

MAARENDILEPING nr 3-1.21/5

Jägala küla

12.juuni 2012

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

ja

Viskla Farmer OÜ, edaspidi **Rentnik**, keda esindab juhatus liige Ivo Nokkur, 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 juhatus liikme 18.04.2012. a käskkirjast nr 1-5/161, RMK Harjumaa metskonna metsaülema 25.05.2012. a käskkirjast nr 1-5/4 ning 12.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 Kose vallas Viskla külas asuval maaüksusel lähiaadressiga Paunküla metskond 56 (katastritunnus 33702:001:0415, pindala 7,6 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV14229) ligikaudu 5,68 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 ülelāinuks.

2.3. Leping on sõlmitud 10 (kümneks) aastaks ning jõustub Lepingu punktis 4 kohase tagatisraha laekumisele järgneval päeval. Leping kehtib kuni 11.juuni 2022. a (kaasaarvatud).

2.4. Põllu- ja rohumaa 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 36,35 eurot (kolmkümmend kuus 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 12.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 33702:001:0415) 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 36,35** 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 koopja.

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 Lepingut 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. Lepingut või juba jõustunud Lepingut lisade muutmine ja täiendamine vormistatakse Lepingut lisana.

9. Lepingu lõppemine ja erakorraline ülesütlemine

- 9.1. Leping lõpeb Lepingut 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 Lepingut erakorralist ülesütlemist juhul, kui:
- 9.3.1. Rentnik kasutab Maatükki vastuolus Lepingus nimetatud otstarbega;
- 9.3.2. Rentnik takistab Lepingut 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 Lepingut 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 ühepoolset.

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 täitmise 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 täitmise seotud küsimustes RMK Harjumaa metskonna spetsialisti Maie Luha (tel. 515 7144, maie.luha@rmk.ee).

13.2. Rentnik määrab oma esindajaks Lepingu täitmise seotud küsimustes juhatuse liikme Ivo Nokkur (tel. 527 1323, ivo.oma@gmail.com).

