

## MAARENDILEPING nr 3-6.9/2019/22

(hiliseima digitaallkirja kuupäev)

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

ja **Jõevälja Talu OÜ**, edaspidi **rentnik**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Reigo Soosaar, teiselt poolt,

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

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, RMK looduskaitseosakonna juhataja 8.04.2019 käskkirja nr 3-6.8/3 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 –
  - 2.1.1 Lääne maakonnas Haapsalu linnas Puise külas asuva maaüksuse lähiaadressiga Kumari (katastritunnus 67405:001:0137, pindala 16,62 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV9833) 13,91 ha suuruse maatüki, edaspidi **maatükk**. Maatükk asub Matsalu rahvusparki Väimamere vabavee sihtkaitsevööndis, mille kohta on kehtestatud Matsalu rahvusparki kaitse-eeskiri;
  - 2.1.2 Lääne maakonnas Haapsalu linnas Puise külas asuva maaüksuse lähiaadressiga Matsalu rahvuspark 145 (katastritunnus 67405:001:0227, pindala 7,16 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV10513) 5,24 ha suuruse maatüki, edaspidi maatükk. Maatükk asub Matsalu rahvusparki Väimamere vabavee sihtkaitsevööndis, mille kohta on kehtestatud Matsalu rahvusparki kaitse-eeskiri.
- 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 ülelõinuks.
- 2.3. Leping on sõlmitud 10 (kümneks) aastaks. Leping kehtib kuni 31.10.2029. a.
- 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](mailto: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. Rendi maksmise tingimused

- 3.1. Rentnik on kohustatud tasuma rendileandjale tasu maatüki kasutamise eest 50,00 (viiskümmend) eurot aastas, edaspidi **rent**, üks kord aastas ettemaksuna vastava aasta 31. detsembriks. Rendile lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras. Tasumise kohustus tekib lepingu jõustumisest.
- 3.2. Rendileandjal on õigus renti suurendada iga 3 (kolme) aasta järel. Esimene rendi suuruse korrigeerimine otsustatakse 22.04.2022. Rendi suurendamisel võetakse aluseks tarbijahinnaindeksi muutus alates lepingu sõlmimisest, kuid mitte rohkem kui 3 (kolm) % protsenti korraga.
- 3.3. Rentnik on kohustatud tasuma täiendavalt rendile järgmisi kõrvalkulusid, edaspidi **kõrvalkulud**:
  - 3.3.1. renditava maa maamaks.
- 3.4. Kõrvalkulude eest arve esitamine toimub proportsionaalselt rendile antud maatüki suhtest katastriüksuse (katastritunnus 67405:001:0137, 67405:001:0227) üldpindalasse.
- 3.5. Rendileandja poolt esitatud kõrvalkulude arve eest tasumine toimub rentniku poolt 5 (viie) 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 0,15% tasumisega viivitatud summast iga kalendripäeva eest.
- 3.8. 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. Tagatisraha

- 4.1. Rentnik on tasunud enne lepingu allkirjastamist lepingust tulenevate rendi- või muude nõuete tagamiseks 50,00 (viiskümmend) eurot, edaspidi **tagatisraha**, rendileandja pangakontole EE881010002021370008 SEB pangas. Rendileandjal on õigus tagatisraha kasutada lepingu lõppemisel. Rendileandja tagastab rentnikule tagatisraha 2 (kahe) kuu möödumisel arvates lepingu lõppemise kuupäevast, kui rendileandja ei ole esitanud rentniku vastu lepingust tulenevat nõuet. Tagatisrahalt ei maksta rentnikule intressi.
- 4.2. Rendileandja ei esita arvet tagatisraha maksmiseks.
- 4.3. Rentnik kohustub esitama rendileandjale tagatisraha tasumist tõendava maksekorralduse koopia.

### 5. Rentniku kohustused ja eritingimused maatüki kasutamiseks

- 5.1. Rentnik kohustub:
  - 5.1.1. kasutama maatükki lepingu p. 2.1 nimetatud kasutusotstarbel pidades kinni maatükil esinevate poollooduslike koosluste hooldamise eritingimustest iga-aastaselt alljärgnevalt:
    - 5.1.1.1. hooldama - lubatud nii niitmine kui karjatamine, karjatada on lubatud ainult lambaid;
    - 5.1.1.1.1 niita võib alates 10. juulist ja töö peab olema teostatud hiljemalt 30. septembriks;
    - 5.1.1.1.2 niide tuleb maatükilt eemaldada;
  - 5.1.2. likvideerima maatükilt kokku kogutud niite (sh heinapallid, -pakid jne) niitmisele järgneva aasta 1. aprilliks;
  - 5.1.3. 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;
  - 5.1.4. arvestama oma tegevuses lepingu punktis 2.1 nimetatud kaitseala kaitse-eeskirja nõudeid;
  - 5.1.5. tagastama maatüki rendileandjale lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel (erakorralisel ülesütlemlisel) vastavalt lepingu tingimustele;

