

RMK ja Rivalte Grupp OÜ vahel
16.06.2017 sõlmitud
maarendilepingule
nr 3-1.21/114

KOKKULEPE LEPINGU MUUTMISE KOHTA

Riigimetsa Majandamise Keskus, (registrikood 70004459), keda esindab juhatuse esimehe 28.09.2021 käskkirja nr 1-5/74 alusel Lääne-Virumaa metsaülem Andres Lavrenov, edaspidi **rendileandja**, ühelt poolt,

ja **Osaühing Rivalte Grupp**, (registrikood 10549164), keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Meelis Järv, edaspidi **rentnik**, teiselt poolt,

keda nimetatakse edaspidi **pool** või ühiselt **pooled**,

tuginedes lepingu punktile 8.2, on kokku leppinud muuta 16.06.2017 sõlmitud maarendilepingut nr 3-1.21/114, lugedes selle kehtivaks terviktekstina järgmiselt:

MAARENDILEPING nr 3-1.21/114

(hiliseima digitaalallkirja kuupäev)

Riigimetsa Majandamise Keskus, edaspidi **rendileandja**, keda esindab juhatuse esimehe 28.09.2021 käskkirja nr 1-5/74 alusel Lääne-Virumaa metsaülem Andres Lavrenov, ühelt poolt,

ja **Osaühing Rivalte Grupp**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Meelis Järv, edaspidi **rentnik**, teiselt poolt,

keda nimetatakse edaspidi **pool** või ühiselt **pooled**,

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, RMK juhatuse liikme 24.05.2017 käskkirja nr 3-1.56/85 alusel ning kooskõlas metsaseaduse, riigivaraseaduse, võlaõigusseaduse ja Vabariigi Valitsuse 09.01.2007 määrusega nr 4 „Riigimetsa Majandamise Keskus põhimäärus“ alljärgnevas:

1. Lepingu lisad

1.1. Lepingule lisatakse järgmised lisad:

1.1.1. Lisa 1 – Maatüki plaan koos renditava ala suuruse äranäitamisega;

1.1.2. Lisa 2 – Maatüki üleandmise-vastuvõtmise akt, milles on fikseeritud maatüki seisund lepingu jõustumisel.

2. Lepingu objekt ja tähtaeg

2.1. Lepinguga annab rendileandja rentnikule tähtajaliseks kasutamiseks lepingu objekti – kokku ligikaudu **113,58 ha** suurune **maatükk põllumajanduslikuks kasutamiseks**, edaspidi **maatükk**, millest:

- **4,75 ha** paikneb Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Aukülas asuval kinnisasjal lähiaadressiga **Kunda metskond 84** (kinnistu registriosa number 4033050, katastritunnus 19002:004:0163, pindala 235,75 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV45432, sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- **0,4 ha** paikneb Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Tidriku külas asuval kinnisasjal lähiaadressiga **Kunda metskond 129** (kinnistu registriosa number 11543050, katastritunnus 88703:003:0307, pindala 7,95 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV47587, sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- **3,59 ha** paikneb Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Sagadi külas asuval kinnisasjal lähiaadressiga **Loobu metskond 199** (kinnistu registriosa number 15539750, katastritunnus 88702:001:0263, pindala 4,73 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV47305, sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- **4,14 ha** paikneb Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Aukülas asuval kinnisasjal lähiaadressiga **Noole** (kinnistu registriosa number 15539750, katastritunnus 19002:004:0041, pindala 12,19 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV24662, sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- **35,15 ha** paikneb Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Aravuse külas asuval kinnisasjal lähiaadressiga **Põlula metskond 65** (kinnistu registriosa number 4294250, katastritunnus 90003:001:0500, pindala 930,28 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV2527, sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- **64,41 ha** paikneb Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Aravuse külas asuval kinnisasjal lähiaadressiga **Põlula metskond 68** (kinnistu registriosa number 11278950, katastritunnus 90003:001:0530, pindala 355,83 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV2530, sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- **1,14 ha** paikneb Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Karula külas asuval kinnisasjal lähiaadressiga **Sagadi metskond 99** (kinnistu registriosa number 11587550, katastritunnus 88702:002:0237, pindala 401,64 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV47666, sihtotstarve maatulundusmaa 100%);

