

RENDILEPING NR 1-8/20/0667-1

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi volitatud asutus Maanteeamet (edaspidi *Rendileandja*), mida esindab Maanteeameti peadirektori 24.09.2019. a käskkirja nr 1-2/19/638 „Volituse andmine“ alusel Maanteeameti teemaa osakonna juhataja **Sülvi Seppel-Hüvonen** ja **osaühing MOREEN**, registrikood 10353946, asukohaga Piiritoa, Kaavere küla, Põltsamaa vald, Jõgeva maakond, 48006 (edaspidi *Rentnik*), mida esindab juhatuse liige Märt Maurer, edaspidi eraldi nimetatud *Lepingupool* ja koos *Lepingupooled*, sõlmivad käesoleva rendilepingu (edaspidi *Leping*) alljärgnevas:

1. LEPINGU ALUS JA EESMÄRK

1.1 Leping on sõlmitud juhindudes maapõueseadusest, riigivaraseadusest, võlaõigusseadusest, metsaseadusest, asjaõigusseadusest, muudest seadustest, Vabariigi Valitsuse 29.12.2016. a määrusest nr 161 „Riigile kuuluva kinnisasja maavara kaevandamiseks kasutada andmise täpsustatud nõuded ja kord“ ning Maanteeameti peadirektori 24.03.2020. a käskkirjast nr 1-2/20/249 „Riigile kuuluva kinnistu maavara kaevandamiseks rendile andmine“.

1.2 Rendileandja annab Rentnikule õiguse kasutada tasu eest Lepingu punktis 2.1 nimetatud kinnistut Lepinguga määratud tingimustel ja tähtaja jooksul.

1.3 Leping on avalik ning kuulub registreerimisele riigi kinnisvararegistris.

1.4 Lepingu kohta tehakse võlaõigusseaduse § 324 sätestatud märke kinnistusraamatusse. Rendileandja tagab märke tegemiseks vajaliku avalduse kinnistusosakonnale ühe (1) kalendrikuu jooksul Lepingu sõlmimisest.

2. LEPINGU OBJEKTID

2.1 Rendile antakse Eesti Vabariigile kuuluv

Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Kellavere külas asuv Moora pinnasekarjääri kinnistu (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 1325731, Moora pinnasekarjäär katastriüksus tunnusega 38101:001:0010, pindala 5,33 ha, sihtotstarve mäetööstusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV4199M1) (edaspidi *Objekt*).

Objekt on määratletud katastriüksuse plaaniga, mis on Lepingu lahutamatu lisa 2. Objekti kasutatakse ehitusliiva, ehituskruusa ja täiteliiva kaevandamiseks vastavalt maavara kaevandamise loas nr L.MK/320376 määratud tingimustele ja üksnes maavara kaevandamise loa andmise otsusega määratud mäeeraldise teenindusmaa piirides.

2.2 Rendileandja ja Rentnik koostavad 4 nädala jooksul pärast Lepingu sõlmimist ja lõppemist ühiselt Objekti kirjelduse, kus on kirjeldatud Objekti osad, päraldised ja seisund üleandmisel. Kirjelduses peab olema märgitud kirjelduse koostamise aeg ning kirjeldus peab olema Lepingu täitmise eest vastutavate isikute poolt allkirjastatud.

2.3 Kui Rentnik keeldub osalemast kirjelduse koostamisel, koostab kirjelduse Rendileandja ja esitab selle Rentnikule 10 päeva jooksul allkirjastamiseks.

3. LEPINGU TÄHTAEG

3.1 Leping jõustub selle allakirjutamisest ning kehtib Moora liivakarjääri maavara kaevandamise loa nr L.MK/320376 kehtivusaja lõppemiseni 10.05.2026. a;

3.2 Kaevandamisloa kehtivusaja pikendamise või muutmise korral muudab Rendileandja Eesti Vabariigi õigusaktidest tulenevatel juhtudel Objekti maavara kaevandamiseks kasutada andmise tähtaega, pikendades Lepingu tähtaega sama aja võrra, kui pikendati kaevandamisloa kehtivusaega. Tähtaja muutmine vormistatakse kirjaliku kokkuleppena.

4. RENDI SUURUS JA TASUMISE KORD

4.1 Rentnik kohustub maksma Objekti maavara kaevandamiseks kasutamise eest iga-aastast tasu, mis on 5% maa maksustamishinnast ning tasuma maamaksu ja kandma kõik muud Objektiga seotud kõrvalkulud, maksud ja koormised rendilepingu sõlmimisest arvates kuni Lepingu kehtivusaja lõpuni.

4.2 Rendi suurus on 105,00 eurot aastas, mis moodustab 5% maa kogumaksumusest, milleks on maa maksustamishinna akti kohaselt 2100,00 eurot.

