

MAARENDILEPING nr 3-1.21/2025/75

(hiliseima digitaalallkirja kuupäev)

Riigimetsa Majandamise Keskus, edaspidi **rendileandja**, keda esindab juhatuse liikme 14.02.2025 käskkirja nr 1-5/19 alusel kinnisvaraosakonna maakasutuse spetsialist Ruth Rajaveer, ühelt poolt,

ja **Enery Estonia OÜ**, edaspidi **rentnik**, keda esindavad põhikirja alusel ühiselt juhatuse liikmed Marthen-Patrik Kummer ja Margus Potisepp, teiselt poolt,

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

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, RMK kinnisvaraosakonna juhataja 05.03.2025 käskkirja nr 9-49/52 ja 14.03.2025 läbirääkimiste protokoll nr 9-33/2 alusel ning kooskõlas metsaseaduse, riigivaraseaduse, võlaõigusseaduse ja Vabariigi Valitsuse 09.01.2007 määrusega nr 4 „Riigimetsa Majandamise Keskus põhimäärus“ alljärgnevas:

1. Lepingu lisad

1.1. Lepingule lisatakse järgmised lisad:

1.1.1. Lisa 1 – Maatüki plaan koos renditava ala suuruse äranäitamisega;

1.1.2. Lisa 2 – Maatüki üleandmise-vastuvõtmise akt, milles on fikseeritud maatüki seisund lepingu jõustumisel.

2. Lepingu objekt ja tähtaeg

2.1. Lepinguga annab rendileandja rentnikule tähtajaliseks kasutamiseks lepingu objekti – ligikaudu **120 m²** suurune **maatükk tuulemõõtmise laserseadme** (edaspidi **lidar**) **ja sellega seonduva taristu paigaldamiseks, opereerimiseks ja hooldamiseks**, edaspidi **maatükk**, Lääne-Viru maakonnas Väike-Maarja vallas Varangu külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Porkuni metskond 45** (kinnistu registriosa nr 14301150, katastritunnus 92701:003:0450, pindala 60,75 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV2465, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

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 ülelainuks.

2.3. Leping jõustub selle allakirjutamisel ja kehtib kuni **15.03.2027** (kaasaarvatud). Leping kehtivuse tähtaega ei pikendata, kui võlaõigusseaduses või välislepingus ei ole pooltele kohustuslikuna sätestatud teisiti.

2.4. Leping allakirjutamisega kinnitab rentnik, et on üle vaadanud kasutusse antava maatüki, tutvunud lepingu lisadega ning on teadlik kasutusse antava maatüki paiknemisest, ligipääsuvõimalustest, suurusest, piiridest ja kitsendustest.

3. Rendi maksmise tingimused

3.1. Rentnik on kohustatud tasuma rendileandjale kasutustasu **1000** (üks tuhat) **eurot aastas**, sealhulgas kõrvalkulud proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega, edaspidi **rent**. Rendile lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras.

3.2. Rendi maksmine toimub järgmise aasta eest ette. Esimese aasta rent tuleb maksta pärast lepingu sõlmimist hiljemalt 14 kalendripäeva jooksul vastava arve saamisest arvates, järgmise aasta rendi maksmine toimub vastava aasta **1. märtsiks** rendileandja poolt esitatud arve alusel.

4. Rentniku kohustused

4.1. Rentnik kohustub:

4.1.1. kasutama maatükki eesmärgipäraselt ja heaperemehelikult kooskõlas kehtivate õigusaktidega ning järgima maatüki kasutamisel kõiki õigusaktidest tulenevaid kitsendusi. Rendileandja ei

vastuta maatükile ligipääsu, maatüki puuduste ja tegevuseks vajalike lubade saamise eest ning selleks tehtud kulutusi rentnikule ei hüvita. Lidari paigaldamise, opereerimise ja hooldamisega seotud kulud kannab rentnik.

