

## MAARENDILEPING nr 3-1.21/7

Jägala küla

15.juuni 2012

Riigimetsa Majandamise Keskus, edaspidi **Rendileandja**, keda esindab RMK juhatuse 01.07.2008 a. otsusega nr. 1-32/49 kinnitatud RMK Harjumaa metskonna põhimääruse alusel metsaülem Andrus Kevvai, ühelt poolt,

ja

AP Agri OÜ, edaspidi **Rentnik**, keda esindab juhatuse liige Andrus Paluviir, teiselt poolt, keda nimetatakse edaspidi **Pool** või ühiselt **Pooled**,

sõlmisid tulenevalt metsaseadusest, riigivaraseadusest, Vabariigi Valitsuse 9. jaanuari 2007. a määrusest nr 4 „Riigimetsa Majandamise Keskus põhimäärus“ ja RMK juhatuse liikme 18.04.2012. a käskkirjast nr 1-5/161, RMK Harjumaa metskonna metsaülema 25.05.2012. a käskkirjast nr 1-5/4 ning 15.juuni 2012. a läbirääkimiste protokollist

käesoleva lepingu, edaspidi **Leping**, alljärgnevas:

### 1. Lepingu dokumendid

1.1. Lepingu dokumendid koosnevad Lepingu käesolevast tekstist, Lepingu sõlmimisel allakirjutatavatest lisadest ning Lepingu muudatustest ja täiendustest, milles võidakse kokku leppida pärast Lepingu sõlmimist ja mis vormistatakse Lepingu lisadena, samuti muudest Lepingu täitmisel olulist tähtsust omavatest dokumentidest.

1.2. Lepingule lisatakse järgmised Lisad:

1.2.1. Lisa 1 – Maatüki plaan koos suuruse äranäitamisega;

1.2.2. Lisa 2 – Maatüki üleandmise-vastuvõtmise akt, milles on fikseeritud maatüki seisund maatüki üleandmisel.

### 2. Lepingu objekt ja tähtaeg

2.1. Lepinguga annab Rendileandja kui renditavat riigivara valitsema volitatud asutus Rentnikule tähtajaliseks kasutamiseks Lepinguga sätestatud kasutusotstarbel – **põllumajanduslikuks otstarbeks** – Harju maakonnas Keila vallas Ohtu külas asuval maaüksusel lähiaadressiga Keila metskond 103 (katastritunnus 29501:011:0261, pindala 45,09 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV43653) ligikaudu 15,24 ha suuruse maatüki, edaspidi **Maatükk**.

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 üleläänuks.

2.3. Leping on sõlmitud 10 (kümneks) aastaks ning jõustub Lepingu punktis 4 kohase tagatisraha laekumisele järgneval päeval. Leping kehtib kuni 14.juuni 2022. a (kaasaarvatud).

2.4. Põllu- ja rohumaaade taastamise ja hooldamise käigus raiutud puit on riigivara ja kuulub RMK-le.



### 3. Rendi maksmise tingimused

3.1. Rentnik on kohustatud tasuma Rendileandjale tasu Maatüki kasutamise eest 117,35 eurot (üks sada seitseteist eurot ja 35 senti) aastas, edaspidi **Rent**, üks kord aastas ettemaksuna vastava aasta 1.oktoobriks. Rendile lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras.

3.2. Rendileandjal on õigus rendi suurust korrigeerida iga viie aasta järel arvestusega, et see võrreldes senise rendi suurusega ei vähene. Esimene Rendi suuruse korrigeerimine otsustatakse 15.juunil 2017. a. Rendi suuruse korrigeerimisel võetakse aluseks tarbijahinnaindeksi muutus alates Lepingu sõlmimisest.

3.3. Rentnik on kohustatud tasuma täiendavalt Rendile järgmiseid kõrvalkulusid, edaspidi **Kõrvalkulud**:

3.3.1. renditava maa maamaks.

3.4. Kõrvalkulude eest arve esitamine toimub proportsionaalselt rendile antud maatüki suhtest katastriüksuse (katastritunnus 29501:011:0261) 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 käesolevas punktis sätestatust.

3.7. Rendi või Kõrvalkulude eest tasumisega viivitamisel on Rentnik kohustatud tasuma Rendileandjale viivist 0,5 % (pool protsenti) tasumisega viivitatud summast iga kalendripäeva eest.

