

MAARENDILEPING nr 3-1.21/2021/197

(hiliseima digitaallkirja kuupäev)

Riigimetsa Majandamise Keskus, edaspidi **rendileandja**, keda esindab juhatuse esimehe 18.01.2018 käskkirja nr 1-5/13 alusel Ida-Harjumaa metsaülem Andrus Kevvai, ühelt poolt,

ja **Kokuta Farm OÜ**, edaspidi **rentnik**, keda esindab põhikirja alusel juhatuse liige Reimo Saks, teiselt poolt,

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

sõlmisid käesoleva lepingu, edaspidi **leping**, RMK metsaosakonna peametsaülema 22.04.2021 käskkirja nr 3-1.56/62 ja 01.06.2021 käskkirja nr 3-1.56/91 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 plaanid 16-l lehel 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 – kokku ligikaudu **18,01 ha** suurune **maatükk põllumajanduslikuks kasutamiseks**, edaspidi **maatükk**, millest:

- 2.1.1. **0,82 ha** Harju maakonnas Anija vallas Paasiku külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Anija metskond 24** (kinnistu registriosa number 13350002, katastritunnus 14001:001:0860, pindala 16,15 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV4881, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- 2.1.2. **2,21 ha** Harju maakonnas Kuusalu vallas Kudasoo külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Anija metskond 203** (kinnistu registriosa number 14430002, katastritunnus 35201:001:0648, pindala 9,93 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV53713, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- 2.1.3. **0,51 ha** Harju maakonnas Kuusalu vallas Loksa külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Loksa metskond 311** (kinnistu registriosa number 9247450, katastritunnus 35301:001:0156, pindala 8,73 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV60182, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- 2.1.4. **0,78 ha** Harju maakonnas Raasiku vallas Kiviloo külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Paunküla metskond 75** (kinnistu registriosa number 14407850, katastritunnus 65101:005:0124, pindala 52,92 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV3687, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- 2.1.5. **1,35 ha** Harju maakonnas Anija vallas Lükati külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Paunküla metskond 79** (kinnistu registriosa number 14442450, katastritunnus

- 14002:002:0208, pindala 93,69 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV11479, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- 2.1.6. **0,83 ha** Harju maakonnas Anija vallas Rooküla külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Paunküla metskond 85** (kinnistu registriosa number 14376450, katastritunnus 14002:002:0218, pindala 561,15 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV3673, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- 2.1.7. **0,64 ha** ja **0,97 ha** Harju maakonnas Anija vallas Vetla külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Paunküla metskond 91** (kinnistu registriosa number 14379450, katastritunnus 14002:003:0164, pindala 1802,93 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV11481, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- 2.1.8. **1,56 ha** Harju maakonnas Raasiku vallas Perila külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Paunküla metskond 116** (kinnistu registriosa number 4768550, katastritunnus 65101:004:0247, pindala 232,26 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV14248, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- 2.1.9. **0,91 ha** Harju maakonnas Raasiku vallas Perila külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Paunküla metskond 195** (kinnistu registriosa number 13300850, katastritunnus 65102:001:0108, pindala 116,74 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV43829, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- 2.1.10. **1,00 ha** Harju maakonnas Anija vallas Parila külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Paunküla metskond 207** (kinnistu registriosa number 11748450, katastritunnus 14001:001:0657, pindala 86,92 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV45243, sihtotstarve: kaitsealune maa 65%, maatulundusmaa 35%);
- 2.1.11. **4,05 ha** Harju maakonnas Anija vallas Rooküla külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Paunküla metskond 229** (kinnistu registriosa number 12845750, katastritunnus 14002:002:0354, pindala 82,28 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV46488, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- 2.1.12. **0,42 ha** Harju maakonnas Rae vallas Suuresta külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Paunküla metskond 473** (kinnistu registriosa number 12840750, katastritunnus 65303:003:0779, pindala 22,11 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV52482, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- 2.1.13. **0,21 ha** Harju maakonnas Kose vallas Kata külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Paunküla metskond 527** (kinnistu registriosa number 11684550, katastritunnus 33801:001:0434, pindala 14330 m², riigi kinnisvararegistri objekti kood KV63191, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- 2.1.14. **1,11 ha** Harju maakonnas Anija vallas Uuearu külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Paunküla metskond 572** (kinnistu registriosa number 13932602, katastritunnus 14002:003:0356, pindala 55,50 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV41582, sihtotstarve: maatulundusmaa 100%);
- 2.1.15. **0,43 ha** Harju maakonnas Jõelähtme vallas Vandjala külas asuvast kinnisasjast lähiaadressiga **Viimsi metskond 74** (kinnistu registriosa number 13984350, katastritunnus 24504:003:0055, pindala 60,14 ha, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV6384, 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 üleläänuks.
- 2.3. Leping jõustub lepingu allakirjutamisel ja kehtib kuni **31.10.2031** (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 ja on eelnimetatud andmete alusel teadlik kasutusse antava maatüki paiknemisest, ligipääsuvõimalustest, suuruselt, piiridest ja kasutuspiirangutest.