- 4.1.2. tasuma tähtaegselt renti ja muid lepingu järgselt tasumisele kuuluvaid summasid;
- 4.1.3. tasuma maatükiga seotud kõrvalkulud, muud maksud ja koormised proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega;
- 4.1.4. hankima lidari paigaldamiseks vajalikud projektid, load ja muud dokumendid omal kulul;
- 4.1.5. jagama rendileandjaga mõõtmistulemuste andmeid kord kuus exceli formaadis;
- 4.1.6. 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;
- 4.1.7. teatama viivitamatult rendileandjale looduskahjustest jm õnnetustest, mis toimusid seoses maatükiga või mis mõjutavad lepingu kohast täitmist;
- 4.1.8. hoiduma igasugusest tegevusest (sealhulgas tegevusetusest), mis rikub õigusaktidest tulenevaid rendileandja õigusi või kahjustab tema huve;
- 4.1.9. võtma tarvitusele mõistlikud abinõud, vältimaks rendileandja vara või õiguste kahjustumist;
- 4.1.10. hüvitama rendileandja nõudel kahjud, mis on tekkinud rentniku või temaga seotud isikute tegevuse tagajärjel maatükile;
- 4.1.11. tagama maatükil ja selle lähimas ümbruses heakorra ning vajadusel jäätmekäitluse;
- 4.1.12. mitte kahjustama oma tegevusega maatükil asuvaid ja sellega piirnevaid maaparandussüsteeme ja juurdepääsuteid;
- 4.1.13. mitte andma maatükki allrendile või muul viisil kasutusse;
- 4.1.14. mitte takistama RMK majandustegevust, kui see ei muuda võimatuks lidari paigaldamist ega opereerimist rentniku poolt;
- 4.1.15. tagama sõidukitele juurdepääsu kasutusala kõrval asuvale veevõtukohale;
- 4.1.16. mitte takistama kinnisasjal paiknevate tehnovõrkude/tehnorajatiste hooldus- ja/või rekonstrueerimistöid tehnovõrkude/tehnorajatiste omaniku või tema poolt volitatud kolmandate isikute poolt;
- 4.1.17. lubama lepingu kehtimise ajal maatükil teostada geoloogilisi uuringuid ning üld- ja ehitusgeoloogilisi uurimistöid;
- 4.1.18. eemaldama lepingu lõppedes maatükilt rentnikule kuuluvad rajatised. Juhul kui rentnik ei eemalda talle kuuluvaid rajatisi kokkulepitud aja jooksul, on rendileandjal õigus need eemaldada/lammutada ning nõuda rentnikult sisse kogu utiliseerimisega seotud kulu;
- 4.1.19. 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;
- 4.1.20. tagastama maatüki rendileandjale lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel (erakorralisel ülesõutlemisel) vastavalt lepingu tingimustele.

5. Rentniku õigused

5.1. Rentnikul on õigus:

- 5.1.1. iseseisvale tegevusele maatükil tulenevalt maatüki kasutusse andmise eesmärgist;
- 5.1.2. paigaldada maatükile lidar ja sellega seonduv taristut ning neid opereerida;
- 5.1.3. kasutada maatükist väljapoole jäävaid kinnistu osi juurdepääsuks maatükile (sh olemasolevaid juurdepääsuteid);
- 5.1.4. saada rendileandjalt teavet otsustest, mis mõjutavad lepingu täitmist.

6. Rendileandja kohustused

6.1. Rendileandja kohustub:

- 6.1.1. mitte takistama rentniku iseseisvat tegevust maatükil tulenevalt maatüki kasutusse andmise eesmärgist;

- 6.1.2. tegema rentnikuga igakülgset koostööd ulatuses, mis on vajalik lidari paigaldamiseks ja opereerimiseks, sh vajalike kooskõlastuste andmine projektidele, lubadele ja muudele dokumentidele, mis on vajalikud lidari paigaldamiseks ja opereerimiseks;
- 6.1.3. hoidma rendileandajaga jagatud mõõtmistulemuste andmeid konfidentsiaalsena ja mitte edastama neid ilma rentniku kirjaliku loata kolmandatele osapooltele;
- 6.1.4. hoiduma tegevusest, mis takistaks lidari paigaldamist ja opereerimist või maatüki eesmärgipärast kasutamist rentniku poolt, samuti tegevusest, mis ohustaks tuulemõõteseadet või selle toimimist;
- 6.1.5. andma rentnikule teavet otsustest, mis mõjutavad lepingu täitmist.