- 2.2. Maatüki üleandmine rentnikule vormistatakse kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlema poole esindajad. Maatüki üleandmise-vastuvõtmise akt on lepingu lisaks nr 2. Üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamisega loetakse maatüki otsene valdus rentnikule üeläinuks.
- 2.3. Leping on sõlmitud 10 (kümneks) aastaks ning jõustub lepingu punktis 4 kohase tagatisraha laekumisele järgneval päeval. Leping kehtib **16.06.2017 kuni 31.10.2027** (kaasaarvatud). Lepingu kehtivuse tähtaega ei pikendata, kui võlaõigusseaduses või välislepingus ei ole pooltele kohustuslikuna sätestatud teisiti.
- 2.4. Lepingu allakirjutamisega kinnitab rentnik, et on üle vaadanud kasutusse antava maatüki, tutvunud lepingu lisadega ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik kasutusse antava maatüki paiknemisest, ligipääsuvõimalustest, suurusest, piiridest ja kasutuspiirangutest.

3. Rendi maksmise tingimused

- 3.1. Rentnik on kohustatud tasuma rendileandjale kasutustasu **6355** (kuus tuhat kolmsada viiskümmend viis) **eurot aastas**, edaspidi **rent**, üks kord aastas ettemaksuna vastava aasta **31. detsembriks** rendileandja poolt esitatud arve alusel. Rendile lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras. Tasumise kohustus tekib lepingu jõustumisest.
- 3.2. Rendileandjal on õigus taotleda rendi suurendamist lepingu sõlmimisest kolme aasta möödumisel ja vastavalt iga järgmise kolme aasta möödumisel, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga.
- 3.3. Rendi suurendamine fikseeritakse kirjalikult lepingu lisana. Juhul, kui pooled ei saavuta kokkulepet uue rendi suuruse osas järgmise kolmeaastase perioodi esimeseks päevaks, on rendileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest kirjalikult rentnikule vähemalt 1 (üks) kuu ette.
- 3.4. Rentnik on kohustatud tasuma täiendavalt rendile järgmisi kõrvalkulusid, edaspidi kõrvalkulud:

- 3.4.1. renditava maa maamaks.
- 3.5. Kõrvalkulude eest arve esitamine toimub proportsionaalselt rendile antud maatüki suhtest katastriüksuse) üldpindalasse;
- 3.6. Juhul, kui maatükiga kaasnevad muud seadusega ettenähtud kulutused, mida käesolevas punktis pole nimetatud, lähtuvad pooled tasumise korra kindlaksmääramisel käesolevas punktis sätestatust.
- 3.7. Rendi või kõrvalkulude eest tasumisega viivitamisel on rentnik kohustatud tasuma nõutud summast rendileandjale viivist 0,15% (null koma viisteist protsenti) iga tasumisega viivitatud kalendripäeva eest.
- 3.8. Pooled nõustuvad, et juhul, kui toimub võlgnevuse, viiviste, leppetrahvi või kahjuhüvitiste tasumine, siis loeb rendileandja kõigepealt tasutuks viivised, leppetrahvi ning kahjuhüvitised ja alles seejärel võlgnevuse põhiosa.

4. Tagatisraha

- 4.1. Rentnikul on kohustus maksta lepingu allkirjastamisest 5 (viie) tööpäeva jooksul lepingust tulenevate rendi- või muude nõuete tagamiseks 6355 eurot, edaspidi tagatisraha, Rendileandja pangakontole EE881010002021370008 SEB pangas. Rendileandjal on õigus tagatisraha kasutada lepingu lõppemisel. Rendileandja tagastab rentnikule tagatisraha 2 (kahe) kuu möödumisel arvates lepingu lõppemise kuupäevast, kui rendileandja ei ole esitanud rentniku vastu lepingust tulenevat nõuet. Tagatisrahalt ei maksta rentnikule intressi.
- 4.2. Rendileandja ei esita arvet tagatisraha maksmiseks.
- 4.3. Rentnik kohustub esitama rendileandjale tagatisraha tasumist tõendava maksekorralduse koopia.

