

RMK kinnisasjade rendilepingu tüüptingimused

Käesolevad tüüptingimused kehtivad alates 25.03.2025

1. MÕISTED

Käesolevas punktis loetletud mõisteid kasutatakse kinnisasja rendilepingu tüüptingimustes alljärgnevas tähenduses:

Tüüptingimused Käesolevad kinnisasja rendilepingu tüüptingimused, mis on Lepingu lahutamatuks osaks;

Rendileandja Eesti Vabariik Riigimetsa Majandamise Keskuse kaudu;

Rentnik Rendileandjaga rendilepingu sõlminud äriühing või muu isik;

Pooled ühiselt koos nimetatud Rentnik ja Rendileandja;

Leping Kinnisasja rendileping koos kõigi lisadega, käesolevate tüüptingimustega ja hilisemate muudatustega, milles lepitakse kokku pärast kinnisasja rendilepingu allakirjutamist;

Lepingu ese renditav objekt/kinnisasi/kinnisasja osa, koos asjal lasuvate kitsendustega;

Pakkuja enampakkumise osavõtja või läbirääkimiste tulemusel võitja;

Otsene valdus õigus vallata ajutiselt Lepingu eset;

PLK Poolloodusliku kooslusega ala, sätestatud konkreetses rendilepingus;

Kaitseala valitseja kaitse-eeskirjas määratud valitseja;

Seadused mis tahes seaduse, määruse, rahvusvahelise lepingu või muu õigusakti mistahes säte, mida kohaldatakse Lepingule.

2. ÜLDSÄTTED

2.1 Tüüptingimustega on kindlaks määratud Rendileandja ja Rentniku vahel sõlmitava rendilepingu tingimused, mis ei ole eraldi läbi räägitavad.

2.2 Tüüptingimuste ja rendilepingu vastuolu korral lähtutakse rendilepinguga kokkulepitud tingimustest.

2.3 Tüüptingimused on tehtud kõigile avalikult kättesaadavaks.

2.4 Lepingu eseme üleandmine ja vastuvõtmine vormistatakse kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlemad pooled. Lepingu eseme otsene valdus loetakse üleantuks üleandmise-vastuvõtmisakti allkirjastamise hetkest poolte poolt.

2.5 Lepingu allkirjutamisega kinnitab Rentnik, et on vaadanud üle kasutusse antava Lepingu eseme ning on teadlik Lepingu eseme seisukorrast, paiknemisest, ligipääsuvõimalustest, suurusest, kitsendustest, piiridest ja muudest tähtsust omavatest asjaoludest ning nõustunud Lepingu ja tingimustega.

3. RENDILEPINGUTE SÕLMIMINE

3.1 Rendileandja lähtub Lepingu sõlmimisel Riigimetsa Majandamise Keskuse põhimäärusest, metsaseaduses ja riigivaraseaduses sätestatud alustest.

3.2 Rendileandja sõlmib Lepingu võitjaks tunnistatud Pakkujaga kinnisasjade kasutusse andmise käskkirjas sätestatud tingimustel ja korras.

3.3 Lepingu aastaks loetakse 01. jaanuar – 31. detsember.

4. RENDITASU MAKSMISE TINGIMUSED

4.1 Renditasu suurus sätestatakse rendilepingus.

4.2 Rendileandjal on õigus ühepoolset tõsta renditasu pärast 1 (ühe) aasta möödumist Lepingu sõlmimisest või rendisumma viimasest muutmisest 3%.

4.3 Rentnik kohustub maksma ühe aasta eest tasumisele kuuluva rendisumma Rendileandja arvelduskontole üks kord aastas, hiljemalt 31. oktoobriks ettemaksuna järgmise aasta eest.

4.4 Lisaks renditasule on Rentnik kohustatud tasuma proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega Lepingu eseme eest maamaksu vastava teatise alusel, selles ettenähtud summas ja korras, samuti katma kõik muud kõrvalkulud ning Lepingu esemega seotud maksud ja koormised, sh maaparandusühistu liikmeks olemisega seotud kulud.

