

RMK ja OÜ FASETRA vahel  
17.03.2020 sõlmitud  
maarendilepingule  
nr 3-1.21/2020/54

## **KOKKULEPE LEPINGU MUUTMISE KOHTA**

**Riigimetsa Majandamise Keskus**, (registrikood 70004459), keda esindab kinnisvaraosakonna juhataja 30.05.2024 käskkirja nr 9-49/36 alusel maakasutuse spetsialist Ruth Rajaveer, edaspidi **rendileandja**, ühelt poolt,

ja **OÜ FASETRA**, (registrikood 10663486), keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Ain Sillamäe, edaspidi **rentnik**, teiselt poolt,

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

on tuginedes lepingu punktile 12.3 kokku leppinud muuta 17.03.2020 sõlmitud maarendilepingut nr 3-1.21/2020/54, lugedes selle kehtivaks terviktekstina järgmiselt:

### **MAARENDILEPING nr 3-1.21/2020/54**

(hiliseima digitaalallkirja kuupäev)

**Riigimetsa Majandamise Keskus**, (registrikood 70004459), keda esindab kinnisvaraosakonna juhataja 30.05.2024 käskkirja nr 9-49/36 alusel maakasutuse spetsialist Ruth Rajaveer, edaspidi **rendileandja**, ühelt poolt,

ja **OÜ FASETRA**, (registrikood 10663486), keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Ain Sillamäe, edaspidi **rentnik**, teiselt poolt,

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

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, RMK metsaosakonna peametsaülevaade 05.03.2020 käskkirja nr 3-1.56/34 ja 06.03.2020 läbirääkimiste protokoll nr 3-1.51/122 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 - ligikaudu **2,5 ha** suurune **maatükk loodusliku kompostmulla tootmiseks ja ladustamiseks**, edaspidi **maatükk**, Tartu maakonnas Tartu vallas Maramaa külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga

**Vara metskond 171** (kinnistu registriosa number 4697150, katastritunnus 79401:001:0497, pindala 2,55 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV65752, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

- 2.2. Maatüki üleandmine rentnikule vormistatakse kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlema poole esindajad. Üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamisega loetakse maatüki otsene valdus rentnikule ülelõinuks.
- 2.3. Leping jõustub lepingu allakirjutamisel (**17.03.2020**) ja kehtib kuni **12.03.2030** (kaasaarvatud).
- 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 ja piiridest.

### **3. Rendi maksmise tingimused**

- 3.1. Rentnik on kohustatud tasuma rendileandjale tasu maatüki kasutamise eest **82 eurot** (kaheksakümmend kaks eurot), edaspidi **rent**, üks kord aastas vastava aasta **20. augustiks** rendileandja poolt esitatud arve alusel. Rendile lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras. Tasumise kohustus tekib lepingu jõustumisest.
- 3.2. Rendileandjal on õigus taotleda renditasu suurendamist lepingu sõlmimisest kolme aasta möödumisel ja vastavalt iga järgmise kolme aasta möödumisel vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele alates lepingu sõlmimisest, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. 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 1 (üks) kuu ette.
- 3.3. Rentnik on kohustatud tasuma täiendavalt rendile järgmisi kõrval kulusid, edaspidi **kõrvalkulud**:
  - 3.3.1. renditava ala maamaks.
- 3.4. Kõrvalkulude eest arve esitamine toimub proportsionaalselt rendile antud maatüki pindala suhtes katastriüksuse üldpindalasse, millel renditav maatükk asub;
- 3.5. Rendi või kõrvalkulude eest tasumisega viivitamisel on rentnik kohustatud tasuma rendileandjale viivist 0,15% (null koma viisteist protsenti) tasumisele kuuluvast summast iga tasumisega viivitatud kalendripäeva eest.
- 3.6. Pooled nõustuvad, et juhul, kui toimub võlgnevuse, viiviste, leppetrahvi või kahju hüvitiste tasumine, siis loeb rendileandja kõigepealt tasutuks viivised, leppetrahvi ning kahju hüvitised ja alles seejärel võlgnevuse põhiosa.

### **4. Tagatisraha**

- 4.1. Rentnik on tasunud lepingust tulenevate rendi- või muude nõuete tagamiseks **82 eurot** (kaheksakümmend kaks eurot), edaspidi **tagatisraha**, Rendileandja pangakontole EE881010002021370008 enne lepingu sõlmimist. 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.

