja kui Üürniku allkirjastatud kõrvalkulude loetelu – Lisa 1;

**10.2.2.** nii Üürileandja kui Üürniku allkirjastatud eluruumi üleandmise akt – Lisa 2.

**11. Poolte täiendavad kokkulepped**

**11.1.** Lepingu täitmisel rakendatakse lepinguga reguleerimata küsimustes Võlaõigusseaduse sätteid.

**11.2.** Lepingu tingimusi võib muuta ainult Üürileandja ja Üürniku kirjalikul kokkuleppel. Ilma kirjaliku kokkuleppeta on muudatused tühised.

**11.3.** Lepingu täitmisel tekkivad eriarvamused lahendatakse pooltevaheliste läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlus üürikomisjonis või kohalikus maakohtus.

**11.4.** Leping on koostatud kahes eksemplaris (üks kummalegi poolele).

**12. Poolte allkirjad**

**Üürileandja Üürnik**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*/Täisnimi, allkiri/ /Täisnimi, allkiri/*

**Lisa 1**

**Kõrvalkulude loetelu**

Üürnik ja Üürileandja on allpool loetletud kõrvalkulude osas kokku leppinud järgnevalt.

| **Korteriühistu ja teenusepakkujate poolt esitatavad igakuised arved (hoone korrashoiu- ja parenduskulud) , mis poolte kokkuleppel jäävad Üürniku kanda:** |
| --- |
|  |

**Üürileandja \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Üürnik \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Lisa 2**

**Eluruumi üleandmise akt**

***…/kuupäev/.., …/Linn/….***

***/Täisnimi/ettevõtte nimi/* , */isikukood/registrikood/,* aadress ……………. (edaspidi Üürileandja),**

**ja**

***/Täisnimi/*, */isikukood/,* aadress ……………. (edaspidi Üürnik), kinnitavad käesolevaga alljärgnevat:**

**1.** Üürileandja andis üle ja Üürnik võttis vastu Üürikorteri. Üürileandja andis üle ja Üürnik võttis vastu ……. komplekti Üürikorteri võtmeid. Üürnik teavitab viivitamatult Üürileandjat võtme või muu talle üle antud sissepääsuvahendi kadumisest, vargusest vms.

**2.** Üürikorteris asuvad järgmised esemed *(sisustus)*:

……………………………………………………………………………………………………..

**3.** Üürikorteri üleandmisel fikseeritakse korteri seisukord kohapeal tehtud fotodega, mis lisatakse käesolevale aktile (*fotod korteri seisukorrast*):

……………………………………………………………………

…………………………………………………………………....

…………………………………………………………………....

**Üürileandja \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Üürnik \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Lisa 3**

**Üüri üleandmise-vastuvõtmise akt**

| **Kuupäev** | **Summa** | **Andis üle** | **Võttis vastu** | **Märkused** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |