

## **Üürileping nr 7-18-1/.....**

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

### **1. Lepingu dokumendid**

- 1.1. Lepingu dokumendid koosnevad käesolevast Lepingust, Lepingu lisast ning Lepingu muudatustest, milles lepitakse kokku pärast käesolevale Lepingule allakirjutamist.
- 1.2. Käesolevale Lepingule on lisatud lisa 1 – Objekti üleandmise-vastuvõtmise akt.

### **2. Lepingu objekt ja tähtaeg**

- 2.1. Üürileandja annab ja Üürnik **võtab üürile Ristiku tn 1, Pärnu, asuva äripinna E106**, 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 akt on käesoleva Lepingu lisaks 1.
- 2.4. Käesolev Leping jõustub **09.07.2026 ja kehtib kuni 08.07.2031**.
- 2.5. Käesoleva lepingu allkirjastamisega tõendavad Pooled, 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 kogu tema omanduses oleva varaga.

### **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 1500 (üks tuhat viissada) eurot, mis loetakse tasutud osaliseks ettemakseks.
- 3.2. Üüritasu suuruseks on ..... eurot 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 orienteeruvalt jooksva 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 Lepingunumber) tasumine toimub.
- 3.5. Üürileandjal on õigus üks kord kalendriaastas suurendada ühepoolset üüritasu kuni 10% juhul, kui üüri mõjutavate komponentide hind on tõusnud.
  - 3.5.1. Üüri ja kõrvalkulude hinna muutusest teavitab Üürileandja Üürnikku kirjalikult hiljemalt iga aasta 30. novembriks. 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. kasutama Objekti heaperemehelikult ning vastavuses kasutamise sihtotstarbega, milleks on äripind, millel Üürnik müüb ortopeedilisi tervisetootmeid/teenuseid;
- 4.1.2. tagastama üürile antud Objekti Üürileandjale Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel vastavalt käesoleva Lepingu tingimustele;
- 4.1.3. kooskõlastama üürile antud Objektile tehtavad ümberehitused ja parendused eelnevalt kirjalikult Üürileandjaga ning mitte teostama neid ümberehitusi ja parendusi ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta. 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;
- 4.1.4. lubama Üürileandja volitatud esindajaid tööpäevadel koos Üürniku esindajaga takistamatult üüritud Objektile Lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks;
- 4.1.5. 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;
- 4.1.6. tegema Lepingu kehtivuse ajal omal kulul üürile antud Objektile kapitaalremonti juhul, kui selle tegemise vajadus tekib Üürniku tegevuse või tegevusetuse tõttu. 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;
- 4.1.7. jälgima tuleohutuse üldtunnustatud nõudeid ja norme, samuti täitma nõudeid, mis puudutavad vee-, kanalisatsiooni-, ventilatsiooni-, elektri- ja kütteseadmete kasutamist, aga samuti nõudeid, mis tulenevad Lepingu Objekti valvest ja kasutusrežiimist;
- 4.1.8. 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;
- 4.1.9. taluma Objekti suhtes tehtavaid töid ja muid mõjutusi, mis on vajalikud Objekti säilitamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, hooldamiseks, remondiks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks ning Üürnikul ei ole õigust nõuda sel põhjusel üüri alandamist või kahju hüvitamist;
- 4.1.10. järgima Üürileandja poolt väliterritooriumil kehtestatud liikumis- ja parkimiskorraldust;
- 4.1.11. täitma Üürileandja poolt volitatud esindajate suulisi ja kirjalikke täiendavaid korraldusi, kui seda nõuavad edasilükkamatud erakorralistes tingimustes opereerimisest tingitud vajadused, sealhulgas taluma mõjusid, mis tulenevad tervishoiu ohu- või hädaolukorrast (liikumispiirangud, hoone lahtiolekuaegade piirangud jne);
- 4.1.12. kooskõlastama Üürileandjaga kirjalikult hoone üldkasutatavatesse ruumidesse ja väliskülgedele reklaami ning muude infokandjate paigaldamise ja paigaldama neid üksnes Üürileandja kirjalikul loal. Kõik Üürniku poolt kasutatavad kujunduselemendid ja reklaamid kuuluvad finantseerimisele Üürniku poolt;
- 4.1.13. kooskõlastama Üürileandjaga kirjalikult Üürileandja logo või selle elementide kasutamise.