4.3 Rentnik maksab ühe aasta eest tasumisele kuuluva rendi järgneva perioodi eest ette võrdsete osadena, milleks on 52,50 eurot, 1. jaanuariks ja 1. juuliks Rahandusministeeriumi arveldusarvele Rendileandja eelnevalt esitatud arve alusel.

4.4 Ajavahemiku eest Lepingu jõustumisest kuni esimese maksepäevani tasub Rentnik proportsionaalse osa aasta rendist 10 päeva jooksul Rendileandja poolt Rentnikule arve esitamise päevast arvates.

4.5 Kui maamaks või muud kõrvalkulud, maksud ja koormised on sisse nõutud Rendileandjalt, on Rentnik kohustatud Rendileandjale need samas ulatuses hüvitama.

4.6 Rendi, maamaksu või muu kõrvalkulu, maksu ja koormise tähtaegselt tasumata jätmisel tasub Rentnik Rendileandjale viivist 0,2% tähtaegselt tasumata summast iga viivitatud kalendripäeva eest.

4.7 Arveldusarve muutmisest teatab Rendileandja Rentnikule kirjalikult.

4.8 Rendileandjal on õigus ühepoolset muuta rendi suurust maa maksustamishinna muutumisel maa korralise hindamise käigus või maa erakorralise hindamise alusel pärast kolme aasta möödumist lepingu sõlmimisest ning uuesti pärast kolme aasta möödumist tasu viimasest muutmisest või muudel Eesti Vabariigi õigusaktidest tulenevatel juhtudel.

4.9 Lepingu lõppemisel tasaarveldavad Lepingupooled rahalised nõuded. Tasaarveldamiseks esitab Rendileandja Rentnikule arve hiljemalt 14 kalendripäeva jooksul arvates Lepingu lõppemisest. Arvet ei esitata, kui Lepingupooled Lepingu lõpetamisel kinnitavad, et ei oma teineteise suhtes nõudeid ega pretensioone.

5. KOMMUNIKATSIOONID JA EHITISED

5.1 Leping ei kohusta Rendileandjat varustama Rentnikku veevärgi, kanalisatsiooni, elektri, telefoni, juurdepääsutee ega muude kommunikatsioonidega.

5.2 Rentnikul on õigus rajada Objektile oma tegevuse arendamiseks vajalikke kommunikatsioone, ehitisi (hooneid ja rajatisi) ja maaga mittepüsivalt ühendatud ehitisi

(edaspidi *Kommunikatsioonid ja ehitised*), tasudes kõik selleks tehtavad kulutused. Rentnik on kohustatud Kommunikatsioonide ja ehitiste ehitamisest teavitama Rendileandjat vähemalt kümme päeva enne vastavate töödega alustamist. Lepingus kokkulepitud tähtpäevaks on Rentnik kohustatud tema poolt Objektile ehitatud Kommunikatsioonid ja ehitised likvideerima, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

5.3 Lepingu lõppemisel on Rentnik kohustatud tema poolt Objektile ehitatud Kommunikatsioonid ja ehitised, mille säilitamiseks on Rendileandja andnud kirjaliku nõusoleku, tasuta Rendileandjale üle andma. Objektile Rentniku omandis olevad kommunikatsioonid ja ehitised, mille likvideerimist on Rendileandja nõudnud, tuleb Lepingu lõppemisel Rentnikul omal kulul likvideerida hiljemalt Lepingu punktis 3.1 või Lepingu pikendamise korral Lepingu punktis 3.2 sätestatud tähtajaks.

5.4 Rentnikul ei ole õigus nõuda hüvitist Objektile tehtud parenduste või muudatuste eest.

6. RENDITAVA VARA TAGASTAMINE

Hiljemalt Lepingu punktis 3.1 või Lepingu pikendamise korral Lepingu punktis 3.2 sätestatud tähtajaks tagastab Rentnik Objekti korrastatuna Rendileandjale.

7. RENDILEANDJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

7.1 Rendileandjal on õigus:

7.1.1 takistamatult pääseda Objektile tööpäevadel ajavahemikus kella 8.00 kuni 17.00, teatades sellest Rentnikule vähemalt 24 tundi ette;

7.1.2 kontrollida Objekti sihipärast kasutamist, kaitseriimide, kasutuspiirangute ja teiste kohustuste täitmist Rentniku poolt;

7.1.3 Rentnikupoolsete rikkumiste avastamise korral kohustada Rentnikku kõrvaldama tema põhjustatud puudused ja rikkumised;

7.1.4 muuta ühepoolset Lepingu punktides 4.1. ja 4.2 nimetatud rendi suurust vastavalt Lepingu punktis 4.8 sätestatule;

7.1.5 nõuda Rentnikult Lepingu rikkumisel leppetrahvi kuni 50 000 eurot Objekti kohta. Leppetrahvil on kahju hüvitamise ja lepingu kohase täitmise tagamise funktsioon.

