**RENDILEPING NR 9-28/2023/9**

Viimase digitaalallkirja kuupäev

**Riigimetsa Majandamise Keskus** (registrikood 70004459), keda esindab RMK kinnisvaraosakonna juhataja 20.07.2023. a. käskkirja nr 9-49/2023/9 alusel RMK kinnisvaraosakonna Põhja piirkonna haldusspetsialist Reet Karu, edaspidi **rendileandja**, ühelt poolt, ja

**Luunja vald** (registrikood 75003476), keda esindab vallavanem Aare Anderson, edaspidi **rentnik,**

keda nimetatakse edaspidi **pool** või ühiselt **pooled**,

sõlmisid poolte poolt läbiviidud läbirääkimiste ja läbirääkimiste protokolli nr 9-33/2023/5 tulemusena käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, alljärgnevas:

**1. Lepingu ese ja tähtaeg**

1.1. Rendile antakse Tartu maakond) (edaspidi nimetatud *rentnik*) läbirääkimisi Tartu maakonnas, Luunja vallas, Kavastu külas Peipsiveere looduskaitseala Kantsi piiranguvööndis asuv muinsuskaitsealune Kantsi kinnistu ligikaudu 3,94 ha suurune maa-ala (katastriüksus 43203:002:0318, riigi kinnisvararegistri kood KV4367M1) ja seal asuv Emajõe-Suursoo LKA keskuse peahoone (riigi kinnisvararegistri kood KV4367H2, suletud netopinnaga 508m²) ruumid ja abihoone (riigi kinnisvararegistri kood KV4367H3, suletud netopinnaga 108m²) koos nende juurde kuuluvate päraldiste ja inventariga (edaspidi nimetatud koos kui **rendipind**) järgmistel põhitingimustel ja valmisolekus. Rendipinna skeem on lepingu lisaks nr 1. Rentnikul on kohustus rendipinda kasutades arvestada asjaoluga, et rendipind asub Peipsiveere looduskaitseala Kantsi piiranguvööndis ja kinnistul asub muinsuskaitsealune kinnismälestis **- Uue-Kastre linnuse territoorium vallikraaviga, 14-17.saj.**

Rentnik on kohustatud arvestama Rendileandja huvides järgmiste asjaoludega:

* **Kantsi kinnisasi** on seotud avaliku kasutusega ja on vajalik Matkatee lõunaharu, Emajõe õpperaja, kalastajate paatide vette laskmise kaldtee ning neid teenindav parkla avalikuks kasutuseks.
* **Emajõe õpperada**. Vajab ligipääsu autode ja bussidega esimese parklani, sealt edasi jalgsi. Vajalik sõidukiga ligipääs hooajal hoolduseks ja lõkkepuude veoks.
* **Matkatee**. Ligipääs vajalik samuti parklani ja sealt edasi jalgsi õpperaja lõkkekohtadeni.
* **Kaldtee.** Kalameestel on ligipääs vajalik kevadest sügiseni paatide vette laskmiseks ja peale võtmiseks. (Võivad väravast autoga sisse sõita ainult paadi sisselaskmiseks ja pealevõtmiseks. Peavad auto parkima esimesse parklasse).
* **Parkla.** Kasutamine ning sellele ligipääs on vajalik aastaringselt. Parklast edasi autodega pääs vajalik kevadest sügiseni paatide viimiseks- toomiseks ning õpperaja hooldamiseks.
* **Lõkkekoha inventar**. AsubEmajõe-Suursoo looduskeskuse hoone kõrval hooldatud alal.
* **Emajõe-Suursoo LKA keskuse peahoone** - tegemist on looduskeskusena kasutuses olnud hoonega, kus asuvad järgmised ruumid koos inventariga: I korruse trepihall, I korruse klaaspõrandaga ruum, I korruse kaminaruum, I korruse köök, I korrusel paiknevad 2 naiste wc-d ja 2 meeste wc-d, I korrusel paiknev saunaruum koos wc-ga, I korruse panipaik ja laoruum, I korrusel paiknev maakütteruum. II korruse õppeklass, II korruse kontoriruum, II korruse trepihall, II korruse seminariruum, II korruse otsaruum. III korruse trepihall, III korruse ekspositsiooniruum, III korrusel paiknev ventilatsiooniruum. Hoones on püsinäitus maja ajaloo kohta ja Emajõe-Suursoo kaitseala tutvustav ekspositsioon.

