

## MAARENDILEPING nr 3-1.21/2023/22

(hiliseima digitaallkirja kuupäev)

**Riigimetsa Majandamise Keskus**, edaspidi **rendileandja**, keda esindab juhatuse esimehe 28.09.2021 käskkirja nr 1-5/74 alusel Saaremaa metsaülem Jaan Prants, ühelt poolt,

ja **Osaühing Roogkatus**, edaspidi **rentnik**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Marian Tamm, teiselt poolt,

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

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, RMK metsaosakonna peametsaülema 29.12.2022 käskkirja nr 3-1.56/201 ja 26.01.2023 käskkirja nr 3-1.56/8 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 **14,7 ha** suurune **maatükk pilliroo (roo) lõikamiseks ja varumiseks**, edaspidi **maatükk**, Saare maakonnas Saaremaa vallas Kungla külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Kuressaare metskond 877** (kinnistu registriosa number 9303250, katastritunnus 85801:001:1090, pindala 42,44 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV64888, 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 üleläinuks.

2.3. Leping jõustub lepingu allakirjutamisel ja kehtib kuni **31.05.2032** (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 **97** (üheksakümmend seitse) **eurot**, sealhulgas maamaks summas 28,92 eurot, edaspidi **rent**. Rendile lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras.

3.2. Rendi maksmine toimub järgmise aasta eest ette. Esimese aasta rent tuleb maksta peale lepingu sõlmimist hiljemalt 14 kalendripäeva jooksul arvates vastava arve saamisest, järgnevate aastate rendi maksmine toimub üks kord aastas vastava aasta **1. jaanuariks** rendileandja poolt esitatud arve alusel.

- 3.3. 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. Muude kõrvalkulude, maksude ja koormiste lisandumisel on rendileandjal õigus lisada need järgmise perioodi eest esitatavale arvele;
- 3.4. 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.
- 3.5. Järgnevate aastate rendi tähtjaks tasumata jätmisel 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 kahjuhüvitiste tasumine, siis loeb rendileandja kõigepealt tasutuks viivised, leppetrahvi ning kahjuhüvitised ja alles seejärel võlgnevuse põhiosa.

#### **4. Rentniku kohustused**

##### **4.1. Rentnik kohustub:**

- 4.1.1. 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;
- 4.1.2. tasuma tähtaegselt renti ja muid lepingu järgselt tasumisele kuuluvaid summasid;
- 4.1.3. tasuma maatükiga seotud kõrvalkulud, muud maksud ja koormised proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega;
- 4.1.4. lubama rendileandja esindajaid koos rentniku esindajaga takistamatult maatükile lepingutingimuste täitmise kontrollimiseks ja ülevaatuseks, rendileandja annab rentnikule sellest teada 24 tundi ette. Rentnikupoolsete rikkumiste avastamisel teeb rendileandja vastavad ettekirjutused, mis on rentnikule kohustuslikud, ning vajaduse korral võtab tarvitusele abinõud rikkumiste kõrvaldamiseks ja riigile kahju tekkimise vältimiseks;
- 4.1.5. teatama viivitamatult rendileandjale looduskahjustest jm õnnetustest, mis toimusid seoses maatükiga või mis mõjutavad lepingu kohast täitmist;
- 4.1.6. hüvitama rendileandja nõudel kahjud, mis on tekkinud rentniku või temaga seotud isikute tegevuse tagajärjel maatükile;
- 4.1.7. mitte kahjustama pilliroo lõikamisel ja varumisel pinnast ja teid;
- 4.1.8. mite ladustama lõigatud pilliroogu väljapoole roovarumise ala;
- 4.1.9. tagama maatükil ja selle lähimas ümbruses heakorra ning vajadusel jäätmekäitluse. Pilliroo varumisel tekkivad jäätmed ja praht tuleb koristada koheselt pärast tegevuse lõpetamist;
- 4.1.10. teavitama Keskkonnaametit igal aastal roolõikuse algusest;
- 4.1.11. täitma kasutamise eritingimusi: pilliroo varumine lubatud 1. augustist kuni 15. veebruarini. Ladustamine niidetaval roosalal lubatud 15. märtsini, tekkivad jäätmed koristada hiljemalt 15. märtsiks.
- 4.1.12. mitte kahjustama oma tegevusega maatükil asuvaid ja sellega piirnevaid maaparandussüsteeme ja juurdepääsuteid;
- 4.1.13. 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;
- 4.1.14. mitte andma maatükki allrendile või muul viisil kasutusse;
- 4.1.15. 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;
- 4.1.16. lubama lepingu kehtimise ajal maatükil teostada geoloogilisi uuringuid ning üld- ja ehitusgeoloogilisi uurimistöid;

4.1.17. tagastama maatüki rendileandjale lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel (erakorralisel ülesütlemisel) vastavalt lepingu tingimustele;

