

## ÜÜRILEPING

**Sihtasutus Pärnu Haigla** (edaspidi nimetatud **Üürileandja**), mida esindab juhatuse liige ....., ning ..... (edaspidi nimetatud **Üürnik**), mida esindab ....., koos nimetatakse Poolteks, sõlmivad alljärgneva Üürilepingu (edaspidi Leping):

### 1. LEPINGU DOKUMENDID

- 1.1. Lepingu dokumendid koosnevad Lepingust, Lepingu lisast ning Lepingu muudatustest, milles lepatakse kokku pärast Lepingule allakirjutamist, ning Ristiku haiglahoone jaeapteegi ruumide üürile andmise enampakkumise tingimustest.
- 1.2. Lepingule on lisatud Lisa 1 – Objekti üleandmise-vastuvõtmise akti vorm.

### 2. LEPINGU OBJEKT JA TÄHTAEG

- 2.1. Üürileandja annab ja Üürnik võtab üürile **Pärnus Ristiku tn 1 haigla peahoone 1. korrusel asuvad ruumid**, üldpinnaga 81,3 m<sup>2</sup>, vastavalt Lepingu Lisale 1 (edaspidi Objekt).
- 2.2. Käesoleva Lepinguga annab Üürileandja Üürnikule punktis 2.1. nimetatud Objekti ajutiseks kasutamiseks tasu eest Lepingus toodud tingimustel ja tähtajaga.
- 2.3. Objekti üleandmine Üürnikule vormistatakse Objekti üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlemad Pooled. Objekti üleandmise-vastuvõtmise akti vorm on Lepingus Lisaks 1.
- 2.4. Käesolev Leping jõustub **01. veebruar 2021** ja kehtib **31. jaanuar 2026**.
- 2.5. Pooled tõendavad oma allkirjadega käesoleval Lepingul, et nad on täielikult teadlikud Objekti seisukorrast Lepingu sõlmimise hetkel ning loobuvad igasugustest sellistest edaspidistest nõudmistest, mida põhjendatakse Objekti seisukorra mittetundmisega käesoleva Lepingu sõlmimisel.
- 2.6. Üürnik garanteerib Objekti säilimise, sihipärase kasutamise, hooldamise ja tagastamise.

### 3. ÜÜRI MAKSMISE TINGIMUSED

- 3.1. Üürnik tasub ühe nädala jooksul Lepingu sõlmimisest arvates ettemaksena kahe kuu üüri summas ... - ( .... ) eurot, mis kuulub tasaarvestamisele üüriperioodi lõpul. Üürniku poolt on juba tasutud enampakkumise tagatisraha summas ... - (.....) eurot, mis loetakse tasutud osaliseks ettemakseks.
- 3.2. Üüritasu suuruseks on \_\_\_\_\_ **kuus**, mis sisaldab SA Pärnu Haigla poolt Üürnikule osutatavaid kommunaal- ja haldusteenuseid – soojusenergia, elektrienergia, vee- ja kanalisatsiooniteenused, üldvalve, prügivedu, üldkasutatavate ruumide kasutamine, üldkasutatavate ruumide koristus ja valve, hoone korrashoiukulud.
- 3.3. Üürnik on kohustatud tasuma Üürileandjale üüri üks kord kalendrikuus vastavalt Üürileandja poolt Üürnikule hiljemalt järgneva kuu 15. (viieteistkümnendaks) kuupäevaks esitatavale arvele. Üürnik tasub arve sama kuu 25. (kahekümne viiendaks) kuupäevaks.
- 3.4. Üüri tasumisel on Üürnik kohustatud märkima, millise Arve alusel (kuupäev ja number) tasumine toimub.
- 3.5. Üürileandjal on õigus üks kord kalendriaastas suurendada ühepoolset üüritasu kuni 10%.

- 3.5.1 Üüri ja kõrvalkulude hinna muutusest teavitab Üürileandja Üürnikku kirjalikult hiljemalt iga aasta 31. jaanuariks. Korrigeeritud Üür ja kõrvalkulud kuuluvad maksmisele arvates Üüri ja kõrvalkulude korrigeerimise aasta 01. jaanuarist.
- 3.5.2 Igal järgneval aastal võetakse Üüri suuruse korrigeerimisel aluseks Üüri eelmisel aastal kehtinud määr (eelmistel perioodidel tehtud korrigeerimised võetakse arvesse).