### 4. Tagatisraha

4.1. Rentnikul on kohustus maksta enne Lepingu jõustumist Lepingu täitmise **tagatisena 117,35** eurot, edaspidi **Tagatisraha**, Rendileandja arveldusarvele 10002021370008 SEB pangas. Rendileandjal on õigus Tagatisraha kasutada Rendiks või muudeks lepingujärgseteks makseteks, kui Rentnik on makseraskustes või Rentnik ei ole maksnud Renti punktis 3.1 nimetatud tähtpäevaks ja Rendi või muude lepingujärgsete maksete tasumise tähtpäevast on möödunud 10 kalendripäeva. Juhul kui Rentnik on tasunud Renti ja muid lepingujärgseid makseid õigeaegselt, kohustub Rendileandja kasutama Tagatisraha viimase Rendi maksena.

4.2. Rentnik kohustub esitama Rendileandjale tagatisraha tasumist tõendava maksekorralduse koopia.

### 5. Rentniku kohustused

5.1. Rentnik kohustub:

5.1.1. kasutama Maatükki Lepingu p. 2.1. nimetatud kasutusotstarbel;

5.1.2. tagastama Maatüki Rendileandjale Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel (erakorralisel ülesütlemisel) vastavalt Lepingu tingimustele;

5.1.3. tasuma tähtaegselt Renti ja Kõrvalkulusid, samuti muid Lepingu järgselt tasumisele kuuluvaid summasid;

5.1.4. lubama Rendileandja esindajaid koos Rentniku esindajaga takistamatult Maatükile 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;

5.1.5. teatama viivitamatult Rendileandjale looduskahjustest jm. õnnetustest, mis toimusid seoses Maatükiga või mis mõjutavad Lepingu kohast täitmist;

5.1.6. hüvitama Rendileandja nõudel kahjud, mis on tekkinud Rentniku või temaga seotud isikute tegevuse tagajärjel Maatükile;

5.1.7. pidama kinni õigusaktidega või Rendileandja poolt kehtestatud ja avalikustatud tuleohutuse ja muudest asjakohastest eeskirjadest Maatüki osas;

5.1.8. tagama Maatükil ja selle lähimas ümbruses heakorra ning vajadusel jäätmekäitluse;

- 5.1.9. teatama Rendileandjale maatüki hooldamiseks või taastamiseks raie teostamise vajadusest vähemalt üks (1) kuu enne raie tööde algust;
- 5.1.10. arvestama oma tegevuses Riigimetsa Majandamise Keskuse keskkonnapoliitikat ja oma tegevuse võimalike kahjulike keskkonnamõjudega, tagama säästliku ressursikasutuse ja vältima kahjulikke keskkonnamõjusid;
- 5.1.11. mitte andma Maatükki allrendile või muul viisil kasutusse ilma Rendileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
- 5.1.12. korraldama Maatükil lepingu punktis 5.1.1 nimetatud tegevusi kooskõlas kehtivate õigusaktidega.

## 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.

## 7. Rendileandja kohustused

7.1. Rendileandja kohustub:

- 7.1.1. andma Maatüki Rentniku kasutusse ja valdusse üle lepingu jõustumisel;
- 7.1.2. otsustama maatüki hooldamisel või taastamisel raie teostamiseks metsateatise vormistamise vajaduse ja kui metsateatis on vajalik, siis edastama Keskkonnaameti poolt kinnitatud metsateatise Rentnikule hiljemalt viie (5) päeva jooksul.

## 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 1 (üks) 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. Lepingut võib erakorraliselt üles öelda Poolte kokkuleppel. Lepingut 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 nõuda Lepingu erakorralist ülesütlemist juhul, kui:

- 9.3.1. Rentnik kasutab Maatükki vastuolus Lepingus nimetatud otstarbega;
- 9.3.2. Rentnik takistab Lepingu punktis 5.1.4 nimetatud ülevaatus teostamist;
- 9.3.3. Rentnik viivitab korduvalt, s.o. vähemalt teist korda Rendi või Kõrvalkulude tasumisega;
- 9.3.4. Rentnik annab Maatüki allrendile ilma Rendileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
- 9.3.5. Rentnikul on tekkinud võlgnevus Rendileandja ees kahe aasta Rendi ja Kõrvalkulude summa ulatuses;
- 9.3.6. Rentnik ei ole järginud lepingu punktis 5.1 toodud muid kohustusi;
- 9.3.7. Rentnik pankrotistub või lõpetab tegevuse;
- 9.3.8. rendileantud vara on riigile vajalik avalikuks otstarbeks. Sel juhul hüvitab riik Rentnikule erakorralise ülesütlemise tõttu tekkinud kahju seaduses sätestatud korras.
- 9.4. Rentnik võib nõuda Lepingu erakorralist ülesütlemist juhul, kui:
- 9.4.1. tema poolt Lepingujärgsete õiguste teostamine või kohustuste täitmine on Vääramatu jõu või Rendileandja süü tõttu muutunud võimatuks või oluliselt raskendatuks.
- 9.5. Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad Lepinguga kokku lepitud tingimused.

