

**KINNISVARAOSAKOND
JUHATAJA
KÄSKKIRI**

(digitaalallkirja kuupäev) nr 9-49/1

**Kinnisasjade põllumajanduslikuks kasutamiseks
kasutusse andmine**

Lähtudes riigivaraseaduse § 2 lg 4, metsaseaduse §-st 55, § 56, § 57, § 58, Vabariigi Valitsuse 09.01.2007 määruse nr 4 "Riigimetsa Majandamise Keskuse põhimäärus" § 24, § 26, § 29, § 30, juhatuse 02.04.2024 nr 1-32/29 „Volituste andmine vara kasutusse andmise otsustamiseks“ punktist 1.4, juhatuse 18.01.2022 otsusega nr 1-32/1 kinnitatud „RMK kinnisasjade kasutusse andmise juhendist“ ja juhatuse 30.06.2020 otsusega nr 1-32/62 kinnitatud „RMK kaupade müügil, teenuste osutamisel ja riigivara kasutusse andmisel maksetingimuste kohaldamise juhendist“

1. K o r r a l d a d a riigimaa oksjonikeskkonnas aadressil riigimaaoksjon.ee kinnisasjade tasu eest kasutusse andmiseks avalik elektrooniline enampakkumine käskkirja lisas nimetatud maatükkidele.
2. M ä ä r a n kasutamiseks andmise põhitingimused alljärgnevalt:
 - 2.1. maatükk antakse kasutusse **põllumajanduslikul eesmärgil**;
 - 2.2. maatükk antakse kasutusse tähtajaga **31.10.2033**;
 - 2.3. maatüki kasutamiseks sõlmitakse maarendileping, mille lahutamatud lisad on:
 - 2.3.1. maatüki asendiplaan;
 - 2.3.2. kirjalik maatüki üleandmise-vastuvõtmise akt;
 - 2.4. maarendileping sõlmitakse isikuga, kellel ei ole võlgnevusi ega muid lepinguliste kohustuste täitmata jätmisi rendileandja ees;
 - 2.5. kasutustasu alghind koosneb varasemalt sarnasel eesmärgil kasutatava kinnisasja eest tasutavast keskmisest aastatasust ja kõrvalkuludest proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega;
 - 2.6. kasutustasu maksmine toimub järgmise aasta eest ette **1. maiks** rendileandja poolt esitatud arve alusel. Esimese aasta kasutustasu tuleb maksta pärast maarendilepingu sõlmimist hiljemalt 14 kalendripäeva jooksul vastava arve saamisest arvates. Kasutustasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras;
 - 2.7. rendileandjal on õigus taotleda kasutustasu suurendamist rendilepingu sõlmimisest kolme aasta möödumisel ja iga järgmise kolme aasta möödumisel vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele või maamaksu muutusele alates lepingu sõlmimisest, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Muude kõrvalkulude, maksude ja koormiste lisandumisel on rendileandjal õigus lisada need järgmise perioodi eest esitatavale arvele;
 - 2.8. kasutustasu arve tähtajaks tasumata jätmisel saadetakse rentnikule sellekohane meeldetuletus. Arve tasumata jätmisel ka pärast meeldetuletuses oleva tähtaja möödumist algatatakse kasutuslepingu lõpetamine;
 - 2.9. rentnikul tekib õigus maaüksuse kasutamiseks pärast maarendilepingu sõlmimist ja kasutustasu maksmist;