4.5 Rentnikul tekib rendi maksmise kohustus alates Lepingu jõustumise päevast Rendileandja poolt esitatud arve alusel ja lõpeb Lepingu lõpptähtaja saabumise päeval.

4.6 Enampakkumisel osalemiseks tasutud tagatisraha tasaarveldatakse esimese perioodi rendisummast.

5. POOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

5.1 Rendileandjal on õigus:

5.1.1 kontrollida, et Rentnik kasutab Lepingu eset üksnes Lepingus sätestatud eesmärgil ning majandades Lepingu eset korrapäraselt ja heaperemehelikult;

5.1.2 pääseda Lepingu esemeks olevale kinnisasjale selle ülevaatamiseks, nõuetekohase kasutamise kontrolliks või Lepingu eseme parendamisega seotud tegevuseks;

5.1.3 kui Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel Rentnik Lepingu eset vabatahtlikult ei tagasta, on Rendileandjal õigus teha toiminguid, et taastada otsene valdus vara üle;

5.1.4 rikkumiste avastamise korral kohustada Rentnikku kõrvaldama tema poolt põhjustatud puudused ja rikkumised.

5.2 Rendileandja on kohustatud:

5.2.1 andma Rentnikule üle Lepingu eseme otsese valduse;

5.2.2 mitte takistama Rentniku iseseisvat tegevust Lepingu esemel rendilepingust tuleneval kasutusse andmise eesmärgil;

5.2.3 andma Rentnikule teavet otsustest, mis mõjutavad Lepingu täitmist.

5.3 Rentnikul on õigus:

5.3.1 iseseisvale tegevusele Lepingu esemel rendilepingus sätestatud eesmärgil;

5.3.2 saada Rendileandjalt teavet otsustest, mis mõjutavad Lepingu täitmist;

5.3.3 Lepingu eseme korrapärase majandamise tulemusena saadud viljadele.

5.4 Rentnik on kohustatud:

5.4.1 kasutama Lepingu eset Lepingus nimetatud eesmärgil kooskõlas kehtivate õigusaktidega ning järgima kinnisasja kasutamisel kõiki õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;

5.4.2 tasuma tähtaegselt renti ja muid Lepingu järgselt tasumisele kuuluvaid tasusid;