5. Rentniku kohustused

- 5.1. Rentnik kohustub:
- 5.1.1. kasutama maatükki lepingu p 2.1. nimetatud eesmärgil kooskõlas kehtivate õigusaktidega ja järgima maatüki kasutamisel kõiki õigusaktidest tulenevaid kitsendusi. Rendileandja ei vastuta maatükile ligipääsu, maatüki puuduste ja tegevuseks vajalike lubade saamise eest ning tehtud kulutusi rentnikule ei hüvita;
- 5.1.2. tasuma tähtaegselt renti ja muid lepingu järgselt tasumisele kuuluvaid summasid;
- 5.1.3. tasuma maatükiga seotud kõrvalkulud, muud maksud ja koormised proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega;
- 5.1.4. 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;
- 5.1.5. teatama viivitamatult rendileandjale looduskahjustest jm õnnetustest, mis toimusid seoses maatükiga või mis mõjutavad lepingu kohast täitmist;
- 5.1.6. hüvitama rendileandja nõudel kahjud, mis on tekkinud rentniku või temaga seotud isikute tegevuse tagajärjel maatükile;
- 5.1.7. tagama maatükil ja selle lähimas ümbruses heakorra ning vajadusel jäätmekäitluse;
- 5.1.8. mitte ladustama maatüki kasutamisel tekkinud saadusi (niide, hein) väljapoole kasutusse antud ala;
- 5.1.9. mitte kahjustama oma tegevusega maatükil asuvaid ja sellega piirnevaid maaparandussüsteeme ja juurdepääsuteid;
- 5.1.10. tasuma maaparandusühistu liikmeks olemisega seotud kulud proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega juhul, kui maatükk kuulub või arvatakse maaparandusühistu tegevuspiirkonda ja liikmeõigusi maaparandusühistus teostab Keskkonnaministeeriumi volituse alusel RMK;
- 5.1.11. mitte andma maatükki allrendile või muul viisil kasutusse;
- 5.1.12. 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;

- 5.1.13. lubama lepingu kehtimise ajal maatükil teostada geoloogilisi uuringuid ning üld- ja ehitusgeoloogilisi uurimistöid;
- 5.1.14. tagastama maatüki rendileandjale lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel (erakorralisel ülesütlemisel) vastavalt lepingu tingimustele;

6. Rentniku õigused

6.1. Rentnikul on õigus:

- 6.1.1. iseseisvale tegevusele maatükil tulenevalt maatüki kasutusse andmise eesmärgist;
- 6.1.2. saada rendileandjalt teavet otsustest, mis mõjutavad lepingu täitmist.

7. Rendileandja kohustused

7.1. Rendileandja kohustub:

- 7.1.1. mitte takistama rentniku iseseisvat tegevust maatükil tulenevalt maatüki kasutusse andmise eesmärgist;
- 7.1.2. andma rentnikule teavet otsustest, mis mõjutavad lepingu täitmist.