- 2.10. rendileandja ei vastuta maatükile ligipääsu, maatüki puuduste ega tegevuseks vajalike lubade saamise eest ja selleks tehtud kulutusi rentnikule ei hüvita;
- 2.11. rentnik on kohustatud:
- 2.11.1. kasutama maatükki maarendilepingus nimetatud eesmärgil kooskõlas kehtivate õigusaktidega ja järgima maatüki kasutamisel kõiki õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
 - 2.11.2. tasuma tähtaegselt kasutustasu ja muid lepingu järgselt tasumisele kuuluvaid summasid. Tasu tähtajaks tasumata jätmisel on rentnik kohustatud maksma viivist 0,15 % tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni;
 - 2.11.3. tasuma maaparandusühistu liikmeks olemisega seotud kulud proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega juhul, kui lepingu objekt kuulub või arvatakse maaparandusühistu tegevuspiirkonda ning liikmeõigusi maaparandusühistus teostab Keskkonnaministeeriumi volituse alusel RMK;
 - 2.11.4. lubama rendileandja esindajaid koos rentniku esindajaga takistamatult maatükile lepingutingimuste täitmise kontrollimiseks ja ülevaatuseks. Rentnikupoolsete rikkumiste avastamisel teeb rendileandja vastavad ettekirjutused, mis on rentnikule kohustuslikud, ning vajaduse korral võtab tarvitusele abinõud rikkumiste kõrvaldamiseks ja riigile kahju tekkimise vältimiseks;
 - 2.11.5. teatama viivitamatult rendileandjale looduskahjustest jm õnnetustest, mis toimusid seoses maatükiga või mis mõjutavad maarendilepingu kohast täitmist;
 - 2.11.6. hüvitama rendileandja nõudel kahju, mis on tekkinud rentniku või temaga seotud isikute tegevuse tagajärjel maatükile;
 - 2.11.7. tagama maatükil ja selle lähimas ümbruses heakorra ning vajadusel jäätmekäitluse;
 - 2.11.8. mitte ladustama maatüki kasutamisel tekkinud saadusi (niide, hein) väljapoole kasutusse antud ala;
 - 2.11.9. mitte takistama RMK majandustegevust ega nõudma RMK-lt tegevuse igakordset kooskõlastamist rentnikuga;
 - 2.11.10. mitte takistama ligipääsu avalikule veekogule rendiala kaudu;
 - 2.11.11. mitte takistama maatükil paiknevate tehnovõrkude/tehnorajatiste hooldus- ja/või rekonstrueerimistöid tehnovõrkude/tehnorajatiste omaniku või tema poolt volitatud kolmandate isikute poolt;
 - 2.11.12. mitte kahjustama oma tegevusega maatükil asuvaid ja sellega piirnevaid maaparandussüsteeme ja juurdepääsuteid;
 - 2.11.13. lubama maarendilepingu kehtimise ajal maatükil teostada geoloogilisi uuringuid ning üld- ja ehitusgeoloogilisi uurimistöid;
 - 2.11.14. mitte andma maatükki allrendile või muul viisil kasutusse;
 - 2.11.15. teavitama viivitamatult rendileandjat rentniku õiguste ja kohustuste õigusjärgluse korras üleminekust, kusjuures õigusjärglane on kohustatud esitama oma andmed ning kinnituse, et õigusjärglane kohustub täitma kõiki lepingust tulenevaid kohustusi;
 - 2.11.16. tagastama maatüki rendileandjale maarendilepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel (erakorralisel ülesütlemlisel) vastavalt lepingu tingimustele.

3. M ä ä r a n enampakkumismenetluse läbiviijaks ja parimate pakkumuste selgitajaks (edaspidi korraldaja) komisjoni koosseisus:

komisjoni esimees - Ruth Rajaveer, maakasutuse spetsialist
 komisjoni liikmed – Piret Tauer, maamüügi spetsialist
 Jürgen Kusmin, planeeringute spetsialist

4. Komisjoni ülesandeks on

- 4.1. jälgida oksjonikeskkonna infosüsteemi nõuetekohast toimimist, tehniliste tõrgete tekkimisel hinnata nende mõju enampakkumise tulemusele;

