

RMK LODJA JAHIMAJA RENDILEPING NR 9-28/2020/3

Viimase digitaalallkirja kuupäev

Riigimetsa Majandamise Keskus, keda esindab RMK juhatuse esimehe 21. jaanuari 2013. a käskkirja nr 1-5/10 alusel RMK kinnisvaraosakonna Lääne piirkonna haldusspetsialist Merike Onemar, edaspidi **Rendileandja**, ühelt poolt, ja Rohevik OÜ (registrikood 12512314), keda esindab volituse alusel Kristo Song, edaspidi **Rentnik**, keda nimetatakse edaspidi **Pool** või ühiselt **Pooled**, tulenevalt RMK kinnisvaraosakonna juhataja 20.04.2020.a. käskkirjast nr 9-49/3 „Enampakkumise tulemuse kinnitamine“ ja 19.03.2020 käskkirjast nr 9-49/6 „RMK valduses oleva kinnisvara rendile andmine“ toodud põhitingimustel:

sõlmisid **Pooled** käesoleva lepingu, edaspidi **Leping**, alljärgnevas:

1. Lepingu ese ja tähtaeg

1.1. Rendile antakse Pärnu maakonnas, Saarde vallas, Lodja külas asuv Lodja jahimaja maa-ala (katastriüksus 71102:001:0094, riigi kinnisvararegistri kood KV12076, suurusega 37892m²) ja seal asuvad elamu (riigi kinnisvararegistri kood KV12076H1, kasuliku pinnaga 245 m²), suurulukite töötlemise punkt (riigi kinnisvararegistri kood KV12076H2, kasuliku pinnaga 123,5 m²) saun (riigi kinnisvararegistri kood KV12076H3, kasuliku pinnaga 42,7 m²) ja rajatisega, milledeks on Lodja jahimaja puurkaev (riigi kinnisvararegistri kood KV12076R1), Lodja välikamin (riigi kinnisvararegistri kood KV12076R2), Lodja piirdeaed (riigi kinnisvararegistri kood KV12076R3), Lodja jahimaja plats (riigi kinnisvararegistri kood KV12076R4) koos sinna juurde kuuluvate päraldiste ja inventariga (edaspidi nimetatud koos kui rendipind või RMK Lodja jahimaja) järgmistel tingimustel:

1.2. Rendipinna üleandmisel Rentniku otsesse valdusse vormistavad Pooled kohapeal kirjaliku varade üleandmise akti, mis on Lepingus lisaks 1, kus on kirjeldatud kogu üleantav inventar.

1.3. Sõlmitakse tähtajaline rendileping kehtivusega 5 (viis) aastat, kehtivusega alates 01.05.2020.a. Rendileandja ja rentnik võivad enne rendilepingu lõppemist kokku leppida rendilepingu pikendamise järgmiseks viieks aastaks, koos võimalusega korrigeerida rendi suurust vastavalt kinnisvara üürituru muutustele ja rendihinda suurendada.

1.4. Rendipinda tuleb kasutada majutus- ja toitlustusteenuse ning jahiturismiteenuse osutamiseks, sest rendipinna osa suurulukite töötlemise punkt on ehitatud sihtotstarbeliselt kütitud ulukite esmaseks töötlemiseks ja hoiustamiseks enne ulukirümpade realiseerimist. Rentnik peab rendilepingu eset majandama vastavalt selle sihtotstarbele ning kasutama seda korrapäraselt, heaperemehelikult ja loodussäästlikult, kasutades oma tegevuses nime „RMK Lodja jahimaja“.

Rent ja kõrvalkulud

2.1. Rentnik kohustub maksma renti 1000 (üks tuhat) eurot kuus, millele lisandub käibemaks.

2.2. Rentnik on kohustatud kandma kõik rendipinna kasutamisega seotud kõrvalkulud (sh elektri-, side-, jäätmeveo-, küttekulud, rendile antud hoonetega seotud kindlustusmaksed, maamaks) ja rendile antud hoonete tehnosüsteemide (vee-, kütte- ja valvesüsteemide) hoolduse kulud. Lisaks on rentnikul kohustus hoida omal kulul korras kogu Lodja jahimaja maa-ala ja teostama rendile antud ehitistes väiksemaid, oma tegevuseks vajalikke ehitus- ja sanitaarremonttöid. Tehnosüsteemide hooldustööd ja kinnistu heakorratööd peavad vastama RMK sisestandardites toodud nõuetele. Nimetatud nõuded on lepingu lisaks 2.