## 10. Lepingu lõppemise ja erakorralise ülesütleamise tagajärjed

10.1. Lepingu lõppemisel või erakorraliselt ülesütlelemisel 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 Rentnikule 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 Rendileandja 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 ülesütlelemisel 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. Kui Lepingu lõppemisel ei tööta Maatüki muul viisil majandamine riigile oluliselt suuremat kasu, võib Rendileandja ning Lepingut nõuetekohaselt täitnud Rentniku kokkuleppel Lepingu uuendada määramatuks ajaks.

10.5. 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 erakorraliselt ülesütlelemisel kohustub Rentnik maksma leppetrahvi alljärgnevalt:

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

11.1.2. tagastamisega 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. Teated

12.1. Pooltevahelised Lepinguga seotud teated peavad olema kirjalikus või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatsioonilise iseloomuga, mille edastamisel või mitteedastamisel teisele Poolele ei ole õiguslikke tagajärgi.

12.2. Informatsioonilist teadet võib edastada suuliselt, telefoni või e-posti kaudu.

## 13. Poolte esindajad

13.1. Rendileandja määrab oma esindajaks Lepingu täitmisega seotud küsimustes RMK Harjumaa metskonna spetsialisti Peep Salum (tel. 503 4757, [peep.salum@rmk.ee](mailto:peep.salum@rmk.ee)).

13.2. Rentnik määrab oma esindajaks Lepingu täitmisega seotud küsimustes juhatuse liikme Andrus Paluviir (tel. 56 626 510, [andruspaluviir@gmail.com](mailto:andruspaluviir@gmail.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 Lepingu sõlmimisel ei näinud ette ega võinud ette näha (Vääramatu jõud).

Lepingus mõistetakse Vääramatu jõuna:

4.1.1. massilisi rahutusi Poolte asukoha haldusüksuses;

4.1.2. sõjalist konflikti;

- 4.1.3. riigikogu või valitsuse õigusakti, mis oluliselt takistab Lepingu täitmist;
- 4.1.4. 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 kohealt 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.

## 15. Muud tingimused

- 15.1. Poolte vahel Lepingu täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused läbivaatamisele õigusaktidega kehtestatud korras.
- 15.2. Lepingus reguleerimata küsimuste lahendamisel juhinduvad Pooled metsaseadusest, riigivara-seadusest, võlaõigusseadusest ja teistest õigusaktidest, mis vastavat küsimust reguleerivad.
- 15.3. Leping on sõlmitud kahes identses võrdset juriidilist jõudu omavas eksemplaris, millest kumbki Pool saab ühe eksemplari.

## Poolte andmed ja allkirjad:

### Rendileandja

Riigimetsa Majandamise Keskus  
 Registrikood 70004459  
 Viljandi mnt 18 b Tallinn  
 RMK Harjumaa metskond  
 Jägala küla Jõelähtme vald 74205 Harjumaa  
 Konto 10002021370008  
 Tel 6767909

### Rentnik

AP Agri OÜ  
 Registrikood 11411628  
 Härjasilla talu Ohtu küla Keila vald 76621 Harjumaa  
 Tel. 56626510  
 e-post: [andruspaluviir@gmail.com](mailto:andruspaluviir@gmail.com)