#### 4. ÜÜRNIKU KOHUSTUSED

##### 4.1. Üürnik kohustub:

- 4.1.1 tasuma igakuiselt Üüri ja kõiki teisi makseid Lepingus fikseeritud tingimustel;
- 4.1.2 mitte andma Objekti (s.h osaliselt) allüürile või muul alusel kasutusse kolmandatele isikutele;
- 4.1.3 kasutama üürile antud Objekti heaperemehelikult ning vastavuses kasutamise sihtotstarbega, milleks on apteegiteenuse osutamine (üldapteek) ravimiseaduse tähenduses ning hankima ise omavahendite arvelt kõik Lepingus määratud sihipäraseks tegevuseks vajaminevad litsentsid, load ja kooskõlastused;
- 4.1.4 osutama ruumides üldapteegi teenust minimaalselt tööpäeviti ajavahemikus kell 08.00–16.00. Erakorralised teeninduspunkti sulgemised (s.h sulgemise kestvus ning põhjused) tuleb kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis kooskõlastada Üürileandjaga vähemalt 7 (seitse) päeva enne planeeritavat sulgemist.
- 4.1.5 tagastama üürile antud Objekti Üürileandjale Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel vastavalt käesoleva Lepingu tingimustele;
- 4.1.6 teostama omal kulul kõik tegevused, mis on vajalikud seadusest tulenevate nõuete täitmiseks, sealhulgas:
  - 1) kooskõlastama üürile antud Objektile tehtavad ümberehitused ja parendused eelnevalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis Üürileandjaga ning mitte teostama neid ümberehitusi ja parendusi ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta.
  - 2) Üürnik on kohustatud Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel taastama Üürileandja nõudel oma kulul Objekti endise seisukorra vastavalt Lepingu Lisale 1 sõltumata sellest, kas parendused ja muudatused olid tehtud Üürileandja nõusolekul või mitte või andma need tasuta üle Üürileandjale;
- 4.1.7 lubama Üürileandja volitatud esindajaid tööpäevadel koos Üürniku esindajaga takistamatult üüritud Objektile Lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks;
- 4.1.8 tegema Lepingu kehtivuse ajal omal kulul üürile antud Objektile jooksvat remonti kui see on vajalik Objekti hoidmiseks Lepingu sõlmise ajal olnud seisukorras arvestades normaalset kulumist. Kui Üürnik ei täida käesolevas punktis sätestatud kohustust, on Üürileandjal õigus nõuda Üürnikult vastavate tööde tegemisega seotud kulutuste hüvitamist ja teostada Objektile vajalikud tööd Üürniku kulul;
- 4.1.9 täitma kehtivaid eeskirju, mis puudutavad vee-, kanalisatsiooni-, ventilatsiooni-, elektri- ja kütteseadmete kasutamist ning nõudeid, mis tulenevad lepingu Objekti valvest ja kasutusrežiimist;
- 4.1.10 järgima Üürileandja poolt kehtestatud Hoone eksploateerimise, turvalisuse, tuleohutuse ja sanitaareeskirju ning vastutama tuleohutuse eest Objektile ning tagama Objektile nõutud tuleohutuspaigaldiste olemasolu, nende nõuetekohase hoolduse ja kontrolli, tuleohutuskoolituste korraldamise Üürniku töötajatele ja koostöös Üürileandjaga tulekahju korral tegutsemise õppuse läbiviimise vähemalt üks kord aastas;
- 4.1.11 viivitamatult teatama Üürileandjale igast avariist, tulekahjust või muust õnnetusest Objektile või ohust Objektile ning võtma kohe tarvitusele abinõud õnnetusest tulenevate võimalike kahjude vältimiseks ja vähendamiseks ning õnnetuse tagajärgede kõrvaldamiseks. Üürniku süül tekkinud eelnimetatud avariide tagajärgede likvideerimise maksumuse kannab Üürnik;
- 4.1.12 taluma Objekti suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Objekti säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, hooldamiseks, remondiks, kahju

- ärahooldamiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks ning Üürnikul ei ole õigust nõuda sel põhjusel üüri alandamist või kahju hüvitamist;
- 4.1.13 täitma Üürileandja poolt volitatud esindajate suulisi ja kirjalikke täiendavaid korraldusi, kui seda nõuavad erakorralised vajadused.
  - 4.1.14 teatama viivitamatult Üürileandjale, kui Üürnik on muutunud maksejõuetuks või kui Üürniku vastu on esitatud kohtusse avaldus tema pankroti väljakuulutamiseks;
  - 4.1.15 teatama Üürileandjale Üürniku likvideerimismenetluse alustamisest koheselt kirjalikult pärast likvideerimisotsuse vastuvõtmist;
  - 4.1.16 kooskõlastama Üürileandjaga kirjalikult Ristiku tn 1, Pärnu hoonesse või territooriumile reklaami ning muude infokandjate paigaldamise ja paigaldama neid üksnes Üürileandja loal (kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis). Kõik Üürniku poolt kasutatavad kujunduselemendid ja reklaamid kuuluvad finantseerimisele Üürniku poolt;
  - 4.1.17 kooskõlastama Üürileandjaga kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis Üürileandja logo või selle elementide kasutamise;
  - 4.1.18 tegema Üürileandjaga koostööd apteegiteenuse kättesaadavuse parandamiseks, sealhulgas juhul kui tekib vajadus apteegi lahtiolekuaja muutmiseks.
- 4.2. Üürnik kohustub soetama ja paigaldama omal kulul vajaliku sisustuse (sh. mööbel), seadmed ning muu vajaliku inventari.
  - 4.3. Üürnik kohustub tegema kõik endast sõltuva, et mitte takistada haigla ja tervisekeskuse külastajate liikumist ning patsientide teenindamist, samuti kooskõlastama Üürileandjaga kauba transportimise ajad.

## **5. ÜÜRNIKU ÕIGUSED**

- 5.1. Üürnikul on õigus:
  - 5.1.1 iseseisvale majandustegevusele;
  - 5.1.2 nõuda üüri vähendamist juhul, kui üüritud Objekti kasutamise tingimused või Objekti seisund halvenesid oluliselt asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta. Juhul, kui Üürileandja ei nõustu üüri summa vähendamisega, on Üürnikul käesolevas punktis toodud põhjustel õigus nõuda Lepingu lõpetamist ennetähtaegselt punktis 8.5. ettenähtud korras.

## **6. ÜÜRILEANDJA KOHUSTUSED**

- 6.1. Üürileandja kohustub:
  - 6.1.1 andma punktis 2.1. nimetatud Objekti Üürnikule üle hiljemalt käesoleva Lepingu jõustumise päeval, kui ei lepita kokku teisiti;
  - 6.1.2 võimaldama Üürnikul takistamatult kasutada üüritud Objekti ning samuti Ristiku tn 1, Pärnu hoone üldkasutatavaid ruume, mis on Üürnikule vajalikud üüritud Objekti sihtotstarbeliseks kasutamiseks;
  - 6.1.3 mitte sekkuma Üürniku tegevusse, välja arvatud juhtumid, kui Üürniku tegevus seab ohtu Üürileandja või teiste isikute vara säilimisele;
  - 6.1.4 hoidma omal kulul nõutavas tehnilises ja tuleohutusseisundis kütte-, elektri-, vee- ja kanalisatsiooni jm süsteemid ning tagama heakorra Ristiku tn 1, Pärnu kinnistul;
  - 6.1.5 teatama kolm (3) tööpäeva ette või niipea kui see on võimalik Üürnikule elektri- ja veevarustuse katkestustest, millest Üürileandja on teadlik;
  - 6.1.6 kindlustama Ristiku tn 1, Pärnu hoone;
  - 6.1.7 tasuma kõik kinnistuga Ristiku tn 1, Pärnu seonduvad maksud ja avalik-õiguslikud koormatised.

## **7. ÜÜRILEANDJA ÕIGUSED**

- 7.1. Üürileandjal on õigus:
  - 7.1.1 kontrollida üüritud Objekti sihipärast kasutamist, säilitamist ning hooldamist Üürniku poolt, teha puuduste kõrvaldamiseks Üürnikule kohustuslikke ettekirjutisi;

- 7.1.2 peale käesoleva Lepingu lõppemist või lõpetamist kolida Objektilt välja Üürniku vara vähemväärtuslikule pinnale, kui Üürnik ei ole seda teinud seitsme päeva jooksul pärast Lepingu lõppemist või lõpetamist. Kolimisega kaasnevad kulud tasub Üürnik;
- 7.1.3 nõuda üüri suuruse muutmist juhul, kui muudatused tulenevad Lepingust või Eesti Vabariigi õigusaktidest ja seadusandlusest;
- 7.1.4 teha pärast Objekti Üürnikule üleandmist Objektile parendusi ja muudatusi vaid Üürniku nõusolekul ning sellisel juhul peab Üürnik parenduste ja muudatuste tegemisega seotud töid ning muid mõjutusi taluma. Üürnik ei või nõusoleku andmisest keelduda, kui parenduste või muudatustega seotud tööd ja mõjutused ei ole Üürnikule ebamõistlikult koormavad.

