

MAARENDILEPING nr 3-6.9/2024/94

(hiliseima digitaallkirja kuupäev)

Riigimetsa Majandamise Keskus, edaspidi rendileandja, keda juhatusel liikme 25.04.2018. a käskkirja nr 1-5/43 „Saima Uusma’le volituste andmine maarendilepingute sõlmimiseks“ alusel looduskaitseosakonna maarendilepingute spetsialist Saima Uusma ühelt poolt,

ja **Okka Farm OÜ**, edaspidi **rentnik**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Eiri Selberg, teiselt poolt,

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

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, RMK looduskaitseosakonna juhataja 9.04.2024. a käskkirja nr 3-6.8/10 alusel ning kooskõlas metsaseaduse, riigivaraseaduse, looduskaitseaduse, võlaõigusseaduse ja Vabariigi Valitsuse 9. jaanuari 2007 määrusega nr 4 „Riigimetsa Majandamise Keskus põhimäärus“ alljärgnevas:

1. Lepingu lisad

Lepingule lisatakse järgmised lisad:

- 1.1. lisa 1 – Maatüki plaan koos renditava pinna suuruse äranäitamisega;
- 1.2. lisa 2 – Maatüki üleandmise-vastuvõtmise akt, milles on fikseeritud maatüki seisund lepingu jõustumisel;
- 1.3. lisa 3 – poolloodusliku koosluse taastamiseks ja hooldustingimuste parandamiseks tehtava raie üldised kvaliteedinõuded;
- 1.4. lisa 4 – taotluse vorm poolloodusliku koosluse hooldamistingimuste parandamiseks vajaliku raie teostamiseks.

2. Lepingu objekt ja tähtaeg

- 2.1. Lepinguga annab rendileandja kui renditavat riigivara valitsema volitatud asutus rentnikule tähtajaliseks kasutamiseks lepinguga sätestatud kasutusotstarbel – poollooduslike koosluste hooldamine – Harju maakonnas Harku vallas Adra külas asuva maaüksuse lähiaadressiga Keila metskond 240 (katastritunnus 19801:011:1149, pindala 25,87 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV55423) 19,46 ha, edaspidi **maatükk**. Maatükk asub Vääna hoiualal, mille kohta on kehtestatud Vääna jõe loodusala (hoiuala) kaitsekorralduskava.
- 2.2. Maatüki üleandmine rentnikule vormistatakse kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise aktiga, millele kirjutavad alla mõlema poole esindajad. Üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamisega loetakse maatüki otsene valdus rentnikule ülelainuks.
- 2.3. Leping on sõlmitud 10 (kümneks) aastaks alates üleandmise-vastuvõtmise akti allakirjutamisest mõlema poole poolt. Lepingu tähtaega ei pikendata.
- 2.4. Lepingu punktis 2.1 märgitud maatüki kaitseala valitsejaks on kooskõlas looduskaitseaduse § 21 lõikega 1 Keskkonnaamet, registrikood 70008658, aadress Narva mnt 7a, 15172 Tallinn, e-posti aadress info@keskkonnaamet.ee, edaspidi **kaitseala valitseja**.
- 2.5. Poolloodusliku koosluse taastamise ja/või hooldamise käigus raiutud puit kuulub riigile.
- 2.6. 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. Kasutustasu maksmise tingimused

- 3.1. Rentnik on kohustatud tasuma rendileandjale tasu maatüki kasutamise eest 1579,00 (üks tuhat viissada seitsekümmend üheksa) eurot aastas, edaspidi **kasutustasu**, üks kord aastas. Esimese aasta kasutustasu tuleb maksta hiljemalt 14 kalendripäeva jooksul arvates vastava

arve saamisest ja järgnevad ettemaksuna 31. detsembriks. Kasutustasu koosneb renditasust 1550,00 eurot ja kõrvalkuludest (maamaks jm maksud ja koormised) ning sellele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras. Tasumise kohustus tekib lepingu jõustumisest.

- 3.2. Rendileandjal on õigus taotleda kasutustasu suurendamist renditasu osas rendilepingu sõlmimisest kolme aasta möödumisel ja vastavalt iga järgmise kolme aasta möödumisel, kuid mitte rohkem kui 3 (kolm) protsenti korraga või seoses kõrvalkulude, maksude ja koormiste muutumise või lisandumisega alates lepingu sõlmimisest.
- 3.3. Kasutustasu arve tähtjaks tasumata jätmisel saadetakse rentnikule sellekohane meeldetuletus. Arve tasumata jätmisel ka peale meeldetuletuses oleva tähtja möödumist algatatakse kasutuslepingu lõpetamine;
- 3.4. Rentnikul tekib õigus maaüksuse kasutamiseks punktis 2 nimetatud viisil pärast maarendilepingu sõlmimist ja kasutustasu maksmist;
- 3.5. Juhul, kui maatükiga kaasnevad muud seadusega ettenähtud kulutused, mida käesolevas punktis pole nimetatud, lähtuvad pooled tasumise korra kindlaksmääramisel käesolevas punktis sätestatust.
- 3.6. Kasutustasu tasumisega viivitamisel on Rentnik kohustatud tasuma rendileandjale viivist 0,15% tasumisega viivitatud summast iga kalendripäeva eest.
- 3.7. 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. Rentniku kohustused ja eritingimused maatüki kasutamiseks

