

**METSAOSAKOND  
PEAMETSAÜLEM  
KÄSKKIRI**

(digitaalallkirja kuupäev) nr 3-1.56/78

**Kinnisasjade põllumajanduslikuks kasutamiseks  
kasutusse andmine**

Lähtudes riigivaraseaduse § 2 lg 4, metsaseaduse § 55, § 56, § 57, § 58, Vabariigi Valitsuse 09.01.2007 määruse nr 4 “Riigimetsa Majandamise Keskuse põhimäärus” § 24-30, juhatus 20.04.2021 nr 1-32/34 „Volituste andmine vara kasutusse andmise otsustamiseks“ punktist 1.4, juhatus 18.01.2022 otsusega nr 1-32/1 kinnitatud „RMK kinnisasjade kasutusse andmise juhendist“ ja juhatus 30.06.2020 otsusega nr 1-32/62 kinnitatud „RMK kaupade müügil, teenuste osutamisel ja riigivara kasutusse andmisel maksetingimuste kohaldamise juhendi“ punktist 3.2.

1. K o r r a l d a d a riigimaa oksjonikeskkonnas aadressil [riigimaaoksjon.ee](http://riigimaaoksjon.ee) kinnisasjade tasu eest kasutusse andmiseks avalik elektrooniline enampakkumine käskkirja lisas nimetatud maatükkidele **tähtajaga 31.05.2023 kell 10.00**. Pakkumine on pikeneva lõpuga, pakkumuste esitamise tähtaeg pikeneb 15 minuti võrra seni, kuni selle aja jooksul laekub uus pakkumus. Enampakkumine kuulutatakse lõppenuks, kui viimase pikeneva lõpu perioodi jooksul ei laeku ühtegi uut pakkumust.
2. M ä ä r a n kasutamiseks andmise põhitingimused alljärgnevalt:
  - 2.1. maatükk antakse kasutusse põllumajanduslikul eesmärgil;
  - 2.2. maatükk antakse kasutusse tähtajaga **31.10.2032**;
  - 2.3. maatüki kasutamiseks sõlmitakse maarendileping, mille lahutamatud lisad on:
    - 2.3.1. maatüki asendiplaan;
    - 2.3.2. kirjalik maatüki üleandmise-vastuvõtmise akt;
  - 2.4. maarendileping sõlmitakse isikuga, kellel ei ole võlgnevusi ega muid lepinguliste kohustuste täitmata jätmisi rendileandja ees;
  - 2.5. kasutustasu alghind koosneb varasemalt sarnasel eesmärgil kasutatava kinnisasja eest tasutavast keskmisest aastatasust ja kõrvalkuludest proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega;
  - 2.6. kasutustasu maksmine toimub järgmise aasta eest ette **1. maiks** rendileandja poolt esitatud arve alusel. Esimese aasta kasutustasu tuleb maksta pärast maarendilepingu sõlmimist hiljemalt 14 kalendripäeva jooksul vastava arve saamisest arvates. Kasutustasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras;
  - 2.7. rendileandjal on õigus taotleda renditasu suurendamist maarendilepingu sõlmimisest kolme aasta möödumisel ja vastavalt iga järgmise kolme aasta möödumisel, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Muude kõrvalkulude, maksude ja koormiste lisandumisel on rendileandjal õigus lisada need järgmise perioodi eest esitatavale arvele;
  - 2.8. kasutustasu arve tähtjaks tasumata jätmisel saadetakse rentnikule sellekohane meeldetuletus. Arve tasumata jätmisel ka pärast meeldetuletuses oleva tähtaja möödumist algatatakse kasutuslepingu lõpetamine;