- 5.4.3 lubama Rendileandja esindajaid takistamatult kinnisasjale Lepingus sätestatud tingimuste täitmise kontrollimiseks ja ülevaatuks;
 - 5.4.4 mitte takistama RMK majandustegevust;
 - 5.4.5 võimaldama RMK-l, tema töövõtjatel ja piirkonnas elavatel/kasutavatel isikutel piiranguteta tee/raja kasutamist liiklemiseks, avalikule alale pääsemiseks ja metsamajanduslikeks tegevusteks (sh metsamaterjali ladustamiseks tee kaitsevööndis, metsamaterjali laadimistöodeks, raieöödeks jmt);
 - 5.4.6 tagama teede, radade, kraavide, tammide, tarade, veejuhtmete ja muude Lepingu eseme kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike rajatiste ja seadmete korrashoiu;
 - 5.4.7 jälgima Lepingu esemel kitsendusi põhjustavate objektide seadusega sätestatud kaitsevööndeid, sh mitte takistama kinnisasjal paiknevate teede ja radade kasutamist ning tehnovõrkude/tehnorajatiste hooldus- ja/või rekonstrueerimistöid;
 - 5.4.8 andma Rendileandjale nõusoleku vähendada kasutusala juhul, kui Lepingu eset on vaja koormata servituudiga juurdepääsu tagamiseks või tehnovõrkude rajamiseks;
 - 5.4.9 lubama Lepingu kehtimise ajal kinnisasjal teostada geoloogilisi uuringuid ning üld- ja ehitusgeoloogilisi uurimistöid;
 - 5.4.10 teatama viivitamatult Rendileandjale looduskahjustest jm õnnetustest, mis toimusid seoses kinnisasjaga või mis mõjutavad Lepingu kohast täitmist;
 - 5.4.11 hüvitama Rendileandja nõudel kahjud, mis on tekkinud Rentniku või temaga seotud isikute tegevuse tagajärjel Lepingu esemele;
 - 5.4.12 tagama Lepingu esemel ja selle lähimas ümbruses heakorra ning vajadusel jäätmekäitluse;
 - 5.4.13 mitte kahjustama oma tegevusega Lepingu esemel asuvaid ja sellega piirnevaid maaparandussüsteeme, tehnorajatisi, juurdepääsuteid ja piirimärke ning pidama kinni õigusaktidega või Rendileandja kehtestatud tuleohutuse ja muudest asjakohastest eeskirjadest Lepingu eseme kasutamisel;
 - 5.4.14 taluma Rendileandja rakendatavaid abinõusid Lepingu eseme muutmiseks või parendamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;
 - 5.4.15 mitte andma Lepingu eset allrendile või muul viisil kasutusse kolmandatele isikutele ilma Rendileandja kirjaliku nõusolekuta;
 - 5.4.16 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;
 - 5.4.17 tagastama Lepingu eseme Rendileandjale Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel (erakorralisel ülesütlemisel) vastavalt Lepingu tingimustele, millega Lepingu ese üle anti;
 - 5.4.18 teavitama Rendileandjale vähemalt üks (1) nädal ette Lepingu eseme ajutise sulgemise või seal liikluse piiramise vajadusest;
 - 5.4.19 hoiduma igasugusest tegevusest (sealhulgas tegevusetusest), mis rikub õigusaktidest tulenevaid Rendileandja õigusi või kahjustab tema huve.
6. POOLTE VASTUTUS LEPINGUTINGIMUSTE RIKKUMISEL
- 6.1 Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise eest kannavad Pooled Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides ning Lepingus ettenähtud vastutust.
 - 6.2 Pooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmisega teisele poolele tekitatud kahju eest.
 - 6.3 Lepingu eseme Rendileandjale tagastamisega viivitamisel on Rendileandjal õigus rakendada leppetrahvi 0,1% Lepingu aasta maksumusest iga viivitatud päeva eest. Leppetrahvi rakendamine ei välista Rendileandja õigust valdus tagasi võtta.
 - 6.4 Lisaks Lepingus ettenähtud viivise ja leppetrahvi tasumisele, on pooled kohustatud täielikult hüvitama teineteisele Lepingu mittekohase täitmisega tekitatud kahju.

- 6.5 Renditasu tasumisega viivitamisel on Rentnik kohustatud tasuma Rendileandjale viivist 0,15% Lepingu aastatasust iga viivitatud päeva eest.
- 6.6 Kui Lepingu eseme tagastamisel on Lepingu ese halvenenud ja Rentnik oleks võinud korrapärase majandamise korral Lepingu eseme halvenemise ära hoida, peab Rentnik maksma Rendileandjale halvenemise eest hüvitise Lepingu eseme väärtuse vähenemise ulatuses.
- 6.7 Pooled nõustuvad, et juhul, kui toimub võlgnevuse, viiviste, leppetrahvi või kahjuhüvitiste tasumine, loeb Rendileandja kõigepealt tasutuks viivised, leppetrahvi ning kahjuhüvitised ja alles seejärel võlgnevuse põhiosa.

