

MAARENDILEPING nr 3-6.9/46

(hiliseima digitaallkirja kuupäev)

Riigimetsa Majandamise Keskus, edaspidi **rendileandja**, keda esindab juhatus 12. detsember 2017 otsusega nr 1-32/110 kinnitatud „Riigimetsa Majandamise Keskuse kinnisasjade valdamise, kasutusse andmise, üleandmise ja omandamise kord“ alusel RMK looduskaitseosakonna juhataja Kaupo Kohv, ühelt poolt, ja **Osaühing Ranna-Villa**, edaspidi **rentnik**, keda esindab juhatus liige Kairo Pilviste, teiselt poolt, keda nimetatakse edaspidi **pool** või ühiselt **pooled**,

sõlmisid RMK Looduskaitseosakonna juhataja 09.04.2021. a valikpakkumise tulemuste kinnitamise käskkirja nr 3-6.8/4 alusel ning kooskõlas metsaseaduse, riigivaraseaduse, looduskaitseaduse, võlaõigusseaduse ja Vabariigi Valitsuse 9. jaanuari 2007. a määrusega nr 4 „Riigimetsa Majandamise Keskus põhimäärus“

käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, alljärgnevas:

1. Lepingu dokumendid

1.1. Lepingule lisatakse järgmised lisad:

1.1.1. Lisa 1 – Maatüki plaan koos renditava pinna suuruse äranäitamisega;

1.1.2. Lisa 2 – Maatüki üleandmise-vastuvõtmise akt, milles on fikseeritud maatüki seisund lepingu jõustumisel;

1.1.3. Lisa 3 – taotluse vorm poolloodusliku koosluse hooldamistingimuste parandamiseks vajaliku raie teostamiseks.

2. Lepingu objekt ja tähtaeg

2.1. Lepinguga annab rendileandja rentnikule tähtajaliseks kasutamiseks lepinguga sätestatud kasutusotstarbel – poollooduslike koosluste hooldamine –

2.1.1 Saare maakonnas Saaremaa vallas Triigi külas asuva maaüksuse lähiaadressiga **Karjalasma metskond 38** (katastritunnus 40302:001:0444, pindala 23,9 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV2946) **2,22 ha** suuruse maatüki, edaspidi maatükk. Maatükk asub Väinamere hoiualal, millise kohta on kehtestatud 97 hoiuala poollooduslike koosluste kaitsekorralduskava 2016-2020;

2.1.2 Saare maakonnas Saaremaa vallas Triigi külas asuva maaüksuse lähiaadressiga **Karjalasma metskond 40** (katastritunnus 40302:001:0446, pindala 108 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV2948) **13,05 ha** suuruse maatüki, edaspidi maatükk. Maatükk asub Väinamere hoiualal, millise kohta on kehtestatud 97 hoiuala poollooduslike koosluste kaitsekorralduskava 2016-2020.

2.2. Maatüki üleandmine rentnikule vormistatakse kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlema poole esindajad. Maatüki üleandmise-vastuvõtmise akt on lepingu lisaks nr 2. Üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamisega loetakse maatüki otsene valdus rentnikule ülelõinuks.

2.3. Leping on sõlmitud 10 (kümneks) aastaks. Leping kehtib kuni 31.10.2028. a (kaasaarvatud).

2.4. Lepingu punktis 2.1 märgitud maatüki kaitseala valitsejaks on kooskõlas looduskaitseaduse § 21 lõikega 1 Keskkonnaamet, registrikood 70008658, aadress Narva mnt 7a, 15172 Tallinn, e-posti aadress info@keskkonnaamet.ee, edaspidi **kaitseala valitseja**.

2.5. Poolloodusliku koosluse taastamise ja/või hooldamise käigus raiutud puit kuulub riigile.

2.6. Lepingu allakirjutamisega rentnik kinnitab, 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 **614,00** (kuussada neliteist) eurot aastas, edaspidi **rent**, üks kord aastas vastava aasta 31.detsembriks. Rendile lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras. Tasumise kohustus tekib lepingu jõustumisest.

3.2. Rendileandjal on õigus renti suurendada iga kolme (3) aasta järel. Esimene rendi suuruse korrigeerimine otsustatakse 23.04.2021. a. Rendi suurendamisel võetakse aluseks tarbijahinnaindeksi muutus alates lepingu sõlmimisest, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga.

3.3. Rentnik on kohustatud tasuma täiendavalt rendile järgmisi kõrvalkulusid, edaspidi **kõrvalkulud**:

3.3.1. renditava maa maamaks.