### **5. Rentniku kohustused**

- 5.1. Rentnik kohustub:
  - 5.1.1. kasutama maatükki lepingu p 2 nimetatud eesmärgil kooskõlas kehtivate õigusaktidega;
  - 5.1.2. tasuma tähtaegselt renti ja kõrvalkulusid, samuti muid lepingu järgselt tasumisele kuuluvaid summasid;
  - 5.1.3. 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;

- 5.1.4. teatama viivitamatult rendileandjale looduskahjustest jm õnnetustest, mis toimusid seoses maatükiga või mis mõjutavad lepingu kohast täitmist;
- 5.1.5. hüvitama rendileandja nõudel kahjud, mis on tekkinud rentniku või temaga seotud isikute tegevuse tagajärjel maatükile;
- 5.1.6. pidama kinni õigusaktidega või rendileandja poolt kehtestatud ja avalikustatud tuleohutuse ja muudest asjakohastest eeskirjadest maatüki osas;
- 5.1.7. tagama maatükil ja selle lähimas ümbruses heakorra ning vajadusel jäätmekäitluse;
- 5.1.8. mitte kahjustama oma tegevusega maatükil asuvaid ja sellega piirnevaid tehnovõrkusid, maaparandussüsteeme ja juurdepääsuteid;
- 5.1.9. mitte andma maatükki allrendile või muul viisil kasutusse;
- 5.1.10. 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;
- 5.1.11. lubama lepingu kehtimise ajal maatükil teostada geoloogilisi uuringuid ning üld- ja ehitusgeoloogilisi uurimistöid;
- 5.1.12. 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. andma maatüki rentniku kasutusse ja valdusse üle lepingu jõustumisel.

## **8. Lepingu lõppemine ja erakorraline ülesütlemine**

### **8.1. Leping lõpeb lepingu tähtaja lõppemisel.**

- 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 1 (üks) kuu ette.
- 8.3. Rendileandja võib lepingu erakorraliselt etteteatamise tähtaegu 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 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. rendile antud 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 vääramatul jõul või rendileandja süü tõttu muutunud võimatuks või oluliselt raskendatuks.
- 8.5. Lepingus määratud etteteatamise tähtaja jooksul kehtivad lepinguga kokku lepitud tingimused.

- 8.6. Lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesütlemlisel 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. Rentnik kõrvaldab maatükilt talle kuuluvad rajatised.
- 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 ühepoolset.
- 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 seadustes ei nähta ette teisiti.

## **9. Poolte vastutus**

- 9.1. Maatüki rendileandjale tagastamisega viivitamisel lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesütlemlisel kohustub rentnik maksma leppetrahvi alljärgnevalt:
- 9.2. tagastamisega viivitamise korral kuni 1 kuu üle määratud tähtaja - 1 (üks) % kuue kuu rendist iga viivitatud päeva eest;
- 9.3. tagastamisega viivitamise korral üle 1 kuu - 3 (kolm) % kuue kuu rendist iga viivitatud päeva eest.
- 9.4. Lisaks lepingus ettenähtud viivise ja leppetrahvi tasumisele on pooled kohustatud täielikult hüvitama teineteisele lepingu mittekohase täitmise tekitatud kahju.
- 9.5. 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 **Ruth Rajaveer**, tel 5301 8730, e-post [ruth.rajaveer@rmk.ee](mailto:ruth.rajaveer@rmk.ee)
- 10.2. Rentniku esindaja on **Ain Sillamäe**, tel 507 1016, e-post [fasetra.oyf@mail.ee](mailto:fasetra.oyf@mail.ee)

## **11. Teadete edastamine**

- 11.1. Lepinguga seotud teated edastatakse telefoni teel või e-kirja teel poole lepingus märgitud
- 11.2. e-posti aadressile. Kontaktandmete muutusest on pool kohustatud koheselt informeerima teist poolt.
- 11.3. E-kirja teel edastatud teated loetakse kätte saaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.
- 11.4. 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. Vääramatu 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 (vääramatu jõud).
- 12.2. Lepingus mõistetakse vääramatu 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 vääramatu jõuna.
- 12.3. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest koheselt kirjalikult teatama teisele poolele.

12.4. Kui vääramatu 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 täitmisega 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 1 (üks) kuu ette.
- 13.3. Lepingu või juba jõustunud lepingu lisade muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.
- 13.4. Lepingus reguleerimata küsimuste lahendamisel juhinduvad pooled metsaseadusest, riigivaraseadusest, võlaõigusseadusest ja teistest õigusaktidest, mis vastavat küsimust reguleerivad.
- 13.5. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

### **Poolte andmed ja allkirjad**

#### **Rendileandja**

Riigimetsa Majandamise Keskus  
Registrikood 70004459  
Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald  
45403 Lääne-Viru maakond  
Tel 676 7500  
E-post rmk@rmk.ee

#### **Rentnik**

OÜ FASETRA  
Registrikood 10663486  
Sillametsa, Maramaa küla, Tartu vald  
60517 Tartu maakond  
Tel 507 2016  
E-post fasetra.oyf@mail.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Ruth Rajaveer

Ain Sillamäe