- 2.9. rentnikul tekib õigus maaüksuse kasutamiseks pärast maarendilepingu sõlmimist ja kasutustasu maksmist;
- 2.10. rendileandja ei vastuta maatüki puuduste ja tegevuseks vajalike lubade saamise eest ja tehtud kulutusi rentnikule ei hüvita;
- 2.11. rentnik on kohustatud:
  - 2.11.1. kasutama maatükki maarendilepingus nimetatud eesmärgil kooskõlas kehtivate õigusaktidega ja järgima maatüki kasutamisel kõiki õigusaktidest tulenevaid kitsendusi;
  - 2.11.2. tasuma tähtaegselt kasutustasu ja muid lepingu järgselt tasumisele kuuluvaid summasid. Tasu tähtajaks tasumata jätmisel on rentnik kohustatud maksma viivist 0,15 % tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest kuni summa täieliku tasumiseni;
  - 2.11.3. tasuma maaparandusühistu liikmeks olemisega seotud kulud proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega juhul, kui lepingu objekt kuulub või arvatakse maaparandusühistu tegevuspiirkonda ning liikmeõigusi maaparandusühistus teostab Keskkonnaministeeriumi volituse alusel RMK;
  - 2.11.4. 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;
  - 2.11.5. teatama viivitamatult rendileandjale looduskahjustest jm õnnetustest, mis toimusid seoses maatükiga või mis mõjutavad maarendilepingu kohast täitmist;
  - 2.11.6. hüvitama rendileandja nõudel kahju, mis on tekkinud rentniku või temaga seotud isikute tegevuse tagajärjel maatükile;
  - 2.11.7. tagama maatükil ja selle lähimas ümbruses heakorra ning vajadusel jäätmekäitluse;
  - 2.11.8. mitte ladustama maatüki kasutamisel tekkinud saadusi (niide, hein) väljapoole kasutusse antud ala;
  - 2.11.9. mitte kahjustama oma tegevusega maatükil asuvaid ja sellega piirnevaid maaparandussüsteeme ja juurdepääsuteid;
  - 2.11.10. mitte andma maatükki allrendile või muul viisil kasutusse;
  - 2.11.11. 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;
  - 2.11.12. lubama maarendilepingu kehtimise ajal maatükil teostada geoloogilisi uuringuid ning üld- ja ehitusgeoloogilisi uurimistöid;
  - 2.11.13. tagastama maatüki rendileandjale maarendilepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel (erakorralisel ülesütlemisel) vastavalt lepingu tingimustele.

3. M ä ä r a n enampakkumismenetluse läbiviijaks ja parimate pakkumuste selgitajaks (edaspidi korraldaja) komisjoni koosseisus:

komisjoni esimees - Ruth Rajaveer, maakasutuse spetsialist  
 komisjoni liikmed – Andres Lavrenov, Lääne-Virumaa metsaülem  
 Jürgen Kusmin. Läänemaa metsaülem

4. Komisjoni ülesandeks on

- 4.1. jälgida oksjonikeskkonna infosüsteemi nõuetekohast toimimist, tehniliste tõrgete tekkimisel hinnata nende mõju enampakkumise tulemusele;
- 4.2. kontrollida pakkumuste esitamise tähtaja saabumisel teise isiku nimel pakkumuse teinud isiku esindusõiguse olemasolu, vajadusel nõuda volikirja esitamist pärast enampakkumise lõppemist;

