

MAA TASUTA AVALIKKU KASUTUSSE ANDMISE LEPING¹

Randvere, Viimsi vald, Eesti Vabariik „16“ _aprill_ 2024_.a.

Balandis OÜ reg.nr 11491876 (Jaan Lember juh.liige/põhikirja alusel) ja Urmas Veik (ik:351300322) edaspidi **Maaomanik**.

ja

MTÜ KORALLI SAUN (80632180), edaspidi - **Kasutaja**, juhatus liige Kristian Veik (ik: 37401010520), eraldi või koos nimetatud ka Pool või Pooled,

sõlmisid käesoleva maa tasuta avalikku kasutusse andmise lepingu, edaspidi – Leping, alljärgnevatel

tingimustel:

1. Lepingu ese ja tähtaeg

1.1 Maaomanik annab Kasutajale ajavahemikul 16.4.2024.a. kuni 16.04.2029.a. tasuta kasutamiseks maatüki asukohaga Randvere küla, Viimsi vald. (Kinnistu 89001:014:026), sihtotstarbega - sotsiaalmaa

Maa kasutusse andmise eesmärgiks on Koralli teel asuva tiigi puhastamine ja kohaliku ujumiskoha loomine. Etapp II Sauna ja käsitöötoa rajamine.

1.2 Kasutusse andja kinnitab, et tal on kõik õigused Maa kasutusse andmiseks ja Maal ei lasu mingeid kolmandate isikute õigusi, mis võiksid takistada Kasutajal Lepingust tulenevate õiguste teostamist.

2. Poolte kohustused

2.1 Maaomanik kohustub:

2.1.1 andma Maa avalikku kasutusse hiljemalt 16.4.2024.a. Maa loetakse üleantuks Lepinguga allkirjastamisega;

2.1.2 kandma Maaga seotud kulud, mille tasumise kohustus ei lasu Kasutajal;

2.1.3 mitte takistama Kasutajal Maa lepingujärgset valdamist ja kasutamist;

2.1.4 teatama Kasutajale kirjalikult kolmandate isikute õigustest Maale.

2.2 Kasutaja kohustub:

2.2.1 kasutama Maad Lepingus toodud otstarbel, puhastades tiigi, luues ujumiskoha ja ehitades rajatised (saun ja käsitöö tuba);

2.2.2 hüvitama Maaomanikule järgmised Maaga seotud kulud:

2.2.2.1 hoolduskulud

2.2.3 kandma Maa kasutamisega seotud ja/või säilimiseks vajalikud kulud.

2.3 kasutama Maad heaperemehelikult, järgides õigusaktidest tulenevaid nõudeid ja hoidma Maa oma kulul

¹ Kuigi kasutusse antakse kinnisvara, on tegemist võlaõigusliku lepinguga, mille sõlmimisel ei ole kohustuslikku vormi ette nähtud. Maa kasutamine on võimalik reguleerida ka maa koormamisel piiratud asjaõigusega ehk kasutusvaldusega. Kasutusvalduse erisused tasuta kasutamise lepingust:

1. Kasutusvaldus on piiratud asjaõigus, mis tekib selle kandmisest kinnistusraamatusse.

2. Maa omaniku muutus ei mõjuta kasutusvaldust ega lõpeta seda. Seega on see kasutajale kindlasti stabiilsem variant.

3. Kasutusvalduse seadmise leping tuleb sõlmida notariaalselt.

4. Kasutusvalduse puhul on kasutajal õigus ilma omaniku nõusolekuta asja teistele kasutada anda. Vastavalt VÕS § 392 lg 3 ei või tasuta kasutamise puhul kasutaja asja teisele isikule üle anda, vastasel juhul on see aluseks kasutusse andja poolsele lepingu lõpetamisele. Samas peaksid kasutusse andjad olema rohkem huvitatud võlaõigusliku kasutuslepingu sõlmimisest, kuna kasutusvaldus kinnisasja koormatisena mõjutab kindlasti kinnisasja väärtust.

Soovi korral on ka käesoleva lepingu kohta võimalik teha märges kinnistusraamatusse. Sel puhul peab leping olema notariaalses vormis. Notar ei ole kohustatud kasutama lepingu alusena käesolevat näidist.

Juhime tähelepanu, et tegemist on tasuta kasutamisega ja seega ei laiene suhtele üüri- või rendilepingus rentnikku/üürnikku (kasutajat) kaitsvad kohustuslikud sätted. Võlaõigusseaduse sätted on selle lepingu osas dispositiivsed, see tähendab et pooled võivad ka erinevalt kokku leppida ning seadusest erineva lahenduse puhul kohaldatakse lepingut. Reguleerimata jäetud osas kohaldatakse seaduse sätteid. Üüri- ja rendilepinguga võrreldes on tasuta kasutamise lepingut ka lihtsam üles öelda.

korras. Korrashoiu all mõistavad Pooled kraavikallaste ja tiigi korrashoid, ehitatud rajatiste korrashoid, kooskõlastama kõik Maal tehtavad muudatused, välja arvatud hoolduseks ja säilimiseks tehtavad muudatused, eelnevalt kirjalikult Maaomanikuga;

- 2.4 hüvitama Maaomanikule ja/või kolmandatele isikutele Maa kasutamisega tekitatud kahju;
- 2.5 mitte andma Maad kolmanda isiku kasutusse ilma Maaomaniku eelneva nõusolekuta;
- 2.6 teatama Maaomanikule viivitamatult kõigist Maa kasutamist takistavatest asjaoludest, samuti Maa kahjustumisest või selle ohust ning võtma tarvitusele abinõud kahju tekkimise vältimiseks;
- 2.7 tagastama Maa hiljemalt Lepingu lõppemisele järgneval päeval vähemalt samas korras, kui see oli üleandmisel, arvestades selle lepingulist kasutamist, koos kõigi parendustega. Maa mittetähtaegsel tagastamisel maksab Kasutaja leppetrahvi 1 eurot päevas iga tagastamisega viivitatud päeva eest.

