

RENDILEPING nr 9-28/2025/6

Riigimetsa Majandamise Keskus (registrikood 70004459), edaspidi **Rendileandja**, keda esindab kinnisvaraosakonna juhataja Karl Mänd, ühelt poolt,

ja **Osaühing Loona Mõis** (registrikood 17251367), edaspidi **Rentnik**, keda esindab juhatuse liige Juss Lindmäe, teiselt poolt,

keda nimetatakse edaspidi **Pool või ühiselt Pooled**,

sõlmisid kooskõlas kehtivate õigusaktidega ja Poolte vahel läbiviidud läbirääkimiste tulemusena käesoleva lepingu, edaspidi **Leping**, alljärgnevas:

1. Lepingu ese, tähtaeg ja üldised kokkulepped

- 1.1. Lepinguga Rendileandja annab ja Rentnik võtab tasu eest tähtajaliseks kasutamiseks Saare maakonnas, Saaremaa vallas, Loona külas asuva **Loona mõisa** kinnisasja (30101:005:0437) ja sellel asuva mõisa peahoone, tõllakuuri ja büroohoone koos sinna juurde kuuluvate päraldiste ja inventariga (edaspidi **Rendipind**).
- 1.2. Leping jõustub tagasiulatuvalt 13.06.2025 ja kehtib kuni 31.01.2036 (kaasaarvatud).
- 1.3. Rendipinna üleandmisel Rentniku faktilisse kasutusse vormistavad Pooled kohapeal vara üleandmise akti, mis on Lepingu lisaks.
- 1.4. Rendipind antakse kasutusse seisukorras „nagu on“ („as is“), ilma täiendavate kohanduste või parendusteta Rendileandja poolt.
- 1.5. Rendileandja ei vastuta Rendipinna võimalike puuduste ega tegevuseks vajalike lubade taotlemise ja saamise eest.
- 1.6. Rendileandja ei vastuta Rendipinnal asuva Rentnikule kuuluva vara juhusliku hävimise eest. Rentnik on teadlik asjaolust, et oma vara hävimise riski vastu on tal võimalik oma vara kindlustada.
- 1.7. Rentnik on Rendipinna vastuvõtmisel teadlik Rendipinna seisukorrast ja Rendipinna puudustest ja Rendipinnaga kaasnevatest kohustustest ja piirangutest ning Rentnik on enne Lepingu sõlmimist Rendipinnaga kohapeal piisavalt ja igakülselt tutvunud ning soovib Rendipinda just sellises seisukorras, koos selliste nõuetega, kohustustega ja piirangutega kasutusele võtta.
- 1.8. Rendipinda tuleb kasutada vastavalt Lepingule tehes seda korrapäraselt, heaperemehelikult ja loodussäästlikult.
- 1.9. Rentnik on teadlik, et kõik Rendipinnal tehtavad muudatused ja kavandatavad ehitustööd ja paigaldatavad rajatised tuleb Rendileandjaga eelnevalt kirjalikult kooskõlastada, lisaks tuleb Rendileandjale edastada info kavandatavate ehitustööde eeldatava maksumuse kohta.
- 1.10. Pooled on kokku leppinud, et tehtud ehitustööd amortiseeritakse rendiperioodi jooksul. Kui Rentnik teeb Rendipinna ehitises muudatusi või parendusi, mis suurendavad ehitise väärtust, lepitakse amortisatsiooni arvestamise ja kulude jaotuse osas eraldi kokku kirjalikus lisas.

2. Rendi tasumise kord

- 2.1. Rentnik kohustub maksuma Rendileandjale Rendipinna eest renti 1000.00 (üks tuhat) eurot kalendrikuus, millele lisandub käibemaks. Rendi tasumiseks esitab Rendileandja arve.
- 2.2. Arvestades Rentniku poolt Rendipinna parendamiseks tehtavate ehitustööde mahtu ja eeldatavat maksumust, rakendatakse punktis 2.1 nimetatud renditasu alates 01.05.2026. Sellele eelneva perioodi renditasu osas leppisid Pooled kokku järgmiselt:
 - 2.2.1. Perioodi lepingu sõlmimisest kuni 31.12.2025 eest on renditasu 1000 (üks tuhat) eurot, millele lisandub käibemaks. Tasu tuleb tasuda koheselt pärast lepingu sõlmimist vastavalt Rendileandja poolt esitatavale arvele;

- 2.2.2. Perioodi 01.01.2026 kuni 30.04.2026 eest on renditasu 2000 (kaks tuhat) eurot, millele lisandub käibemaks. Tasu tuleb tasuda hiljemalt 31.01.2026 vastavalt Rendileandja poolt esitatavale arvele.
- 2.3 Pooled on kokku leppinud, et alates 01.02.2027 korrigeeritakse renditasu igal aastal vastavalt Statistikaameti avaldatud tarbijahinnaindeksi (THI) muutusele, kuid mitte rohkem kui 5%. Rendileandja teavitab Rentnikku renditasu muutmisest kirjalikult.