8. Lepingu lõppemine ja erakorraline ülesütlemine

8.1. Leping lõpeb

- 8.1.1. lepingu tähtaja möödumisel;
- 8.1.2. rendiarve tähtjaks tasumata jätmisel ka pärast meeldetuletusega antud täiendava tähtaja möödumist;
- 8.2. Poolte kirjalikul kokkuleppel võib lepingu lõpetada igal ajal enne lepingu tähtaja möödumist. Leping võib erakorraliselt üles öelda ühe poole nõudmisel õigusaktides ja lepingus ettenähtud alustel, kusjuures ülesütlemist nõudev pool on kohustatud teatama sellest teisele poolele kirjalikult vähemalt 1 (üks) kuu ette.
- 8.3. Rendileandja võib lepingu erakorraliselt etteteatamistähtaegu järgimata võlaõigusseaduse §-s 196 toodud nõudeid järgides üles öelda juhul, kui:
 - 8.3.1. rentnik kasutab maatükki vastuolus lepingus nimetatud otstarbega;
 - 8.3.2. rentnik jätab tähtaegselt maksmata rendi, viivise või kõrvalkulud;
 - 8.3.3. pooled ei saavuta kokkulepet uue rendi suuruse osas järgmise kolmeaastase perioodi esimeseks päevaks, teatades sellest kirjalikult rentnikule vähemalt 1 (üks) kuu ette.
 - 8.3.4. rentnik annab maatüki allrendile või muul viisil kasutusse;
 - 8.3.5. rentnik ei ole järginud lepingu punktis 5.1 toodud kohustusi;
 - 8.3.6. rentnik pankrotistub või lõpetab tegevuse. Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel või pankroti väljakuulutamisel loetakse leping lõpetatuks alates rentniku lõpetamise või pankroti väljakuulutamise päevast.
 - 8.3.7. rendileantud vara on riigile vajalik avalikuks otstarbeks. Sel juhul hüvitab riik rentnikule erakorralise ülesütlemise tõttu tekkinud kahju seaduses sätestatud korras.
 - 8.3.8. ilmneb, et õigusjärgluse korras lepingu pooleks astunud isik ei ole võimeline lepingu eset korrapäraselt majandama või kui rentnikult ei saa lepingu jätkamist muul põhjusel oodata, võib rendileandja 1 (ühe) kuu jooksul lepingusse astumise teate kättesaamisest lepingu üles öelda.
- 8.4. Rentnik võib nõuda lepingu erakorralist ülesütlemist juhul, kui:
 - 8.4.1. tema poolt lepingujärgsete õiguste teostamine või kohustuste täitmine on vääramatü jõu või rendileandja süü tõttu muutunud võimatuks või oluliselt raskendatuks.
- 8.5. Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad lepinguga kokku lepitud tingimused.
- 8.6. Leping lõppemisel või erakorralisel ülesütlemisel on rentnik kohustatud tagastama maatüki rendileandjale seisukorras, mis vastab selle lepingujärgsele kasutamisele. Maatüki kahjustamise korral rentniku süül on rentnik kohustatud hüvitama rendileandjale maatükile tekitatud kahju ja taastama maatüki kasutamiseelse olukorra.
- 8.7. Maatüki tagastamine rendileandjale vormistatakse kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlema poole esindajad. Maatüki üleandmise-vastuvõtmise akt lisatakse lepingule lepingu lisana. Üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamisega loetakse maatükk rentniku poolt tagasi antuks. Kui rentnik hoidub kõrvale maatüki üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamisest, on rendileandjal õigus akt alla kirjutada ühepoolselt.

- 8.8. Lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesütlemlisel esitab rendileandja rentnikule lõpparve. Lõpparve esitatakse hiljemalt 1 (ühe) kuu jooksul arvates maatüki rendileandjale tagastamisest. Lõpparves fikseeritakse pooltel teineteiselt saadaolevad summad ja nende arvutamise alused.
- 8.9. Riigi omandiõiguse lõppemisega maatükile jääb leping jõusse ka uue omaniku suhtes, kui õigusaktidega ei nähta ette teisiti.

