

MAARENDILEPING NR 7-8/25/311

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi volitatud asutus **Maa- ja Ruumiamet** (edaspidi *Rendileandja*), keda esindab majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirja nr 8 „Volituse andmine Maa- ja Ruumiametile“ alusel Maa- ja Ruumiameti strateegilise ruumiplaneerimise teenistuse direktor Tõnis Arjus, ja **Verston Eesti OÜ** (registrikood 11947047) (edaspidi *Rentnik*), keda esindab volikirja (Lisa 4) alusel Siim Pukk, edaspidi *Rendileandja* ja *Rentnik* eraldi nimetatud *Lepingupool* ja koos *Lepingupooled*, sõlmivad käesoleva maarendilepingu (edaspidi *Leping*) alljärgnevas:

1. LEPINGU ALUS JA EESMÄRK

- 1.1. Leping on sõlmitud juhindudes maapõueseadusest (edaspidi *MaaPS*), riigivaraseadusest, võlaõigusseadusest, Vabariigi Valitsuse 29.12.2016 määrusest nr 161 „Riigile kuuluva kinnisasja maavara kaevandamiseks kasutada andmise täpsustatud nõuded ja kord“ ja Maa- ja Ruumiameti strateegilise ruumiplaneerimise teenistuse direktori 27.06.2025 korraldusest nr 1-17/25/1120 „Riigile kuuluva Varkja kruusakarjäär 2 katastriüksuse maavara kaevandamiseks rendile andmine“ (Lisa 2).
- 1.2. Rendileandja annab Rentnikule õiguse kasutada tasu eest Lepingu punktis 2.1. nimetatud maad Lepinguga määratud tingimustel ja tähtaja jooksul.
- 1.3. Lepinguga annab Rendileandja Rentnikule maakasutusõiguse vastavalt maa kasutamise sihtotstarbele.
- 1.4. Leping on avalik ning kuulub registreerimisele riigi kinnisvararegistris.

2. LEPINGU OBJEKT

- 2.1. Rendile antakse Eesti Vabariigile kuuluv Saare maakonnas Saaremaa vallas Varkja külas asuv **Varkja kruusakarjäär 2** katastriüksus (kinnistu registriora nr 25809650, katastritunnus 71401:001:4521, pindala 134 555 m², sihtotstarve mäetööstusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV116813) (edaspidi *Objekt*). Objekt on määratletud maakatastri väljavõttega (Lisa 3).
- 2.2. Objekti kasutatakse ehituskruusa, ehitusliiva ja täiteliiva kaevandamiseks.

3. LEPINGU TÄHTAEG

Leping jõustub selle allkirjastamisest Lepingupoolte poolt ja kehtib kuni 23.03.2039.

4. RENDI SUURUS JA TASUMISE KORD

- 4.1. Lepingu sõlmimise ajal on vastavalt MaaPS § 135⁸ lõikes 3 sätestatule kasutustasu suuruseks **290,25 eurot** (kakssada üheksakümmend eurot ja kakskümmend viis senti) aastas, mis on Varkja kruusakarjäär 2 katastriüksuse 2001. aasta maa maksustamishinnast (2580 eurot) 5% ning mida on suurendatud alates 01.01.2024 kuni lepingu sõlmimiseni igal kalendriaastal 50%.
- 4.2. Alates Lepingu sõlmimise aastale järgnevast aastast kuni 31.12.2031 suureneb kasutustasu vastavalt MaaPS §-s 135⁸ sätestatule igal kalendriaastal, kuni saavutatakse MaaPS § 90 lõikes 7 sätestatud tasu suurus (3% kehtivast maa maksustamishinnast) või tasu maksimaalne määr (413,59 eurot hektari kohta).
- 4.3. Alates 01.01.2032 on kasutustasu suuruseks MaaPS § 90 lõikes 7 sätestatud tasu suurus.