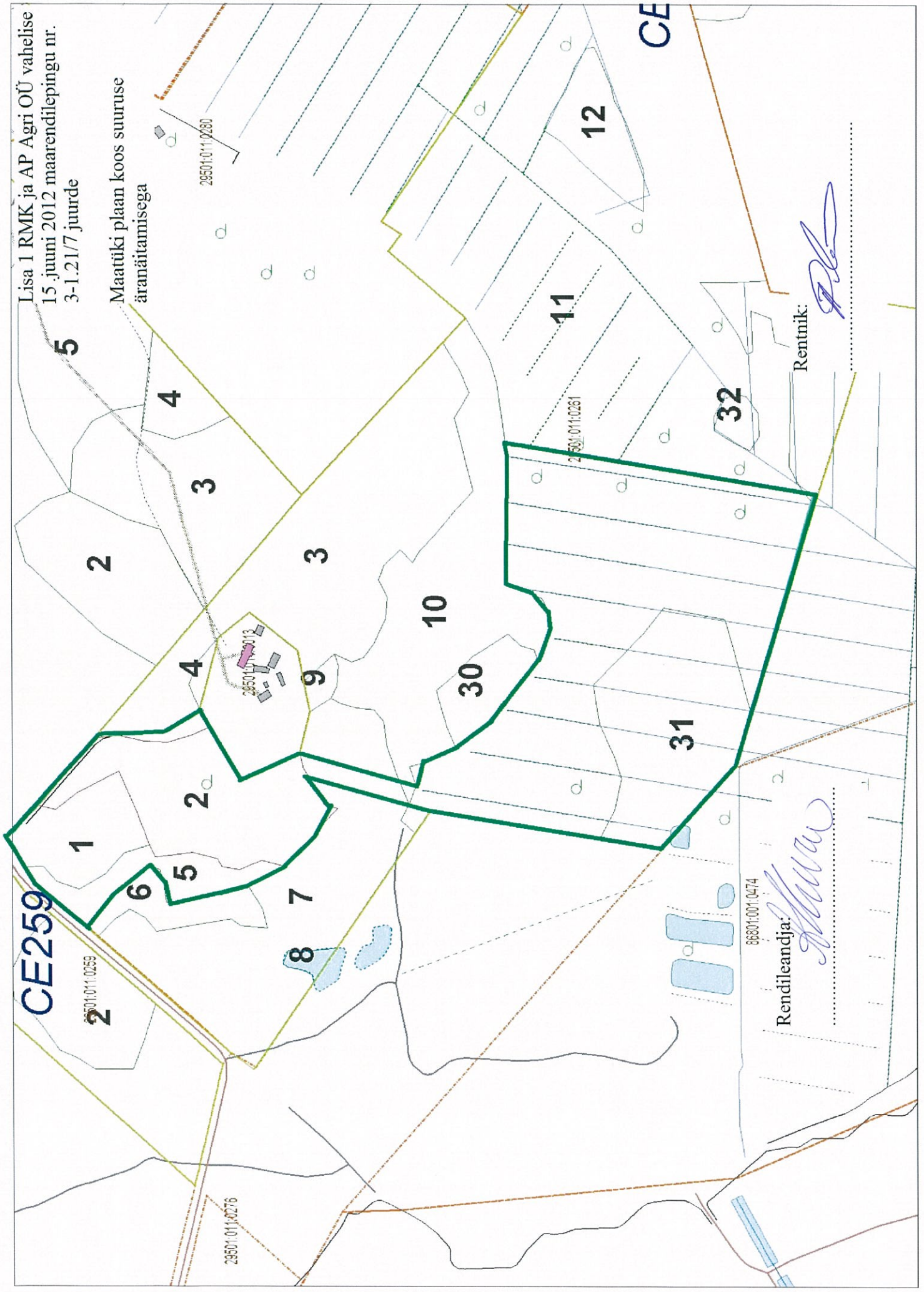
Andrus Kevvai  
 Metsaülem



Andrus Paluviir  
 Juhatuse liige

Lisa 1 RMK ja AP Agri OÜ vahelise  
15. juuni 2012 maarendilepingu nr.  
3-1.21/7 juurde

Maatüki plaan koos suuruse  
ärantamisega



Rendileandja: *[Signature]*

Rentnik: *[Signature]*

## AKT

*Jägala külas*

15.juunil 2012.a.

### Maatüki üleandmine-vastuvõtmine

1. Tulenevalt 15.juunil 2012.a. sõlmitud maarendilepingust nr 3-1.21/7 on käesolev akt koostatud selle kohta, et Rendileandja, keda esindab RMK Harjumaa metskonna metsaülem Andrus Kevvai, andis üle ja Rentnik, AP Agri OÜ juhatuse liige Andrus Paluviir isikus võttis vastu Harjumaal, Keila vallas Ohtu külas ligikaudu 15,24 ha suuruse maatüki kinnistul nimetusega Keila metskond 103 (katastritunnus 29501:011:0261, pindala 45,09 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV43653) lepingus ettenähtud kasutusotstarbeks.

2. Maatüki seisund üleandmisel on järgmine: osaliselt võsastunud looduslik rohumaa.

Käesolev akt on koostatud kahes eksemplaris, üks Rendileandjale ja teine Rentnikule.