3.4. Kõrvalkulude eest arve esitamine toimub proportsionaalselt rendile antud maatüki suhtest katastriüksuse (katastritunnus 40302:001:0444, 40302:001:0446) üldpindalasse;

3.5. Rendileandja poolt esitatud kõrvalkulude arve eest tasumine toimub rentniku poolt 5 tööpäeva jooksul peale arve esitamist;

3.6. Juhul, kui maatükiga kaasnevad muud seadusega ettenähtud kulutused, mida käesolevas punktis pole nimetatud, lähtuvad pooled tasumise korra kindlaksmääramisel punktis 3.4 sätestatust.

3.7. Rendi või kõrvalkulude eest tasumisega viivitamisel on Rentnik kohustatud tasuma rendileandjale viivist null koma viisteist protsenti (0,15%) tasumisega viivitatud summast iga kalendripäeva eest.

4. Tagatisraha

4.1. Rentnik on tasunud enne lepingu allkirjastamist lepingust tulenevate rendi- või muude nõuete tagamiseks 614,00 eurot, edaspidi tagatisraha, rendileandja pangakontole EE881010002021370008 SEB pangas. Rendileandjal on õigus tagatisraha kasutada lepingu lõppemisel. Rendileandja tagastab rentnikule tagatisraha kahe (2) kuu möödumisel arvates lepingu lõppemise kuupäevast, kui rendileandja ei ole esitanud rentniku vastu lepingust tulenevat nõuet. Tagatisrahalt ei maksta rentnikule intressi.

5. Rentniku kohustused ja eritingimused maatüki kasutamiseks

5.1. Rentnik kohustub:

5.1.1. kasutama maatükki lepingu p. 2.1 nimetatud kasutusotstarbel pidades kinni hooldamise eritingimustest alljärgnevalt:

- iga-aastaselt maatükil esinevaid poollooduslikke kooslusi:
 - a) hooldama - lubatud nii niitmine kui karjatamine;
 - b) niita võib alates 10. juulist ja töö peab olema teostatud hiljemalt 1. oktoobriks
 - c) niide tuleb maatükilt eemaldada.

5.1.2. likvideerima maatükilt kokku kogutud niite (sh heinapallid, -pakid jne) niitmisele järgneva aasta 1. maiks;

- 5.1.3. mitte ladustama maatüki hooldamisel tekkinud saadusi (niide, hein, võsa, roog jms) väljapoole lepingu objektiks olevat maatükki RMK teisele maatükile. Sellekohase soovi olemasolul tuleb rentnikul sõlmida RMK-ga kirjalik kasutusleping.
- 5.1.4. arvestama oma tegevuses lepingu punktis 2.1 nimetatud kaitseala kaitse-eeskirja nõudeid;
- 5.1.5. tagastama maatüki rendileandjale lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel (erakorralisel ülesütlemisel) vastavalt lepingu tingimustele;
- 5.1.6. tasuma tähtaegselt renti ja kõrvalkulusid, samuti muid lepingu järgselt tasumisele kuuluvaid summasid;
- 5.1.7. lubama rendileandja ja kaitseala valitseja esindajaid koos rentniku esindajaga takistamatult maatükile lepingutingimuste (sealhulgas eritingimused poolloodusliku koosluse hooldamiseks) täitmise kontrollimiseks ja ülevaatuseks. Kaitseala valitseja ametnikel on õigus peatada tehtavad hooldustööd kohapeal, juhul kui kontrollimisel ilmneb, et töödega tekitatakse kahju poollooduslikule kooslusele. Selle kohta koostatakse kirjalik akt, milles põhjendatakse tööde peatamist. Rentnikupoolsete rikkumiste avastamisel teeb rendileandja vastavad ettekirjutused, mis on rentnikule kohustuslikud, ning vajaduse korral võtab tarvitusele abinõud rikkumiste kõrvaldamiseks ja riigile kahju tekkimise vältimiseks;
- 5.1.8. mitte tegema takistusi rendileandjale metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti mitte nõudma rendileandjalt igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks;
- 5.1.9. teatama viivitamatult rendileandjale looduskahjustest jm õnnetustest, mis toimusid seoses maatükiga või mis mõjutavad lepingu kohast täitmist;
- 5.1.10. hüvitama rendileandja nõudel kahjud, mis on tekkinud rentniku või temaga seotud isikute tegevuse või tegevusetuse tagajärjel maatükile või sellel asuvale poollooduslikule kooslusele;
- 5.1.11. pidama kinni õigusaktidega või rendileandja poolt kehtestatud või kaitseala valitseja avalikustatud asjakohastest eeskirjadest maatüki ja seal asuva poolloodusliku koosluse osas;
- 5.1.12. tagama maatükil ja selle lähimas ümbruses korrashoiu, heakorra ning vajadusel jäätmeäitluse;
- 5.1.13. mitte kahjustama oma tegevusega maatükil asuvaid ja sellega piirnevaid maaparandussüsteeme ja juurdepääsuteid;
- 5.1.14. teatama rendileandjale poolloodusliku koosluse hooldamiseks raie teostamise vajadusest.
- 5.1.15. arvestama oma tegevuses võimalike kahjulike keskkonnamõjudega; tagama säästliku ressursikasutuse ja vältima kahjulikke keskkonnamõjusid;
- 5.1.16. mitte andma maatükki allrendile või muul viisil kasutusse;
- 5.1.17. 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;
- 5.1.18. korraldama maatükil lepingu punktis 5.1. nimetatud tegevusi kooskõlas kehtivate õigusaktidega.
- 5.1.19. maatüki sellele osale, kus RMK on võtnud kohustuse teha raie poollooduslike koosluste taastamiseks, mitte võtma pindalalisi toetusi enne, kui RMK on kirjalikult teatanud raie tööde lõpetamisest.