- 4.4. Ühe aasta eest tasumisele kuuluv kasutustasu makstakse arve alusel kahes võrdses osas hiljemalt 1. juuliks ja 1. jaanuariks ettemaksuna järgmise poolaasta eest.
- 4.5. Kasutustasu suurus muutub automaatselt maa maksustamishinna muutumisel maa korralise hindamise käigus või maa erakorralise hindamise alusel arvestades MaaPS § 90 lõigetes 7 ja 7¹ ning §-s 135⁸ sätestatud või kui õigusaktides muutub riigile kuuluva kinnisasja kasutamiseks andmise tasu regulatsioon.
- 4.6. Kasutustasu muutumisel kajastub uus kasutustasu arvel ning sellekohast Lepingu lisa ei sõlmita.
- 4.7. Ajavahemiku eest Lepingu jõustumisest kuni esimese maksetähtpäevani tasub Rentnik proportsionaalse osa aasta rendist kümne kalendripäeva jooksul Rendileandja poolt Rentnikule arve esitamise päevast arvates.
- 4.8. Rendi tähtaegselt tasumata jätmisel on Rentnik kohustatud tasuma Rendileandjale viivist 0,05% (null koma null viis protsenti) tähtaegselt tasumata summast iga viivitatud kalendripäeva eest.
- 4.9. Oma arveldusarve muutmisest teatab Rendileandja Rentnikule kirjalikult.
- 4.10. Lepingu lõppemisel esitab Rendileandja vajadusel Rentnikule lõpparve hiljemalt 14 (neljateistkümne) päeva jooksul arvates Lepingu lõppemisest. Lõpparves fikseeritakse Lepingupooltel teineteistelt saadaolevad summad ja nende arvutamise alused. Lõpparvet ei esitata, kui Lepingupooled Lepingu lõpetamisel kinnitavad, et ei oma teineteise suhtes nõudeid ega pretensioone.
- 4.11. Kui Rentnik ei nõustu lõpparvega, on tal õigus 14 (neljateistkümne) päeva jooksul lõpparve saamisest arvates esitada Rendileandjale vastulause lõpparve kohta. Kui Rendileandja nõustub Rentniku poolt esitatud vastulausega, teeb ta lõpparves vastavad muudatused. Muudetud lõpparve või motiveeritud vastulause rahuldamisest keeldumise otsus esitatakse Rentnikule hiljemalt ühe kuu jooksul vastulause saamise päevast arvates.

5. KOMMUNIKATSIOONID JA EHITISED

- 5.1. Leping ei kohusta Rendileandjat varustama Rentnikku veevärgi, kanalisatsiooni, elektri, telefoni, juurdepääsutee ja muude kommunikatsioonidega.
- 5.2. Rentnikul on õigus rajada Objektile tema tegevuse arendamiseks vajalikke kommunikatsioone, tasudes kõik selleks tehtavad kulutused. Rentnik on kohustatud kommunikatsioonide rajamisest, neis tehtavatest ümberehitustest ja täiendustest teavitama Rendileandjat 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul nimetatud töödega alustamisest arvates. Lepingu lõppemisel on Rentnik kohustatud rajatud kommunikatsioonid, mille säilitamiseks on Rendileandja andnud kirjaliku nõusoleku, tasuta Rendileandjale üle andma.
- 5.3. Rentnikul on õigus rajada Objektile maaga mittepüsivalt ühendatud ehitisi (hooneid ja rajatisi).

6. RENDITAVA VARA TAGASTAMINE

Lepingu lõppemise päeval tagastab Rentnik kogu Objekti korrastatuna Rendileandjale.

7. RENDILEANDJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 7.1. Rendileandjal on õigus:
 - 7.1.1. takistamatult pääseda Objektile tööpäevadel ajavahemikus 8.00 kuni 17.00, teatades sellest Rentnikule 24 tundi ette;