Andis üle:



Andrus Kevvai  
RMK Harjumaa metskonna metsaülem

Võttis vastu:



Andrus Paluviir  
AP Agri OÜ juhatuse liige

**LÄBIRÄÄKIMISTE PROTOKOLL  
EESTI VABARIIGI OMANDIS OLEVA KINNISASJA RENDILE  
ANDMISEKS**

**Jägala küla**

**15.juunil 2012.a.**

Läbirääkimistel osalesid

Eesti Vabariigi nimel - Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi RMK) Harjumaa  
metskonna metsaülem Andrus Kevvai (edaspidi Rendileandja)  
OÜ AP Agri nimel, juhatuse esimees Andrus Paluviir (edaspidi Rentnik)

Läbirääkimiste objekt

Harjumaal Keila vallas Ohtu külas asuv ligikaudu 15,24 ha suurune maatükk  
asukohaga RMK Harjumaa metskonna valduses oleval kinnistul nimetusega "Keila  
metskond 103" (katastritunnus 29501:011:0261, pindala 45,09 ha, riigi  
kinnisvararegistri objekti kood KV43653, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).  
Rentnik soovib asuda antud alal kariloomi karjatama.

Läbirääkimiste käik

Rentnikule tutvustati:

1. RMK Harjumaa metskonna metsaülema 25.05.2012 käskkirjast nr 1-5/4 "RMK  
valduses olevate maatükkide või nende osade läbirääkimise korras rendileandmine"  
tulenevaid rendileandmise põhitingimusi:

1.1. maatükk antakse rentniku kasutusse kasutuslepinguga (edaspidi nimetatud  
rendileping) põllumajanduslikuks otstarbeks;

1.2. maatüki paiknemine kinnisasjal fikseeritakse asendiplaanil, mida käsitletakse  
rendilepingu lahutamatu lisana;

1.3. maatükk antakse rentniku kasutusse tähtajaga 10 aastat;

1.4. rendileandmise alghinnaks (renditasu) määratakse 7.70 € ühe hektari kohta,  
mis on ligikaudu 10% maa korralise hindamise tulemusel kehtestatud loodusliku  
rohumaa hinnast ühe hektari kohta katastriüksusel. Renditasu maksmine toimub üks  
kord aastas ettemaksuna vastava aasta 1. oktoobriks rendileandja poolt esitatud arve  
alusel. Renditasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud suuruses;

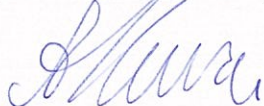
1.5. rendileandjal on õigus renditasu suurust korrigeerida iga viie aasta järel  
arvestusega, et see võrreldes senise renditasu suurusega ei vähene. Renditasu suuruse  
korrigeerimisel võetakse aluseks tarbijahinnaindeksi muutus alates rendilepingu  
sõlmimisest;

1.6. rentnikul on kohustus:

1.6.1. lisaks renditasule tasuda rendilepingust tulenevate nõuete tagamiseks  
tagatist raha ühekordse tasu ulatuses hiljemalt 5 (viie) kalendripäeva jooksul  
rendilepingu sõlmimisest;

1.6.2. tasuda maatükiga seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised  
vastava teatise alusel, selles ettenähtud summas ja korras;

1.7. rentnikul puudub õigus ilma rendileandja nõusolekuta oma lepingujärgseid  
õigusi ja kohustusi üle anda ja anda maatükki allrendile;



1.8. maatükk antakse üle pärast rendilepingu sõlmimist ja tagatisraha tasumist tõendava dokumendi esitamist kirjaliku vara üleandmise akti alusel. Maatükk tagastatakse rentniku poolt lepingu lõppemise päeval vara üleandmise akti alusel, kusjuures rentnikul kohustus tagastada maatükk seisukorras, mis vastab maatüki lepingujärgsele kasutamisele.

2. Maarendilepingus toodud täiendavaid tingimusi:

2.1. põllu ja rohumaade taastamise ja hooldamise käigus raiutud puit on riigivara ja kuulub RMK-le;

Rentnik nõustus kõigi tutvustatud tingimustega. Täiendavalt lepitakse kokku, et leping sõlmitakse tähtajaga 10 (kümme) aastat.

#### Läbirääkimiste tulemus

Läbirääkimiste tulemusena jõuti kokkuleppele kõigi eelpool loetletud rendilepingu põhitingimuste osas ning otsustati allkirjastada maarendileping rendihinnaga 117,35 € aastas.

#### Läbirääkimistel osalenute allkirjad

Eesti Vabariigi nimel



Andrus Kevvai  
RMK Harjumaa metskond  
Metsaülem

Rentniku nimel

Andrus Paluviir  
OÜ AP Agri  
Juhatuse esimees

