

MAARENDILEPING nr 3-1.21/12

Jägala

31.august 2011. a

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

ja

AS Raubri, keda esindab juhataja Priit Rosenberg, edaspidi nimetatud **Rentnik**, teiselt poolt,

keda nimetatakse edaspidi käesolevas Lepingus **Pool** või koos **Poolteks**,

sõlmisid

tulenevalt Metsaseadusest, Vabariigi Valitsuse 9. jaanuari 2007 a. määrusest nr 4 „Riigimetsa Majandamise Keskus põhimäärus“ ja RMK juhatuse liikme 25.augusti 2011. a käskkirjast nr. 1-5/249 ning poolte poolt 31.augustil 2011. a koostatud ja allkirjastatud “Eesti Vabariigi omandis olevate kinnisasjade rendileandmise läbirääkimiste protokollist”

käesoleva lepingu /edaspidi nimetatud **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 – Renditava Maatüki plaan koos kasutusala äranäitamisega;

1.2.2. Lisa 2 – Renditava 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 - põllumajandussaaduste tootmiseks - Harju maakonnas Nissi vallas Munalaskme külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga „Kloostri metskond 3“ (katastritunnus 51802:001:0120, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV9020, pindala 11,5 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ligikaudu 4,5 ha suuruse maatüki (edaspidi nimetatud **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 üleläinuks.

2.3. Leping on sõlmitud 10 (kümneks) aastaks ning jõustub Lepingu punktis 4 kohase tagatisraha laekumisele järgneval päeval. Leping kehtib kuni 30.augustini 2021.a.(kaasaarvatud).

3. Rendi maksmise tingimused

3.1. Rentnik on kohustatud tasuma Rendileandjale tasu Maatüki kasutamise eest 100,80 eurot (ükssada eurot ja 80 senti) aastas (edaspidi **Rent**) üks kord aastas ettemaksuna vastava aasta 01.novembriks. Rendile lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud suurus. Tasumise kohustus tekib alates 01.novembrist 2011.a.



3.2. Rentnik on kohustatud tasuma täiendavalt Rendile kõik maatükiga seotud maksud (s.h. maamaks), kõrvalkulud ning koormised vastava teatise alusel, selles ettenähtud summas ja korras.

3.3. Kõrvalkulude eest arve esitamine toimub proportsionaalselt rendile antud Maatüki suhtest katastriüksuse (katastritunnusega 51802:001:0120) üldpindalasse.

3.4. Rendileandja poolt esitatud Kõrvalkulude arve eest tasumine toimub Rentniku poolt 5 tööpäeva jooksul peale arve esitamist.

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. 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** 100,80 eurot, edaspidi nimetatud **Tagatisraha**, hiljemalt 5 (viie) kalendripäeva jooksul rendilepingu sõlmimisest 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 aasta osalise Rendina.

4.2. Rentnik kohustub esitama Rendileandjale tagatisraha tasumist tõendava maksekorralduse koopia.

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. mitte rajama Maatükile ehitisi "Ehitusseaduse" tähenduses;

5.1.6. teatama viivitamatult Rendileandjale looduskahjustest jm. õnnetustest, mis toimusid seoses Maatükiga või mis mõjutavad Lepingu kohast täitmist;

5.1.7. hüvitama Rendileandja nõudel kahjud, mis on tekkinud Rentniku või temaga seotud isikute tegevuse tagajärjel Maatükile;

5.1.8. pidama kinni õigusaktidega või Rendileandja poolt kehtestatud ja avalikustatud tuleohutuse ja muudest asjakohastest eeskirjadest Maatüki osas;

5.1.9. tagama vara säilimise, ohutuse, korrashoiu ja heaperemeheliku kasutamise. Vara hävimisel või kasutuskõlbmatuks muutumisel korraldada selle taastamine või asendamine või kompenseerimine;

5.1.10. mitte andma Maatükki allrendile või muul viisil kasutusse ilma Rendileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;

5.1.11. 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 Lepingu täitmist.

7. Rendileandja kohustused

7.1. Rendileandja kohustub:

- 7.1.1. andma Maatüki Rentniku kasutusse ja valdusse üle Lepingu jõustumisel, kusjuures Rendileandja ei vastuta Maatüki puuduste eest;

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. Lepingu või juba jõustunud Lepingu lisade muutmise ja täiendamine vormistatakse Lepingu lisana.

