

MAARENDILEPING nr 3-1.21/197

(hiliseima digitaallkirja kuupäev)

Riigimetsa Majandamise Keskus, edaspidi **Rendileandja**, keda esindab RMK juhatuse 02.01.2018. a otsusega nr 1-32/5 kinnitatud RMK Metsaosakonna põhimääruse alusel Lääne-Harjumaa metsaülem Jürgen Kusmin, ühelt poolt,

ja Allika Talu OÜ, edaspidi **Rentnik**, keda esindab põhimääruse alusel juhatuse liige Argo Allikmets teiselt poolt,

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

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, RMK metsaosakonna peametsaülema 25.10.2018 käskkirja nr 3.1.56/187 ja 26.10.2018 läbirääkimiste protokoll nr 3-1.51/75 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 pinna suuruse äranäitamisega;

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 kui renditavat riigivara valitsema volitatud asutus rentnikule tähtajaliseks kasutamiseks lepinguga sätestatud kasutusotstarbel - **põllumajandusliku kasutamise eesmärgil – 0,8 ha** suurune maatükk Harju maakonnas, Saue vallas, Ruila külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Kernu metskond 11** (kinnistusregistriosa number 12284150, katastritunnus 29701:005:0420, pindala 5,1 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV2883, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja **0,3 ha** suurune maatükk Harju maakonnas, Saue vallas, Ruila külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Kernu metskond 125** (kinnistusregistriosa number 9042850, katastritunnus 29701:001:0666, pindala 0,82 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV69732, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

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 üleläinuks.

2.3. Leping on sõlmitud 10 (kümneks) aastaks ning jõustub lepingu punktis 4 kohase tagatisraha laekumisele järgneval päeval. Leping kehtib kuni **31. oktoober 2028. a.** (kaasaarvatud).

2.4. 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 ümardatult **35** (kolmkümmend viis eurot aastas, edaspidi **rent**, üks kord aastas vastava aasta **15. märtsiks**.

Rendile lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras. Tasumise kohustus tekib lepingu jõustumisest.

- 3.2. Rendileandjal on õigus taotleda renditasu suurendamist lepingu sõlmimisest kolme aasta möödumisel ja vastavalt iga järgmise kolme aasta möödumisel vastavalt ametlikult avaldatud tarbijahinnaindeksi muutusele alates lepingu sõlmimisest, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. 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.
- 3.3. 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 pindala suhtes katastriüksuse üldpindalasse, millel renditav maatükk asub;
- 3.5. Rendi või kõrvalkulude eest tasumisega viivitamisel on rentnik kohustatud tasuma rendileandjale viivist 0,15% (null koma viisteist protsenti) tasumisega viivitatud summast iga kalendripäeva eest.
- 3.6. Pooled nõustuvad, et juhul, kui toimub võlgnevuse, viiviste, leppetrahvi või kahju hüvitiste tasumine, siis loeb rendileandja kõigepealt tasutuks viivised, leppetrahvi ning kahju hüvitised ja alles seejärel võlgnevuse põhiosa.

4. Tagatisraha

- 4.1. Rentnik on tasunud lepingust tulenevate rendi- või muude nõuete tagamiseks **35** (kolmkümmend viis eurot, edaspidi **tagatisraha**, Rendileandja pangakontole EE881010002021370008 enne lepingu sõlmimist. Rendileandjal on õigus tagatisraha kasutada lepingu lõppemisel. Rendileandja tagastab rentnikule tagatisraha 2 (kahe) kuu möödumisel arvates lepingu lõppemise kuupäevast, kui rendileandja ei ole esitanud rentniku vastu lepingust tulenevat nõuet. Tagatisrahalt ei maksta rentnikule intressi.

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. mitte kahjustama oma tegevusega maatükil asuvaid ja sellega piirnevaid maaparandussüsteeme ja juurdepääsuteid;
 - 5.1.10. arvestama oma tegevuses Riigimetsa Majandamise Keskuse keskkonnapoliitikat ja oma tegevuse võimalike kahjulike keskkonnamõjudega; tagama säästliku ressursikasutuse ja vältima kahjulikke keskkonnamõjusid;

- 5.1.10. mitte andma maatükki allrendile või muul viisil kasutusse;
- 5.1.11. 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;
- 5.1.12. korraldama maatükil lepingu punktis 5.1.1 nimetatud tegevusi kooskõlas kehtivate õigusaktidega;
- 5.1.13. lubama lepingu kehtimise ajal maatükil teostada geoloogilisi uuringuid ning üld- ja ehitusgeoloogilisi uurimistöid;

6. Rentniku õigused

- 6.1. Rentnikul on õigus:
 - 6.1.1. iseseisvale tegevusele maatükil tulenevalt maatüki kasutusse andmise eesmärgist;
 - 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.

8. Lepingu lõppemine ja erakorraline ülesütlemine

- 8.1. Leping lõpeb lepingu tähtaja lõppemisel.
- 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 maatükki 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 maatüki allrendile või muul viisil kasutusse;
 - 8.3.5. rentnik ei ole järginud lepingu punktis 5.1 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 ülesütlemise tõttu tekkinud kahju seaduses sätestatud korras.
 - 8.3.8. Kui ilmneb, et 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 1 (ühe) kuu jooksul lepingusse astumise teate kättesaamisest lepingu üles öelda.
- 8.4. Rentnik võib nõuda lepingu erakorralist ülesütlemist juhul, kui:
 - 8.4.1. tema poolt lepingujärgsete õiguste teostamine või kohustuste täitmine on vääramatult jõu või rendileandja süü tõttu muutunud võimatuks või oluliselt raskendatuks.
- 8.5. Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad lepinguga kokku lepitud tingimused.
- 8.6. Leping lõppemisel või erakorraliselt 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.
- 8.7. 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 ühepoolset.

- 8.8. 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.
- 8.9. Riigi omandiõiguse lõppemisega maatükile jääb leping jõusse ka uue omaniku suhtes, kui seadustes ei nähta ette teisiti.

9. Poolte vastutus

- 9.1. Maatüki rendileandjale tagastamisega viivitamisel lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesütlemisel 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 täitmisega 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 määrab oma esindajaks Lepingu täitmisega seotud küsimustes RMK Lääne-Harjumaa metskonna metsaülema Jürgen Kusmini, tel. 505 3387, e-post harjumaa@rmk.ee.
- 10.2. Rentniku esindaja on projektijuht Argo Allikmets, tel 5624 3343, e-post argo.allikmets@gmail.com.

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 kohe informeerima teist poolt.
- 11.2. E-kirja teel edastatud teated peetakse kättesaaduks 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 kohe kirjalikult 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 mittesaavutamisel 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 muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.
- 13.4. Lepingus reguleerimata küsimuste lahendamisel juhinduvad pooled metsaseadusest, riigivaraseadusest, võlaõigusseadusest ja teistest õigusaktidest, mis vastavat küsimust reguleerivad.
- 13.5. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte andmed ja allkirjad

Rendileandja

Riigimetsa Majandamise Keskus
 Registrikood 70004459
 Sagadi k, Haljala v, 45403 Lääne-Virumaa
 Tel 676 7500
 E-post rmk@rmk.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Jürgen Kusmin

Rentnik

OÜ Allika Talu
 Registrikood 14104045
 Allika, Allika k, Saue v, Harjumaa
 Tel 5624 3343
 E-post argo.allikmets@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

Argo Allikmets