1.2. Rendipinna üleandmisel rentniku otsesesse valdusse vormistavad pooled kohapeal kirjaliku üleandmise akti, mis on lepingu lisaks nr 2. Vajaduse korral võivad pooled rendipinna tehnilise seisukorra fikseerimiseks koostada käesolevas punktis nimetatud akti asendavaid või täiendavaid dokumente ja sõlmida täiendavaid kokku­leppeid.

1.3. Rendileping hakkab kehtima 1. septembrist 2023. a ja kehtib tähtajatult kuni üleandmiseni kohalikule omavalitsusele. Rendileandjal on õigus 3 (kolme) aasta möödumisel lepingu kehtima hakkamisest kor­rigeerida rendi suurust vastavalt kinnisvara üürituru muutustele ja rendihinda suurendada.

1.4. Rendilepingu sõlmimisega üheaegselt lõpeb seni kehtiv rendileping (tähtajaline rendileping nr 9-28/3 28.02.2017 sõlmitud RMK ja Luunja valla vahel).

1.4. Rendipinda tuleb kasutada loodussäästlikult koolituste-, seminari-, üritusteenuste vms osutamiseks.

Rendipinda kasutades on rentnikul kohustus arvestada kõigi looduskaitseseadusest, Peipsi­vee­re loodus­kait­seala kaitse-eeskirjast, muinsuskaitseseadusest ja kinnistul asuva kinnismälestise kaitsest tulenevate piirangute ja kohustustega.

Rentnik peab rendilepingu eset majandama vastavalt selle sihtotstarbele ning kasutama seda korrapäraselt, heaperemehelikult ja loodussäästlikult tagades kogu maja senise sisustuse, inventari ja ekspositsioonide säilimise.

**2. Rent ja kõrvalkulud**

2.1. Rentnik kohustub maksma renti 100 (ükssada) eurot kuus, millele lisandub käibemaks.

2.2. Rentnik on kohustatud kandma ka kõik rendipinna kasutamisega seotud kõrvalkulud (sh elektri-, valve-, side-, jäätmeveo-, küttekulud, rendile antud hoonetega seotud kindlustus­maksed, maamaks, juurdepääsuõiguse eest makstav tasu).

Rentnikul on kohustus korraldada oma kuludega rendipinnal vajalikud tehnohooldustööde läbiviimine (sh katuse- ja vihmaveesüsteemide hooldus, korstnapühkimine, maasoojuspumba-, ventilatsiooni-, kütteseadmete-, veevarustuse-, veepuhastuse- ja kanalisatsiooni seadmete hooldamine) vastavalt hooldus- ja kasutusjuhenditele.

Rentnikul on kohustus korraldada omal kulul rendipinnal heakorratööde teostamine (sh hoida korras ja puhtana rendipinnal paiknevad autoparklad (2 tk), teed ja rajatised, regulaarselt suveperioodil muru niita, sügisel lehti riisuda, oksi kokku korjata, talvel kõik kinnistul asuvad teerajad ja parklad lumevabana hoida). Nimetatud hooldustööd peavad vastama RMK kinnisvaraosakonna juhataja 25.09.2020. a käskkirjaga nr 1-5/77 „RMK heakorratööde sisestandard“ kinnitatud nõuetele, mis on lepingu lisaks 3;

2.3. Juhul, kui rendileandja osutab või vahendab rentnikule seoses rendipinna kasutamisega edas­pidi teenust, siis lepivad pooled eelneva kirjaliku kokkuleppega kokku teenuse eest tasumise korra.

2.4. Rentnik maksab renti rendileandja poolt esitatud arve alusel üks kord kuus. Rendileandja kohustub esitama rentnikule nõuetekohase arve hiljemalt kuu 25. kuupäevaks.