9. Lepingu lõppemine ja erakorraline ülesütlemine

9.1. Leping lõpeb Lepingu tähtaja lõppemisel.

9.2. Lepingut võib erakorraliselt üles öelda Poolte kokkuleppel. Lepingu 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. Lepingu ülesütlemine ei tohi langeda vegetatsiooniperioodile (01. aprillist – 01. oktoobrini).

9.3. Rendileandja võib nõuda Lepingu erakorralist ülesütlemist juhul, kui:

- 9.3.1. Rentnik kasutab Maatükki vastuolus Lepingus nimetatud otstarbega;
- 9.3.2. Rentnik takistab Lepingu punktis 5.1.4 nimetatud ülevaatuseteostamist;
- 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 Lepingu erakorralist ülesütlemist juhul, kui:

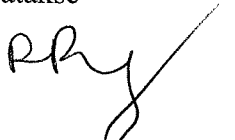
- 9.4.1. tema poolt Lepingujärgsete õiguste teostamine või kohustuste täitmine on Vääramatu jõu või Rendileandja süü tõttu muutunud võimatuks või oluliselt raskendatuks.

9.5. Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad Lepinguga kokku lepitud tingimused.

10. Lepingu lõppemise ja erakorralise ülesütlemise tagajärjed

10.1. 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.

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 ühepoolsest.

10.3. Lepingu lõppemisel või erakorraliselt ülesütlemlisel esitab Rendileandja Rentnikule lõpp-arve. 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 ülesütlemlisel 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 täitmisega 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. Poolte vahelised 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 täitmisega seotud küsimustes RMK Harjumaa metskonna metsnik Olev Kuuse(525 3025, olev.kuuse@rmk.ee).

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

14. Vääramatute 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 (Vääramatute jõud).

Lepingus mõistetakse Vääramatute 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 Vääramatute 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, riigivaraseadusest, 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 11216
Pangaarve: 10002021370008
RMK Harjumaa metskond
Jägala küla Jõelähtme vald
Harjumaa 74205
e-mail: harjumaa@rmk.ee
Tel: 676 7909

Rentnik

AS Raubri
Registrikood 10026868
Munalaskme küla Nissi vald Harjumaa 76318
Pangaarve:
e-mail: raubri@hot.ee
Tel: 504 4989