7. Rendileandja õigused

- 7.1. kasutada maatükki tingimusel, et see ei takista lidari paigaldamist ega opereerimist rentniku poolt;
- 7.2. saada rentnikult infot mõõtmistulemuste kohta.

8. Lepingu lõppemine ja erakorraline ülesütlemine

- 8.1. Leping lõpeb
 - 8.1.1. lepingu tähtaja möödumisel;
 - 8.1.2. rendiarve tähtajaks tasumata jätmisel ka pärast meeldetuletusega antud täiendava tähtaja möödumist;
- 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 vähemalt 1 (üks) kuu ette. Lepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ei tagasta rendileandja rentnikult saadud ettemaksu.
- 8.3. Rendileandja võib lepingu erakorraliselt etteteatamistähtaegu järgimata võlaõigusseaduse §-s 196 toodud nõudeid järgides üles öelda juhul, kui:
 - 8.3.1. rentnik kasutab maatükki vastuolus lepingus nimetatud otstarbega;
 - 8.3.2. rentnik jätab tähtaegselt maksmata rendi, viivise või kõrvalkulud;
 - 8.3.3. rentnik annab maatüki allrendile või muul viisil kasutusse;
 - 8.3.4. rentnik ei ole järginud lepingu punktis 4.1 toodud kohustusi;
 - 8.3.5. rentnik pankrotistub või lõpetab tegevuse. Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel või pankroti väljakuulutamisel loetakse leping lõpetatuks alates rentniku lõpetamise või pankroti väljakuulutamise päevast.
 - 8.3.6. rendileantud vara on riigile vajalik avalikuks otstarbeks. Sel juhul hüvitab riik rentnikule erakorralise ülesütlemise tõttu tekkinud kahju seaduses sätestatud korras.
 - 8.3.7. ilmneb, et õigusjärglase korras lepingu pooleks astunud isik ei ole võimeline lepingu eset 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.
- 8.4. Rentnik võib nõuda lepingu erakorralist ülesütlemist juhul, kui:
 - 8.4.1. tema poolt lepingujärgsete õiguste teostamine või kohustuste täitmine on vääramatü jõu või rendileandja süü tõttu muutunud võimatuks või oluliselt raskendatuks;
- 8.5. Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad lepinguga kokku lepitud tingimused.
- 8.6. Leping lõppemisel või erakorralisel 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;
- 8.7. 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.
- 8.8. Juhul, kui pooled maatüki seisukorra fikseerimisel puudusi ei leia või seisukorda ei fikseerita rendileandjast tulenevatel põhjustel, vastutab rentnik ainult selliste puuduste eest, mida ei olnud

rendileandjal võimalik tavapärase ülevaatus korral tuvastada. Igal juhul vastutab rentnik vaid selliste puuduste (sh varjatud puuduste) eest, mille olemasolu ilmneb 6 kuu jooksul peale maatüki seisukorra fikseerimist. Rendileandja on kohustatud puuduse ilmnemisest rentnikku teavitama viivitamatult, ent mitte hiljem kui 7 päeva jooksul puuduse avastamisest või hetkest, mil ta oleks pidanud puuduse avastama. Kui rendileandja viivitab puudusest teatamisega, ei ole tal õigust vastavale puudusele tugineda.

- 8.9. Riigi omandiõiguse lõppemisega maatükile jääb leping jõusse ka uue omaniku suhtes, kui õigusaktidega ei nähta ette teisiti.