3. Rendi maksmise tingimused

- 3.1. Rentnik on kohustatud tasuma rendileandjale kasutustasu **775** (seitsesada seitsekümmend viis) **eurot**, sealhulgas maamaks summas 73,44 eurot (Anija metskond 24 eest 3,79 eurot, Anija metskond 203 eest 7,69 eurot, Loksa metskond 311 eest 1,25 eurot, Paunküla metskond 75 eest 4,53 eurot, Paunküla metskond 79 eest 6,69 eurot, Paunküla metskond 85 eest 3,95 eurot, Paunküla metskond 91 eest 5,47 eurot, Paunküla metskond 116 eest 8,01 eurot, Paunküla metskond 195 eest 4,89 eurot, Paunküla metskond 207 eest 0,44 eurot, Paunküla metskond 229 eest 18,43 eurot, Paunküla metskond 473 eest 2,01 eurot, Paunküla metskond 527 eest 0,33 eurot, Paunküla metskond 572 eest 4,37 eurot, Viimsi metskond 74 eest 1,58 eurot), edaspidi **rent**. Rendile lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud määras.
- 3.2. Rendi maksmine toimub järgmise aasta eest ette. Esimese aasta rent tuleb maksta peale lepingu sõlmimist hiljemalt 14 kalendripäeva jooksul arvates vastava arve saamisest, järgnevate aastate rendi maksmine toimub üks kord aastas vastava aasta **1. maiks** rendileandja poolt esitatud arve alusel.
- 3.3. Rendileandjal on õigus taotleda rendi suurendamist lepingu sõlmimisest kolme aasta möödumisel ja vastavalt iga järgmise kolme aasta möödumisel, kuid mitte rohkem kui kolm protsenti (3%) korraga. Muude kõrvalkulude, maksude ja koormiste lisandumisel on rendileandjal õigus lisada need järgmise perioodi eest esitatavale arvele;
- 3.4. Rendi suurendamine fikseeritakse kirjalikult lepingu lisana. Juhul, kui pooled ei saavuta kokkulepet uue rendi suuruse osas järgmise kolmeaastase perioodi esimeseks päevaks, on rendileandjal õigus leping erakorraliselt üles öelda, teatades sellest kirjalikult rentnikule vähemalt 1 (üks) kuu ette.
- 3.5. Järgnevate aastate rendi tähtjaks tasumata jätmisel on rentnik kohustatud tasuma rendileandjale viivist 0,15% (null koma viisteist protsenti) tasumisele kuuluvast summast iga tasumisega viivitatud kalendripäeva eest.
- 3.6. Pooled nõustuvad, et juhul, kui toimub võlgnevuse, viiviste, leppetrahvi või kahjuhüvitiste tasumine, siis loeb rendileandja kõigepealt tasutuks viivised, leppetrahvi ning kahjuhüvitised ja alles seejärel võlgnevuse põhiosa.