9. Poolte vastutus

- 9.1. Maatüki rendileandjale tagastamisega viivitamisel lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesütlemlisel kohustub rentnik maksma leppetrahvi alljärgnevalt:
- 9.1.1. tagastamisega viivitamise korral kuni 1 kuu üle määratud tähtaja - 1 (üks) % kuue kuu rendist iga viivitatud päeva eest;
- 9.1.2. tagastamisega viivitamise korral üle 1 kuu - 3 (kolm) % kuue kuu rendist iga viivitatud päeva eest.
- 9.2. Lisaks lepingus ettenähtud viivise ja leppetrahvi tasumisele on pooled kohustatud täielikult hüvitama teineteisele lepingu mittekohase täitmise tekitatud kahju.
- 9.3. Rendi või kõrvalkulude eest tasumisega viivitamisel on rentnik kohustatud tasuma rendileandjale viivist lepinguga ettenähtud suuruses ja korras.

10. Poolte esindajad ja kontaktandmed

- 10.1. Rendileandja esindaja on Lääne-Virumaa metsaülem **Andres Lavrenov**, tel 505 0991, e-post andres.lavrenov@rmk.ee
- 10.2. Rentniku esindaja on juhatuse liige **Meelis Järv**, tel 5599 4444, e-post meelis@rivalte.ee.

11. Teadete edastamine

- 11.1. Lepinguga seotud teated edastatakse telefoni teel või e-kirja teel poole lepingus märgitud e-posti aadressile. Kontaktandmete muutusest on pool kohustatud koheselt informeerima teist poolt.
- 11.2. E-kirja teel edastatud teated loetakse kättesaaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.
- 11.3. Lepingust taganemise või lepingu ülesütlemlise avaldused ning lepingu rikkumisel teisele poolele esitatavad nõudekirjad peavad olema kirjalikus vormis. Kirjaliku vormiga on võrdsustatud digitaalselt allkirjastatud elektrooniline dokument. Viimane vorminõue on täidetud ka juhul, kui teade edastatakse e-kirja teel.

12. Vääramatü jõud

- 12.1. Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mille saabumist pooled lepingu sõlmimisel ei näinud ette ega võinud ette näha (vääramatü jõud).
- 12.2. Lepingus mõistetakse vääramatü jõuna:
- 12.2.1. massilisi rahutusi poolte asukoha haldusüksuses;
- 12.2.2. sõjalist konflikti;
- 12.2.3. riigikogu või valitsuse õigusakti, mis oluliselt takistab lepingu täitmist;
- 12.2.4. muu lepingus loetlemata asjaolu, mida mõlemad pooled aktsepteerivad vääramatü jõuna.
- 12.3. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatü jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest koheselt kirjalikult teatama teisele poolele.
- 12.4. Kui vääramatü jõu asjaolud kestavad üle 90 päeva, loetakse, et leping on lõppenud täitmise võimatusega. Sellisel juhul ei ole kummalgi poolel õigus nõuda teiselt poolelt lepingu mittekohase täitmise tekitatud kahju hüvitamist.

13. Muud tingimused

- 13.1. Poolte vahel lepingu täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused läbivaatamisele õigusaktidega kehtestatud korras.
- 13.2. Lepingu tingimusi võib muuta või täiendada poolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud juhtudel, kui lepingu muutmise vajadus tuleneb õigusaktide muutumisest. Juhul, kui lepingu

muutmise vajadus tuleneb õigusaktide muutumisest, teatab rendileandja sellest rentnikule kirjalikult vähemalt 1 (üks) kuu ette.

13.3. Lepingu või juba jõustunud lepingu lisade muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.

13.4. Lepingus reguleerimata küsimuste lahendamisel juhinevad pooled metsaseadusest, riigivara-seadusest, võlaõigusseadusest ja teistest õigusaktidest, mis vastavat küsimust reguleerivad.

13.5. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte andmed ja allkirjad

Rendileandja

Riigimetsa Majandamise Keskus
Registrikood 70004459
Sagadi küla, Haljala vald
45403 Lääne-Viru maakond
Tel 676 7500
E-post rmk@rmk.ee

Rentnik

Osaühing Rivalte Grupp
Registrikood 10549164
Mullamäe, Võle küla, Haljala vald
45321 Lääne-Virumaakond
Tel 5599 4444
E-post meelis@rivalte.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Lavrenov

Meelis Järv