Rendileandja

.....
Andrus Kevvai
Metsaülem

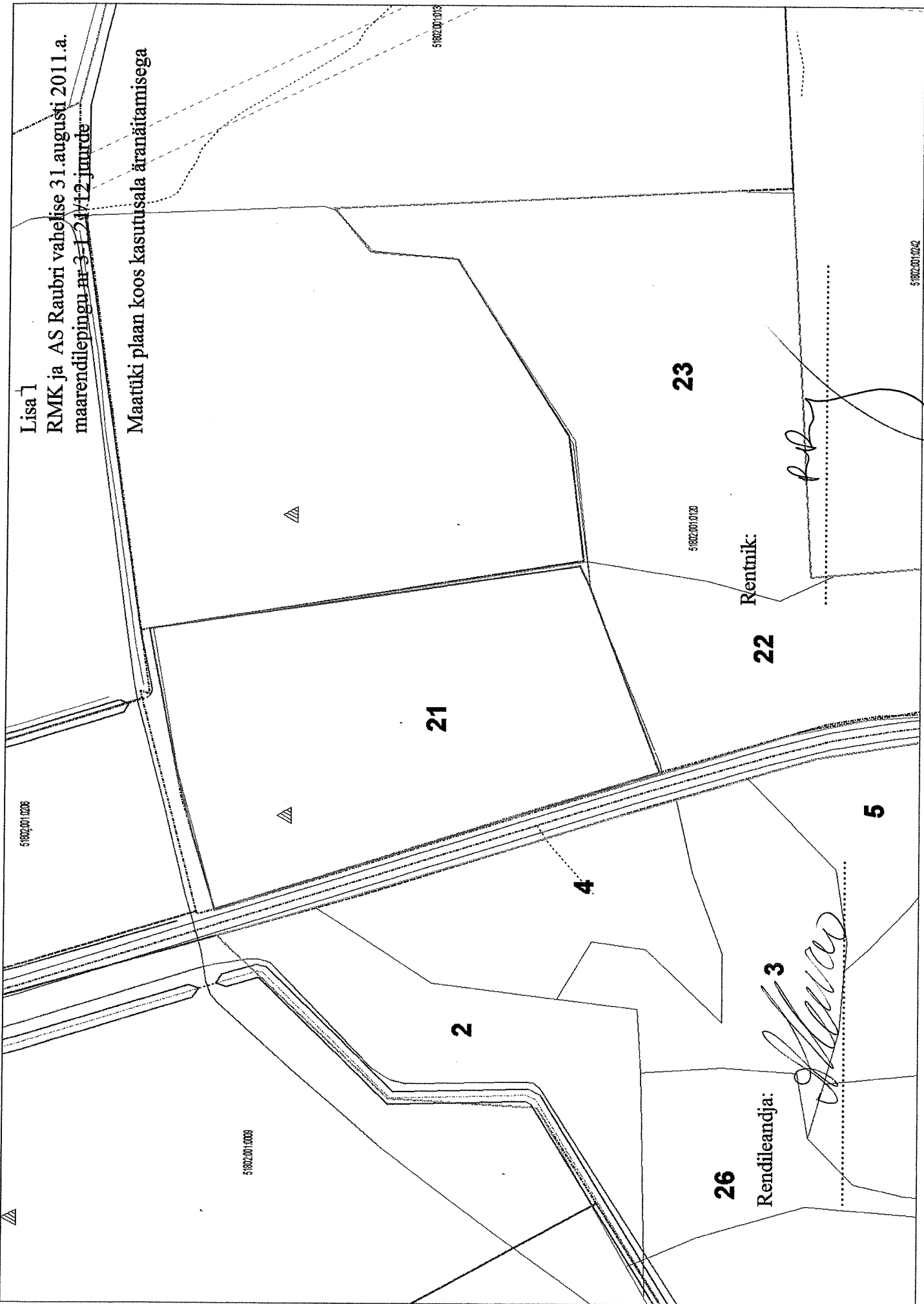
Rentnik

.....
Priit Rosenberg
Juhataja

Lisa 1

RMK ja AS Raubri vahelise 31.augusti 2011.a.
maarendilepingu nr 3-1-21/12 juurde

Maatuki plaan koos kasutusala äranäitamisega



26

Rendileandja:

3

Rentnik:

22

23

21

4

5

2

51802.001.0206

51802.001.0009

51802.001.0120

51802.001.0122

51802.001.0242

AKT

Jägalas

31.augustil 2011.a.

Maatüki üleandmine-vastuvõtmine

1. Tulenevalt 31.augustil 2011.a. sõlmitud maarendilepingust nr 3-1.21/12 on käesolev akt koostatud selle kohta, et Rendileandja, keda esindab RMK Harjumaa metskonna metsaülem Andrus Kevvai, andis üle ja Rentnik, keda esindab juhataja Priit Rosenberg võttis vastu Harjumaal Nissi vallas Munalaskme külas asuva ligikaudu 4,5 ha suuruse maatüki kinnistust nimetusega „Kloostri metskond 3“ (katastritunnus 51802:001:0120, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV9020, pindala 11,5 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) lepingus ettenähtud kasutusotstarbeks.

2. Maatüki seisund üleandmisel on järgmine: heas seisukorras, maatükil asub haritav maa.

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

Andis üle:



Andrus Kevvai
RMK Harjumaa metskonna metsaülem

Võttis vastu:



Priit Rosenberg
AS Raubri juhataja

LÄBIRÄÄKIMISTE PROTOKOLL nr. 7

EESTI VABARIIGI OMANDIS OLEVA KINNISASJA RENDILE ANDMISEKS

Jägala küla

31.augustil 2011.a.

Läbirääkimistel osalesid

Eesti Vabariigi nimel - Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi RMK) Harjumaa metskonna metsaülem Andrus Kevvai (edaspidi Rendileandja)
AS Raubri nimel, juhataja Priit Rosenberg (edaspidi Rentnik)

Läbirääkimiste käik

Rentnik esitas 29.06.2011.a. Riigimetsa Majandamise Keskusele avalduse, milles avaldas soovi kasutada riigile kuuluvat maad põllumajandussaaduste tootmise eesmärgil.