## **8. LEPINGU MUUTMINE, LÕPPEMINE JA ENNETÄHTAEGNE LÕPETAMINE**

- 8.1. Lepingu tingimusi võib muuta mõlema Poole kirjaliku kokkuleppe alusel.
- 8.2. Leping lõpeb tähtaja möödumisel, samuti üüritud Objekti hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel.
- 8.3. Lepingut võib lõpetada ennetähtaegselt Eesti Vabariigi seadusandluses ja Lepingus ettenähtud alustel.
- 8.4. Pooled võivad Lepingu üles öelda, teatades sellest kirjalikult 3 kuud ette. Mõjuval põhjusel võib kumbki lepingupool Lepingu ka erakorraliselt üles öelda Lepingus, samuti seaduses toodud alustel.
- 8.5. Üürileandjal on õigus Leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Üürnikule kirjalikult 30 kalendripäeva ette, kui Üürnik ei ole täitnud Lepingu tingimusi, mh alljärgnevatel juhtudel:
  - 8.5.1 Üürnik ei kasuta vaatamata Üürileandja eelnevale hoiatusele jätkuvalt Objekti hoolikalt ja vastavalt Lepingus määratud sihtotstarbele;
  - 8.5.2 Üürniku tegevus halvendab hoone või Objekti seisundit. Kui Üürnik kahjustab Objekti tahtlikult, sellisel juhul ei pea Üürileandja 30 päevast etteteatamistähtaega järgima;
  - 8.5.3 Üürniku tegevus häirib olulisel määral teiste hoone kasutajate tegevust või huve;
  - 8.5.4 Üürnik on viivituses kolmel üksteisele järgneval maksetähtpäeval tasumisele kuuluva üüri või selle olulise osa maksmisega, sh kõrvalkulude, või võlgnetava üüri summa ületab kolme kuu eest maksmisele kuuluva üüri summa;
  - 8.5.5 Üürnik teeb Objektile ümberehitusi, parendusi või muudatusi ilma Üürileandja loata;
  - 8.5.6 Üürnik ei tee Üürileandja eelnevale hoiatusele vaatama Objektile remonti juhtudel, kui see Lepingu järgi kuulub tema kohustuste hulka;
  - 8.5.7 Üürnik on andnud Objekti ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse;
  - 8.5.8 Üürniku pankrotistumisel või maksevõime langusel, kui Üürileandjale ei anta Üürileandja poolt nimetatud mõistliku tähtaja jooksul tagatist tulevase üüri ja kõrvalkulude tasumiseks.
- 8.6. Üürileandja poolt Lepingu ülesütlemisel Üürniku poolse rikkumise põhjusel kohustub Üürnik tasuma Üürileandjale Üürileandja nõudel leppetrahvi kuni kolme kuu Üüri ulatuses ning lisaks hüvitama kõik rikkumisest tekkinud kahjud.
- 8.7. Üürnik võib nõuda Lepingu ennetähtaegset lõpetamist juhul, kui üüritud Objekt osutub kasutamiskõlbmatuks asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta.
- 8.8. Üürnik võib nõuda Lepingu ennetähtaegset lõpetamist mõjuval põhjusel, teatades sellest Üürileandjale 30 kalendripäeva ette. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovivalt lepingupoolelt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta Lepingu täitmist jätkab.
- 8.9. Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad käesoleva Lepinguga kokku lepitud tingimused.