- 7.1.2. kontrollida Objekti sihipärast kasutamist, kaitserežiimide, kasutuspiirangute ja teiste kohustuste täitmist;
- 7.1.3. Rentnikupoolsete rikkumiste avastamise korral kohustada Rentnikku kõrvaldama tema poolt põhjustatud puudused ja rikkumised;
- 7.1.4. muuta ühepoolselt Lepingu punktis 4.1. nimetatud rendi suurust Eesti Vabariigi õigusaktidest tulenevatel juhtudel;
- 7.1.5. nõuda Rentnikult Lepingu täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise tõttu riigile tekitatud kahju hüvitamist;
- 7.1.6. anda Rentnikule kirjalik nõusolek Objekti tavapärasest korrashoidu ületavate parenduste tegemiseks või keelduda sellest. Rendileandja otsustab muudatuste ja parenduste tegemiseks nõusoleku andmisel kulutuste hüvitamise ulatuse. Rendileandja nõusolekul tehtud põhjendatud kulutused hüvitatakse Rentnikule Rendileandja otsusel tasaarvestamise teel pärast seda, kui Rentnik on parendused teinud ja esitanud maa omanikule vastavad kuludokumendid. Hüvitatav summa arvatakse maha parenduste tegemisele järgneva(te) perioodi(de) eest tasumisele kuuluvast kasutustasust.
- 7.2. Rendileandja kohustub:
- 7.2.1. andma Objekti Rentniku kasutusse vastavalt Lepingule;
- 7.2.2. vastama Rentniku asjakohastele taotlustele nõutavate lubade või nõusolekute saamiseks kirjalikult 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul. Loa või nõusoleku andmisest keeldumise korral esitada Rentnikule sama tähtaja jooksul põhjendatud seisukoha loa või nõusoleku andmisest keeldumise kohta;
- 7.2.3. registreerima Lepingu riigi kinnisvararegistris.

8. RENTNIKU ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

- 8.1. Rentnikul on õigus:
- 8.1.1. kasutada Objekti ainult oma majandustegevuseks Lepinguga ettenähtud tingimustel, ulatuses ja korras;
- 8.1.2. püstitada Objektile maaga mittepüsivalt ühendatud ehitisi, teha mullatöid, paigaldada kommunikatsioon, kaableid ja veevärki ning teha muid töid, mis on vajalikud Objekti otstarbekaks ja sihipäraseks kasutamiseks, vastavalt Lepingu punktis 8.2.6. esitatud tingimustele ning arvestades Lepingu punktis 5.2. sätestatuga;
- 8.1.3. üksnes Rendileandja kirjalikul nõusolekul teha Objektile tavapärasest korrashoidu ületavaid parendusi;
- 8.1.4. taotleda Rendileandja nõusolekul Objekti parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamist vastavalt punktis 7.1.6. sätestatule.
- 8.2. Rentnik kohustub:
- 8.2.1. kasutama Objekti sihtotstarbeliselt ja heaperemehelikult, järgides kõiki maavara kaevandamise keskkonnaloas nr SAAM-031 toodud nõudeid ning kandma kõik Objekti korrastamisega ning tavapärase korrashoiuga seotud kulud, sealhulgas kõrvaldama puudused, mida saab kõrvaldada hariliku säilitamise hulka kuuluva koristamise või parandamisega;
- 8.2.2. kõrvaldama kõik Lepingu punkti 7.1.1. ja 7.1.2. alusel teostatud kontrolli käigus avastatud puudused, mille kõrvaldamiseks Rendileandja on Rentnikku Lepingu punkti 7.1.3. alusel kohustanud;
- 8.2.3. hoiduma tegevusest, mis võiks põhjustada keskkonnaseisundi halvenemist, õhu, vee või maa saastamist, muud ohtu või kahju üldsuse huvidele, tagades väljastatud keskkonnalubadega kehtestatud nõuete täitmise;
- 8.2.4. Rendileandja nõudel kohustub Rentnik korraldama korrastatud maa katastrimõõdistamise teostamise ja katastrimõõdistamise toimiku esitamise Rendileandjale;