- 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 külastajate liikumist ning patsientide teenindamist, millest johtuvalt Üürnik kooskõlastab 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 üürisumma vähendamisega, on Üürnikul käesolevas punktis toodud põhjustel õigus nõuda Lepingu lõpetamist ennetähtaegselt punktis 9.5.1 ettenähtud korras;
  - 5.1.3. kasutada reklaamis ja kujunduses oma kaubamärki.

## **6. Üürileandja kohustused**

- 6.1. Üürileandja kohustub:
  - 6.1.1. andma punktis 2.1. nimetatud Objekti Üürnikule üle hiljemalt üüriperioodi esimesel päeval;
  - 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 säilimise;
  - 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 vähemalt 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 käesolevast Lepingust või Eesti Vabariigi õigusaktidest ja seadusandlusest;
  - 7.1.4. teha pärast Objekti Üürnikule üleandmist Objektile parendusi ja muudatusi 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. Allüürile andmine**

- 8.1. Üürnik võib Üürileandja nõusolekul anda Objekti osaliselt kolmandale isikule allüürile vastavalt Lepingus sätestatud kasutamise sihtotstarbele.
- 8.2. Kolmandale isikule allüürile andmise kooskõlastuse taotlemiseks teavitab Üürnik Üürileandjat kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, märkides olulisemad allüürile

andmise tingimused: allüürniku andmed, allüürniku tegevus Objektil, allüürile andmise tähtaeg jmt.

- 8.3. Üürileandja võib keelduda Objekti allüürile andmiseks nõusolekut andmast, eelkõige kui:
  - 8.3.1. Üürnik ei avalda Üürileandjale allüürile andmise tingimusi;
  - 8.3.2. Üürileandjale tekiks allüürile andmisega oluline kahju (sh kahjustav konkurents, võimalik mainekahju);
  - 8.3.3. Objekt või Üürileandja muu pind koormataks allüürile andmisega ebamõistlikult;
  - 8.3.4. kui Üürileandjal on selleks allüürniku isikust tulenev mõjuv põhjus.
- 8.4. Allüürile andmisel peab Üürnik enne allüürniku tegevuse alustamist esitama Üürileandjale kõik allüürniku tegevusega seonduvad vajalikud tegevusload.
- 8.5. Üürnik peab teavitama allüürile andmisel allüürnikku kõikidest Lepingust tulenevatest nõuetest, sh Üürileandja kehtestatud hoone sise-eeskirjadest, tuleohutuse- ja turvaalastest ning muudest hoones kasutamisel kehtestatud nõuetest ning olulistest kontaktisikutest, ja tagama üürisuhtest tulenevate Üürniku kohustuste täitmise allüürniku poolt. Üürnik vastutab allüürniku tegevuse eest nagu enda tegevuse eest.
- 8.6. Allüürnik ei või kasutada Objekti pärast üürilepingu lõppemist ega teisiti, kui see on lubatud Üürnikule. Üürileandja võib nimetatud nõuete täitmist nõuda allüürnikult vahetult.