- 4.3. vaadata läbi laekunud tehniliste tõrgetega seotud pretensioonid ning kontrollida oksjonikeskkonna logikirjeid ja muid olulisi asjaolusid;
- 4.4. teha pärast enampakkumise lõppemist elektroonilisest oksjonisüsteemist väljavõte enampakkumise koondprotokollist, milles on fikseeritud edukatele rendiobjektidele esitatud pakkumused ja pakkujad ning rendiobjektid, millele enampakkumise teates avaldatud tähtjaks ühtegi pakkumust ei esitatud;
- 4.5. teha põhjendatud juhul oksjonikeskkonnas avaldatud enampakkumise tulemuses muudatusi, teha ettepanek tunnistada enampakkumine nurjunuks ning jätta enampakkumise tulemus kinnitamata järgmistel juhtudel:
  - 4.5.1. komisjon tuvastab, et oksjonikeskkonna tehniline tõrge on põhjustanud õigusaktidega sätestatud korra rikkumise enampakkumise tulemust mõjutanud ulatuses;
  - 4.5.2. vähemalt ühel osalejal ei olnud õigust enampakkumisest osa võtta ja selle isiku või isikute osavõtt mõjutas oluliselt enampakkumise tulemust;
  - 4.5.3. enampakkumisel osalejana ei registreeritud ühtegi isikut või ei esitatud ühtegi pakkumust või ühtegi nõuetele vastavat pakkumust;
  - 4.5.4. enampakkumisel osalejad rikkusid enampakkumise protseduurireegleid;
  - 4.5.5. enampakkumisel ilmnes osalejate kokkulepe või kooskõlastatud tegevus, mis mõjutas või võis oluliselt mõjutada enampakkumise tulemust;
  - 4.5.6. enampakkumise läbiviimisel rikkus enampakkumise korraldaja enampakkumise protseduurireegleid;
  - 4.5.7. vähemalt ühel pakkumuse teinud osalejal ei olnud õigust enampakkumisest osa võtta ja selle isiku või isikute osavõtt mõjutas oluliselt enampakkumise tulemust;
- 4.6. saata osalejatele komisjoni protokoll oksjonile registreerumisel märgitud kontaktaadressile, kui komisjon on teinud protokollis muudatusi;

## 5. Enampakkumine korraldada järgmiselt:

- 5.1. teade kinnisasjade enampakkumise korras kasutusse andmisest avaldada vähemalt kaks nädalat enne enampakkumise toimumist väljaandes Ametlikud Teadaanded ja RMK veebilehel;
- 5.2. enampakkumisel osalejal on enne pakkumuse tegemist võimalus tutvuda enampakkumise tingimustega, rendilepingu projektiga ja rendile antavate objektidega riigimaa oksjonikeskkonnas, väljaandes Ametlikud Teadaanded ja RMK veebilehel ning tutvuda võimalike kitsendustega Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduses, samuti enne pakkumuse tegemist maatükk looduses üle vaadata. Maatüki ja seda puudutavate andmetega tutvumata jätmise korral ei saa pakkuja hiljem väita, et ta ei olnud teadlik maatüki seisukorrast;
- 5.3. täiendavat infot kasutusse antava maatüki, enampakkumisel osalemise ja maarendilepingu tingimuste kohta saab maatüki asukohajärgselt RMK metsaülemalt;
- 5.4. esitatud pakkumus loetakse kinnituseks, et osaleja on enne pakkumuse tegemist tutvunud enampakkumise tingimustega ning talle on maatüki seisukord teada;
- 5.5. enampakkumisel osalejaks loetakse pakkuja, kes on määratud tähtjaks esitanud nõuetekohase pakkumuse;
- 5.6. enampakkumisele ei lubata isikuid, kellel on võlgnevusi või muid täitmata lepingulisi kohustusi rendileandja ees;
- 5.7. enampakkumise tulemused selgitatakse välja automaatselt riigimaa oksjonikeskkonnas;
- 5.8. enampakkumise tulemused fikseeritakse enampakkumise protokollis. Elektroonilise enampakkumise võitjaks on kõrgeima pakkumuse teinud osaleja;
- 5.9. protokoll on kõigile pakkumuse teinud osalejatele kättesaadav riigimaa oksjonikeskkonnas aadressil [riigimaaoksjon.ee](http://riigimaaoksjon.ee) kohe pärast enampakkumise võitja selgumist. Protokolliga saavad tutvuda ainult pakkumuse teinud osalejad.
- 5.10. enampakkumisel osaleja võib esitada korraldajale protesti enampakkumise ettevalmistamise ja korraldamise kohta 3 (kolme) päeva jooksul enampakkumise tähtpäevast arvates. Korraldaja esitab kahe päeva jooksul protesti laekumise päevast arvates otsustajale põhistatud arvamuse protesti arvestamise või arvestamata jätmise kohta. Juhul kui otsustaja

leiab, et protestis nimetatud asjaolud mõjutasid enampakkumise tulemust, tühistab ta enampakkumise tulemused ning määrab kordusenampakkumise.