4.1. Rentnik kohustub:

- 4.1.1. kasutama maatükki lepingu p. 2.1 nimetatud kasutusotstarbel pidades kinni maatükil esinevate poollooduslike koosluste iga-aastastest hooldamise alljärgnevatest eritingimustest:
 - 4.1.1.1. hooldama - lubatud nii niitmine kui karjatamine;
 - 4.1.1.1.1 niitmine ja niite kokku kogumine peab olema teostatud hiljemalt 1. septembriks, karjatamise korral peab olema hooldamine lõpetatud hiljemalt 1. oktoobriks;
 - 4.1.1.1.2 niide tuleb maatükilt eemaldada;
 - 4.1.2. likvideerima maatükilt kokku kogutud niite (sh heinapallid, -pakid jne) niitmisele järgneva aasta 1. aprilliks;
 - 4.1.3. mitte ladustama maatüki hooldamisel tekkinud saadusi (niide, hein, võsa, roog jms) väljapoole lepingu objektiks olevat maatükki RMK teisele maatükile. Sellekohase soovi olemasolul tuleb rentnikul sõlmida RMK-ga kirjalik kasutusleping;
 - 4.1.4. arvestama oma tegevuses lepingu punktis 2.1 nimetatud kaitseala kaitse-eeskirja nõudeid;
 - 4.1.5. tagastama maatüki rendileandjale lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel (erakorralisel ülesütlemisel) vastavalt lepingu tingimustele;
 - 4.1.6. tasuma tähtaegselt tähtaegselt kasutustasu ja muid lepingu järgselt tasumisele kuuluvaid summasid;
 - 4.1.7. lubama rendileandja ja kaitseala valitseja esindajaid koos rentniku esindajaga takistamatult maatükile lepingutingimuste (sealhulgas eritingimused poolloodusliku koosluse hooldamiseks) täitmise kontrollimiseks ja ülevaatuseks. Kaitseala valitseja ametnikel on õigus peatada tehtavad hooldustööd kohapeal, juhul kui kontrollimisel ilmneb, et töödega tekitatakse kahju poollooduslikule kooslusele. Selle kohta koostatakse kirjalik akt, milles põhjendatakse tööde peatamist. Rentnikupoolsete rikkumiste avastamisel teeb rendileandja vastavad ettekirjutused, mis on rentnikule kohustuslikud ning vajaduse korral võtab tarvitusele abinõud rikkumiste kõrvaldamiseks ja riigile kahju tekkimise vältimiseks;
 - 4.1.8. mitte tegema takistusi rendileandjale metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti mitte nõudma rendileandjalt igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks;

- 4.1.9. teatama viivitamatult rendileandjale looduskahjustest jm õnnetustest, mis toimusid seoses maatükiga või mis mõjutavad lepingu kohast täitmist;
- 4.1.10. hüvitama rendileandja nõudel kahjud, mis on tekkinud rentniku või temaga seotud isikute tegevuse või tegevusetuse tagajärjel maatükile või sellel asuval poollooduslikule kooslusele;
- 4.1.11. pidama kinni õigusaktidega või rendileandja poolt kehtestatud või kaitseala valitseja avalikustatud asjakohastest eeskirjadest maatüki ja seal asuva poolloodusliku koosluse osas;
- 4.1.12. tagama maatükil ja selle lähimas ümbruses korrashoiu, heakorra ning vajadusel jäätmekäitluse;
- 4.1.13. mitte kahjustama oma tegevusega maatükil asuvaid ja sellega piirnevaid maaparandussüsteeme ja juurdepääsuteid;
- 4.1.14. teatama rendileandjale poolloodusliku koosluse hooldamiseks raie teostamise vajadusest;
- 4.1.15. arvestama oma tegevuses võimalike kahjulike keskkonnamõjudega; tagama säästliku ressursikasutuse ja vältima kahjulikke keskkonnamõjusid;
- 4.1.16. mitte andma maatükki allrendile või muul viisil kasutusse;
- 4.1.17. 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;
- 4.1.18. korraldama maatükil lepingu punktis 4.1 nimetatud tegevusi kooskõlas kehtivate õigusaktidega;
- 4.1.19. mitte kinnitama karjaaeda kasvavate puude, hoonete ja rajatiste külge;
- 4.1.20. tegema karjaaias karjatamisel ajal metsloomadele läbipääsud;
- 4.1.21. maatüki sellele osale, kus RMK on võtnud kohustuse teha raiet poollooduslike koosluste taastamiseks, mitte taotlema pindalalisi toetusi enne, kui RMK on kirjalikult teatanud raietööde lõpetamisest;
- 4.1.22. peale RMK poolt taastatud ala vastuvõtmist hoidma poolloodusliku koosluse seisundit ja teostama vajadusel alla 8 cm läbimõõduga puittaimestiku tõrjumist.