2.5. Renti hakatakse arvestama ja rentnikul tekib rendi tasumise kohustus alates 01.09.2023.a. Rendi ja muude lepingujärgsete maksete tasumise kohustust ei mõjuta asjaolu, kas rentnik faktiliselt ja kui suures ulatuses rendipinda kasutab.

2.6. Rentnik ja rendileandja tasaarvestavad rendi ja rentniku poolt rendipinnale tehtud investeeringud, kui rendipinnale tehtavad parendused ja muudatused ning selleks vajaminevad kulud on eelnevalt kirjalikult rendileandja esindajaga kooskõlastatud.

**3. Poolte kohustused**

3.1. Rendileandja kohustub:

3.1.1 andma rentnikule rendipinna üle hiljemalt 01.09.2023.a.

3.1.2 esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Rentnikule esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

3.1.3 esitama rentnikule nõuetekohase arve hiljemalt kuu 25. kuupäevaks.

3.2. Rentniku kinnitused:

3.2.1 Rentnik on rendipinna vastuvõtmisel ja pakkumise tegemisel teadlik rendipinna seisu­kor­rast, kõigist rendipinna puudustest ning Rentnik on enne Lepingu sõlmimist rendipinnaga ja seal kehtivate piirangutega ja kohustustega piisavalt ja igakülgselt tutvunud ning soovib rendipinda just selliste piirangutega ja kohustustega kasutusele võtta.

3.2.3 Rentnik on teadlik, et Kantsi kinnisasjal asuvad autoparklad, loodusõpperajad, välitualett, lõkkeplats ja paatide vettelaskmise slip jäävad kasutamiseks kõigile loodushuvilistele ja kalas­tajatele.

3.2.5 Rentnik on teadlik, et rendileandja ei vastuta rendipinna puuduste ja rendipinnal asuva rent­niku vara juhusliku hävimise eest ja oma vara hävimise riski vastu on tal võimalik vara kind­lustada.

3.2.6 Rentnik on teadlik, et tal on õigus kasutada rendipinda vastavalt lepingus ettenähtud siht­otstarbele viisil, mis igati vastaks rendileandja keskkonnapoliitikale ja ei kahjustaks mitte mingil viisil rendileandja mainet.

3.2.7 Rentnik on teadlik, et tal tuleb tagada rendipinna säilimine, ohutus, korrashoid ja heapere­mehelik kasutamine.

3.2.8 Rentnik on teadlik sellest, et kui ta soovib rendipinnale tehtud parendustööde kulude tasaarvestamist rendisummaga, tuleb tal kõik rendipinnale tehtavad parendused ja muudatused ning selleks vajaminevad kulud eelnevalt kirjalikult rendileandja esindajaga kooskõlastada ja tal tuleb esitada remonttööde kooskõlastamisel rendileandjale ka remonttööde teostajate hinnapakkumised (minimaalselt 2).

3.2.9 Rentnik on teadlik, et tal tuleb esitada pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt rendileandjale esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saa­ma teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

3.3. Rentnikul on kohustus:

3.3.1 tagada rendipinna säilimine, ohutus, korrashoid ja heaperemehelik kasutamine;

3.3.2 täita rendipinna kasutamisel kõiki heakorra-, ohutustehnika-, tuleohutus-, keskkonna- ja muinsuskaitsenõudeid, vältides oma tegevusega kõiki kahjulikke mõjusid inimeste tervi­sele, rendileandja varale ja looduskeskkonnale ning likvideerida ja hüvitada koheselt tekkinud kahju;

3.3.3 pakkuda teenuseid kvaliteetselt viisil, mis ei kahjustaks kuidagi rendileandja mainet ega huve;

3.3.4 informeerida rendileandjat rendipinna andmisest kas täielikult või osaliselt allrendile või allkasutusse teistele isikutele. Rendipinna allrendile või allkasutusse andmisel rentniku poolt jääb rendileandja ees lepingust tulenevate kohustuste täitmise ees vastutavaks rentnik.