3. Kõrvalkulud

- 3.1. Kõik Rendipinna kasutamisega seotud kõrvalkulud ja maksud (v.a. maamaksu) tasub Rentnik.
- 3.2. Rendipinna kasutamisega seotud kõrvalkuludeks on kulud Rendileandja poolt osutatud või Rendileandja poolt vahendatud kolmanda isiku teenustele (nt elektri-, vee- jms kulu). Kõrvalkulude tasumiseks esitab Rendileandja arve.
- 3.3. Lisaks peab Rentnik omal kulul:
- 3.3.1. tagama Loona mõisa reoveepuhasti nõuetekohase toimimise;
- 3.3.2. tagama Loona mõisa territooriumi aastaringse heakorra, sealhulgas talveperioodil kasutuses olevate teede, platside ja parklate lume- ja jäävaba seisundi.

4. Poolte õigused ja kohustused

- 4.1. Rendileandjal on õigus:
- 4.1.1. kontrollida, et Rentnik kasutab Rendipinda vastavalt Lepingule ning majandab seda korrapäraselt ja heaperemehelikult;
- 4.1.2. pääseda Rendipinnale selle ülevaatamiseks, nõuetekohase kasutamise kontrolliks või parendamisega seotud tegevuseks;
- 4.1.3. kui Leping lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel Rentnik Rendipinda vabatahtlikult ei tagasta, on Rendileandjal õigus teha toiminguid, et taastada otsene valdus vara üle;
- 4.1.4. rikkumiste avastamise korral kohustada Rentnikku kõrvaldama tema poolt põhjustatud puudused ja rikkumised.
- 4.2. Rendileandja on kohustatud:
- 4.2.1. andma Rentnikule üle Rendipinna otsese valduse;
- 4.2.2. mitte takistama Rentniku iseseisvat tegevust Rendipinnal Lepingu kohasel eesmärgil;
- 4.2.3. andma Rentnikule teavet otsustest, mis mõjutavad Lepingu täitmist.
- 4.3. Rentnikul on õigus:
- 4.3.1. iseseisvale majandustegevusele;
- 4.3.2. saada Rendileandjalt teavet otsustest, mis mõjutavad Lepingu täitmist;
- 4.4. Rentnik on kohustatud:
- 4.4.1. tagama Rendipinna säilimine, ohutus, korrashoid ja heaperemehelik kasutamine;
- 4.4.2. täitma Rendipinna kasutamisel kõiki heakorra-, ohutustehnika-, tuleohutus-, keskkonna- ja muinsuskaitse nõudeid, vältides oma tegevusega kõiki kahjulikke mõjusid inimeste tervisele, Rendileandja varale ja looduskeskkonnale ning likvideerima ja hüvitada koheselt tekkinud kahju;
- 4.4.3. tasuma tähtaegselt renti ja muid Lepingu kohaselt tasumisele kuuluvaid tasusid;
- 4.4.4. hoiduma igasugusest tegevusest või tegevusetusest, mis võib rikkuda Rendileandja õigusi või kahjustada tema huve;
- 4.4.5. teavitama koheselt Rendileandja esindajat kõigist Rendipinnal toimuvatest avariidest ja õnnetus – ja kahjutekkimise juhtumitest;
- 4.4.6. sõlmima telefoni-, interneti-, prügiveo-, valve- ja vajadusel tuleohutusteenuste lepingud otse vastavate teenusepakkujatega. Samuti vastutab Rentnik maakütte, ventilatsiooni, reoveepuhasti ja muude sarnaste süsteemide regulaarse hoolduse korraldamise ning tuleohutusnõuete täitmise eest.
- 4.4.7. lubama Rendileandja esindajaid takistamatult kinnisasjale Lepingus sätestatud tingimuste täitmise kontrollimiseks ja ülevaatuseks;
- 4.4.8. jälgima Lepingu esemel kitsendusi põhjustavate objektide seadusega sätestatud kaitsevööndeid, sh mitte takistama kinnisasjal paiknevate teede ja radade kasutamist ning tehnovõrkude/tehnorajatiste hooldus- ja/või rekonstrueerimistööid;
- 4.4.9. teatama viivitamatult Rendileandjale looduskahjustest jm õnnetustest, mis toimusid seoses Rendipinnaga või mis mõjutavad Lepingu kohast täitmist;
- 4.4.10. hüvitama Rendileandja nõudel kahjud, mis on tekkinud Rentniku või temaga seotud isikute tegevuse tagajärjel Rendipinnale;
- 4.4.11. taluma Rendileandja rakendatavaid abinõusid Rendipinna muutmiseks või parendamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;

- 4.4.12. mitte andma Rendipinda allrendile ilma Rendileandja kirjaliku nõusolekuta;
- 4.4.13. teavitama viivimatult 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;
- 4.4.14. tagastama Rendipinna Rendileandjale Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel märgitud tähtajal (erakorralisel ülesütlemisel) Lepingu kohasele kasutamisele vastavas seisundis arvestades normaalset kulumist.