2.3. Juhul, kui rendileandja osutab või vahendab Rentnikule seoses rendipinna kasutamisega teenust, mida ei ole nimetatud Lepingu punktis 2.2., kohustub Rentnik tasuma selle eest vastavalt Lepingus ettenähtule, kui Pooled ei lepi kokku teisiti.

2.4. Rentnik maksab renti rendileandja poolt esitatud arve alusel üks kord kuus. Rendileandja kohustub esitama rentnikule nõuetekohase arve hiljemalt jooksva kuu 25. kuupäevaks.

2.5. Renti hakatakse arvestama ja rentnikul tekib rendi tasumise kohustus alates rendipinna otsese valduse üleandmisest ning üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamisest. Rendi ja muude Lepingujärgsete maksete tasumise kohustust ei mõjuta asjaolu, kas rentnik faktiliselt ja kui suures ulatuses rendipinda kasutab.

2.6. Rentnik ja rendileandja tasaarvestavad rendi ja rentniku poolt rendipinnale tehtud investeeringuid, kui rendipinnale tehtavad parendused ja muudatused ning selleks majaminevad kulud on eelnevalt kirjalikult rendileandja esindajaga kooskõlastatud.

3. Ettemaks lepingu tagatisena

3.1. Rentnik kohustub maksma Rendileandjale ettemaksu hiljemalt rendilepingu sõlmimise päevaks kokku 3600 (kolm tuhat kuussada) eurot, millest on enampakkumise ettemaksuna ülekantud 50 eurot, seega kannab Rentnik lisaks 3550 (kolm tuhat viissasada viiskümmend) eurot (edaspidi nimetatud tagatisraha) Rendileandja arveldusarvele EE881010002021370008 SEB pangas, tagamaks Lepingu kehtivuse ajal kõigi lepingust tulenevate nõuete täitmist. Tagatisrahalt ei maksta rentnikule intressi.

3.2. Kui Rendileandjal ei ole tekkinud rentnikule Lepingu kehtivusaja jooksul lepingust tulenevaid rentniku poolt tasumata nõudeid, arvestab rendileandja tagatisraha lepingujärgseteks rendimakseteks.

4. Poolte kohustused

4.1. Rendileandja kohustub:

4.1.1. andma Rentnikule rendipinna üle hiljemalt 15.05. 2020. a.

4.1.2. esitama pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Rentnikule esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

4.1.3. esitama rentnikule nõuetekohase arve hiljemalt jooksva kuu 25. kuupäevaks, maksetähtajaga mitte vähem kui 14 kalendripäeva.

4.2. Rentniku kinnitused:

4.2.1. Rentnik on rendipinna vastuvõtmisel teadlik rendipinna seisukorrast, kõigist rendipinna puudustest ning Rentnik on enne Lepingu sõlmimist rendipinnaga ja seal kehtivate piirangutega ja kohustustega piisavalt ja igakülselt tutvunud ning soovib rendipinda just selliste piirangutega ja kohustustega kasutusele võtta.

4.2.2. Rentnik on teadlik, et tal tuleb lubada Rendileandja esindajatel takistamatult kontrollida Lepingu tingimuste täitmist.

4.2.3. Rentnik on teadlik, et rendileandja ei vastuta rendipinna puuduste ja rendipinnal asuva rentniku vara juhusliku hävimise eest.

4.2.4. Rentnik on teadlik asjaolust, et oma vara hävimise riski vastu on tal võimalik vara kindlustada.

4.2.5. Rentnik on teadlik, et tal on õigus kasutada rendipinda vastavalt Lepingus ettenähtud sihtotstarbele viisil, mis igati vastaks Rendileandja keskkonnapoliitikale ja ei kahjustaks mitte mingil viisil Rendileandja mainet.

4.2.6. Rentnik on teadlik, et tal puudub õigus oma lepingujärgseid õigusi ja kohustusi üle anda ning anda rendipinda täielikult või osaliselt allrendile või kasutusse teistele isikutele ilma Rendileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta.

4.2.7. Rentnik on teadlik, et tal tuleb tagada rendipinna säilimine, ohutus, korrashoid ja heaperemehelik kasutamine.

4.2.8. Rentnik on teadlik, et tal tuleb rendipinna kasutamisel täita kõiki looduskaitse-, heakorra-, ohutustehnika-, tuleohutuse- ja keskkonnanõudeid, vältides oma tegevusega kõiki kahjulikke mõjusid inimeste tervisele, varale ja looduskeskkonnale ning likvideerima ja hüvitama koheselt tekkinud kahju.