3.3.5 teavitada koheselt rendileandja esindajat kõigist rendipinnal toimuvatest avariidest ja õnnetus – ja kahjutekkimise juhtumitest;

3.3.6 kooskõlastada enne rendipinnale rajatiste või muude esemete paigaldamist eelnevalt kirjalikult rendileandja esindajaga;

3.3.7 kooskõlastada kõik rendipinnale tehtavad parendused ja muudatused eelnevalt kirjalikult rendileandja esindajaga;

3.3.9 sõlmida teenusepakkujatega rendipinna kasutamisega seotud kõrvalteenuste (interneti, telefoni, prügiveo, valve) ja hooldusteenuste (maakütte, vee, kanalisatsiooni, ventilatsiooni, elektrikäidu, turvasüsteemide) vajalikud lepingud otse teenusepakkujatega.

3.3.10 tagastada rendipind lepingu lõppedes seisundis, mis vastab rendipinna lepin­gu­kohasele kasutamisele, kirjaliku vara üleandmise akti alusel.

**4. Lepingu muutmine**

4.1. Lepingu tingimusi võib muuta poolte kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui lepingu tingi­muste muutmine on tingitud õigusaktidest.

4.2. Ühe poole esitatud kirjaliku taotluse lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine pool läbi kümne (10) tööpäeva jooksul arvates taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele poolele koos vastavasisulise põhjendusega kümne (10) tööpäeva jooksul.

4.3. Lepingu muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.

**5. Lepingu lõppemine**

5.1. Leping on sõlmitud tähtajatuna kuni rendipinna võõrandamiseni kohalikule omavalitsusele.

5.2. Rendileandja võib lepingu mõjuval põhjusel üles öelda teatades, sellest rentnikule ette 6 (kuus) kuud, hüvitades samal ajal kõik temaga eelneval kokkuleppel rendipinnale tehtud parendused proportsioonis, millises osas toimus erakorraline ülesütlemine varem enne lepingu lõppemise tähtpäeva. Rentnik võib rendilepingu mõjuval põhjusel üles öelda, teatades sellest rentnikule ette 6 (kuus) kuud, kuid sel juhul puudub rendileandjal kohustus hüvitada rentnikule parendusi.

5.3. Rendileandja võib lepingu koheselt üles öelda kui ilmneb, et rentnik ei ole kinni pidanud [looduskaitseseadusest](https://www.riigiteataja.ee/akt/116052013016) või [muinsuskaitseseadusest](https://www.riigiteataja.ee/akt/121032011008) või Vabariigi Valitsuse 20.12.2013 määrusega nr 184 „Peipsiveere looduskaitseala kaitse-eeskirjast“ tulenevatest piirangutest ja kaitsekorrast või muudest asjakohastest õigusaktidest või ei täida oma lepingulisi kohustusi piisava hoolsusega.

**6. Rendipinna valduse üleandmine lepingu lõppemisel**

6.1. Rentnik on kohustatud lepingu ülesütlemisel tulenevalt lepingu punktidest 5.2 või 5.3 lepingu viimasel kehtivuspäeval rendipinna ja kõik selle päraldised rendileandjale üle andma. Rendipinna otsese valduse vastuvõtmise kohta koostatakse sel juhul kohapeal vastav akt, mis on lepingu lisaks.

6.2. Rendipind peab olema rendileandjale tagastamisel seisundis, mis vastab selle lepingu­koha­sele kasutamisele, arvestades lepingust tulenevaid poolte kohustusi ja vastutust ning rendipinna harilikku füüsilist kulumist ning poolte kokkuleppel rendipinnale jäetavaid ümberehitusi ja muudatusi. Rentnik peab rendipinna enne tagastamist heakorrastama ning vabastama talle ja teistele isikutele kuuluvast varast.

**7. Poolte vastutus**

7.1. Kui pool ei tasu lepingust tulenevaid makseid ettenähtud maksetähtajaks, kohustub ta maksma teisele poolele viivist pool protsenti (0,5 %) õigeaegselt tasumata summast iga viivi­tatud päeva eest. Vastava nõude esitab viivist nõudev pool kirjalikult.