5. Rentniku õigused

5.1. Rentnikul on õigus:

- 5.1.1. iseseisvale tegevusele maatükil tulenevalt maatüki kasutusse andmise otstarbest;
- 5.1.2. saada rendileandjalt teavet otsustest, mis mõjutavad lepingu täitmist, samuti saada rendileandja kaudu kaitseala valitsejalt selgitusi ja nõustamist poollooduslike koosluste hooldamiseks;
- 5.1.3. poolloodusliku koosluse taastamiseks purustada taimestikku, sh kannuvõsusi ja freesida mättaid, kui see on kooskõlas kaitse-eeskirjaga;
- 5.1.4. teha taastamistöid samas kohas kuni 3 (kolmel) järjestikusel aastal;
- 5.1.5. teha rendileandjale kirjalik taotlus RMK poolt ettevalmistatud vormil (lisa 4) raie tegemiseks maatükil asuvate poollooduslike koosluste hooldustingimuste parandamiseks;
- 5.1.6. kasutada renditud maatükil väljapoole poollooduslike koosluste piire jäävaid alasid karjatamise või niitmise otstarbel;
- 5.1.7. sõlmida maatükile juurdepääsu tagamiseks vajalikke kokkuleppeid.

6. Rendileandja kohustused

6.1. Rendileandjal on kohustus:

- 6.1.1. anda maatükk rentniku kasutusse ja valdusse üle lepingu jõustumisel;
- 6.1.2. rentniku taotlusel esimesel võimalusel korraldada selgituste andmine ja nõustamine kaitseala valitseja poolt poollooduslike koosluste hooldamise kohta;
- 6.1.3. hinnata, kas rentniku taotlus vastavalt lepingu punktile 5.1.5 - teha poolloodusliku koosluse hooldamistingimuste parandamiseks raiet - on põhjendatud;

6.1.4. teavitada rentnikku kirjalikult mõistliku aja jooksul oma otsusest raietööde põhjendatuse kohta.

7. **Rendileandjal on õigus** nõuda lepingu objekti muutmist, jättes sellest välja maatüki, mida rentnik ei ole lepingukohaselt hooldanud rikkumise kõrvaldamiseks täiendavalt antud tähtaja jooksul. Lepingu objekti muutmine vormistatakse lepingu muutmisenä ja vormistatakse lepingu lisana.

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 etteteatamistähtaega järgimata võlaõigusseaduse § 196 toodud nõudeid järgides üles öelda juhul, kui:

8.3.1. rentnik kasutab maatükki vastuolus lepingus nimetatud otstarbega;

8.3.2. rentnik takistab lepingu punktis 4.1.7. nimetatud ülevaatuse teostamist;

8.3.3. rentnik jätab tähtaegselt maksmata kasutustasu või viivise;

8.3.4. rentnik annab maatüki allrendile või muul viisil kasutusse;

8.3.5. rentnik jätab hooldamata maatükil olevad poollooduslikud kooslused;

8.3.6. rentnik loomapidajana ei täida veterinaarseadusest, loomakaitseadusest või lepingust tulenevaid, lepingu täitmisega seotud muid kohustusi;

8.3.7. rentnik pankrotistub või lõpetab tegevuse. Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel või pankroti väljakuulutamisel loetakse leping lõpetatuks alates rentniku lõpetamise või pankroti väljakuulutamise päevast;

8.3.8. rendileantud vara on riigile vajalik avalikuks otstarbeks. Sel juhul hüvitab riik rentnikule erakorralise ülesütlemise tõttu tekkinud kahju seaduses sätestatud korras.

8.4. Kui ilmneb, et õigusjärglase korras lepingu pooleks astunud isik ei ole võimeline lepingu objekti 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.