## **9. Lepingu muutmine, lõppemine ja ennetähtaegne lõpetamine**

- 9.1. Käesoleva Lepingu tingimusi võib muuta mõlema Poole kirjaliku kokkuleppe alusel, välja arvatud punktis 7.1.3 toodud juhtudel.
- 9.2. Käesolev Leping lõpeb tähtaja möödumisel, samuti üüritud Objekti hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel.
- 9.3. Käesolevat Lepingut võib lõpetada ennetähtaegselt Eesti Vabariigi seadusandluses ja Lepingus ettenähtud alustel.
- 9.4. Üürileandjal on õigus Leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest Üürnikule kirjalikult 30 kalendripäeva ette, kui Üürnik ei ole täitnud Lepingu tingimusi, mh alljärgnevatel juhtudel:
  - 9.4.1. Üürnik ei kasuta vaatamata Üürileandja eelnevale hoiatusele jätkuvalt Objekti hoolikalt ja vastavalt Lepingus määratud sihtotstarbele;
  - 9.4.2. Üürniku tegevus halvendab hoone või Objekti seisundit. Juhul, kui Üürnik kahjustab Objekti tahtlikult, ei pea Üürileandja 30 päevast etteteatamistähtaega järgima;
  - 9.4.3. Üürniku tegevus häirib olulisel määral teiste hoone kasutajate tegevust või huve;
  - 9.4.4. 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;
  - 9.4.5. Üürnik teeb Objektil ümberehitusi, parendusi või muudatusi ilma Üürileandja loata;
  - 9.4.6. Üürnik ei tee Üürileandja eelnevale hoiatusele vaatama Objektil remonti juhtudel, kui see Lepingu järgi kuulub tema kohustuste hulka;
  - 9.4.7. Üürnik on andnud Objekti ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta allüürile või muul viisil kolmandate isikute kasutusse;
  - 9.4.8. Üürniku pankrotistumisel või maksevõime langusel, kui Üürileandjale ei anta Üürileandja poolt nimetatud mõistliku tähtaja jooksul tagatist tulevase üüri ja kõrvalkulude tasumiseks.
- 9.5. Üürnik võib nõuda Lepingu ennetähtaegset lõpetamist juhul, kui:
  - 9.5.1. üüritud Objekt osutub kasutamiskõlbmatuks asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta;
  - 9.5.2. Üürileandja ei täida käesoleva Lepingu punktis 6.1.4 võetud kohustust.
- 9.6. Üürnik võib nõuda Lepingu ennetähtaegset lõpetamist omal soovil, teatades sellest Üürileandjale neli kuud ette.

- 9.7. Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad käesoleva Lepinguga kokku lepitud tingimused.

## **10. Lepingu lõppemise ja ennetähtaegse lõpetamise tagajärjed**

- 10.1. Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel on Üürnik kohustatud tagastama talle üürile antud Objekti käesolevas Lepingus määratud seisukorras Üürileandjale, välja arvatud juhtudel, kui üüritud Objekt hävib või muutub kasutamiskõlbmatuks.
- 10.2. Üürileandjale tagastatav Objekt peab olema samas seisus, milles Üürnik Objekti sai, arvestades Objekti normaalset kulumist ja käesoleva Lepinguga Üürnikule pandud remondikohustust.
- 10.3. 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 allakirjutamist käesoleva Lepingu lahutamatuks lisaks.
- 10.4. Objekt loetakse Üürileandjale tagastatuks Tagastamise Akti allakirjutamisest Poolte poolt. Tagastamise Aktis sätestatakse muu hulgas Objekti tagastamise kuupäev ning Objekti seisundi kirjeldus.
- 10.5. Üürnik on kohustatud tagastama Objekti seisundis, mis on fikseeritud Lepingu lisa 1, arvestades Objekti normaalset kulumist. 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 allakirjutamisest 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.

## **11. Poolte vastutus**

- 11.1. Üüri 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.
- 11.2. Üüritud Objekti Üürileandjale tagastamisega viivitamisel Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel kohustub Üürnik maksma leppetrahvi kümme protsenti ühe kuu üürisummast iga viivitatud päeva eest.

## **12. Lepingu tagatised**

- 12.1. Üüritud Objekti omandiõiguse üleminekul jääb käesolev Leping jõusse, kui Eesti Vabariigi seaduses ei ole ette nähtud teisiti.
- 12.2. Üürnikul on keelatud üüritud Objekti koormata kolmandate isikute kasuks.

## **13. Muud tingimused**

- 13.1. 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.
- 13.2. 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.
- 13.3. Käesoleva Lepingu lisa 1 koostatakse ja allkirjastatakse Poolte poolt Objekti üleandmisel.
- 13.4. Käesolev Leping muudab kehtetuks kõik Poolte vahel üüritud Objekti üürile andmist puudutavad varasemad suulised ja kirjalikud kokkulepped.

13.5. 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  
Registrikood 90004527  
Ristiku 1, 80010 Pärnu  
Telefon 447 3100  
E-post [ph@ph.ee](mailto:ph@ph.ee)

(allkirjastatud digitaalselt)

.....  
juhatuse liige

**Üürnik:**

.....  
Registrikood.....  
.....  
Telefon .....  
E-post .....