- 8.2.5. Objektil kasvava metsa raie ja raadamise korraldamiseks kohustub rentnik teavitama Maa- ja Ruumiametit ning seejärel sõlmima kokkuleppe Riigimetsa Majandamise Keskusega;
- 8.2.6. enne Lepingu lõppemist likvideerima tema poolt Objektile rajatud ehitised;
- 8.2.7. korrastama kogu Objekti koosõlas maavara kaevandamise keskkonnalooga nr SAAM-031 ning vastavalt korrastamisprojekti sätetatele. Vähemalt kolm aastat enne Lepingu lõppemise päeva kohustub Rentnik esitama Keskkonnaametile avalduse Objekti korrastamistingimuste saamiseks;
- 8.2.8. tasuma Lepingu Objekti maamaksu ning kandma kõik muud katastriüksusega seotud koormised. Rentnikul säilib maamaksu ja muude koormiste tasumise kohustus kuni Objekti täieliku tagastamiseni Rendileandjale;
- 8.2.9. viivitamatult teavitama juriidilisest isikust Rentniku reorganiseerimisel nimetatud asjaolust Rendileandjat, samuti on õigusjärglane kohustatud esitama Rendileandjale oma andmed ning kinnituse, et õigusjärglane täidab kõiki Lepingust tulenevaid kohustusi;
- 8.2.10. teatama Lepingu täitmist takistavate asjaolude (sealhulgas maksejõuetus) ilmnemisel sellest kohe Rendileandjale kirjalikult, samuti on ta kohustatud teatama takistavate asjaolude lõppemisest;
- 8.2.11. tagama piirimärkide säilimise, kui Objekti piirile on paigaldatud piirimärgid. Samuti on keelatud piirimärke kahjustada või ümber paigutada;
- 8.2.12. kandma kõik Lepingu sõlmimisega seotud kulud;
- 8.2.13. tagama Objekti ohutuse, vajadusel tõkestama juurdepääsu Objektile.
- 8.3. Rendile antavat maad ei ole lubatud anda ilma Rendileandja nõusolekuta kolmandate isikute kasutusse.

9. LEPINGUPOOLTE VASTUTUS

- 9.1. Lepingupooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingu tingimuste täitmata jätmisega või mittekohase täitmisega teisele Lepingupoolele tekitatud kahju eest.
- 9.2. Lepingu punktides 6, 8.2.6 ja/või 8.2.7 nimetatud Rentniku kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmisega korral on Rendileandjal õigus nõuda Rentnikult leppetrahvi ühe aasta eest tasumisele kuuluva rendi suuruses summas igal aastal, kuni kohustuse täitmiseni. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Rentnikku tema kohustuste täitmisest.
- 9.3. Lepingu punktides 8.2.1 kuni 8.2.5 ja/või 8.3 nimetatud kohustuste rikkumisel või Rendileandja poolt määratud tähtjaks rikkumise kõrvaldamata jätmisel on Rendileandjal õigus igakordse rikkumise eest nõuda Rentnikult leppetrahvi kuni 25% ühe aasta rendi summast, kuni kohustuse täitmiseni. Leppetrahvi tasumine ei vabasta Rentnikku tema kohustuste täitmisest.
- 9.4. Lepingu punktides 8.2.8 kuni 8.2.10 nimetatud Rentniku kohustuste rikkumisel on Rendileandjal õigus nõuda Rentnikult leppetrahvi kuni 100 eurot igakordse rikkumise eest.

10. LEPINGU MUUTMINE, LÕPPEMINE JA LÕPETAMINE

- 10.1. Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Lepingupoolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud Lepingu punktides 4.5. ja 7.1.4. sätestatud juhul või muudel juhtudel, kui lepingutingimuste muutmine tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 10.2. Ühe Lepingupoole taotluse lepingutingimuste muutmiseks vaatab teine Lepingupool läbi 30 (kolmekümne) kalendripäeva jooksul taotluse saamise päevast arvates. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele Lepingupoolele, esitades kirjaliku põhjenduse.
- 10.3. Lepingu punktides 4.5. ja 7.1.4. sätestatud juhul või Eesti Vabariigi õigusaktidest tuleneval lepingutingimuste muutmisel teatab Lepingupool teisele Lepingupoolele Lepingu muutmisest kirjalikult vähemalt 10 (kümne) kalendripäeva ette.