## **5. Rentniku õigused**

5.1. Rentnikul on õigus:

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

## **6. Rendileandja kohustused**

6.1. Rendileandja kohustub:

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

## **7. Lepingu lõppemine ja erakorraline ülesõtlemine**

7.1. Leping lõpeb

- 7.1.1. lepingu tähtaja möödumisel;
- 7.1.2. rendiarve tähtajaks tasumata jätmisel ka pärast meeldetuletusega antud täiendava tähtaja möödumist;
- 7.2. 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.
- 7.3. Rendileandja võib lepingu erakorraliselt etteteatamistähtaegu järgimata võlaõigusseaduse §-s 196 toodud nõudeid järgides üles öelda juhul, kui:
  - 7.3.1. rentnik kasutab maatükki vastuolus lepingus nimetatud otstarbega;
  - 7.3.2. rentnik jätab tähtaegselt maksmata rendi, viivise või kõrvalkulud;
  - 7.3.3. pooled ei saavuta kokkulepet uue rendi suuruse osas järgmise kolmeaastase perioodi esimeseks päevaks, teatades sellest kirjalikult rentnikule vähemalt 1 (üks) kuu ette.
  - 7.3.4. rentnik annab maatüki allrendile või muul viisil kasutusse;
  - 7.3.5. rentnik ei ole järginud lepingu punktis 4.1 toodud kohustusi;
  - 7.3.6. rentnik pankrotistub või lõpetab tegevuse. Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel või pankroti väljakuulutamisel loetakse leping lõpetatuks alates rentniku lõpetamise või pankroti väljakuulutamise päevast.
  - 7.3.7. rendileantud vara on riigile vajalik avalikuks otstarbeks. Sel juhul hüvitab riik rentnikule erakorralise ülesütlemise tõttu tekkinud kahju seaduses sätestatud korras.
  - 7.3.8. kaitseala valitseja nõudel on vajalik lõpetada maatüki kasutamine lepingu p 2.1 nimetatud kasutusotstarbel või on vajalik anda maatükk kasutusse poollooduslike koosluste hooldamiseks;
  - 7.3.9. 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.
- 7.4. Rentnik võib nõuda lepingu erakorralist ülesütlemist juhul, kui:
  - 7.4.1. tema poolt lepingujärgsete õiguste teostamine või kohustuste täitmine on vääramatut jõu või rendileandja süü tõttu muutunud võimatuks või oluliselt raskendatuks;
  - 7.4.2. kaitseala valitseja muudab lepinguga kehtestatud eritingimusi pilliroo lõikamise kohta viisil, mis oluliselt suurendab rentnikupoolseid kulutusi lepingujärgsete kohustuste täitmisel. Juhul kui rentnik soovib käesolevale alusele tugineda lepingu erakorralisel ülesütlemisel, peab ta eritingimuste muutmisest tulenevat kulutuste suurenemist rendileandjale tõendama.
- 7.5. Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad lepinguga kokku lepitud tingimused.
- 7.6. 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.

- 7.7. 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.
- 7.8. Lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesütlemisel 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.
- 7.9. Riigi omandiõiguse lõppemisega maatükile jääb leping jõusse ka uue omaniku suhtes, kui õigusaktidega ei nähta ette teisiti.

## 8. Poolte vastutus

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

## 9. Poolte esindajad ja kontaktandmed

- 9.1. Rendileandja esindaja on Saaremaa metsaülem **Jaan Prants**, tel 505 3706, e-post saaremaa@rmk.ee
- 9.2. Rentniku esindaja on juhatuse liige **Marian Tamm** tel 527 3673, e-post info@roogkatus.ee

## 10. Teadete edastamine

- 10.1. 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.
- 10.2. E-kirja teel edastatud teated loetakse kättesaaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.
- 10.3. Lepingust taganemise või lepingu ülesütlemise 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.

## 11. Vääramatu jõud

- 11.1. 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).
- 11.2. Lepingus mõistetakse vääramatu jõuna:
  - 11.2.1. massilisi rahutusi poolte asukoha haldusüksuses;
  - 11.2.2. sõjalist konflikti;
  - 11.2.3. riigikogu või valitsuse õigusakti, mis oluliselt takistab lepingu täitmist;
  - 11.2.4. muu lepingus loetlemata asjaolu, mida mõlemad pooled aktsepteerivad vääramatu jõuna.
- 11.3. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest koheselt kirjalikult teatama teisele poolele.

- 11.4. Kui väärmatu 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.

## **12. Muud tingimused**

- 12.1. Poolte vahel lepingu täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused läbivaatamisele õigusaktidega kehtestatud korras.
- 12.2. 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.
- 12.3. Leping või juba jõustunud lepingu lisade muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.
- 12.4. Lepingus reguleerimata küsimuste lahendamisel juhinduvad pooled metsaseadusest, riigivaraseadusest, võlaõigusseadusest ja teistest õigusaktidest, mis vastavat küsimust reguleerivad.
- 12.5. 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](mailto:rmk@rmk.ee)

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaan Prants

#### **Rentnik**

Osaühing Roogkatus  
Registrikood 11031133  
Kungla küla, Saaremaa vald  
94311 Saare maakond  
Tel 527 3673  
E-post [info@roogkatus.ee](mailto:info@roogkatus.ee)

(allkirjastatud digitaalselt)

Marian Tamm