

MAARENDILEPING nr 3-1.21/2024/11

(hiliseima digitaalalkkirja kuupäev)

Riigimetsa Majandamise Keskus, edaspidi **rendileandja**, keda esindab juhatuse esimehe 28.09.2021 käskkirja nr 1-5/74 alusel Tartumaa metsaülem Toomas Haas, ühelt poolt,

ja **Verston OÜ**, edaspidi **rentnik**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Erkkko Saluste, teiselt poolt,

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

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, RMK metsaosakonna peametsaülema 21.12.2023 käskkirja nr 3-1.56/192 ja 28.12.2023 läbirääkimiste protokoll nr 3-1.51/38 alusel ning kooskõlas metsaseaduse, riigivaraseaduse, võlaõigusseaduse ja Vabariigi Valitsuse 09.01.2007 määrusega nr 4 „Riigimetsa Majandamise Keskuse põhimäärus“ alljärgnevas:

1. Lepingu lisad

1.1. Lepingule lisatakse järgmised lisad:

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

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 - Tartu maakonnas Kastre vallas Palukülas **Tekkeli tee** kinnisasjal (kinnistu registriosa number 15942950, katastritunnus 29101:001:0304, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV84100, pindala 1,54 ha, sihtotstarve transpordimaa 100%) paiknev **Tekkeli tee osa** (nr 1850055) ligikaudse pikkusega 675 meetrit ja laiusega 8 meetrit (kasutusala suurus **5400 m²**) koos kõigi tee juurde kuuluvate ja teed teenindavate rajatiste ja päraldistega ning Tartu maakonnas Kastre vallas Palukülas **Kastre metskond 59** kinnisasjale rajatav **Paluküla karjääritee** (teeregistri number puudub) ligikaudse pikkusega 30 meetrit ja laiusega 12 meetrit (kasutusala suurus **360 m²**) koos kõigi tee juurde kuuluvate ja teed teenindavate rajatiste ja päraldistega **maavara väljaveoks** (edaspidi **tee** või **maatükk**).

2.2. Tee antakse rentniku kasutusse selle kasutamiseks ja hooldamiseks ning vajadusel rekonstrueerimiseks ja osaliseks ümberehitamiseks lepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses.

2.3. Maatüki üleandmine rentnikule vormistatakse kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlema poole esindajad.

2.4. Maatüki otsene valdus loetakse rentnikule üle läinuks pärast esimese kasutustasu maksmist.

2.5. Leping jõustub selle allakirjutamisel ja kehtib kuni **24.08.2037**. Lepingu kehtivuse tähtaega ei pikendata, kui võlaõigusseaduses või välislepingus ei ole pooltele kohustuslikuna sätestatud teisiti.

2.6. Lepingu allakirjutamisega kinnitab rentnik, et on üle vaadanud kasutusse antava maatüki, tutvunud lepingu lisadega ja on teadlik kasutusse antava maatüki paiknemisest, suurusest, piiridest, ligipääsuvõimalustest ja kitsendustest.

3. Rendi maksmise tingimused

3.1. Rentnik on kohustatud tasuma rendileandjale kasutustasu **174 eurot** (ükssada seitsekümmend neli eurot), sealhulgas maamaks Tekkeli tee eest 0,95 eurot ja Kastre metskond 59 eest 0,25 eurot, edaspidi **rent**. Rendile lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras.

- 3.2. Rendi maksmine toimub järgmise aasta eest ette. Esimese aasta rent tuleb maksta pärast 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 iga järgmise kolme aasta möödumisel, vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele või maamaksu muutusele alates lepingu sõlmimisest, 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 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, loeb rendileandja kõigepealt tasutuks viivised, leppetrahvi ja kahjuhüvitised ning alles seejärel võlgnevuse põhiosa.