8.5. Rentnik võib lepingu erakorraliselt üles ütelda juhul, kui:

8.5.1. tema poolt lepingujärgsete õiguste teostamine või kohustuste täitmine on vääramatü jõu või rendileandja süü tõttu muutunud võimatuks või oluliselt raskendatuks;

8.5.2. kaitseala valitseja muudab eritingimusi poollooduslike koosluste hooldamise kohta viisil, mis oluliselt suurendavad rentnikupoolseid kulutusi lepingujärgsete kohustuste täitmisel. Juhul, kui rentnik soovib käesolevale alusele tugineda lepingu erakorralisel ülesütlemisel, peab ta tõendama rendile andjale vastavate kulutuste suurenemist tulenevalt eritingimuste muutmisest.

8.6. Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad lepinguga kokku lepitud tingimused.

9. Lepingu lõppemise ja erakorralise ülesütlemise tagajärjed

9.1. Lepingu 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.

9.2. 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.

- 9.3. 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.
- 9.4. Riigi omandiõiguse lõppemisega maatükile jääb leping jõusse ka uue omaniku suhtes, kui seadustes ei nähta ette teisiti.

10. Poolte vastutus

- 10.1. Maatüki rendileandjale tagastamisega viivitamisel lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesütlelemisel kohustub rentnik maksma leppetrahvi alljärgnevalt:
 - 10.1.1. vabastamisega viivitamise korral kuni 1 (ühe) kuu üle määratud tähtaja - 1 (üks) % kuue kuu kasutustasust iga viivitatud päeva eest;
 - 10.1.2. vabastamisega viivitamise korral üle 1 (ühe) kuu - 3 (kolm) % kuue kuu kasutustasust iga viivitatud päeva eest.
- 10.2. Lisaks lepingus ettenähtud viivise ja leppetrahvi tasumisele, on pooled kohustatud täielikult hüvitama teineteisele lepingu mittekohase täitmise tekitatud kahju.
- 10.3. Kasutustasu tasumisega viivitamisel on rentnik kohustatud tasuma rendileandjale viivist lepinguga ettenähtud suuruses ja korras.

11. Poolte esindajad ja kontaktandmed

- 11.1. Rendileandja esindaja on RMK looduskaitseosakonna maarendilepingute spetsialist Saima Uusma, tel 509 9538, e-post saima.uusma@rmk.ee
- 11.2. Rentniku esindaja on juhatuse liige Eiri Selberg, tel 5552 5958, e-post okkafarm@gmail.com

12. Teadete edastamine

- 12.1. 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.
- 12.2. E-kirja teel edastatud teated peetakse kättesaaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.
- 12.3. Lepingust taganemise või lepingu ülesütlelemise 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.

13. Vääramatu jõud

- 13.1. 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).
- 13.2. Lepingus mõistetakse vääramatu jõuna:
 - 13.2.1. massilisi rahutusi poolte asukoha haldusüksuses;
 - 13.2.2. sõjalist konflikti;
 - 13.2.3. riigikogu või valitsuse õigusakti, mis oluliselt takistab lepingu täitmist;
 - 13.2.4. muu lepingus loetlemata asjaolu, mida mõlemad pooled aktsepteerivad vääramatu jõuna.
- 13.3. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest kohe kirjalikult teatama teisele poolele.
- 13.4. Kui vääramatu jõu asjaolud kestavad üle 90 (üheksakümne) päeva, loetakse, et leping on lõppenud täitmise võimatusega. Sellisel juhul ei ole kummalgi poolel õigus nõuda teiselt poolelt lepingu mittekohase täitmise tekitatud kahju hüvitamist.

14. Lõppsätted

- 14.1. Lepingu tingimusi võib muuta või täiendada poolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud juhtudel, kui lepingu muutmise vajadus tuleneb õigusaktide muutumisest või lepingu punktis 7 sätestatud tingimustel. Juhul, kui lepingu muutmise vajadus tuleneb õigusaktide muutumisest, teatab rendileandja sellest rentnikule kirjalikult 1 (üks) kuu ette.
- 14.2. Lepingu või juba jõustunud lepingu lisade muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.
- 14.3. Poolte vahel lepingu täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused läbivaatamisele õigusaktidega kehtestatud korras.
- 14.4. Lepingus reguleerimata küsimuste lahendamisel juhinduvad pooled metsaseadusest, riigivaraseadusest, võlaõigusseadusest ja teistest õigusaktidest, mis vastavat küsimust reguleerivad.
- 14.5. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte andmed ja allkirjad

Rendileandja

Riigimetsa Majandamise Keskus
 Registrikood 70004459
 Sagadi küla, Haljala vald,
 45403 Lääne-Viru maakond
 Tel 509 9538
 E-post rmkplk@rmk.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Saima Uusma

Rentnik

Okka Farm OÜ
 Registrikood 12119278
 Harju maakond, Tallinn
 Nõmme linnaosa, Sihi tn 28, 11622
 Tel 5552 5958
 E-post okkafarm@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

Eiri Selberg