7. VÄÄRAMATU JÕUD

- 7.1 Lepingu pool on vabastatud vastutusest oma kohustuste rikkumisega tekitatud kahju eest ja viiviste ning trahvide tasumisest ning muudest sanktsioonidest, kui kohustuse rikkumine on tingitud mõne vääramatu jõuna käsitletavate asjaolude esinemisest. Lepingu mõistes on vääramatuks jõuks lisaks seaduses sätestatud sellised asjaolud nagu üleujutus, tulekahju, maavärin või muu loodusõnnetus, sõda või sõjalised operatsioonid, Riigikogu poolt seaduste vastuvõtmine ja jõustumine, Vabariigi Valitsuse ja/või ministrite ja/või valitsusasutuste ja/või kohaliku omavalitsuse õigusaktide vastuvõtmine, mis muudavad Lepingu täitmise või kohase täitmise võimatuks, samuti muud asjaolud, mida kohtupraktikas käsitletakse vääramatu jõuna ning mida pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saa poolelt oodata, et ta Lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks.
- 7.2 Kui vääramatu jõud takistab Lepingust tulenevate kohustuste õigeaegset täitmist, siis vastava kohustuse täitmise aeg pikeneb perioodi võrra, millal kohustuse täitmine oli takistatud vääramatu jõu tõttu.
- 7.3 Pool, kelle tegevus Lepingu järgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu tõttu, on kohustatud sellest viivitamatult, ent mitte hiljem kui 7 (seitsme) päeva jooksul kirjalikult teatama teisele poolele.
- 7.4 Vääramatu jõud ei vabasta poolt kohustusest võtta tarvitusele kõik võimalikud abinõud oma kohustuse rikkumisega tekitatava kahju vältimiseks või vähendamiseks.
- 7.5 Kui vääramatu jõu asjaolud kestavad üle 30 (kolmekümne) päeva, on poolel, kelle kohustuste täitmine on takistatud, õigus Leping ühepoolselt vääramatu jõu tõttu lõpetada.

8. POOLTEVAHELISED TEATED

- 8.1 Pooltevahelised Lepinguga seotud teated peavad olema esitatud teisele poolele kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatsioonilise iseloomuga, mille edastamisel teisele poolele ei ole õiguslikke tagajärgi.
- 8.2 Teade loetakse kätte saaduks poolte edastatud kontaktandmete edastamisele järgneval kalendripäeval.
- 8.3 Pooltel on kohustus teatada teisele poolele viivitamatult oma Lepingus sätestatud kontaktandmete muutumisest või asjaoludest, mis takistavad lepinguliste kohustuste täitmist.

9. LEPINGU MUUTMINE

- 9.1 Lepingut võib muuta ainult poolte kirjaliku kokkuleppega. Lepingu muutmise kokkulepe jõustub ja on kehtiv poolte esindajate poolt allakirjutamise hetkest või kokkuleppes sätestatud kuupäevast.
- 9.2 Rendileandjal on õigus tüüptingimusi ühepoolselt muuta või kehtestada uued tüüptingimused juhul, kui seda tingivad:
- 9.2.1 muudatused kehtivates õigusaktides või muudatused kehtivates tavades;
- 9.2.2 vajadus täpsustada rendilepingutega seotud asjaolusid. Selleks saadab Rendileandja Rentnikule muudetud tüüptingimused, mis hakkavad kehtima 30 (kolmekümne) päeva möödumisel nende kättesaamisest. Kui Rentnik ei nõustu tüüptingimuste muutmise, on tal õigus 30 kalendripäeva jooksul Leping üles öelda. Kui Rentnik ei ole nimetatud

tähtaja jooksul Lepingut üles öelnud, loetakse et ta on muudetud tüüptingimustega nõustunud.

- 9.2.3 Tüüptingimuste punktis 9.2.2 toodud etteteatamise tähtaega ei kohaldata juhul, kui muudatusega muutuvad tüüptingimused Rentnikule soodsamaks.