7.1.6 Objekti tagastamisel Lepingu lõppemisel peab Rendileandja kontrollima Objekti seisundit ja teatama Rentnikule asja puudustest, mille eest Rentnik vastutab, 90 päeva jooksul Lepingu lõppemisest alates.

7.2 Rendileandja kohustub:

7.2.1 andma Objekti Rentniku kasutusse vastavalt Lepingule;

7.2.2 vastama Rentniku asjakohasele taotlusele nõutavate lubade või nõusoleku saamiseks kirjalikult 30 kalendripäeva jooksul. Loa või nõusoleku andmisest keeldumise korral esitama Rentnikule sama tähtaja jooksul põhjendatud seisukoha loa või nõusoleku andmisest keeldumise kohta;

7.2.3 registreerima Lepingu riigi kinnisvararegistris ja Lepingu kohta võlaõigusseaduse § 324 kohase märke kinnistusraamatus vastavalt Lepingu punktile 1.4.

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 ehitisi, maaga mittepüsivalt ühendatud ehitisi, paigaldada kommunikatsioone, kaableid ja veevärki ning teha muid töid, mis on vajalikud Objekti otstarbekaks ja sihipäraseks kasutamiseks vastavalt Lepingu punktis 8.2. esitatud tingimustele ning arvestades Lepingu punktides 5.2, 5.3 ja 5.4 sätestatuga;

8.1.3 nõuda Rendileandjalt Lepingu täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise tõttu tekitatud kahju hüvitamist.

8.2 Rentnik kohustub:

8.2.1 kandma kõik Lepingu sõlmimisega seotud kulud, tasuma maamaksu ning kandma kõik muud Objektiga seotud kõrvalkulud, maksud ja koormised;

8.2.2 kasutama Objekti sihtotstarbeliselt ja heaperemehelikult, järgides kõiki õigusaktidest tulenevaid ja Keskkonnaameti poolt välja antud maavara kaevandamise loas nr L.MK/320376 toodud nõudeid, tähistama Objekti nõuetele vastavate tähistega ja tagama Objektil inimeste ja vara ohutuse ning keskkonnahoidlike võtete kasutamise ning kandma kõik Objekti korrashoiu ja korrastamisega seotud kulud;

8.2.3 sõlmima kasvava metsa raadamise vajaduse korral Riigimetsa Majandamise Keskusega lepingu kasvava metsa raadamise korraldamiseks;

8.2.4 hoiduma tegevusest, mis võiks põhjustada keskkonnaseisundi halvenemist, õhu, vee või maa saastamist, muud ohtu või kahju üldsuse huvidele, tagades väljastatud keskkonnalubadega kehtestatud nõuete täitmise;

8.2.5 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;

8.2.6 Tagama, et seoses Objektilt kaevandamisega ei kahjustata ümberkaudseid teid (sh kohalike teid, metsateid ja avalikkusele ligipääsetavaid erateid) ning ei halvendata teede seisukorda võrreldes Lepingu sõlmimise aja seisukorraga, eemaldama teedelt ja teepeenardelt veokitelt maha langenud materjali;

8.2.7 korrastama Objekti Lepingu lõppemise tähtajaks kooskõlas Keskkonnaameti poolt välja antud maavara kaevandamise loaga nr L.MK/320376 ning vastavalt korrastamisprojekti sätestatule. Vähemalt 5 aastat enne Lepingu lõppemist kohustub Rentnik esitama Keskkonnaametile avalduse Objekti korrastamistingimuste saamiseks;

8.2.8 Rentnik tasub maamaksu ja muid kõrvalkulusid, makse ning koormisi kuni Lepingu lõppemiseni;

8.2.9 tagama piirimärkide säilimise, kui Objekti piirile on paigaldatud piirimärgid. Samuti on keelatud piirimärke kahjustada või ümber paigutada.

8.2.10 korraldama Moora pinnasekarjääri katastriüksuse tunnusega 38101:001:0010 katastrimõõdistamise teostamise kooskõlas kehtivate õigusaktidega (sh keskkonnaministri 26.10.2011 määrusega nr 64 „Geodeetiline süsteem“) ja Rendileandjale katastrimõõdistuse toimiku esitamise 6 kuu jooksul pärast Lepingu sõlmimist ning vajadusel esitama seoses katastrimõõdistamise tulemusega kaevandamisloa muutmise taotluse.