- 4.2. kontrollida pakkumuste esitamise tähtaja saabumisel teise isiku nimel pakkumuse teinud isiku esindusõiguse olemasolu, vajadusel nõuda volikirja esitamist pärast enampakkumise lõppemist;
 - 4.3. vaadata läbi laekunud tehniliste tõrgetega seotud pretensioonid ning kontrollida oksjonikeskkonna logikirjeid ja muid olulisi asjaolusid;
 - 4.4. teha pärast enampakkumise lõppemist elektroonilisest oksjonisüsteemist väljavõtte enampakkumise koondprotokollist, milles on fikseeritud edukatele rendiobjektidele esitatud pakkumused ja pakkujad ning rendiobjektid, millele enampakkumise teates avaldatud tähtjaks ühtegi pakkumust ei esitatud;
 - 4.5. teha põhjendatud juhul oksjonikeskkonnas avaldatud enampakkumise tulemusel muudatusi ja/või lugeda enampakkumine nurjunuks ning teha kasutusse andmise otsustajale ettepanek jätta enampakkumise tulemus kinnitamata juhul, kui komisjon tuvastab, et:
 - 4.5.1. oksjonikeskkonna tehniline tõrge on põhjustanud õigusaktidega sätestatud korra rikkumise enampakkumise tulemust mõjutanud ulatuses;
 - 4.5.2. enampakkumisel osalejana ei registreeritud ühtegi isikut või ei esitatud ühtegi pakkumust või ühtegi nõuetele vastavat pakkumust;
 - 4.5.3. enampakkumisel osalejad rikkusid enampakkumise protseduuri reegleid;
 - 4.5.4. enampakkumisel ilmnes osalejate kokkulepe või kooskõlastatud tegevus, mis mõjutas või võis oluliselt mõjutada enampakkumise tulemust;
 - 4.5.5. enampakkumise läbiviimisel rikkus enampakkumise korraldaja enampakkumise protseduuri reegleid;
 - 4.5.6. vähemalt ühel pakkumuse teinud osalejal ei olnud õigust enampakkumisest osa võtta ja selle isiku või isikute osavõtt mõjutas oluliselt enampakkumise tulemust;
 - 4.6. saata osalejatele komisjoni protokoll oksjonile registreerumisel märgitud kontaktaadressile, kui komisjon on teinud protokollis muudatuse.
5. Enampakkumine korraldada järgmiselt:
- 5.1. teade kinnisasjade enampakkumise korras kasutusse andmisest avaldada vähemalt kaks nädalat enne enampakkumise toimumist väljaandes Ametlikud Teadaanded ja RMK veebilehel;
 - 5.2. enampakkumisel osavõtutasu ega tagatisraha ei määrata;
 - 5.3. enampakkumisel osalejal on enne pakkumuse tegemist võimalus tutvuda enampakkumise tingimustega, rendilepingu projektiga ja rendile antavate objektidega riigimaa oksjonikeskkonnas, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja RMK veebilehel ning tutvuda võimalike kitsendustega Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduses, samuti enne pakkumuse tegemist maatükk looduses üle vaadata. Maatüki ja seda puudutavate andmetega tutvumata jätmise korral ei saa pakkuja hiljem väita, et ta ei olnud teadlik maatüki seisukorrast;
 - 5.4. täiendavat infot kasutusse antava maatüki, enampakkumisel osalemise ja maarendilepingu tingimuste kohta saab maakasutuse spetsialistilt;
 - 5.5. esitatud pakkumus loetakse kinnituseks, et osaleja on enne pakkumuse tegemist tutvunud enampakkumise tingimustega ning talle on maatüki seisukord teada;
 - 5.6. enampakkumisel osalejaks loetakse pakkuja, kes on määratud tähtjaks esitanud nõuetekohase pakkumuse;
 - 5.7. enampakkumise tulemused selgitatakse välja automaatselt riigimaa oksjonikeskkonnas;
 - 5.8. enampakkumise tulemused fikseeritakse enampakkumise koondprotokollis. Elektroonilise enampakkumise võitjaks on kõrgeima pakkumuse teinud osaleja;
 - 5.9. protokoll on kõigile pakkumuse teinud osalejatele kättesaadav riigimaa oksjonikeskkonnas aadressil riigimaaoksjon.ee kohe pärast enampakkumise võitja selgumist. Protokolliga saavad tutvuda ainult pakkumuse teinud osalejad;
 - 5.10. enampakkumisel osaleja võib esitada korraldajale protesti enampakkumise ettevalmistamise ja korraldamise kohta 3 (kolme) päeva jooksul enampakkumise tähtpäevast arvates. Korraldaja esitab kahe päeva jooksul protesti laekumise päevast arvates otsustajale põhistatud arvamuse protesti arvestamise või arvestamata jätmise kohta. Juhul kui otsustaja leiab, et protestis

nimetatud asjaolud mõjutasid enampakkumise tulemust, tühistab ta enampakkumise tulemuse ning määrab kordusenampakkumise.