6. Kasutamiseks antavat maad enne enampakkumist viimasena põllumajandusliku kasutuslepingu alusel kasutanud isikul, kes osales enampakkumisel, kuid ei osutunud võitjaks, on õigus kinnisasi kasutusse saada enampakkumisel kujunenud hinnaga, kui ta viie tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuse teatavaks tegemisest arvates kinnitab kirjalikult, et kasutab seda õigust. Kui käesolevas lõikes nimetatud õigustatud isikuid on mitu, eelistatakse isikut, kes kasutas kasutusse antavat kinnisasja suuremas ulatuses.
7. Punktis 6 nimetatud õigust ei ole isikul, kellega sõlmitud kasutusleping lõpetati selle kasutajapoolse rikkumise tõttu.
8. Eelisõigust ei kohaldata juhul, kui pakkumuse teeb mitu isikut ühiselt, kuid kõigil pakkujatel seaduse järgi eelisõigust ei ole.
9. Pakkumisel osalemiseks tuleb
  - 9.1. registreeruda riigimaa oksjonikeskkonnas aadressil riigimaaoksjon.ee ID-kaardi, Mobiil-ID või Smart-ID-ga ja märkida registreerimise vormil kõik nõutud andmed;
  - 9.2. tutvuda enne registreerumist enampakkumise tingimustega ja kinnitada tingimustega nõustumist. Sellega kinnitab osaleja, et on tutvunud ja nõustub kõigi enampakkumise tingimustega;
  - 9.3. esitada isiku esindamise korral esindusõigust tõendav dokument (füüsilise isiku esindaja volikiri või juriidilise isiku esindaja volikiri, kui juriidilise isiku nimel pakkumuse esitaja esindusõigus ei kajastu Eesti äriregistris) RMK-le enne oksjoni lõppu;
  - 9.4. informeerida viivitamatult riigimaa oksjonikeskkonnas avaldatud kontaktisikuid, kui enampakkumisel osalemisel ja pakkumuste tegemisel esineb tehnilisi tõrkeid;
  - 9.5. esitada pakkumus riigimaa oksjonikeskkonnas, järgides väljaandes Ametlikud Teadaanded, RMK veebilehel ja riigimaa oksjonikeskkonnas avaldatud tingimusi ja korda;
  - 9.6. esitada pakkumus eurodes täisarvuna (ilma sentideta) ühe aasta tasuna kogu maatüki (pakkumise objekti) kasutamise eest ilma käibemaksuta.
10. Maatüki kasutusse andmise otsustaja kinnitab enampakkumise tulemused või jätab need kinnitamata, sealhulgas tunnistab nurjunuks 20 tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste teatavaks tegemist.
11. Avaliku enampakkumise tulemuste kinnitamisel tuuakse otsuses välja enampakkumise võitja nimi ja pakkumissumma. Enampakkumise võitjaks ei kinnitata isikut, kellel on võlgnevusi või muid täitmata lepingulisi kohustusi rendileandja ees;
12. Enampakkumise võitjale ja õigustatud isikule, kelle kasuks tulemused kinnitatakse, saadetakse teade enampakkumise tulemuste kinnitamisest või kinnitamata jätmisest viivitamata pärast asjaomase otsuse tegemist kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.
13. Hiljemalt kahe kuu jooksul enampakkumise tulemuse kinnitamisest sõlmib maatüki asukohajärgne RMK metsaülem parima pakkujaga maarendilepingu tingimusel, et isikul ei ole võlgnevusi ega muid lepinguliste kohustuste täitmata jätmisi RMK ees.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Sepp  
Peametsaülem

Jaotuskava: metsaülemad, maakasutuse spetsialist