- 10.4. Lepingupoolte kirjalikul kokkuleppel võib Lepingu lõpetada igal ajal enne Lepingu tähtaja möödumist.
- 10.5. Lepingupooled võivad Lepingu ennetähtaegselt erakorraliselt üles öelda Eesti Vabariigi õigusaktides toodud alustel ja korras, teatades sellest kirjalikult teisele Lepingupoolele vähemalt 1 (üks) kuu ette.
- 10.6. Rendileandjal on ühepoolset õigus Leping lõpetada ennetähtaegselt, teatades sellest Rentnikule kirjalikult vähemalt 2 (kaks) kuud ette, kui Lepingu sõlmimise aluseks oleva maavara kaevandamise loa väljaandmisel on rikutud loa väljaandmise menetlust.
- 10.7. Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel (sh pankroti korral) lõpeb Leping seaduses sätestatud korras.

11. LEPINGU KEHTIVUSE TAGATISED

- 11.1. Objekti valitsemise üleminekul teisele riigivara valitsejale jääb Leping jõusse ka uue valitseja suhtes, kui Eesti Vabariigi õigusaktides ei ole sätestatud teisiti.
- 11.2. Rendileandja reorganiseerimisel lähevad tema Lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle tema õigusjärglasele, selle puudumisel aga Vabariigi Valitsusele või tema poolt volitatud valitsusasutusele.
- 11.3. Juriidilisest isikust Rentniku reorganiseerimisel (sh jagunemise, ühinemise või ümberkujundamise teel) lähevad kõik Lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle Rentniku õigusjärglasele vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

12. VAIDLUSTE LAHENDAMINE

- 12.1. Lepingu täitmisel, muutmisel ja lõpetamisel tekkivad erimeelsused lahendatakse läbirääkimiste teel.
- 12.2. Lepingu täitmisel, muutmisel ja lõpetamisel tekkivad vaidlused, mida ei suudeta lahendada läbirääkimiste teel, lahendatakse kohtus.

13. LEPINGU DOKUMENDID JA VASTUTAVAD ISIKUD

- 13.1. Lepingu dokumendid koosnevad Lepingust, Lepingu lisadest, pärast Lepingu sõlmimist Lepingupoolte poolt alla kirjutatud Lepingu dokumentide muudatustest ja täiendustest ning Lepingu punktide 4.5. ja 7.1.4. alusel teisele Lepingupoolele saadetud Lepingu muutmise teadetest.
- 13.2. Lepingul on järgmised lisad:
 - 13.2.1. Lisa 1. Majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkiri nr 8 „Volituse andmine Maa- ja Ruumiametile“;
 - 13.2.2. Lisa 2. Maa- ja Ruumiameti peadirektori 27.06.2025 korraldus nr 1-17/25/1120 „Riigile kuuluva Varkja kruusakarjäär 2 katastriüksuse maavara kaevandamiseks rendile andmine“;
 - 13.2.3. Lisa 3. Maakatastri väljavõte;
 - 13.2.4. Lisa 4. Volikiri.
- 13.3. Kumbki Lepingupool määrab Lepingu täitmise eest vastutava isiku. Vastutava isiku vahetumisest tuleb teist Lepingupoolt viivitamatult kirjalikult teavitada.
- 13.4. Rendileandja esindaja Lepingu täitmisel on Maa- ja Ruumiameti planeeringute kooskõlastamise ja maakasutuse osakonna juhataja Mai Lind, telefon 5476 0772, e-post mai.lind@maaruum.ee.
- 13.5. Rentniku esindaja Lepingu täitmisel on Verston Eesti OÜ mäenduse valdkonnajuht Siim Pukk.

Rendileandja:
Maa- ja Ruumiamet
Registrikood 70003098
Mustamäe tee 51
10621 Tallinn
Tel 665 0600
E-post maaruum@maaruum.ee
Rahandusministeerium
A/a nr EE891010220034796011 (SEB Pank)

(allkirjastatud digitaalselt)
Tõnis Arjus

Rentnik:
Verston Eesti OÜ
Registrikood 11947047
Pärnu tn 128
Paide linn
72720 Järva maakond
Tel 510 7679
E-post verston@verston.ee

(allkirjastatud digitaalselt)
Siim Pukk