6. Kasutamiseks antavat maad enne enampakkumist viimasena põllumajandusliku kasutuslepingu alusel kasutanud isikul, kes osales enampakkumisel, kuid ei osutunud võitjaks, on õigus kinnisasi kasutusse saada enampakkumisel kujunenud hinnaga, kui ta viie (5) tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuse teatavaks tegemisest arvates kinnitab kirjalikult, et kasutab seda õigust. Kui käesolevas lõikes nimetatud õigustatud isikuid on mitu, eelistatakse isikut, kes kasutas kasutusse antavat kinnisasja suuremas ulatuses.
7. Eelisõigust ei ole isikul, kellega sõlmitud kasutusleping lõpetati selle kasutajapoolse rikkumise tõttu.
8. Eelisõigust ei kohaldata juhul, kui pakkumuse teeb mitu isikut ühiselt, kuid kõigil pakkujatel seaduse järgi eelisõigust ei ole.
9. Pakkumisel osalemiseks tuleb
 - 9.1. registreeruda riigimaa oksjonikeskkonnas aadressil riigimaaoksjon.ee ID-kaardi, Mobiil-ID või Smart-ID-ga ja märkida registreerimise vormil kõik nõutud andmed;
 - 9.2. tutvuda enne registreerumist enampakkumise tingimustega ja kinnitada tingimustega nõustumist. Sellega kinnitab osaleja, et on tutvunud ja nõustub kõigi enampakkumise tingimustega;
 - 9.3. esitada isiku esindamise korral esindusõigust tõendav dokument (füüsilise isiku esindaja volikiri või juriidilise isiku esindaja volikiri, kui juriidilise isiku nimel pakkumuse esitaja esindusõigus ei kajastu Eesti äriregistris) RMK-le enne oksjoni lõppu;
 - 9.4. informeerida viivitamatult riigimaa oksjonikeskkonnas avaldatud kontaktisikuid, kui enampakkumisel osalemisel ja pakkumuste tegemisel esineb tehnilisi tõrkeid;
 - 9.5. esitada pakkumus riigimaa oksjonikeskkonnas, järgides väljaandes Ametlikud Teadaanded, RMK veebilehel ja riigimaa oksjonikeskkonnas avaldatud tingimusi ja korda;
 - 9.6. esitada pakkumus eurodes täisarvuna (ilma sentideta) ühe aasta tasuna kogu maatüki (pakkumise objekti) kasutamise eest ilma käibemaksuta.
10. Maatüki kasutusse andmise otsustaja kinnitab enampakkumise tulemused või jätab need kinnitamata, sealhulgas tunnistab nurjunuks 20 tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste teatavaks tegemist. Parimaks pakkumuseks tunnistatakse kõrgeima hinnaga pakkumus.
11. Avaliku enampakkumise tulemuse kinnitamisel tuuakse otsuses välja enampakkumise võitja nimi ja pakkumissumma. Enampakkumise võitjaks ei kinnitata isikut, kellel on võlgnevusi või muid täitmata lepingulisi kohustusi RMK ees või kelle varasem kasutusleping lõpetati kasutajapoolse rikkumise tõttu.
12. Enampakkumise võitjale ja õigustatud isikule, kelle kasuks tulemused kinnitatakse, saadetakse teade enampakkumise tulemuste kinnitamisest või kinnitamata jätmisest viivitamata pärast asjaomase otsuse tegemist kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.
13. Hiljemalt kahe kuu jooksul enampakkumise tulemuse kinnitamisest sõlmitakse parimaks tunnistatud pakkujaga maarendilepingu tingimusel, et isikul ei ole võlgnevusi ega muid lepinguliste kohustuste täitmata jätmisi RMK ees.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andrus Lauren
Juhataja

Lisa: Maatükkide nimekiri

Jaotuskava: komisjoni liikmed