4. Rentniku kohustused

- 4.1. Rentnik kohustub:
 - 4.1.1. kasutama maatükki lepingu p 2.1. nimetatud eesmärgil kooskõlas kehtivate õigusaktidega ja järgima maatüki kasutamisel kõiki õigusaktidest tulenevaid kitsendusi. Rendileandja ei vastuta maatükile ligipääsu, maatüki puuduste ja tegevuseks vajalike lubade saamise eest ning tehtud kulutusi rentnikule ei hüvita;
 - 4.1.2. arvestama Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvööndisse jääva Loksa metskond 311 kinnisasja kasutamisel kõigi Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjast tulenevate piirangutega ning Nabala-Tuhala looduskaitseala Tuhala piiranguvööndisse jääva Paunküla metskond 527 kinnisasja kasutamisel kõigi Nabala-Tuhala looduskaitseala kaitse-eeskirjast tulenevate piirangutega.
 - 4.1.3. tasuma tähtaegselt renti ja muid lepingu järgselt tasumisele kuuluvaid summasid;
 - 4.1.4. tasuma maatükiga seotud kõrvalkulud, muud maksud ja koormised proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega;
 - 4.1.5. lubama rendileandja esindajaid koos rentniku esindajaga takistamatult maatükile lepingutingimuste täitmise kontrollimiseks ja ülevaatuseks, rendileandja annab rentnikule sellest teada 24 tundi ette. Rentnikupoolsete rikkumiste avastamisel teeb rendileandja vastavad ettekirjutused, mis on rentnikule kohustuslikud, ning vajaduse korral võtab tarvitusele abinõud rikkumiste kõrvaldamiseks ja riigile kahju tekkimise vältimiseks;
 - 4.1.6. teatama viivitamatult rendileandjale looduskahjustest jm õnnetustest, mis toimusid seoses maatükiga või mis mõjutavad lepingu kohast täitmist;

- 4.1.7. hüvitama rendileandja nõudel kahjud, mis on tekkinud rentniku või temaga seotud isikute tegevuse tagajärjel maatükile;
- 4.1.8. tagama maatükil ja selle lähimas ümbruses heakorra ning vajadusel jäätmekäitluse;
- 4.1.9. mitte ladustama maatüki kasutamisel tekkinud saadusi (niide, hein) väljapoole kasutusse antud ala;
- 4.1.10. mitte kahjustama oma tegevusega maatükil asuvaid ja sellega piirnevaid maaparandussüsteeme ja juurdepääsuteid;
- 4.1.11. tasuma maaparandusühistu liikmeks olemisega seotud kulud proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega juhul, kui maatükk kuulub või arvatakse maaparandusühistu tegevuspiirkonda ja liikmeõigusi maaparandusühistus teostab Keskkonnaministeeriumi volituse alusel RMK;
- 4.1.12. mitte andma maatükki allrendile või muul viisil kasutusse;
- 4.1.13. 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;
- 4.1.14. lubama lepingu kehtimise ajal maatükil teostada geoloogilisi uuringuid ning üld- ja ehitusgeoloogilisi uurimistöid;
- 4.1.15. tagastama maatüki rendileandjale lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel (erakorralisel ülesütlemisel) 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. 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. andma rentnikule teavet otsustest, mis mõjutavad lepingu täitmist.

7. Lepingu lõppemine ja erakorraline ülesütlemine

7.1. Leping lõpeb

- 7.1.1. lepingu tähtaja möödumisel;
- 7.1.2. rendiarve tähtjaks tasumata jätmisel ka pärast meeldetuletusega antud täiendava tähtaja möödumist;

7.2. 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.

7.3. Rendileandja võib lepingu erakorraliselt etteteatamistähtaegu järgimata võlaõigusseaduse §-s 196 toodud nõudeid järgides üles öelda juhul, kui:

- 7.3.1. rentnik kasutab maatükki vastuolus lepingus nimetatud otstarbega;
- 7.3.2. rentnik jätab tähtaegselt maksmata rendi, viivise või kõrvalkulud;
- 7.3.3. pooled ei saavuta kokkulepet uue rendi suuruse osas järgmise kolmeaastase perioodi esimeseks päevaks, teatades sellest kirjalikult rentnikule vähemalt 1 (üks) kuu ette.
- 7.3.4. rentnik annab maatüki allrendile või muul viisil kasutusse;
- 7.3.5. rentnik ei ole järginud lepingu punktis 4.1 toodud kohustusi;
- 7.3.6. rentnik pankrotistub või lõpetab tegevuse. Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel või pankroti väljakuulutamisel loetakse leping lõpetatuks alates rentniku lõpetamise või pankroti väljakuulutamise päevast.