8.2.11 korraldama korrastatud maa katastrimõõdistamise teostamise ja Rendileandjale katastrimõõdistuse toimiku esitamise;

8.2.12 viivitamatult teavitama juriidilisest isikust Rentniku ühinemisel, jagunemisel ja ümberkujundamisel nimetatud asjaolust Rendileandjat, samuti on õigusjärglane kohustatud esitama Rendileandjale oma andmed ning kinnituse, et õigusjärglane täidab kõiki Lepingust tulenevaid kohustusi;

8.2.13 teatama Lepingu täitmist takistavate asjaolude (sealhulgas maksejõuetus) ilmnemisel sellest kohe Rendileandjale kirjalikult, samuti on ta kohustatud teatama takistavate asjaolude lõppemisest.

8.3 Objekti ei ole lubatud anda Rendileandja nõusolekuta kolmandatele isikutele allrendile.

9. LEPINGUPOOLTE VASTUTUS

9.1 Lepingupooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingu tingimuste täitmata jätmisega või mittekohase täitmisega teisele Lepingupoolele tekitatud kahju eest.

9.2 Lepingust tulenevate Rentniku kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise korral on Rendileandjal õigus nõuda Rentnikult leppetrahvi punktis 7.1.5 toodud summas, kusjuures leppetrahvi tasumine ei vabasta Rentnikku tema kohustuste täitmisest. Rendileandjal on õigus kohustuste täitmiseks anda täiendav aeg. Leppetrahvinõude või teate leppetrahvinõude esitamise kavatsusest peab Rendileandja Rentnikule esitama 6 kuu jooksul kohustuse rikkumise avastamisest arvates. Kui leppetrahvi kohaldatakse rikkumisega Rendileandjale tekitatud kahju hüvitamiseks, arvestatakse Leppetrahv hüvitusena ja Rentnikul tuleb täiendavalt hüvitada kahju osa, mida Leppetrahv ei katnud.

10. LEPINGU MUUTMINE, LÕPPEMINE JA LÕPETAMINE

10.1 Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Lepingupoolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud Lepingu punktides 4.8 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 kalendripäeva jooksul taotluse saamise päevast arvates. Kui teine Lepingupool ei vasta kirjalikult, siis loetakse mitte vastamine Lepingu muutmisele mitte nõustumiseks.

10.3 Lepingu punktides 4.8 ja 7.1.4 sätestatud juhul või Eesti Vabariigi õigusaktidest tuleneval lepingutingimuste muutmisel teatab üks Lepingupool teist Lepingupoolt Lepingu muutmise kirjalikult vähemalt 10 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 2 kuud ette.

10.6 Rendileandjal on ühepoolset õigus Leping lõpetada ennetähtaegselt, teatades sellest Rentnikule kirjalikult vähemalt 2 kuud ette, kui Leping sõlmimise aluseks olev maavara kaevandamise luba tunnistatakse kehtetuks või tühistatakse halduskohtumenetluses jõustunud kohtulahendiga. Kui Rentnik vaidlustab maavara kaevandamise loa kehtetuks tunnistamise haldusakti, ei ole Rendileandjal õigust lõpetada Lepingut enne, kui algatatud vaidlus on jõustunud kohtulahendiga lõppenud.

10.7 Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel (sh pankroti korral) lõpeb Leping seaduses sätestatud korras.

10.8 Etteteatamistähtaega järgimata võib Rendileandja erakorraliselt lepingu üles öelda, teatades Rentnikule kirjalikult Lepingu lõppemise kuupäeva, kui Rentnik ei täida Lepingust tulenevaid kohustusi.

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.

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 Harju Maakohtus.

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 4.8 ja 7.1.4 alusel teisele Lepingupoolele saadetud Lepingu muutmise teadetest.

13.2 Lepingu Lisad on Maanteeameti peadirektori 24.03.2020. a käskkiri nr 1-2/20/249 „Riigile kuuluva kinnistu maavara kaevandamiseks rendile andmine“ koos lisadega ning katastriüksuse plaan 1 lehel.

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 Maanteeameti karjääride juhtivinsener Silja Jaska (telefon 5348 4146, elektronpost silja.jaska@mnt.ee) või teda asendav isik.

13.5 Rentniku esindaja Lepingu täitmisel on osaühing MOREEN juhatuse liige Märt Maurer (telefon 507 9387, elektronpost moreen@moreen.ee).

13.6 Kõik Lepingu täitmist puudutavad teatised saadetakse lisaks eeltoodud isikute elektronpostiaadressidele ka Rendileandja (maantee@mnt.ee) ja Rentniku (moreen@moreen.ee) üldelektronpostiaadressidele.

Lepingupoolte rekvisiidid

Rendileandja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Sülvi Seppel-Hüvonen
Maanteeameti teemaa osakonna juhataja

Rentnik:

/allkirjastatud digitaalselt/

Märt Maurer
osaühing MOREEN juhatuse liige