10. LEPINGU LÕPPEMINE JA ÜLESÜTLEMINE

- 10.1 Leping jõustub ja on kehtiv poolte poolt allkirjutamise momendist või rendilepingus sätestatud kuupäevast ja kehtib kuni rendilepingus märgitud kehtivuse tähtajani.
- 10.2 Lepingut võib lõpetada ennetähtaegselt poolte kirjaliku kokkuleppega, teavitades teist poolt ette vähemalt 1 (üks) kuu.
- 10.3 Etteteatamistähtaega järgimata võib Rendileandja erakorraliselt Lepingut üles öelda, teatades Rentnikule kirjalikult Lepingut lõppemise kuupäeva, kui Rentnik ei täida Lepingust tulenevaid kohustusi või Rendileandjal on vajalik Lepingut eset kasutada avalikul otstarbel.
- 10.4 Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel (sh pankroti või äriregistrist kustutamise korral) lõpeb Leping seaduses sätestatud korras.
- 10.5 Kui õigusjärglase korras Lepingut pooleks astunud isik ei ole võimeline Lepingut eset korrapäraselt majandama või kui Rendileandjalt ei saa Lepingut jätkamist muul põhjusel oodata, võib Rendileandja 30 päeva jooksul Lepingusse astumise teate kättesaamisest Lepingut üles öelda.
- 10.6 Rendileandjal on õigus Lepingut üles öelda, kui Rentnik ei ole tasunud renditasu tüüptingimuste punktis 4.3 sätestatud ajaks. Sellisel juhul lõpeb Leping 31. detsembri seisuga.
- 10.7 Lepingut eseme valduse Rendileandjale tagasi andmisel koostatakse üleandmise-vastuvõtmise akt, milles märgitakse Lepingut eseme, selle oluliste osade ja päraldiste kirjeldus, Lepingut eseme seisund selle tagastamise hetkel, akti koostamise aeg ja muud asjas tähtsust omavad asjaolud. Akti mõlemapoolsel allkirjastamisel loetakse otsene valdus tagastatuks.
- 10.8 Kui Lepingut lõppemisel või ennetähtaegselt lõpetamisel Rentnik ei tagasta Rendileandjale allkirjastatud üleandmise-vastuvõtmise akti, kuid otsese valduse lõppemine on tuvastatud muul viisil, on Rendileandjal õigus asuda teostama tegelikku võimu Lepingut eseme üle.
- 10.9 Kui Lepingut lõpetatakse ennetähtaegselt või Rendileandja ütleb erakorraliselt Lepingut üles Rentnikust sõltuvatest asjaoludest, ei kuulu tagastamisele makstud renditasu.

11. LEPINGU KEHTIVUSE TAGATISED

- 11.1 Lepingut eseme omandi üleminekul Rendileandjalt teisele isikule või Lepingut eseme valitsemise üleminekul teisele riigivara valitsejale lähevad Lepingust tulenevad Rendileandja õigused ja kohustused üle Lepingut eseme omandajale.
- 11.2 Rendileandja reorganiseerimisel lähevad tema õigused ja kohustused üle tema õigusjärglasele.
- 11.3 Juriidilisest isikust Rentniku reorganiseerimisel (s.h jagunemise, ühinemise või ümberkujundamise teel) ning füüsilisest isikust Rentniku surma korral lähevad kõik Lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle Rentniku õigusjärglasele vastavalt kehtivatele õigusaktidele.
- 11.4 Rendileandjal on Lepingust tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus Rentniku poolt Lepingut esemele toodud asjadele ning viljadele. Pandiõigus ei taga tulevase Huvitise nõudeid.

12. LÕPPSÄTTED

- 12.1 Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kui Lepingust tulenevat vaidlust ei lahendata poolte kokkuleppega, on poolel õigus pöörduda vaidluse lahendamiseks kohtusse. Lepingust tulenevad vaidlused alluvad Harju Maakohtule.
- 12.2 Leping ja selle lisad koos tüüptingimustega väljendavad lepingupoolte täielikku kokkulepet.
- 12.3 Lepingut täidetakse ja tõlgendatakse kooskõlas Eesti Vabariigi õigusaktidega.

- 12.4 Kui Lepingu mõni sätte on kehtetu või kohaldamatu või muutub kehtetuks või kohaldamatuks, siis ei mõjuta see teiste sätete kehtivust.
- 12.5 Leping on avalik ning kuulub registreerimisele riigi kinnisvararegistris. Lepingu riigi kinnisvararegistris avaldamise korraldab Rendileandja.