4. Rentniku kohustused

4.1. Rentnik kohustub:

- 4.1.1. kasutama teed lepingu p 2.1. nimetatud eesmärgil kooskõlas kehtivate õigusaktidega ja järgima tee kasutamisel kõiki õigusaktidest tulenevaid kitsendusi. Rendileandja ei vastuta maatükile ligipääsu, maatüki puuduste ega tegevuseks vajalike lubade saamise eest ning selleks 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. ehitama tee Kastre metskond 59 kinnisasjale vastavalt kooskõlastatud projektile;
- 4.1.5. lubama rendileandja esindajaid koos rentniku esindajaga takistamatult teele 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;
- 4.1.6. mitte takistama RMK majandustegevust ega nõudma RMK-lt tegevuse igakordset kooskõlastamist rentnikuga;
- 4.1.7. mitte takistama maatükil paiknevate tehnovõrkude/tehnorajatiste hooldus- ja/või rekonstrueerimistöid tehnovõrkude/tehnorajatiste omaniku või tema poolt volitatud kolmandate isikute poolt;
- 4.1.8. lubama lepingu kehtimise ajal maatükil teostada geoloogilisi uuringuid ning üld- ja ehitusgeoloogilisi uurimistöid;
- 4.1.9. tagama rendilepingu kehtivuse ajal Tekkeli tee vastavuse kruusatee seisunditaseme 1 nõuetele vastavalt ehitusseadustiku, majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruses nr 92 "Tee seisundinõuded" ja teistes õigusaktides esitatud nõuetele ning kandma vastavate kohustuste täitmisega seotud kulud;
- 4.1.10. võimaldama RMK-l, tema töövõtjatel ja piirkonnas elavatel isikutel piiranguteta tee kasutamist liiklemiseks ja metsamajanduslikeks tegevusteks (sh metsamaterjali ladustamiseks teekaitsevööndis, metsamaterjali laadimistöodeks, raietöödeks jmt);
- 4.1.11. teatama kasutusse andjale vähemalt üks (1) nädal ette kasutatava metsatee ajutisest sulgemisest või seal liikluse piiramisest;
- 4.1.12. teatama rendileandjale viivitamatult igast teel toimunud õnnetusjuhtumist jms, võttes kohe tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;

- 4.1.13. taotlema RMK-lt eelnevat kirjalikku nõusolekut tee ümberehitustöödeks;
- 4.1.14. hoiduma igasugusest tegevusest (sealhulgas tegevusetusest), mis rikub õigusaktidest tulenevaid RMK õigusi või kahjustab tema huve;
- 4.1.15. hüvitama rendileandja nõudel kahjud, mis on tekkinud rentniku või temaga seotud isikute tegevuse tagajärjel teele;
- 4.1.16. tagama maatükil ja selle lähimas ümbruses heakorra ning vajadusel jäätmekäitluse;
- 4.1.17. mitte kahjustama oma tegevusega maatükil asuvaid ja sellega piirnevaid maaparandussüsteeme ja mahaõite;
- 4.1.18. 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;
- 4.1.19. tagama rendilepingu lõppedes tee seisundi vastavuse 3. järgu metsatee seisundinõuetele vastavalt keskkonnaministri 11.06.2015 määrusele nr 34 „Metsatee seisundi kohta esitatavad nõuded“ ja tee katendi vastavuse 2. järgu tee katendile vastavalt RMK metsateede katendite projekteerimise, ehitamise ja hooldamise juhendile (Versioon 1.1 (aprill 2014) Tallinn);
- 4.1.20. mitte andma teed allrendile või muul viisil kasutusse;
- 4.1.21. 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;
- 4.1.22. 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 selle kasutusse andmise eesmärgist;
- 5.1.2. saada rendileandjalt teavet otsustest, mis mõjutavad lepingu täitmist.

6. Rendileandja kohustused

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

7. Rendileandja õigused

- 7.1. Rendileandjal on õigus anda teed kasutusse rentnikuga samadel tingimustel ka teistele taotlejatele, kellega peetavad läbirääkimised selle kasutusse andmiseks osutuvad edukaks. Kui teed kasutab RMK-ga sõlmitud maarendilepingu alusel mitu rentnikku, vastutavad nad selle kasutamise ja maarendilepingu täitmise eest solidaarselt;

8. Lepingu lõppemine ja erakorraline ülesütlemine

8.1. Leping lõpeb

- 8.1.1. lepingu tähtaja möödumisel;
- 8.1.2. rendiarve tähtajaks 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 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 teed 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 tee allrendile või muul viisil kasutusse;
- 8.3.5. rentnik ei ole järginud lepingu punktis 4.1 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 ülesõutlemise tõttu tekkinud kahju seaduses sätestatud korras;
- 8.3.8. ilmneb, et õigusjärglase 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 ülesõutlemist juhul, kui:
 - 8.4.1. tema poolt lepingujärgsete õiguste teostamine või kohustuste täitmine on vääramatu jõu või rendileandja süü tõttu muutunud võimatuks või oluliselt raskendatuks.
- 8.5. Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad lepinguga kokku lepitud tingimused.
- 8.6. Lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesõutlemisel 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. Maa 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 ülesõutlemisel 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 ülesõutlemisel 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 Tartumaa metsaülem **Toomas Haas**, tel 515 5090, e-post: tartumaa@rmk.ee
- 10.2. Rentniku esindaja juhatuse liige **Erkko Saluste**, tel 510 7679, e-post: verston@verston.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 kätte saaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.
- 11.3. 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.

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 kohekirjalikult 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 mittedaavutamisel 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 muutmise ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.
- 13.4. Lepingus reguleerimata küsimuste lahendamisel juhinduvad 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
Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald
45403 Lääne-Viru maakond
Tel 676 7500
E-post rmk@rmk.ee

Rentnik

Verston OÜ
Registrikood 11947047
Pärnu tn 128, Paide linn
72720 Järva maakond
Tel 510 7679
E-post verston@verston.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Haas

Erkko Saluste