13.3. Pooled kohustuvad koheselt teineteist informeerima volitatud esindajate või nende sidevahendite muutumisest.

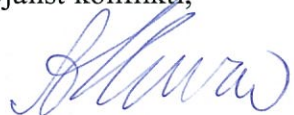
14. Vääramatu jõud

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 e-post: ivo.oma@gmail.com

Konto 10002021370008

Tel 6767909

e-post: harjumaa@rmk.ee



.....
Andrus Kevvai
Metsaülem

Rentnik

Viskla Farmer OÜ

Registrikood 10858528

Viskla laut Viskla küla Kose vald 75114 Harjumaa

Tel. 5271323

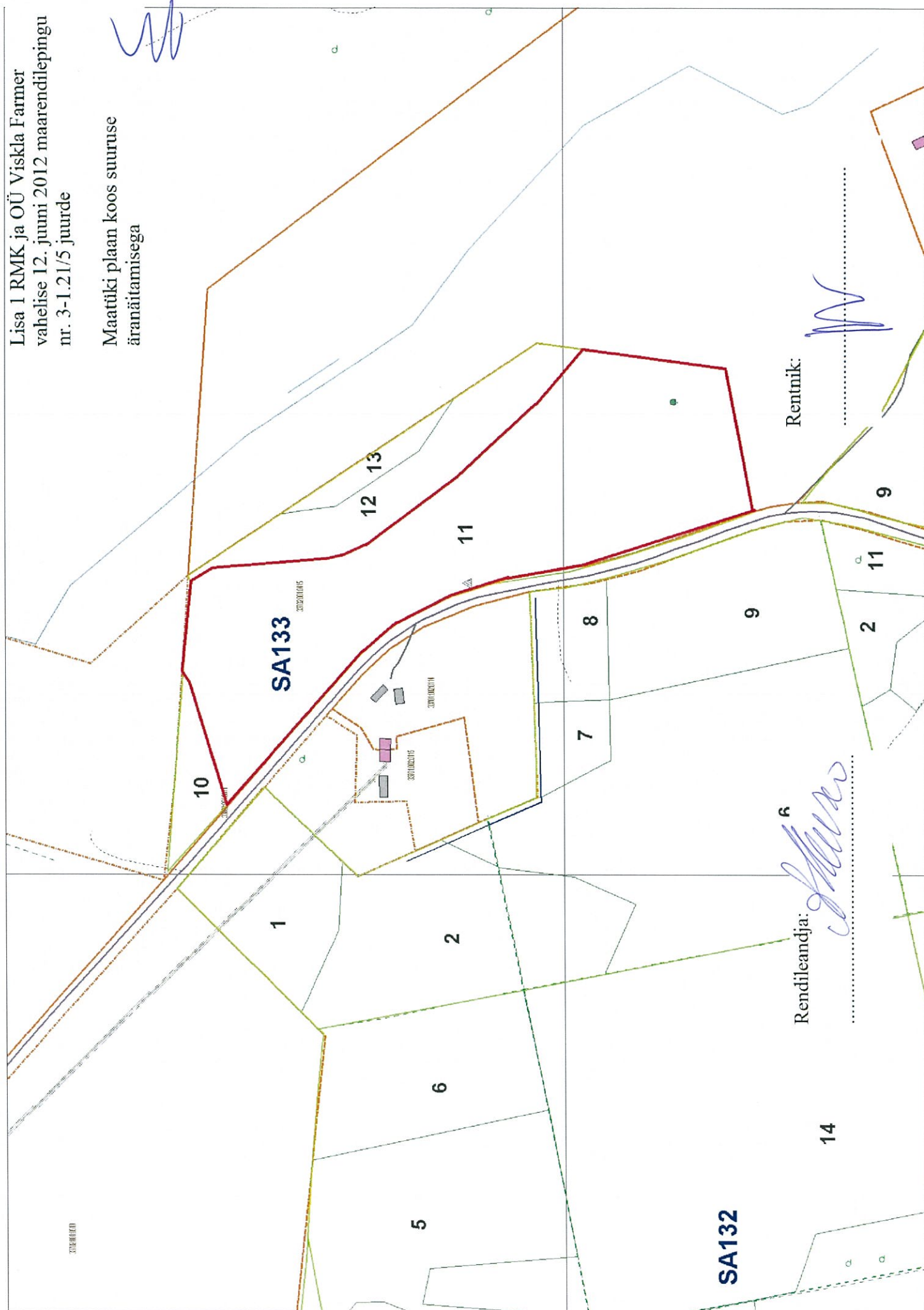
e-post: ivo.oma@gmail.com



.....
Ivo Nokkur
Juhatuse liige

Lisa 1 RMK ja OÜ Viskla Farmer
vahelise 12. juuni 2012 maarendilepingu
nr. 3-1.21/5 juurde

Maatüki plaan koos suuruse
äränaütamisega



AKT

Jägala külas

12.juunil 2012.a.

Maatüki üleandmine-vastuvõtmine

1. Tulenevalt 12.juunil 2012.a. sõlmitud maarendilepingust nr 3-1.21/5 on käesolev akt koostatud selle kohta, et Rendileandja, keda esindab RMK Harjumaal metskonna metsaülem Andrus Kevvai, andis üle ja Rentnik, Viskla Farmer OÜ juhatuse liige Ivo Nokkur isikus, võttis vastu Harjumaal Kose vallas Viskla külas ligikaudu 5,68 ha suuruse maatüki kinnistul nimetusega „Paunküla metskond 56“ (katastritunnus 33702:001:0415, pindala 7,6 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV14229) lepingus ettenähtud kasutusotstarbeks.

2. Maatüki seisund üleandmisel on järgmine: looduslik rohumaa.

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

Andis üle:

Võttis vastu:



Andrus Kevvai
RMK Harjumaal metskonna metsaülem



Ivo Nokkur
Viskla Farmer OÜ juhatuse liige

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

Jägala küla

12.juunil 2012.a.

Läbirääkimistel osalesid

Eesti Vabariigi nimel - Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi RMK) Harjumaa
metskonna metsaülem Andrus Kevvai (edaspidi Rendileandja)
OÜ Viskla Farmer nimel, juhatuse esimees Ivo Nokkur (edaspidi Rentnik)

Läbirääkimiste objekt

Harjumaal Kose vallas Viskla külas asuv ligikaudu 5,68 ha suurune maatükk
asukohaga RMK Harjumaa metskonna valduses oleval kinnistul nimetusega
"Paunküla metskond 56" (katastritunnus 33702:001:0415, pindala 7,6 ha, riigi
kinnisvararegistri objekti kood KV14229, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).
Rentnik soovib asuda antud ala kasutada põllumajanduslikul otstarbel.

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 6.40 € 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 suurusel;

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 tagatist raha 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 rohumaa taastamise ja hooldamise käigus raiutud puit on riigivara ja kuulub RMK-le;

Rentnik nõustus kõigi tutvustatud tingimustega. Täiendavalt lepidi 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 36,35 € aastas.

Läbirääkimistel osalenute allkirjad

Eesti Vabariigi nimel



Andrus Kevvai
RMK Harjumaa metskond
Metsaülem

Rentniku nimel



Ivo Nokkur
OÜ Viskla Farmer
Juhatuse esimees