Harjumaal Nissi vallas Munalaskme külas asuval ligikaudu 4,5 ha suurusel maa-alal RMK Harjumaa metskonna valduses oleval kinnistul nimetusega „Kloostri metskond 3“ (katastritunnus 51802:001:0120, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV9020, pindala 11,5 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) asub põllumajanduslikuks kasutuseks sobiv maa. Rentnik soovib antud alal asuda kasvatama põllumajandussaaduseid.

Rentnikule tutvustati RMK juhatuse liikme 25.08.2011 käskkirjast nr 1-5/249" RMK valduses oleva kinnisasja rendileandmine" tulenevaid rendileandmise põhitingimusi, mis on alljärgnevad:

1. Rentnikul on õigus kasutada maa-ala põllumajandussaaduste tootmise – teravilja kasvatamise eesmärgil;
2. Rendileping sõlmitakse tähtajaga 10 aastat;
3. Rentnikul on kohustus:
 - 3.1. tagada vara säilimine, ohutus, korrashoid ja heaperemehelik kasutamine. Vara hävimisel või kasutuskõlbmatuks muutumisel korraldada selle taastamine või asendamine või kompenseerimine;
4. rendileandmise hinnaks (renditasu) on määratud 22,4 € ühe hektari kohta aastas, mis on ligikaudu 10% maa korralise hindamise tulemusel kehtestatud haritava maa hinnast ühe hektari kohta katastriüksusel. Renditasu maksmine toimub üks kord aastas ettemaksuna vastava aasta 1. novembriks rendileandja poolt esitatud arve alusel. Renditasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud suuruses;
5. Rentnikul puudub õigus rajada maa-alale ehitisi "Ehitusseaduse" tähenduses;
6. Rentnikul puudub õigus ilma rendileandja nõusolekuta oma lepingujärgseid õigusi ja kohustusi üle anda ega anda vara allrendile;
8. Rendileandja ei vastuta maa-ala puuduste eest;
9. Rentnik kohustub lisaks renditasule tasuma:
 - 9.1. rendilepingust tulenevate nõuete tagamiseks tagatiseks ühekordse renditasu ulatuses hiljemalt 5 (viie) kalendripäeva jooksul rendilepingu sõlmimisest;



9.2. varaga seotud maksud (maamaks), kõrvalkulud ning koormised vastava teatise alusel, selles ettenähtud summas ja korras;

10. maa-ala üleandmine toimub pärast rendilepingu sõlmimist ja tagatisraha tasumist tõendava dokumendi esitamist kirjaliku vara üleandmise akti alusel. Vara tagastatakse rentniku poolt lepingu lõppemise päeval vara üleandmise akti alusel, kusjuures rentnikul on kohustus tagastada vara seisukorras, milline oli fikseeritud vara üleandmise aktis.

Rentnik esitas läbirääkimiste käigus pakkumise maksta renditasu aastas 100,80.- eurot.

Nimetatud pakkumus vastab RMK juhatuse esimehe eelnimetatud käskkirjas toodud rendile andmise alginna suurusele.

Arvestades seda, et maa-ala võimalik rendileandmine ei takista riigimetsa majandamist ning seeläbi RMK põhimäärusest tulenevate metsamajanduslike ja keskkonna-alaste ülesannete täitmist, pidas Eesti Vabariigi esindaja põhjendatuks rentida maa-ala renditasu 100,80.- euro eest aastas, millele lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud suuruses, tingimusel et rendi maksmine toimub üks kord aastas ettemaksuna vastava aasta 1. novembriks.

Pooled leppisid täiendavalt kokku, et lepingujärgne tagatisraha 100,80.- eurot kantakse lepingus näidatud pangaarvele 5 päeva jooksul peale lepingu sõlmimist.

Täiendavaid kokkuleppeid rendilandja ja rentnik ei sõlminud.

Läbirääkimiste tulemus

Läbirääkimiste tulemusena jõuti kokkuleppele kõigi eelpool loetletud rendilepingu põhitingimuste osas ning otsustati allkirjastada neil tingimustel rendileping.

Läbirääkimistel osalenute allkirjad

Eesti Vabariigi nimel



Andrus Kevvai
RMK Harjumaa metskond
Metsaülem

Rentniku nimel



Priit Rosenberg
AS Raubri
Juhataja