4.2.9. Rentnik on teadlik, et tal tuleb teatada viivitamatult Rendileandjale, kui Rentniku vastu on esitatud kohtusse avaldus tema pankroti väljakuulutamiseks või võetakse vastu otsus Rentniku likvideerimiseks või esineb muid Rentniku tegevust piiravaid asjaolusid.

4.2.10. Rentnik on teadlik, et tal tuleb esitada pretensioonid, mida tal on õigus Lepingu kohaselt Rendileandjale esitada, 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saada teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks.

4.3. Rentnikul on kohustus:

4.3.1. tagada rendipinna säilimine, ohutus, korrashoid ja heaperemehelik kasutamine;

4.3.2. täita rendipinna kasutamisel kõiki heakorra-, ohutustehnika-, tuleohutus-, keskkonnanõudeid, vältides oma tegevusega kõiki kahjulikke mõjusid inimeste tervisele, rendileandja varale ja looduskeskkonnale ning likvideerida ja hüvitada koheselt tekkinud kahju;

4.3.3. tagada rendile antud kinnistu parkmetsas ja haljasalal heakord vastavalt RMK sisestandardis toodud nõuetele Lisa 2 ;

4.3.4. kirjeldada oma kodulehe avalehel selgelt seost RMK-ga ja kasutama oma kodulehel ka RMK logo;

4.3.5. teavitada koheselt rendileandja esindajat kõigist rendipinnal toimuvatest avariidest ja õnnetust – ja kahjutekkimise juhtumitest;

4.3.6. kooskõlastada enne rendipinnale rajatiste paigaldamist või rajamist eelnevalt kirjalikult rendileandja esindajaga;

4.3.7. kooskõlastada kõik rendipinnale tehtavad parendused ja muudatused eelnevalt kirjalikult rendileandja esindajaga;

- 4.3.8. tagastada rendipind lepingu lõppedes seisundis, mis vastab rendipinna lepingukohasele kasutamisele, kirjaliku vara üleandmise akti alusel.
- 4.3.9. võimaldada rendileandjal mõistliku tasu eest kasutada suurulukite töötlemise punkti.

5. Lepingu muutmine

5.1. Lepingu tingimusi võib muuta Poolte kokkuleppel, välja arvatud juhul, kui Lepingu tingimuste muutmine on tingitud õigusaktidest.

5.2. Ühe Poole esitatud kirjaliku taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine Pool läbi kümne (10) kalendripäeva jooksul arvates taotluse saamise päevast. Keeldumise korral teatatakse sellest teisele Poolele koos vastavasisulise põhjendusega viie (5) kalendripäeva jooksul.

5.3. Lepingu muutmine ja täiendamine vormistatakse Lepingu lisana.

6. Lepingu lõppemine

6.1. Leping on sõlmitud tähtajalisena ja see lõpeb 30. aprillil 2025, kui pooled ei ole kokku leppinud lepingu punkti 1.3. kohaselt lepingu pikendamist;

6.2. Rendileandja võib Lepingu mõjuval põhjusel üles öelda teatades, sellest Rentnikule ette 6 (kuus) kuud, hüvitades samal ajal kõik temaga eelneval kokkuleppel rendipinnale tehtud parendused proportsioonis, millises osas toimus erakorraline ülesütlemine varem enne lepingu lõppemise tähtpäeva. Rentnik võib rendilepingu mõjuval põhjusel üles öelda, teatades sellest rentnikule ette 6 (kuus) kuud; kuid sel juhul puudub rendileandjal kohustus hüvitada rentnikule parendusi.

6.3. Rendileandja võib Lepingu koheselt üles öelda kui ilmneb, et Rentnik ei ole kinni pidanud rendipinna sihtotstarbest või ei täida oma lepingulisi kohustusi piisava hoolsusega.

7. Rendipinna valduse üleandmine Lepingu lõppemisel

7.1. Rentnik on kohustatud Lepingu viimasel kehtivuspäeval rendipinna ja kõik selle päraldised Rendileandjale üle andma. Rendipinna otsese valduse vastuvõtmise kohta koostatakse kohapeal vastav akt, mis on Lepingu lisaks.

7.2. Rendipind peab olema Rendileandjale tagastamisel seisundis, mis vastab selle lepingujärgsele kasutamisele, arvestades Lepingust tulenevaid Poolte kohustusi ja vastutust ning rendipinna harilikku füüsilist kulumist ning poolte kokkuleppel rendipinnale jäetavaid ümberehitusi ja muudatusi. Rentnik peab rendipinna enne tagastamist heakorrastama ning vabastama talle ja teistele isikutele kuuluvast varast.