3. Lepingu tähtaeg ja lõppemine

- 3.1 Leping on sõlmitud tähtajaga 5 aastat.
- 3.2 Leping lõpeb tähtaja möödumisel või selle ülesütlemisel Poole poolt.
- 3.3 Lepingu erakorralisest ülesütlemisest teatab Pool teisele Poolele kirjalikult vähemalt 14 päeva ette.
- 3.4 Poolte kokkuleppel võib Lepingu lõpetada igal ajal.
- 3.5 Kasutajal on õigus Leping erakorraliselt üles öelda, kui pooled peavad seda vajalikuks
- 3.6 Maaomanikul on õigus Leping erakorraliselt üles öelda:
 - 3.6.1 kui Kasutaja ei kasuta Maad vastavalt Lepingu eesmärgile või annab Maa allkasutusse ilma Maaomaniku eelneva kirjaliku loata;
 - 3.6.2 kui Kasutaja rikub oluliselt muid lepingujärgseid kohustusi nagu hoolduse kulude tasumine ning Maaomanik on eelnevalt andnud Kasutajale mõistliku aja rikkumise lõpetamiseks.
 - 3.6.3 Maa võõrandamisel või koormamisel piiratud asjaõigusega, mis raskendab oluliselt või teeb võimatuks Maa lepingujärgse kasutamise. Sellisel juhul on Maaomanikul kohustus hüvitada Kasutajale viimase poolt tehtud parendused ja tal ei ole õigust pärdistele.

4. Poolte vastutus

- 4.1 Pooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingu tingimuste täitmata jätmise või mittekohase täitmisega teisele Poolele tekitatud kahju eest.
- 4.2 Kui Kasutaja viivitab Maa tagastamisega peale lepingu lõppemist, maksab ta Maaomanikule viivist 5% maa hindamise seaduse alusel määratud Maa maksustamishinnas iga viivitatud päeva eest.
- 4.3 Lepingu ennetähtaegsel ülesütlemisel lepingu punktis 3.6.3 toodud alusel maksab Maaomanik leppetrahvi 100 eurot.

5. Vääramatute jõud

- 5.1 Lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmist või mittenõuetekohast täitmist ei loeta Lepingu rikkumiseks, kui selle põhjuseks olid asjaolud, mida Pool ei saanud mõjutada ja mõistlikkuse põhimõttest lähtudes ei saanud Poolelt oodata, et ta Lepingu sõlmimise ajal selle asjaoluga arvestaks või seda väldiks või takistava asjaolu või selle tagajärje ületaks, edaspidi - Vääramatute jõud.
- 5.2 Pool on kohustatud rakendama kohaseid meetmeid, et ära hoida teisele Poolele kahju tekitamine ja tagada võimaluste piires oma Lepingust tulenevate ja sellega seotud kohustuste täitmine.
- 5.3 Pool ei saa arvestada Vääramatute jõuga, kui ta ei ole teatanud teisele Poolele kirjalikult vääramatust jõust esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui 1 (ühe) nädala jooksul alates selle tekkimisest.
- 5.4 Vääramatute jõu esinemisel ei pikene Leping tähtaja võrra, mille jooksul Pooled ei saanud oma kohustusi täita Vääramatute jõu tõttu.
- 5.5 Pooled kohustuvad jätkama oma lepinguliste kohustuste täitmist niipea, kui Vääramatust jõust tingitud takistused on lõppenud.

6. Lõppsätted

- 6.1 Pooled kinnitavad, et neil on kõik õigusaktidest tulenevad volitused, nõusolekud ja heakskiidud Lepingu sõlmimiseks ja sellest tulenevate kohustuste täitmiseks.
- 6.2 Kõik Lepingu muudatused ja täiendused jõustuvad pärast nende allakirjutamist Poolte poolt allakirjutamise momendist või Poolte poolt kirjalikult määratud tähtajal.

- 6.3 Lepingus osaliselt või täielikult reguleerimata küsimustes juhinduvad Pooled Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, eelkõige võlaõigusseaduses sätestatust.
- 6.4 Lepingu täitmisest, tõlgendamisest, muutmisest või lõpetamisest tulenevad erimeelsused ja vaidlused lahendavad Pooled vastastikusel mõistmisel põhinevate läbirääkimiste teel, kokkuleppe mitteraavutamisel Haru maakohtus kohtus.
- 6.5 Lepingule allakirjutamisel on Lepingule lisatud järgmised lisad:
Lisa 1 – Maa plaan

Poolte andmed:

Maaomanik

Balandis OÜ
reg.nr 11491876
Jaan Lember
Ik:
Urmas Veik
Ik: 351300322

Kasutaja

MTÜ Koralli Saun
reg nr: 80632180

Kristian Veik
ik: 37401010520