## **9. LEPINGU LÕPPEMINE JA ENNETÄHTAEGNE LÕPETAMINE**

- 9.1. Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel on Üürnik kohustatud tagastama talle üürile antud Objekti käesolevas Lepingus määratud seisukorras Üürileandjale, välja arvatud juhtudel, kuid üüritud Objekt hävib või muutub kasutamiskõlbmatuks.
- 9.2. Üürileandjale tagastatav Objekt peab olema samas seisus, milles Üürnik Objekti sai, arvestades Objekti normaalset kulumist, parendusi ja käesoleva Lepinguga Üürnikule pandud remondikohustust.
- 9.3. Üürnik tagastab Objekti Üürileandjale vastavalt Poolte poolt koostatavale Objekti tagastamise aktile (edaspidi: Tagastamise Akt), mis allkirjastatakse Poolte poolt Objekti tagastamisel ning mis muutub pärast Poolte poolt allkirjutamist käesoleva Lepingu lahutamatuks lisaks.
- 9.4. Objekt loetakse Üürileandjale tagastatuks Tagastamise Akti allkirjutamisest Poolte poolt. Tagastamise Aktis sätestatakse muu hulgas Objekti tagastamise kuupäev ning Objekti seisundi kirjeldus.
- 9.5. Kui Objekti seisund ei vasta tagastamisel käesolevas punktis sätestatule või kui see on kahjustatud Üürniku Lepingust tuleneva kohustuse rikkumise tõttu, on Üürileandjal õigus keelduda Tagastamise Akti allkirjutamisest ja Objekti vastuvõtmisest niikaua, kuni Objekti seisund on viidud vastavusse käesolevas punktis sätestatuga ja/või Objekti kahjustused on parandatud. Üürileandjal on õigus Tagastamise Aktile siiski alla kirjutada ning nõuda Üürnikult Objekti seisundi Lepinguga vastavusse viimiseks ja/või Objekti kahjustuste kõrvaldamiseks vajalike kulutuste hüvitamist.

## **10. POOLTE VASTUTUS**

- 10.1. Üüri eest tasumisega viivitamisel on Üürnik kohustatud tasuma Üürileandjale viivist 0,15 (null koma viisteist) % tasumisega viivitatud summast iga päeva eest, kandes viivise üle vastavalt koos üüritasuga. Võlgnevuste tasumisel kustutab Üürileandja laekunud raha arvel esmalt viivise tasumise kohustuse, seejärel põhivõla, vanimast võlgnevusest arvates.
- 10.2. Üüritud Objekti Üürileandjale tagastamisega viivitamisel Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel kohustub Üürnik maksma leppetrahvi kümme protsenti ühe kuu üürisummast iga viivitatud päeva eest.
- 10.3. Ühegi Lepingus või seaduses ettenähtud õiguskaitselahendi kasutamine ei võta kahju kannatanud Poolelt õigust nõuda teiselt Poolelt täiendavalt kogu temale tekitatud kahju hüvitamist.

## **11. TEATED**

- 11.1. Pooled teevad oma parimad jõupingutused, et edastada viivituseeta üksteisele Lepingu täitmisega seonduvat olulist informatsiooni. Teateid edastatakse Poolte poolt käesolevas Lepingus näidatud e-posti aadressidel.
- 11.2. Poolte vahelised käesoleva Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatsioonilise iseloomuga, mille edastamisel teisele Poolele ei ole õiguslikke tagajärgi.

## **12. MUUD TINGIMUSED**

- 12.1. Käesoleva Lepingu sõlmimisel ja täitmisel ning tõlgendamisel ja Lepingust tulenevate vaidluste lahendamisel kohaldatakse Eesti Vabariigi seadusi ja teisi õigusakte. Lepinguga reguleerimata küsimustes lähtuvad Pooled Eesti Vabariigi seadusandlusest.
- 12.2. Kõik vaidlused ja lahkarvamused, mis tekivad seoses Lepingu täitmise või tõlgendamisega, püütakse lahendada Pooltevaheliste läbirääkimiste teel. Kui käesolevast Lepingust tulenevaid vaidlusi ei õnnestu lahendada Poolte läbirääkimistega, esitatakse vaidlus lahendamiseks Pärnu Maakohtule.

- 12.3. Käesoleva Lepingu Lisa 1 koostatakse ja allkirjastatakse Poolte poolt Objekti üleandmisel.
- 12.4. Käesolev Leping muudab kehtetuks kõik Poolte vahel üüritud Objekti üürile andmist puudutavad varasemad suulised ja kirjalikud kokkulepped.
- 12.5. Lepingu sisu on konfidentsiaalne, v.a selle informatsiooni ulatuses, mille avaldamine on ette nähtud seadustes või teistes õigusaktides. Üürileandja loeb konfidentsiaalseks kogu mitteavaliku teabe, mis saab Üürnikule teatavaks Lepingu Objekti kasutades. Üürnik kohustub hoidma saladuses ükskõik mis vormis saadud informatsiooni, mille konfidentsiaalsust võib mõistlikult eeldada (sh Haigla külastajate, patsientide andmed). Üürnik peab tegema kõik temast oleneva, et vältida Üürileandja olemuselt konfidentsiaalse informatsiooni sattumist kolmandate isikute kätte. Käesolevas punktis sätestatud õigused ja kohustused kehtivad tähtajatult pärast Lepingu lõppemist. Üürnik kohustub teavitama oma töötajaid Lepingust tulenevast konfidentsiaalsuskohustusest ning tagama, et töötajad järgivad Lepingus sätestatud nõudeid.