6. Rentniku õigused

6.1. Rentnikul on õigus:

- 6.1.1. iseseisvale tegevusele maatükil tulenevalt maatüki kasutusse andmise otstarbest;
- 6.1.2. saada rendileandjalt teavet otsustest, mis mõjutavad lepingu täitmist, samuti saada rendileandja kaudu kaitseala valitsejalt selgitusi ja nõustamist poollooduslike koosluste hooldamiseks;
- 6.1.3. teha rendileandjale kirjalik taotlus RMK poolt ettevalmistatud vormil (Lisa 5) raie tegemiseks maatükil asuvate poollooduslike koosluste hooldustingimuste parandamiseks;
- 6.1.4. kasutada renditud maatükil väljapoole poollooduslike koosluste piire jäävaid alasid karjatamise või niitmise otstarbel.

7. Rendileandja kohustused

7.1. Rendileandjal on kohustus:

- 7.1.1. anda maatükk rentniku kasutusse ja valdusse üle lepingu jõustumisel;
- 7.1.2. rentniku taotlusel esimesel võimalusel korraldada selgituste andmine ja nõustamine kaitseala valitseja poolt poollooduslike koosluste hooldamise kohta;
- 7.1.3. hinnata, kas rentniku taotlus vastavalt lepingu punktile 6.1.3) - teha poolloodusliku koosluse hooldamistingimuste parandamiseks raiet - on põhjendatud;
- 7.1.4. teavitada rentnikku kirjalikult mõistliku aja jooksul oma otsusest raietööde põhjendatuse kohta ja raiega teostamisega seotud nõuetest ja protseduuridest.

8. Lepingu muutmine

8.1. 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 üks (1) kuu ette.

8.2. Lepingu või juba jõustunud lepingu lisade muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.

9. Lepingu lõppemine ja erakorraline ülesütlemine

9.1. Leping lõpeb lepingu tähtaja lõppemisel.

9.2. 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.

9.3. Rendileandja võib lepingu erakorraliselt etteteatamistähtaega järgimata võlaõigusseaduse §-s 196 toodud nõudeid järgides üles öelda juhul, kui:

- 9.3.1. rentnik kasutab maatükki vastuolus lepingus nimetatud otstarbega;
- 9.3.2. rentnik takistab lepingu punktis 5.1.7 nimetatud ülevaatus teostamist;
- 9.3.3. rentnik jätab tähtaegselt maksmata rendi, viivise või kõrvalkulud;
- 9.3.4. rentnik annab maatüki allrendile või muul viisil kasutusse;
- 9.3.5. rentnik jätab hooldamata maatükil olevad poollooduslikud kooslused;
- 9.3.6. rentnik pankrotistub või lõpetab tegevuse. Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel või pankroti väljakuulutamisel loetakse leping lõpetatuks alates rentniku lõpetamise või pankroti väljakuulutamise päevast.
- 9.3.7. rendileantud vara on riigile vajalik avalikuks otstarbeks. Sel juhul hüvitab riik rentnikule erakorralise ülesütlemise tõttu tekkinud kahju seaduses sätestatud korras.

9.4. Kui ilmneb, et õigusjärgluse korras lepingu pooleks astunud isik ei ole võimeline lepingu objekti 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.

9.5. Rentnik võib lepingu erakorraliselt üles ütelda juhul, kui:

- 9.5.1. tema poolt lepingujärgsete õiguste teostamine või kohustuste täitmine on vääramatü jõu või rendileandja süü tõttu muutunud võimatuks või oluliselt raskendatuks;
- 9.5.2. kaitseala valitseja muudab eritingimusi poollooduslike koosluste hooldamise kohta viisil, mis oluliselt suurendavad rentnikupoolseid kulutusi lepingujärgsete kohustuste täitmisel. Juhul kui rentnik soovib käesolevale alusele tugineda lepingu erakorralisel ülesütlemisel, peab ta tõendama rendile andjale vastavate kulutuste suurenemist tulenevalt eritingimuste muutumisest.

9.6. Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad lepinguga kokku lepitud tingimused.

10. Lepingu lõppemise ja erakorralise ülesütlemise tagajärjed

10.1. Lepingu 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.

10.2. 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 ühepoolsest.

10.3. Lepingu lõppemisel või erakorraliselt 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.

10.4. Riigi omandiõiguse lõppemisega maatükile jääb leping jõusse ka uue omaniku suhtes, kui seadustes ei nähta ette teisiti.

11. Poolte vastutus

11.1. Maatüki rendileandjale tagastamisega viivitamisel lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesütlemisel kohustub rentnik maksma leppetrahvi alljärgnevalt:

11.1.1. vabastamisega viivitamise korral kuni 1 kuu üle määratud tähtaja - 1 (üks) % kuue kuu rendist iga viivitatud päeva eest;

11.1.2. vabastamisega viivitamise korral üle 1 kuu - 3 (kolm) % kuue kuu rendist iga viivitatud päeva eest.

11.2. Lisaks lepingus ettenähtud viivise ja leppetrahvi tasumisele, on pooled kohustatud täielikult hüvitama teineteisele lepingu mittekohase täitmisega tekitatud kahju.

11.3. Rendi või kõrvalkulude eest tasumisega viivitamisel on rentnik kohustatud tasuma rendileandjale viivist lepinguga ettenähtud suuruses ja korras.

12. Teadete edastamine

12.1. Lepinguga seotud teated edastatakse telefoni teel või e-kirja teel poole lepingus märgitud e-posti aadressile. Aadressi muutusest on pool kohustatud koheselt informeerima teist poolt.

12.2. E-kirja teel edastatud teated peetakse kättesaaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.

12.3. 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.

13. Poolte esindajad

13.1. Rendileandja määrab oma esindajaks lepingu täitmisega seotud küsimustes RMK looduskaitseosakonna assistent Saima Uusma, tel 509 9538, e-post saima.uusma@rmk.ee

13.2. Rentnik määrab oma esindajaks lepingu täitmisega seotud küsimustes juhatuse liige Kairo Pilviste, tel 5667 8824, e-post ranna.villa@hotmail.com

13.3. Pooled kohustuvad koheselt teineteist informeerima volitatud esindajate või nende sidevahendite muutumisest.

14. Vääramatu jõud

14.1. Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mille saabumist pooled Lepingus sõlmimisel ei näinud ette ega võinud ette näha (vääramatu jõud).

Lepingus mõistetakse vääramatu jõuna:

14.1.1. massilisi rahutusi poolte asukoha haldusüksuses;

14.1.2. sõjalist konflikti;

14.1.3. riigikogu või valitsuse õigusakti, mis oluliselt takistab lepingu täitmist;

- 14.1.4. muu lepingus loetlemata asjaolu, mida mõlemad pooled aktsepteerivad vääramatu jõuna.
- 14.2. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest koheselt kirjalikult teatama teisele poolele.
- 14.3. 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.
- 14.4. Vääramatu jõuna ei käsitleta ilmastikuoludest tingitud ajaolusid, mis raskendavad või muudavad osadel aastatel ebaotstarbekaks maatükkide hooldamise. Sellise olukorra tõttu ala hooldamata jätmist ei peeta lepingu nõuete rikkumiseks.

15. Muud tingimused

- 15.1. Pooled kohustuvad hoidma konfidentsiaalsena kõik seoses lepingu täitmisega teatavaks saanud isikuandmed, samuti usalduslikud ning ärisaladusteks peetavad andmed.
- 15.2. Poolte vahel lepingu täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused läbivaatamisele õigusaktidega kehtestatud korras.
- 15.3. Lepingus reguleerimata küsimuste lahendamisel juhinduvad pooled metsaseadusest, riigivaraseadusest, võlaõiguseadusest ja teistest õigusaktidest, mis vastavat küsimust reguleerivad.
- 15.4. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte andmed ja allkirjad:

Rendileandja

Riigimetsa Majandamise Keskus
 Registrikood 70004459
 Toompuiestee 24 Tallinn
 RMK looduskaitseosakond
 Tel 509 9538
 e-post rmkplk@rmk.ee

Rentnik

OÜ Ranna-Villa
 registrikood 11322586
 Ranna-Villa, Küdema küla, Saaremaa vald
 93824 Saare maakond
 tel 5667 8824
 e-post ranna.villa@hotmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaupo Kohv
 Juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)

Kairo Pilviste
 Juhatuse liige