5. Poolte vastutus lepingutingimuste rikkumisel

- 5.1. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise eest kannavad Pooled Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides ning Lepingus ettenähtud vastutust.
- 5.2. Pooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmisega teisele poolele tekitatud kahju eest.
- 5.3. Rendipinna Rendileandjale tagastamisega viivitamisel on Rendileandjal õigus rakendada leppetrahvi 10 (kümme) % ühe kuu üüri summast iga viivitatud päeva eest. Leppetrahvi rakendamine ei välista Rendileandja õigust valdus tagasi võtta.
- 5.4. Renditasu tasumisega viivitamisel on Rentnik kohustatud tasuma Rendileandjale viivist 0,5 (pool) % õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest.
- 5.5. 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.

6. Vääramatu jõud

- 6.1. 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.
- 6.2. 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.
- 6.3. Pool, kelle tegevus Lepingu järgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu tõttu, on kohustatud sellest viivimatult, ent mitte hiljem kui 7 (seitsme) päeva jooksul kirjalikult teatama teisele poolele.
- 6.4. Vääramatu jõud ei vabasta poolt kohustusest võtta tarvitusele kõik võimalikud abinõud oma kohustuse rikkumisega tekitatava kahju vältimiseks või vähendamiseks.
- 6.5. Kui vääramatu jõu asjaolud kestavad üle 30 (kolmekümne) päeva, on poolel, kelle kohustuste täitmine on takistatud, õigus Leping ühepoolset vääramatu jõu tõttu lõpetada.

7. Pooltevahelised teated

- 7.1. 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.
- 7.2. Teade loetakse kätte saaduks poolte edastatud kontaktandmetele edastamisele järgneval kalendripäeval.
- 7.3. Pooltel on kohustus teatada teisele poolele viivimatult oma Lepingus sätestatud kontaktandmete muutumisest või asjaoludest, mis takistavad lepinguliste kohustuste täitmist.

8. Lepingu muutmine

- 8.1. Lepingut võib muuta ainult poolte kirjaliku kokkuleppega. Lepingu muutmise kokkulepe jõustub ja on kehtiv poolte esindajate poolt allakirjutamise hetkest või kokkuleppes sätestatud kuupäevast.

9. Lepingu lõppemine ja ülesütlemine

- 9.1. Lepingut võib lõpetada ennetähtaegselt poolte kirjaliku kokkuleppega, teavitades teist poolt ette vähemalt 6 (kuus) kuud.
- 9.2. Etteteatamistähtaega järgimata võib Rendileandja erakorraliselt Lepingu üles öelda, teatades Rentnikule kirjalikult Lepingu lõppemise kuupäeva, kui Rentnik ei täida Lepingust tulenevaid kohustusi või Rendileandjal on vajalik Lepingu eset kasutada avalikul otstarbel.
- 9.3. Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel (sh pankroti või äriregistrist kustutamise korral) lõpeb Leping seaduses sätestatud korras.
- 9.4. Kui 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 30 päeva jooksul Lepingusse astumise teate kättesaamisest Lepingu üles öelda.
- 9.5. Rendileandjal on õigus Leping üles öelda, kui Rentnik ei tasu tähtaegselt renditasu või kõrvalkulusid või jätab täitmata Lepingu punktis 3.3. võetud kohustused kolmel järjestikusel kuul.
- 9.6. 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.
- 9.7. 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.
- 9.8. Kui Leping lõpetatakse ennetähtaegselt või Rendileandja ütleb Lepingu erakorraliselt üles Rentnikust sõltuvatel asjaoludel, ei kuulu tagastamisele makstud renditasu ega Rentniku tehtud parendustega seotud kulud. Rendileandjal ei teki sellisel juhul kohustust hüvitada tehtud parendusi, välja arvatud juhul, kui tegemist on kuludega, mis ei amortiseeru rendiperioodil ning mille hüvitamises on eelnevalt eraldi kokku lepitud. Sellisel juhul ei või hüvitamise määr ületada summat, mida oleks hüvitatud Lepingu korralisel lõpetamisel.

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 (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.
- 10.4. Rendileandjal on Lepingust tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus Rentniku poolt Lepingu esemele toodud asjadele ning viljadele. Pandiõigus ei taga tulevasi Hüvitisnõudeid.

11. Poolte esindajad ja kontaktandmed

- 11.1. Rendileandja esindaja on Arne Pupart, tel 5041376, e-post: aarne.pupart@rmk.ee.
- 11.2. Rentniku esindaja on juhatuse liige Juss Lindmäe, tel 5254203, e-post: info.foodconsult@gmail.com.

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.
- 12.2. Lepingule kohaldatakse Eesti Vabariigi õigusakte.
- 12.3. Kui Lepingu mõni säte on kehtetu või kohaldamatu või muutub kehtetuks või kohaldamatuks, siis ei mõjuta see teiste sätete kehtivust.
- 12.4. Leping on avalik ning kuulub registreerimisele riigi kinnisvararegistris. Lepingu riigi kinnisvararegistris avaldamise korraldab Rendileandja.
- 12.5. Leping on allkirjastatud digitaalselt.