- 7.3.7. rendileantud vara on riigile vajalik avalikuks otstarbeks. Sel juhul hüvitab riik rentnikule erakorralise ülesütleamise tõttu tekkinud kahju seaduses sätestatud korras.
- 7.3.8. ilmneb, et õigusjärgluse 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.
- 7.4. Rentnik võib nõuda lepingu erakorralist ülesütlemist juhul, kui:
 - 7.4.1. tema poolt lepingujärgsete õiguste teostamine või kohustuste täitmine on vääramatut jõu või rendileandja süü tõttu muutunud võimatuks või oluliselt raskendatuks.
- 7.5. Lepingus määratud etteteatamistähtaja jooksul kehtivad lepinguga kokku lepitud tingimused.
- 7.6. Lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesütlelemisel 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.
- 7.7. 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.
- 7.8. Lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesütlelemisel 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.
- 7.9. Riigi omandiõiguse lõppemisega maatükile jääb leping jõusse ka uue omaniku suhtes, kui õigusaktidega ei nähta ette teisiti.

8. Poolte vastutus

- 8.1. Maatüki rendileandjale tagastamisega viivitamisel lepingu lõppemisel või erakorralisel ülesütlelemisel kohustub rentnik maksma leppetrahvi alljärgnevalt:
 - 8.1.1. tagastamisega viivitamise korral kuni 1 kuu üle määratud tähtaja - 1 (üks) % kuue kuu rendist iga viivitatud päeva eest;
 - 8.1.2. tagastamisega viivitamise korral üle 1 kuu - 3 (kolm) % kuue kuu rendist iga viivitatud päeva eest.
- 8.2. Lisaks lepingus ettenähtud viivise ja leppetrahvi tasumisele on pooled kohustatud täielikult hüvitama teineteisele lepingu mittekohase täitmise tekitatud kahju.
- 8.3. Rendi või kõrvalkulude eest tasumisega viivitamisel on rentnik kohustatud tasuma rendileandjale viivist lepinguga ettenähtud suuruses ja korras.

9. Poolte esindajad ja kontaktandmed

- 9.1. Rendileandja esindaja on Ida-Harjumaa metsaülem **Andrus Kevvai**, tel 506 6931, e-post andrus.kevvai@rmk.ee.
- 9.2. Rentniku esindaja on juhatuse liige **Reimo Saks**, tel 5672 0585, e-post purila.veis@gmail.com.

10. Teadete edastamine

- 10.1. Lepinguga seotud teated edastatakse telefoni teel või e-kirja teel poole lepingus märgitud e-posti aadressile. Kontaktandmete muutusest on pool kohustatud kohe informeerima teist poolt.
- 10.2. E-kirja teel edastatud teated loetakse kättesaaduks alates teate edastamisele järgnevast tööpäevast.
- 10.3. Lepingust taganemise või lepingu ülesütleamise 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.

11. Vääramatu jõud

- 11.1. 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).
- 11.2. Lepingus mõistetakse vääramatu jõuna:
 - 11.2.1. massilisi rahutusi poolte asukoha haldusüksuses;
 - 11.2.2. sõjalist konflikti;
 - 11.2.3. riigikogu või valitsuse õigusakti, mis oluliselt takistab lepingu täitmist;
 - 11.2.4. muu lepingus loetlemata asjaolu, mida mõlemad pooled aktsepteerivad vääramatu jõuna.
- 11.3. Pool, kelle tegevus lepingujärgsete kohustuste täitmisel on takistatud vääramatu jõu asjaolude tõttu, on kohustatud sellest kohest kirjalikult teatama teisele poolele.
- 11.4. 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.

12. Muud tingimused

- 12.1. Poolte vahel lepingu täitmisest tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel kuuluvad vaidlused läbivaatamisele õigusaktidega kehtestatud korras.
- 12.2. 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.
- 12.3. Leping või juba jõustunud lepingu lisade muutmine ja täiendamine vormistatakse lepingu lisana.
- 12.4. Lepingus reguleerimata küsimuste lahendamisel juhinduvad pooled metsaseadusest, riigivaraseadusest, võlaõigusseadusest ja teistest õigusaktidest, mis vastavat küsimust reguleerivad.
- 12.5. Leping on allkirjastatud digitaalselt

Poolte andmed ja allkirjad

Rendileandja

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

Rentnik

Kokuta Farm OÜ
 Registrikood 14896494
 Tagapere, Pae küla
 Kehtna vald, 79001 Rapla maakond
 Tel 5672 0585
 E-post purila.veis@gmail.com

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Andrus Kevvai

Reimo Saks