- 5.1.6. tasuma tähtaegselt renti ja kõrvalkulusid, samuti muid lepingu järgselt tasumisele kuuluvaid summasid;
- 5.1.7. 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;
- 5.1.8. mitte tegema takistusi rendileandjale metsamajanduslike tööde teostamiseks, samuti mitte nõudma rendileandjalt igakordset kooskõlastust tööde teostamiseks;
- 5.1.9. teatama viivitamatult rendileandjale looduskahjustest jm õnnetustest, mis toimusid seoses maatükiga või mis mõjutavad lepingu kohast täitmist;
- 5.1.10. hüvitama rendileandja nõudel kahjud, mis on tekkinud rentniku või temaga seotud isikute tegevuse või tegevusetuse tagajärjel maatükile või sellel asuval poollooduslikule kooslusele;
- 5.1.11. pidama kinni õigusaktidega või rendileandja poolt kehtestatud või kaitseala valitseja avalikustatud asjakohastest eeskirjadest maatüki ja seal asuva poolloodusliku koosluse osas;
- 5.1.12. tagama maatükil ja selle lähimas ümbruses korrashoiu, heakorra ning vajadusel jäätmeäitluse;
- 5.1.13. mitte kahjustama oma tegevusega maatükil asuvaid ja sellega piirnevaid maaparandussüsteeme ja juurdepääsuteid;
- 5.1.14. teatama rendileandjale poolloodusliku koosluse hooldamiseks raie teostamise vajadusest;
- 5.1.15. arvestama oma tegevuses võimalike kahjulike keskkonnamõjudega; tagama säästliku ressursikasutuse ja vältima kahjulikke keskkonnamõjusid;
- 5.1.16. mitte andma maatükki allrendile või muul viisil kasutusse;
- 5.1.17. 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;
- 5.1.18. korraldama maatükil lepingu punktis 5.1. nimetatud tegevusi kooskõlas kehtivate õigusaktidega;
- 5.1.19. maatüki sellele osale, kus RMK on võtnud kohustuse teha raiet poollooduslike koosluste taastamiseks, mitte võtma pindalalisi toetusi enne, kui RMK on kirjalikult teatanud raietööde lõpetamisest.

## **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, samuti saada rendileandja kaudu kaitseala valitsejalt selgitusi ja nõustamist poollooduslike koosluste hooldamiseks;
  - 6.1.3. poolloodusliku koosluse taastamiseks purustada taimestikku, sh kännuvõsusid ja freesida mäntaid, kui see on kooskõlas kaitse-eeskirjaga. Taastamisel võib kadastikku kuni 0,1 ha suuruste laikudena harvendada korraga kuni 0,3 hektarit aastas;
  - 6.1.4. teha taastamistöid alates 10. juulist;
  - 6.1.5. teha taastamistöid samas kohas kuni 3 (kolmel) järjestikusel aastal;
  - 6.1.6. teha rendileandjale kirjalik taotlus RMK poolt ettevalmistatud vormil (lisa 4) raie tegemiseks maatükil asuvate poollooduslike koosluste hooldustingimuste parandamiseks;

- 6.1.7. kasutada renditud maatükil väljapoole poollooduslike koosluste piire jäävaid alasid karjatamise või niitmise otstarbel.

## **7. Rendileandja kohustused**

- 7.1. Rendileandjal on kohustus:
- 7.1.1. anda maatükk rentniku kasutusse ja valdusse üle lepingu jõustumisel;
  - 7.1.2. rentniku taotlusel esimesel võimalusel korraldada selgituste andmine ja nõustamine kaitseala valitseja poolt poollooduslike koosluste hooldamise kohta;
  - 7.1.3. hinnata, kas rentniku taotlus vastavalt lepingu punktile 6.1.6 - teha poolloodusliku koosluse hooldamistingimuste parandamiseks raiet - on põhjendatud;
  - 7.1.4. teavitada rentnikku kirjalikult mõistliku aja jooksul oma otsusest raietööde põhjendatuse kohta.

## **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 5.1.6. nimetatud ülevaatuseteostamist;
  - 8.3.3. rentnik jätab tähtaegselt maksmata rendi, viivise või kõrvalkulud;
  - 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 pankrotistub või lõpetab tegevuse. Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel või pankroti väljakuulutamisel loetakse leping lõpetatuks alates rentniku lõpetamise või pankroti väljakuulutamise päevast;
  - 8.3.7. 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 õigusjärgluse 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 vääramatut 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. Leping lõppemisel või erakorraliselt ülesütlemisel 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 ülesütlemisel kohustub rentnik maksma leppetrahvi alljärgnevalt:
  - 10.1.1. vabastamisega viivitamise korral kuni 1 (ühe) kuu üle määratud tähtaja - 1 (üks) % kuue kuu rendist iga viivitatud päeva eest;
  - 10.1.2. vabastamisega viivitamise korral üle 1 (ühe) kuu - 3 (kolm) % kuue kuu rendist 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. Rendi või kõrvalkulude eest 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](mailto:saima.uusma@rmk.ee)
- 11.2. Rentniku esindaja on juhatuse liige Reigo Soosaar, tel 5660 0530, e-post [joevalja.talu@gmail.com](mailto:joevalja.talu@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 koheselt informeerima teist poolt.
- 12.2. E-kirja teel edastatud teated peetakse kättesaaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.
- 12.3. Lepingust taganemise või lepingu ülesütlemise 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 kohealt 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 täitmisega 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. 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 muutmise 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, võlaõiguseadusest ja teistest õigusaktidest, mis vastavad 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  
Maarendilepingute spetsialist

##### **Rentnik**

Jõevälja Talu OÜ  
Registrikood 12966038  
Jõevälja, Rannajõe küla, Lääne-Nigula vald  
90645 Lääne maakond  
Tel 5660 0530  
E-post joevalja.talu@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

Reigo Soosaar  
Juhatuse liige