7.2. Juhul, kui rendileandja viivitab rendipinna rentnikule üleandmisega üle lepingus ettenähtud tähtaja, kohustub ta tasuma leppetrahvi summas 3 (kolm) eurot iga üleandmisega viivitatud päeva eest, kuid mitte rohkem kui poole kuu rendi summa.

7.3. Rendipinna vabastamisega viivitamisel lepingu lõppemisel on rentnik kohustatud tasuma lisaks rendile ja kõrvalkuludele leppetrahvi pool (0,5) % ühe kuu rendi summast iga vabastamisega viivitatud päeva eest.

7.4. Juhul, kui rentnik rikub lepingus ettenähtud (hoolsus-, keskkonnakaitse- vms) kohustusi, on rendileandjal õigus nõuda rentnikult leppetrahvi tasumist kuni 3 (kolme) kuu rendi summa ulatuses. Lisaks on rentnikul kohustus hüvitada kõik kahjud, mille ta on rendipinnal tekitanud.

7.5. Juhul, kui rendipind ei ole lepingu punktis 6.2. fikseeritud seisundis, on rendileandjal õigus nõuda rentnikult leppetrahvi tasumist 2 (kahe) kuu rendi summa ulatuses ja tekitatud kahju täielikku hüvitamist.

7.6. Poolel on õigus esitada lepingus nimetatud juhtudel teisele poolele leppetrahvi nõue 6 (kuue) kuu jooksul arvates päevast, mil tal leppetrahvi nõude õigus tekkis.

**8. Teadete edastamine**

8.1. Üks pool edastab lepinguga seotud teated lähtuvalt teise poole lepingus märgitud kontaktandmetest. Vastavate kontaktandmete muutusest on pool kohustatud koheselt informeerima teist lepingupoolt.

8.2. Teadete edastamine toimub telefoni, e-posti teel, va juhtudel, kui lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Kirjalikud teated saadetakse teisele poolele posti teel tähitud kirjaga või e‑posti teel digitaalselt allkirjastatult. Kirjalik teade loetakse teisele poolele üle antuks, kui postitamisest on möödunud 3 (kolm) kalendripäeva.

8.3. Poole iga nõue teisele poolele, mis esitatakse tulenevalt lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis.

8.4 Rendileandja esindajaks lepingu täitmisega seotud küsimustes on kinnisvaraosakonna Põhja piirkonna haldusspetsialist Reet Karu (telefon 5167641, e-mail [reet.karu@rmk.ee](mailto:reet.karu@rmk.ee)).

8.5 Rentniku esindajaks lepingu täitmisega seotud küsimustes on Aare Anderson (telefon 5200794, e-mail: aare@luunja.ee).

**9. Vaidluste lahendamine**

Vaidlused ja lahkarvamused, mis tekivad lepingu täitmisel, lahendatakse poolte vaheliste läbirääkimiste teel. Läbirääkimiste käigus kokkuleppele mittejõudmisel lahendatakse vaidlused õigusaktidega ettenähtud korras. Kohtuvaidlused lahendatakse Harju maakohtus.

**101. Lõppsätted**

10.1. Lepingu muudatused, täiendused ja parandused kehtivad ainult siis, kui nad on tehtud kirjalikus vormis ja allakirjutatud selleks volitatud isikute poolt.

10.2. Leping jõustub selle allakirjutamise hetkest ja kehtib kuni lepinguliste kohustuste täitmiseni mõlema poole poolt.

10.3. Leping on allkirjastatud poolte poolt digitaalselt.

**Poolte andmed ja allkirjad:**

**Rendileandja Rentnik**

Riigimetsa Majandamise Keskus Luunja vald

Registrikood 70004459 Registrikood 75003476

Mõisa/3, Sagadi küla Puiestee 14, Luunja alevik,

Haljala vald, 45301, Lääne-Virumaa Tartu maakond

Telefon : 6767500 Telefon: 5200794 rmk@rmk.ee [aare@luunja.ee](mailto:aare@luunja.ee)

*(allkirjastatud digitaalselt) (allkirjastatud digitaalselt)*

Reet Karu Aare Anderson

RMK kinnisvaraosakond

Põhja piirkonna haldusspetsialist Luunja vallavanem