**Üürileandja:**

Sihtasutus Pärnu Haigla  
Äriregistri kood: 90004527  
Aadress: Ristiku 1  
80010, Pärnu  
Telefon 44 73 101  
Faks 44 73 102  
e-post: [ph@ph.ee](mailto:ph@ph.ee)

**Üürnik:**

## Lisa 1

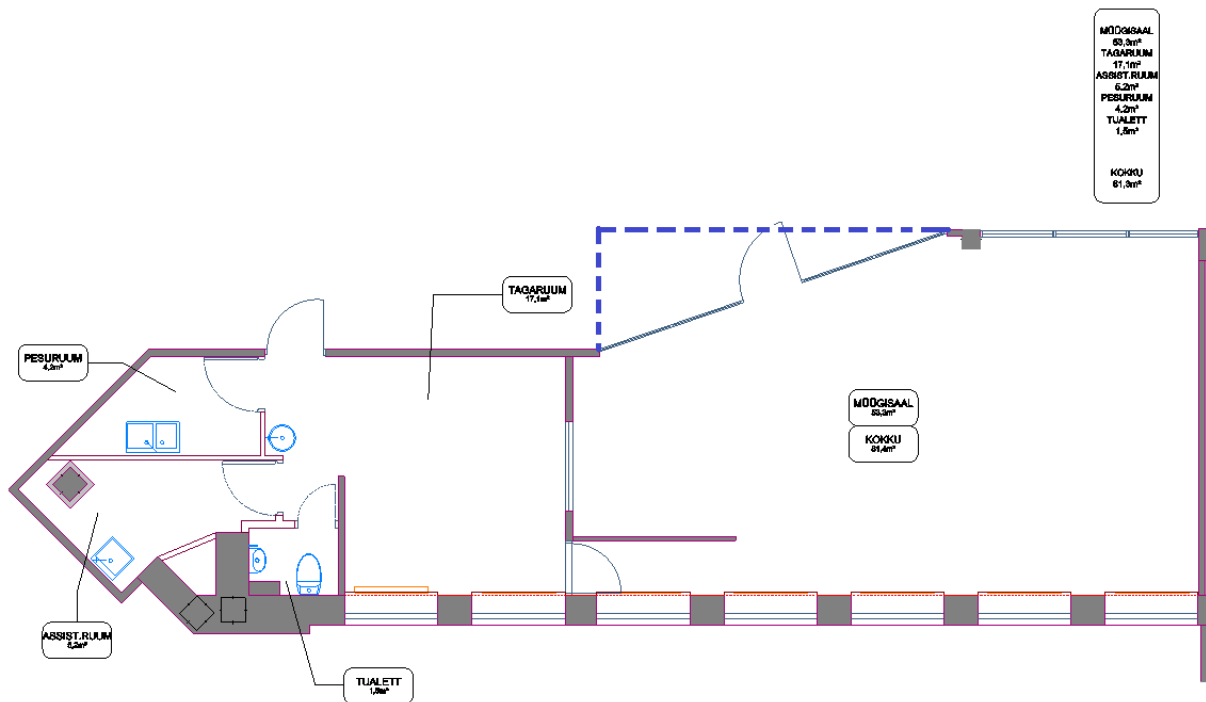
Objekti üleandmise-vastuvõtmise akti vorm

Üürilepingu nr..... juurde.

1. Käesolevaga Üürileandja (SA Pärnu Haigla) annab ja Üürnik (.....) võtab vastu üürilepingu Objekti järgmise koosseisus:

1.1. Üürilepingu punktis 2.1. nimetatud Objekt koosneb käesoleva Lisa punktis 1.2. toodud joonisel näidatud ruumidest AD121-AD125. Objekti üldpind on ca 81,3 m<sup>2</sup>.

1.2. Joonis:



2. Üürnik kinnitab, et ta on teadlik Objekti seisukorrast ja ei oma pretensioone.

3. Üleantud dokumendid ja ligipääsu võimaldavad võtmed:

Kuupäev:

Üürileandja:

Üürnik: