

## MAARENDILEPING NR 7-8/17/8

Keskkonnaministeeriumi volitatud asutus **Maa-amet** (edaspidi nimetatud rendileandja), mida esindab keskkonnaministri 27.03.2015 käskkirja nr 320 „Volituste andmine“ alusel Maa-ameti peadirektor **Tambet Tiits** ning **OÜ AVP Integral**, registrikood 10011720 (edaspidi nimetatud rentnik), mida esindab juhatuse liige **Alexander Pekhov**, edaspidi eraldi nimetatud pool ja koos pooled, sõlmivad käesoleva maarendilepingu (edaspidi nimetatud leping) alljärgnevas:

### 1. ÜLDSÄTTED

- 1.1. Leping on sõlmitud Vabariigi Valitsuse 15.12.2016 korralduse nr 416 ja keskkonnaministri 23.12.2016 käskkirja nr 1-2/16/1333 alusel ning on kooskõlas riigivaraseaduse, võlaõigusseaduse, keskkonnaministri 28.04.2010 määrusega nr 14 „Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord“ ning muude Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktidega.
- 1.2. Rentniku esindaja kinnitab, et tema esindusõigus on kehtiv ning ta omab kõiki õigusi käesoleva lepingu sõlmimiseks rentniku nimel. Samuti on tal kõik käesoleva lepingu sõlmimisel vajalikud ühingusisesed kooskõlastused ja nõusolekud ning tema suhtes ei ole kohaldatud ärikeeldu.
- 1.3. Rendileandja annab lepinguga rentnikule õiguse kasutada tasu eest lepingu punktis 2.1 nimetatud kinnisasja lõhketööde teostamiseks metallide liitmiseks plahvatuskeevituse meetodil kasutusala ulatuses lepinguga määratud tingimustel.
- 1.4. Leping on avalik ning kuulub registreerimisele riigi kinnisvararegistris.

### 2. LEPINGU ESE

- 2.1. Lepingu alusel antakse rendile riigile kuuluv Ida-Viru maakonnas Toila vallas Konju külas asuv Ammoniidi kinnistu (registriosa nr 4852608, katastritunnus 80201:002:0484, pindala 99,27 ha, sihtotstarve maatulundusmaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV32069) lepingu lisas 1 näidatud kasutusala, 34 862 m<sup>2</sup>, ulatuses (lepingu ese).
- 2.3. Rendileandjale teadaolevad lepingu esemel asuvad kitsendused on märgitud lepingu lisas 2 oleval maakatastri kitsenduste väljavõttel ja punktis 2.4 nimetatud aktis.
- 2.4. Rendileandja annab lepingu eseme valduse rentnikule üle lepingu alusel kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise akti mõlemapoolse allkirjastamisega. Aktis märgitakse lepingu eseme ja selle oluliste osade kirjeldus, kasutatava ala pindala, ulatus ning kasutuspiirangud, lepingu eseme seisund selle üleandmise hetkel, akti koostamise aeg ja muud asjas tähtsust omavad asjaolud. Akt allkirjastatakse lepingu sõlmimisel ja see on lepingu lahutamatuks osaks.

### 3. LEPINGU TÄHTAEG

- 3.1. Leping jõustub kuupäeval, mil selle on allkirjastanud mõlemad pooled.
- 3.2. Leping lõpeb 5 (viie) aasta möödudes lepingu jõustumisest.
- 3.3. Lepingu tähtaega ei pikendata.

## **4. POOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED**

### **4.1 Rendileandjal on õigus**

- 4.1.1 Kontrollida, et rentnik kasutab lepingu eset üksnes punktis 4.3.1 nimetatud eesmärgil ning, et lepingu eseme kasutamisel säiliks selle majanduslik otstarve ning oleks tagatud lepingu eseme korrapärane ja heaperemehelik kasutamine ja korrashoid.
- 4.1.2 Pääseda takistamatult lepingu esemeks olevale kinnisasjale tööpäevadel kell 8.00 kuni 17.00, teavitades sellest rentnikku 24 h ette.
- 4.1.3 Rentnikupoolsete rikkumiste avastamise korral on rendileandjal õigus kohustada rentnikku kõrvaldama tema poolt põhjustatud puudused ja rikkumised.
- 4.1.4 Rakendada abinõusid lepingu eseme muutmiseks ja parendamiseks, sealhulgas kasutusala muutmiseks ja/või maa sihtotstarbe muutmiseks, teavitades rentnikku vajalikest muudatustest ja parendustest.
- 4.1.5 Anda rentnikule kirjalik nõusolek lepingu eseme tavalise majandamisviisi muutmiseks, tavapärasest korrashoidu ületavate muudatuste ja parenduste tegemiseks. Rendileandja ei hüvita rentnikule tavapärasest korrashoidu ületavate muudatuste ja parenduste tegemiseks tehtud kulutusi.
- 4.1.6 Nõuda rentnikult lepingu täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise tõttu riigile tekitatud kahju hüvitamist.

### **4.2 Rendileandja on kohustatud**

- 4.2.1 Andma rentnikule üle lepingu eseme otsese valduse kasutusala ulatuses vastavalt lepingu punktile 2.4.
- 4.2.2 Vastama rentniku asjakohastele taotlustele nõutavate lubade või nõusolekute saamiseks kirjalikult 30 (kolmekümne) päeva jooksul. Loa või nõusoleku andmisest keeldumise korral esitab rendileandja rentnikule sama tähtaja jooksul põhjendatud seisukoha loa või nõusoleku andmisest keeldumise kohta.
- 4.2.3 Kui lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel rentnik lepingu eset vabatahtlikult ei tagasta, on rendileandja kohustatud tegema toimingud, et taastada otsene valdus vara üle, esitades vajadusel selleks hagi kohtule.

### **4.3 Rentnikul on õigus**

- 4.3.1 Kasutada lepingu eset kasutusala ulatuses lõhketööde teostamise eesmärgil metallide liitmiseks plahvatuskeevituse meetodil ning sellega seonduvateks tegevusteks.
- 4.3.2 Lepingu eseme lepingujärgse kasutamise tulemusena saadud kasutuseeliste.
- 4.3.3 Rajada lepingu esemele ajutisi ehitisi, mis on vajalikud lepingu eseme kasutamiseks.
- 4.3.4 Anda üksnes rendileandja kirjalikul nõusolekul lepingu ese allrendile.

### **4.4 Rentnik on kohustatud**

- 4.4.1 Kasutama lepingu eset üksnes punktis 4.3.1 nimetatud eesmärgil, säilitades lepingu eseme majandusliku otstarbe ning majandades lepingu eset korrapäraselt ja heaperemehelikult.
- 4.4.2 Hankima lepingu eseme punktis 4.3.1 sätestatud eesmärgil kasutamiseks vajalikud load ja kooskõlastused kohalikult omavalitsuselt või muudelt asutustelt ning vastutama täielikult vajalike lubade ja kooskõlastuste puudumisest tulenevate tagajärgede eest.
- 4.4.3 Maksma lepingu eseme kasutamise eest lepingu punktis 5 määratud suuruses ja korras renti.
- 4.4.4 Tasuma lepingu eseme eest maamaksu proportsionaalselt kasutusala pindala suuruse maa-alaga üks kord aastas vastava teatise alusel selles ettenähtud summas ja korras,

- samuti katma kõik muud kõrvalkulud ning lepingu esemega seotud maksud ja koormised.
- 4.4.5 Jälgima lepingu esemel kitsendusi põhjustavate objektide kaitsevööndites seadusega sätestatud piiranguid.
  - 4.4.6 Tagama kuni lepingu eseme tagastamiseni oma kulul lepingu eseme korrashoiu, ning hoiduma tegevusest, mis võiks põhjustada keskkonnaseisundi halvenemist, õhu, vee või maa saastamist või muud ohtu või kahju üldsuse huvidele.
  - 4.4.7 Tagama teede ja muude lepingu eseme kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike rajatiste ja seadmete korrashoiu.
  - 4.4.8 Tagama Riigimetsa Majandamise Keskusele võimaluse Ammoniidi kinnisaja läbiva tee kasutamiseks metsa hooldamise eesmärgil, olles tee kasutamise eelnevalt Riigimetsa Majandamise Keskusega kokku leppinud.
  - 4.4.9 Tähistama plahvatuste läbiviimiseks kasutatava ala ning vältima kõrvaliste isikute viibimist kasutuslal.
  - 4.4.10 Tagama lepingu eseme piirile paigaldatud piirimärkide korral piirimärkide säilimise, keelatud on piirimärkide omavoliline muutmine, kahjustamine või ümber paigutamine.
  - 4.4.11 Teatama rendileandjale vajadusest teha lepingu eseme sihtotstarbeliseks ja ohutuks kasutamiseks vajalikke parendusi või uuendusi, mis ei ole seotud lepingu eseme korrapärase majandamisega.
  - 4.4.12 Lepingu eset mõjutava ohu korral tagama ohutusabinõude kasutuselevõtmise ning vara kahjustavate või selle väärtust vähendavate asjaolude kõrvaldamise ja tagajärgede likvideerimise ning viivitamata teatama rendileandjale asjaoludest, mis võivad vähendada lepingu eseme väärtust.
  - 4.4.13 Taluma rendileandja rakendatavaid abinõusid lepingu eseme muutmiseks või parendamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks.
  - 4.4.14 Teavitama viivitamatult rendileandjat rentniku õiguste ja kohustuste õigusjärgluse korras üleminekust, kusjuures õigusjärglane on kohustatud esitama oma andmed ning kinnituse, et õigusjärglane täidab kõiki lepingust tulenevaid kohustusi.
  - 4.4.15 Võimaldama rendileandjal kontrollida lepingus nimetatud kohustuste täitmist ning tagama rendileandjale juurdepääsu lepingu esemele lepingu punktis 4.1.2 nimetatud ajal kogu selle ulatuses.
  - 4.4.16 Enne lepingu lõppemist likvideerima tema poolt lepingu esemele rajatud ehitised ja taastama kinnisasja endise seisukorra.
  - 4.4.17 Lepingu lõppemise päeval tagastama rendileandjale lepingu eseme koos selle oluliste osade ja päraldistega seisundis, mis vastab lepingu eseme korrapärasele majandamisele.
  - 4.4.18 Lubama lepingu kehtimise ajal lepingu esemel teostada geoloogilisi uuringuid.
  - 4.4.19 Mitte rajama lepingu esemele maapinnaga kohtkindlalt ühendatud hooneid ega rajatisi, mis ei ole vältimatult vajalikud lepingu kasutamiseks punktis 4.3.1 nimetatud eesmärgil.
  - 4.4.20 Mitte andma lepingujärgseid õigusi ja kohustusi üle kolmandale isikule välja arvatud seadusest tuleneva õigusjärgluse korral või juhul kui lepingu ese antakse allkasutusse rendileandja kirjalikul nõusolekul.
  - 4.4.21 Lepingu eseme rendileandja kirjalikul nõusolekul allkasutusse andmise korral esitama viivitamatult vastava lepingu rendileandjale.

## **5. RENT JA SELLE TASUMISE KORD**

- 5.1. Lepingu eseme kasutamise eest on rentnik kohustatud rendileandjale maksma renti **462** (nelisada kuuskümmend kaks) eurot aastas. Rentnik kohustub maksma ühe aasta eest

- tasumisele kuuluva rendisumma rendileandja lepingu punktis 12 nimetatud arveldusarvele kaks korda aastas võrdsete osadena **231** (kakssada kolmkümmend üks) eurot, hiljemalt 1. juuliks ja 1. jaanuariks ettemaksuna järgmise poolaasta eest.
- 5.2. Rentnikul tekib rendi maksmise kohustus alates lepingu allkirjastamise päevast rendileandja poolt esitatud arve alusel ja lõpeb lepingu lõpptähtaja saabumise päeval.
- 5.3. Rendi tähtaegselt tasumata jätmisel on rentnik kohustatud tasuma rendileandjale viivist 0,5% (null koma viis protsenti) tähtaegselt tasumata summast iga viivitatud kalendripäeva eest.
- 5.4. Rendileandja võib punktis 5.1 nimetatud rendisummat muuta 3 (kolme) aasta möödumisel kasutuslepingu jõustumisest vastavalt kinnisasja turuväärtusele vastava kasutustasu muutusele.
- 5.5. Lepingu lõppemisel esitab rendileandja rentnikule lõpparve hiljemalt 14 (neljateistkümne) päeva jooksul arvates lepingu lõppemisest. Lõpparves fikseeritakse pooltel teineteistelt saadaolevad summad ja nende arvutamise alused. Lõpparvet ei esitata, kui pooled lepingu lõpetamisel kinnitavad, et ei oma teineteise suhtes nõudeid ega pretensioone
- 5.6. Kui rentnik ei nõustu lõpparvega, on tal õigus 14 (neljateistkümne) päeva jooksul lõpparve saamisest arvates esitada rendileandjale vastulause lõpparve kohta. Kui rendileandja nõustub rentniku poolt esitatud vastulausega, teeb ta lõpparves vastavad muudatused. Muudetud lõpparve või motiveeritud vastulause rahuldamisest keeldumise otsus esitatakse rentnikule hiljemalt ühe kuu jooksul vastulause saamise päevast arvates.

## **6. POOLTE VASTUTUS**

- 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 täitmatajätmise või mittekohase täitmisega teisele poolele tekitatud kahju eest.
- 6.3. Lepingu punktides 4.4.1, 4.4.3, 4.4.16, 4.4.17 ja 4.4.19 nimetatud kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise korral on rentnik kohustatud rendileandja nõudmisel tasuma rendileandjale leppetrahvi ühe aasta rendi suuruses summas. Leppetrahvide tasumine ei vabasta rentnikku tema kohustuste täitmisest.
- 6.4. 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.

## **7. VÄÄRAMATU JÕUD**

- 7.1. Pooled ei vastuta lepinguga võetud kohustuste eest juhul, kui nende täitmine osutub võimatuks pooltest mitteolenevatel ja nende taatele mittealluvatel põhjustel (vääramatul jõud) nagu: loodusõnnetused, sõjaolukord, riigi- ja valitsusorganite otsused, mis teevad võimatuks lepinguliste kohustuste täitmise juhul, kui see puudutab ühte või mõlemat poolt.
- 7.2. Pooled kohustuvad teatama kirjalikult teineteisele viivitamatult vääramatul jõu asjaolude ilmnenemisest ning tegema kõik nendest sõltuva vältimaks võimaliku kahju teket, kusjuures kumbki pool ei oma õigust rahaliste kompensatsioonide sissenõudmiseks teiselt poolt.

## **8. LEPINGU MUUTMINE**

- 8.1. Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul, välja arvatud juhtudel, kui lepingutingimuste muutmine tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest. Lepingu muudatused sõlmitakse kirjalikult ja allkirjastatakse poolte poolt.
- 8.2. Ühe poole taotluse lepingutingimuste muutmiseks vaatab teine pool läbi 30 (kolmekümne) päeva jooksul taotluse saamise päevast arvates. Muudatustega mittenõustumise korral teatatakse sellest teisele poolele, põhjendades seda kirjalikult.
- 8.3. Juhul, kui lepingu muutmise vajadus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest, teatab lepingu muutmist taotlev pool teisele poolele lepingu muudatuste rakendamisest vähemalt kümme päeva ette.

## **9. LEPINGU LÕPPEMINE JA ÜLESÜTLEMINE**

- 9.1. Leping lõpeb lepingu tähtaja möödumisel.
- 9.2. Poolte kirjalikul kokkuleppel võib lepingu lõpetada igal ajal enne lepingu tähtaja möödumist.
- 9.3. Rendileandja võib lepingu erakorraliselt üles öelda, teatades rentnikule sellest kirjalikult ette vähemalt 3 (kolm) kuud, kui lepingu ese on vajalik riigile riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil, sh juhul, kui lepingu eseme kohta on tehtud maavara kaevandamise loa andmise otsus.
- 9.4. Etteteatamistähtaega järgimata võib rendileandja erakorraliselt lepingu üles öelda, teatades rentnikule kirjalikult Lepingu lõppemise kuupäeva, kui rentnik ei täida lepingu punktidest 4.4.1, 4.4.3, 4.4.4; 4.4.16, 4.4.17 ja 4.4.19 tulenevaid kohustusi.
- 9.5. Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel või pankroti väljakuulutamisel loetakse leping lõpetatuks alates rentniku lõpetamise või pankroti väljakuulutamise päevast.
- 9.6. Kui õigusjärgluse korras lepingu pooleks astunud isik ei ole võimeline lepingu eset korrapäraselt majandama või kui rendileandjalt ei saa lepingu jätkamist muul põhjusel oodata, võib rendileandja 30 päeva jooksul lepingusse astumise teate kättesaamisest lepingu üles öelda.
- 9.7. Lepingu eseme valduse rendileandjale tagasi andmisel koostatakse üleandmise-vastuvõtmise akt, milles märgitakse lepingu eseme, selle oluliste osade ja päraldiste kirjeldus, lepingu eseme seisund selle tagastamise hetkel, akti koostamise aeg ja muud asjas tähtsust omavad asjaolud. Akti mõlemapoolsel allkirjastamisel loetakse otsene valdus tagastatuks.
- 9.8. Kui lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel rentnik ei tagasta rendileandjale allkirjastatud üleandmise-vastuvõtmise akti, kuid otsese valduse lõppemine on tuvastatud muul viisil, on rendileandjal õigus asuda teostama tegelikku võimu lepingu eseme üle.

## **10. LEPINGU KEHTIVUSE TAGATISED**

- 10.1. Lepingu eseme omandi üleminekul rendileandjalt teisele isikule või lepingu eseme valitsemise üleminekul teisele riigivara valitsejale lähevad lepingust tulenevad rendileandja õigused ja kohustused üle lepingu eseme omandajale.
- 10.2. Rendileandja reorganiseerimisel lähevad tema õigused ja kohustused üle tema õigusjärglasele.
- 10.3. Juriidilisest isikust rentniku reorganiseerimisel (sh jagunemise, ühinemise või ümberkujundamise teel) lähevad kõik lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle rentniku õigusjärglasele vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

## 11. LÕPPSÄTTED

- 11.1. Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel.
- 11.2. Leping ja selle lisad väljendavad lepingupoolte täielikku kokkulepet.
- 11.3. Lepingut täidetakse ja tõlgendatakse kooskõlas Eesti Vabariigi õigusaktidega.
- 11.4. Kui lepingu mõni säte on kehtetu või kohaldamatu või muutub kehtetuks või kohaldamatuks, siis ei mõjuta see teiste sätete kehtivust.
- 11.5. Leping on avalik ning kuulub registreerimisele riigi kinnisvararegistris. Samuti on avalik ja kuulub riigi kinnisvararegistris registreerimisele rendileandja kirjalikul nõusolekul sõlmitud allkasutusse andmise leping. Lepingu riigi kinnisvararegistris avaldamise korraldab rendileandja.
- 11.6. Lepingu lahutamatuks osaks on kasutusala plaan lisa 1 (fail), katastriüksuse plaan lisa 2 (fail), maakatastri kitsenduste väljavõte lisa 3 (fail), üleandmise-vastuvõtmise akt lisa 4 (fail).

## 12. POOLTE ANDMED

Rendileandja: Keskkonnaministeeriumi volitatud asutus Maa-amet Mustamäe tee 51 10621 Tallinn tel: 665 0600 faks: 665 0604 e-post: maaamet@maaamet.ee Rahandusministeerium ak EE891010220034796011 (SEB pank) viitenumber 2300081701	Rentnik: OÜ AVP Integral Seebi 36-42 11314 Tallinn tel: 637 9022 e-post: avp@avpintegral.ee
--	--

*(allkirjastatud digitaalselt)*  
Tambet Tiits

*(allkirjastatud digitaalselt)*  
Alexander Pekhov