9. Poolte vastutus

- 9.1. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise eest kannavad pooled Eesti Vabariigis kehtivates õigusaktides ning lepingus ettenähtud vastutust.
- 9.2. Pooled kannavad täielikku varalist vastutust lepingust tulenevate kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmisega teisele poolele tekitatud kahju eest. Pooled ei vastuta mis tahes juhul teise poole saamata jäänud tulu eest.
- 9.3. Rendi või kõrvalkulude tasumisega viivitamisel on rentnik kohustatud tasuma rendileandjale viivist 0,15% (null koma viisteist protsenti) tasumisele kuuluvast summast iga viivitatud kalendripäeva eest.
- 9.4. Maatüki rendileandjale tagastamisega viivitamisel lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesütlemlisel on rendileandjal õigus rakendada leppetrahvi 0,1% lepingu aastatasust iga viivitatud päeva eest. Leppetrahvi rakendamine ei välista rendileandja õigust valdus tagasi võtta.
- 9.5. Lisaks lepingus ettenähtud viivise ja leppetrahvi tasumisele on pooled kohustatud täielikult hüvitama teineteisele lepingu mittekohase täitmisega tekitatud kahju.
- 9.6. Pooled nõustuvad, et juhul, kui toimub võlgnevuse, viiviste, leppetrahvi või kahjuhüvitiste tasumine, loeb rendileandja kõigepealt tasutuks viivised, leppetrahvi ja kahjuhüvitised ning alles seejärel võlgnevuse põhiosa.

10. Poolte esindajad ja kontaktandmed

- 10.1. Rendileandja esindaja on **Ruth Rajaveer**, tel 5301 8730, e-post ruth.rajaveer@rmk.ee
- 10.2. Rentniku esindaja on **Randar Tamm**, tel 501 4425, e-post randar.tamm@enery.energy

11. Teadete edastamine

- 11.1. Pooltevahelised lepinguga seotud teated peavad olema esitatud teisele poolele kirjalikus vormis, välja arvatud juhtudel, kui sellised teated on informatiivse iseloomuga, mille edastamisel teisele poolele ei kaasne õiguslikke tagajärgi.
- 11.2. Teated loetakse kättesaaduks poolte edastatud kontaktandmetele edastamisele järgneval kalendripäeval.
- 11.3. Pooltel on kohustus teatada teisele poolele viivitamatult oma lepingus sätestatud kontaktandmete muutumisest või asjaoludest, mis takistavad lepinguliste kohustuste täitmist;
- 11.4. Pooled on kohustatud ühinemisel, jagunemisel, ümberkujundamisel või likvideerimisel teatama sellest mõistliku aja jooksul teisele poolele kirjalikult ette, näidates ära õigusjärglase nimetuse ja aadressi. Rendileandja kohustub kinnistu mis tahes võõrandamisel sellest rentnikku kirjalikult teavitama, näidates ära kinnistu uue omaniku nime ja aadressi.

12. Vääramatu jõud

- 12.1. 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).
- 12.2. Lepingus mõistetakse vääramatu jõuna:
- 12.2.1. massilisi rahutusi poolte asukoha haldusüksuses;
 - 12.2.2. sõjalist konflikti;
 - 12.2.3. riigikogu või valitsuse õigusakti, mis oluliselt takistab lepingu täitmist;
 - 12.2.4. muu lepingus loetlemata asjaolu, mida mõlemad pooled aktsepteerivad vääramatu jõuna.

- 12.3. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatü jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest kohealt kirjalikult teatama teisele poolele.
- 12.4. Kui vääramatü 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.

13. Muud tingimused

- 13.1. Poolte vahel lepingu täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused läbivaatamisele õigusaktidega kehtestatud korras.
- 13.2. 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 vähemalt 1 (üks) kuu ette.
- 13.3. Lepingu või juba jõustunud lepingu lisade muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.
- 13.4. Lepingus reguleerimata küsimuste lahendamisel juhinduvad pooled metsaseadusest, riigivara-seadusest, võlaõigusseadusest ja teistest õigusaktidest, mis vastavat küsimust reguleerivad.
- 13.5. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte andmed ja allkirjad

Rendileandja

Riigimetsa Majandamise Keskus
Registrikood 70004459
Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald
45403 Lääne-Viru maakond
Tel 676 7500
E-post rmk@rmk.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Ruth Rajaveer

Rentnik

Enery Estonia OÜ
Registrikood 16269106
Telliskivi tn 60/1, Põhja-Tallinna linnaosa Tallinn
10412 Harju maakond
Tel +43 67 6620 8326
E-post enery.estonia@enery.energy

(allkirjastatud digitaalselt)

Marthen-Patrik Kummer

Margus Potisepp