8. Poolte vastutus

8.1. Kui Pool ei tasu Lepingust tulenevaid makseid ettenähtud maksetähtajaks, kohustub ta maksma teisele Poolele viivist pool protsenti (0,5 %) õigeaegselt tasumata summast iga viivitatud päeva eest. Vastava nõude esitab viivist nõudev Pool kirjalikult.

8.2. Juhul, kui Rendileandja viivitab rendipinna Rentnikule üleandmisega üle Lepingus

ettenähtud tähtaja, kohustub ta tasuma leppetrahvi summas 3 (kolm) eurot iga üleandmisega viivitatud päeva eest, kuid mitte rohkem kui poole kuu rendi summa.

8.3. Rendipinna vabastamisega viivitamisel Lepingu lõppemisel on Rentnik kohustatud tasuma lisaks Rendile ja kõrval kuludele leppetrahvi pool (0,5) % ühe kuu Rendi summast iga vabastamisega viivitatud päeva eest.

8.4. Juhul, kui Rentnik rikub Lepingus ettenähtud (hoolsus-, keskkonnakaitse- vms) kohustusi, on Rendileandjal õigus nõuda Rentnikult leppetrahvi tasumist kuni 3 (kolme) kuu rendi summa ulatuses. Lisaks on Rentnikul kohustus hüvitada kõik kahjud, mille ta on rendipinnal tekitanud.

8.5. Juhul, kui Rendipind ei ole Lepingu punktis 7.2. fikseeritud seisundis, on Rendileandjal õigus nõuda Rentnikult leppetrahvi tasumist 1 (ühe) kuu Rendi summa ulatuses ja tekitatud kahju täielikku hüvitamist.

8.6. Poolel on õigus esitada Lepingus nimetatud juhtudel teisele Poolele leppetrahvi nõue 3 (kolme) kuu jooksul arvates päevast, mil tal leppetrahvi nõude õigus tekkis.

9. Teadete edastamine

9.1. Üks Pool edastab Lepinguga seotud teated lähtuvalt teise Poole Lepingus märgitud kontaktandmetest. Vastavate kontaktandmete muutusest on Pool kohustatud koheselt informeerima teist Lepingupoolt.

9.2. Teadete edastamine toimub telefoni, e-posti teel, ja juhtudel, kui Lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Kirjalikud teated saadetakse teisele Poolele posti teel tähtitud kirjaga või e-posti teel digitaalselt allkirjastatult. Kirjalik teade loetakse teisele Poolele üle antuks, kui postitamise on möödunud 3 (kolm) kalendripäeva.

9.3. Poole iga nõue teisele Poolele, mis esitatakse tulenevalt Lepingu rikkumisest, peab olema kirjalikus vormis.

9.4 Rendileandja esindajaks Lepingu täitmisega seotud küsimustes on kinnisvaraosakonna Lääne piirkonna haldusjuht Aavo Urbel (telefon 5050158, e-mail aavo.urbel@rmk.ee. Lepingu muutmise, ülesõutlemisega või muudes õiguslikes küsimustes on rendileandja esindajaks Merike Onemar (telefon 5276644, e-mail merike.onemar@rmk.ee)

9.5 Rentniku esindajaks Lepingu täitmisega seotud küsimustes on Kristo Song (telefon 53474029, e-mail kristo.song@gmail.com).

10. Vaidluste lahendamine

Vaidlused ja lahkarvamused, mis tekivad Lepingu täitmisel, lahendatakse poolte vaheliste läbirääkimiste teel. Läbirääkimiste käigus kokkuleppele mitte jõudmisel lahendatakse vaidlused õigusaktidega ettenähtud korras. Kohtuvaidlused lahendatakse Harju maakohtus.

11. Lõppsätted

11.1. Lepingu muudatused, täiendused ja parandused kehtivad ainult siis, kui nad on tehtud kirjalikus vormis ja allakirjutatud selleks volitatud isikute poolt.

11.2. Leping jõustub selle allakirjutamise hetkest ja kehtib kuni lepinguliste kohustuste täitmiseni mõlema Poole poolt.

11.3. Leping on allkirjastatud digitaalselt.

Poolte andmed ja allkirjad:**Rendileandja**

Riigimetsa Majandamise Keskus
Registrikood 70004459
Sagadi, Haljala vald, Lääne-Viru mk
Telefon : 5276644
merike.onemar@rmk.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

Merike Onemar
Lääne piirkonna haldusspetsialist

Rentnik

Rohevik OÜ
Registrikood 12512314
Kooli 1-7, Sangaste, Otepää vald, Valgamaa
Telefon: 53474029
Kristo.song@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristo Song