(allkirjastatud digitaalselt)

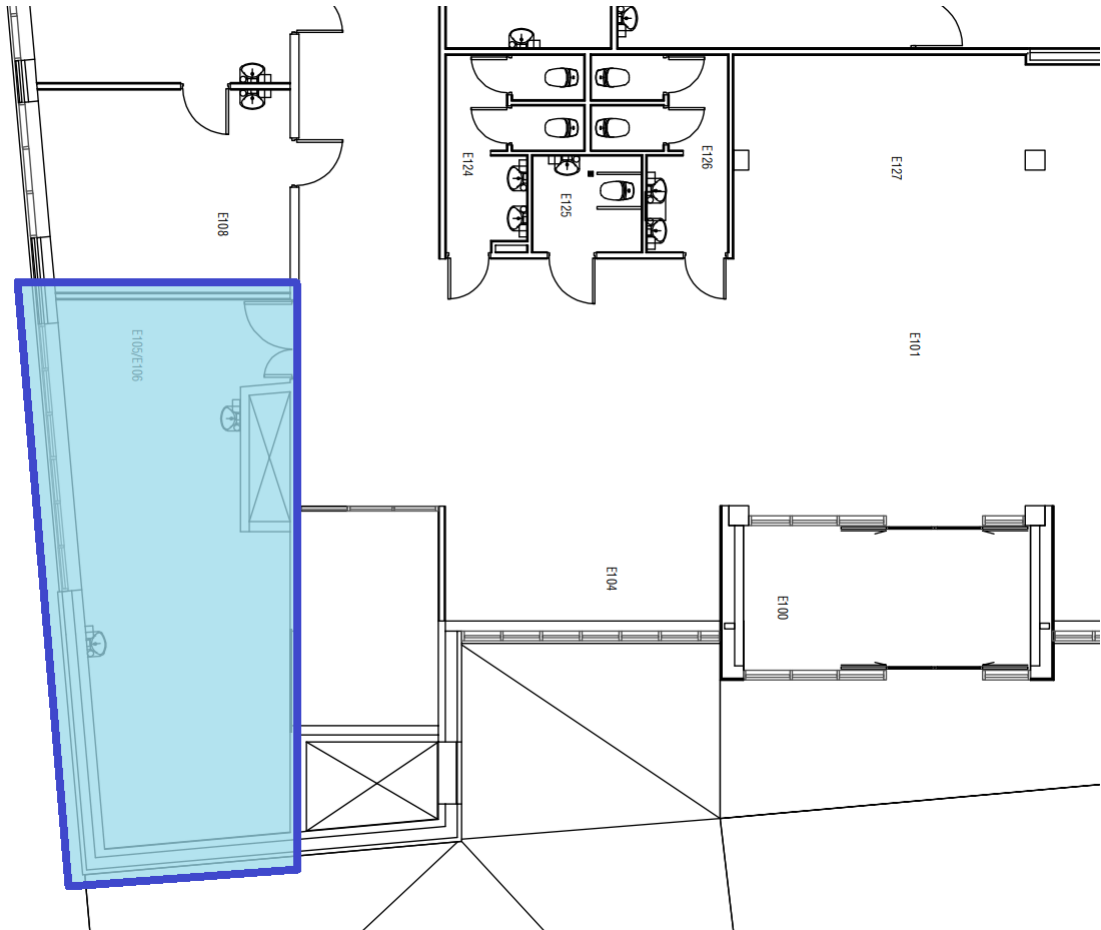
.....  
juhatuse liige/volitatud isik

## Üleandmise-vastuvõtmise akt

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

1.1. Üürilepingu punktis 2.1 nimetatud Objekt koosneb käesoleva lisa punktis 1.2 toodud joonisel sinise värviga tähistatud ruumi osast. Objekti üldpind on ca 42 m<sup>2</sup>.

1.2. Joonis:



2. Üürnik kinnitab, et ta on teadlik Objekti seisukorrast ja ei oma selles osas Üürileandja vastu mingeid nõudeid.
3. Käesolev lisa 1 on koostatud kahel leheküljel, kahes identses juriidilist jõudu omavas eksemplaris eesti keeles, millest üks eksemplar jääb Üürileandjale ja teine Üürnikule. Käesolev lisa 1 on Poolte vahel sõlmitud üürilepingu lahutamatuks osaks.

### Üürileandja:

Sihtasutus Pärnu Haigla  
Registrikood 90004527  
Ristiku 1, 80010 Pärnu  
Telefon 447 3101  
E-post [ph@ph.ee](mailto:ph@ph.ee)

### Üürnik:

.....  
Registrikood .....  
.....  
Telefon .....  
E-post .....

Nimi:  
Amet:

Nimi:  
Amet: