

KINNISTU RENDILEPING nr 3.4/...

Koostatud 2026 a.

Kiili Varahalduse SA (edaspidi nimetatud Rendileandja) registrikood 75020983, asukoht Nabala tee 2a, Kiili alev, Harjumaa 75401, mida esindab juhatuse liige Assar-Asso Kalvet ja, registrikood (edaspidi nimetatud Rentnik), mida esindab juhatuse liige, (edaspidi Rendileandja ja Rentnik, eraldi nimetatud Pool ja ühiselt Pooled), sõlmisid käesoleva kinnistu rendilepingu (edaspidi Leping) alljärgnevatel tingimustel:

1. ÜLDSÄTTED

- 1.1 Rentniku esindaja kinnitab, et tema esindusõigus on kehtiv ning ta omab kõiki õigusi käesoleva Lepingu sõlmimiseks Rentniku nimel. Samuti on tal kõik käesoleva Lepingu sõlmimisel vajalikud ühingusisesed kooskõlastused ja nõusolekud ning tema suhtes ei ole kohaldatud ärikeeldu.
- 1.2 Rendileandja annab Lepinguga Rentnikule õiguse kasutada tasu eest Lepingu punktis 2.1 nimetatud kinnisasja põllumajanduslikul otstarbel ja kasutusala ulatuses Lepinguga määratud tingimustel.
- 1.3 Leping on sõlmitud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktidega.

2. LEPINGU ESE

- 2.1 Lepingu alusel antakse rendile Kiili Varahalduse SA-le kuuluv Kiili alevis, Kiili vallas asuv kinnisasi (katastritunnus, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala m², kinnistusraamatu registriosa nr) (Lepingu ese). Lepingu ese antakse põllumajanduslikku kasutusse.
- 2.2 Lepingu ese on moodustatud plaanimaterjali alusel ning piirid on looduses tähistamata ja pindala ligilähedane, Rendileandja ei ole kohustatud tagama piiride leitavust looduses.
- 2.3 Rendileandja annab Lepingu eseme valduse Rentnikule üle Lepingu alusel kirjaliku üleandmise-vastuvõtmise akti mõlemapoolse allkirjastamisega. Rentnik on teadlik Lepingu eseme suhtes kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust. Akt allkirjastatakse lepingu sõlmimisel ja see on Lepingu lahutamatuks osaks.

3. LEPINGU TÄHTAEG

- 3.1 Leping jõustub kuupäeval, mil selle on allkirjastanud mõlemad Pooled.
- 3.2 Leping lõpeb vastavalt punktis 9.1 nimetatud tingimustele.

4. POOLTE ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

4.1 Rendileandjal on õigus:

- 4.1.1 kontrollida, et Rentnik kasutab Lepingu eset üksnes põllumajanduslikul eesmärgil, säilitades Lepingu eseme majandusliku otstarbe ning majandades Lepingu eset korrapäraselt ja heaperemehelikult;
- 4.1.2 pääseda takistamatult Lepingu esemeks olevale kinnisasjale tööpäevadel kell 8.00 kuni 17.00, teavitades sellest Rentnikku 24 h ette;
- 4.1.3 Rentnikupoolsete rikkumiste avastamise korral on Rendileandjal õigus kohustada Rentnikku kõrvaldama tema poolt põhjustatud puudused ja rikkumised;
- 4.1.4 rakendada abinõusid Lepingu eseme muutmiseks ja parendamiseks, sealhulgas kasutusala muutmiseks ja/või maa sihtotstarbe muutmiseks, teavitades Rentnikku vajalikest muudatustest ja parendustest;
- 4.1.5 anda Rentnikule kirjalik nõusolek Lepingu eseme tavapärasest korrashoidu ületavate muudatuste ja parenduste tegemiseks või keelduda sellest. Rendileandja otsustab muudatuste ja parenduste tegemiseks nõusoleku andmisel kulutuste hüvitamise ulatuse. Rendileandja nõusolekul tehtud põhjendatud kulutused hüvitatakse Rentnikule Rendileandja otsusel tasaarvestamise teel pärast seda, kui Rentnik on parendused teinud ja esitanud Rendileandjale vastavad kuludokumendid. Hüvitatav summa arvatakse maha parenduste tegemisele järgneva(te) perioodi(de) eest tasumisele kuuluvast renditasust.
- 4.1.6 nõuda Rentnikult Lepingu täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise tõttu tekitatud kahju hüvitamist.

4.2 Rendileandja on kohustatud:

- 4.2.1 andma Rentnikule üle Lepingu eseme otsese valduse vastavalt Lepingu punktile 2.1;
- 4.2.2 vastama Rentniku asjakohastele taotlustele nõutavate lubade või nõusolekute saamiseks kirjalikult 30 (kolmekümne) päeva jooksul. Loa või nõusoleku andmisest keeldumise korral esitab Rendileandja Rentnikule sama tähtaja jooksul põhjendatud seisukoha loa või nõusoleku andmisest keeldumise kohta;
- 4.2.3 kui Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel Rentnik Lepingu eset vabatahtlikult ei tagasta, on Rendileandja kohustatud tegema toimingud, et taastada otsene valdus vara üle, esitades vajadusel selleks hagi kohtule.

4.3 Rentnikul on õigus:

- 4.3.1 Lepingu eseme korrapärase majandamise tulemusena saadud viljadele;
- 4.3.2 üksnes Rendileandja kirjalikul nõusolekul muuta Lepingu eseme korrapärast majandamisviisi või teha Lepingu esemele tavapärasest korrashoidu ületavaid muudatusi ja parendusi;
- 4.3.3 juhul, kui Lepingu esemel kasvab mets, teostada Rendileandja kirjalikul nõusolekul Lepingu esemel vajalikku raiet metsaseaduses sätestatud ulatuses ja korras;
- 4.3.4 taotleda Rendileandja nõusolekul Lepingu eseme parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamist vastavalt punktis 4.1.5 sätestatule;
- 4.3.5 esitada jahipiirkonna kasutajale või selle puudumisel Keskkonnaametile ulukikahjustuste ennetamise teatis vastavalt Jahiseaduse §-s 44 sätestatule;
- 4.3.6 anda Rendileandja kirjalikul nõusolekul Lepingu ese allrendile;
- 4.3.7 nõuda Rendileandja poolse Lepingu erakorralise ülesütlemise tõttu tekkinud kahju hüvitamist seaduses sätestatud korras, esitades Rendileandjale vastava nõude ja kahju tekkimist tõendavad dokumendid.

4.4 Rentnik on kohustatud:

- 4.4.1 kasutama Lepingu eset üksnes põllumajanduslikul eesmärgil, säilitama Lepingu eseme majandusliku otstarbe, majandama Lepingu eset korrapäraselt ja heaperemehelikult ning järgima aktis märgitud kasutuspiiranguid;
- 4.4.2 maksuma Lepingu eseme kasutamise eest Lepingu punktis 5 määratud suuruses ja korras renti;
- 4.4.3 tasuma proportsionaalselt kasutusõiguse ulatusega Lepingu eseme eest maamaksu vastava teatise alusel, selles ettenähtud summas ja korras, samuti katma kõik muud kõrvalkulud ning Lepingu esemega seotud maksud ja koormised, sh maaparandusühistu liikmeks olemisega seotud kulud maaparandusühistu liikmeks olemise korral;
- 4.4.4 jälgima Lepingu esemel kitsendusi põhjustavate objektide kaitsevööndites seadusega sätestatud piiranguid;
- 4.4.5 tagama kuni Lepingu eseme tagastamiseni oma kulul Lepingu eseme tavapärase korrashoiu, sealhulgas kõrvaldama puudused, mida saab kõrvaldada hariliku säilitamise hulka kuuluva koristamise või parandamisega ning hoiduma tegevusest, mis võiks põhjustada keskkonnaseisundi halvenemist, õhu, vee või maa saastamist või muud ohtu või kahju üldsuse huvidele;
- 4.4.6 tagama hariliku teede, radade, kraavide, tammide, tarade, veejuhtmete ja muude Lepingu eseme kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike rajatiste ja seadmete korrashoiu;
- 4.4.7 juhul, kui Lepingu eseme piirile on paigaldatud piirimärgid, tagama piirimärkide säilimise ning ei tohi piirimärke omavoliliselt muuta, kahjustada või ümber paigutada;
- 4.4.8 teatama Rendileandjale vajadusest teha Lepingu eseme sihtotstarbeliseks ja ohutuks kasutamiseks vajalikke parandusi või uuendusi, mis ei ole seotud Lepingu eseme korrapärase majandamisega;
- 4.4.9 kinnisasja mõjutava ohu korral tagama ohutusabinõude kasutuselevõtmise ning vara kahjustavate või selle väärtust vähendavate asjaolude kõrvaldamise ja tagajärgede likvideerimise ning viivitamata teatama Rendileandjale asjaoludest, mis võivad vähendada Lepingu eseme väärtust;
- 4.4.10 taluma Rendileandja rakendatavaid abinõusid Lepingu eseme muutmiseks või parendamiseks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;
- 4.4.11 teavitama viivitamatult Rendileandjat Rentniku õiguste ja kohustuste õigusjärgluse korras üleminekust, kusjuures õigusjärglane on kohustatud esitama oma andmed ning kinnituse, et õigusjärglane täidab kõiki Lepingust tulenevaid kohustusi;
- 4.4.12 võimaldama Rendileandjal kontrollida Lepingus nimetatud kohustuste täitmist ning tagama Rendileandjale juurdepääsu Lepingu esemele Lepingu punktis 4.1.2 nimetatud ajal kogu selle ulatuses;
- 4.4.13 Lepingu lõppemise päeval tagastama Rendileandjale Lepingu eseme koos selle oluliste osade ja päraldistega seisundis, mis vastab Lepingu eseme korrapärasele majandamisele;

- 4.4.14 lubama lepingu kehtimise ajal Lepingu esemel teostada geoloogilisi uuringuid ning üld- ja ehitusgeoloogilisi uurimistöid;
- 4.4.15 mitte rajama ilma Rendileandja kirjaliku nõusolekuta Lepingu esemele hooneid ega rajatisi;
- 4.4.16 mitte andma lepingujärgseid õigusi ja kohustusi üle kolmandale isikule, välja arvatud seadusest tuleneva õigusjärgluse korral või juhul, kui Lepingu ese antakse allrendile Rendileandja kirjalikul nõusolekul ja allkasutuslepingus lepitakse kokku lepingu avalikustamises vastavalt avaliku teabe seadusele;
- 4.4.17 Lepingu eseme Rendileandja kirjalikul nõusolekul allrendile andmise korral esitama viivitamatult vastava lepingu Rendileandjale.

5. RENT JA SELLE TASUMISE KORD

- 5.1 Lepingu eseme kasutamise eest on Rentnik kohustatud Rendileandjale maksma renti (.....) eurot aastas. Rentnik kohustub maksma ühe aasta eest tasumisele kuuluva rendisumma Rendileandja Lepingu punktis 12 nimetatud arvelduskontole üks kord aastas hiljemalt 1. aprilliks ettemaksuna käesoleva aasta eest.
- 5.2 Rentnikul tekib rendi maksmise kohustus alates Lepingu allkirjastamise päevast Rendileandja poolt esitatud arve alusel ja lõpeb Lepingu lõpptähtaja saabumise päeval. Enampakkumisel osalemiseks tasutud tagatisraha summas (.....) eurot tasaarveldatakse esimese perioodi rendisummaga.
- 5.3 Rendi tähtaegselt tasumata jätmisel on Rentnik kohustatud tasuma Rendileandjale viivist 0,5% (null koma viis protsenti) tähtaegselt tasumata summast iga viivitatud kalendripäeva eest.
- 5.4 Rendileandja võib tõsta punktis 5.1 nimetatud rendisummat kuni 3% pärast kahe aasta möödumist Lepingu sõlmimisest või rendisumma viimasest muutmisest.
- 5.5 Lepingu lõppemisel esitab Rendileandja Rentnikule lõpparve hiljemalt 14 (neljateistkümne) päeva jooksul arvates Lepingu lõppemisest. Lõpparves fikseeritakse Pooltel teineteistelt saadaolevad summad ja nende arvutamise alused. Lõpparvet ei esitata, kui Pooled Lepingu lõpetamisel kinnitavad, et ei oma teineteise suhtes nõudeid ega pretensioone.
- 5.6 Kui Rentnik ei nõustu lõpparvega, on tal õigus 14 (neljateistkümne) päeva jooksul lõpparve saamisest arvates esitada Rendileandjale vastulause lõpparve kohta. Kui Rendileandja nõustub Rentniku poolt esitatud vastulausega, teeb ta lõpparves vastavad muudatused. Muudetud lõpparve või motiveeritud vastulause rahuldamisest keeldumise otsus esitatakse Rentnikule hiljemalt ühe kuu jooksul vastulause saamise päevast arvates.

6. POOLTE VASTUTUS

- 6.1 Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise eest kannavad Pooled Eestis kehtivates õigusaktides ning Lepingus ettenähtud vastutust.
- 6.2 Pooled kannavad täielikku varalist vastutust Lepingust tulenevate kohustuste täitmatajätmise või mittekohase täitmisega teisele poolele tekitatud kahju eest.
- 6.3 Lepingu punktides 4.4.1, 4.4.2, 4.4.15 ja 4.4.16 nimetatud kohustuste täitmata jätmise või mittekohase täitmise korral on Rentnik kohustatud Rendileandja nõudmisel tasuma Rendileandjale leppetrahvi ühe aasta rendi suuruses summas. Lepingus sätestatud viivise ja leppetrahvi tasumine ei vabasta Rentnikku tema kohustuste täitmisest.
- 6.4 Kui Lepingu eseme tagastamisel on Lepingu ese halvenenud ja Rentnik oleks võinud korrapärase majandamise korral Lepingu eseme halvenemise ära hoida, peab Rentnik maksma Rendileandjale halvenemise eest hüvitise Lepingu eseme väärtuse vähenemise ulatuses.

7. VÄÄRAMATU JÕUD

- 7.1 Pooled ei vastuta Lepinguga võetud kohustuste eest juhul, kui nende täitmine osutub võimatuks Pooltest mitteolenevatel ja nende taatele mittealluvatel põhjustel (vääramatu jõud) nagu: loodusõnnetused, sõjaolukord, valla- ja valitsusorganite otsused, mis teevad võimatuks lepinguliste kohustuste täitmise juhul, kui see puudutab ühte või mõlemat Poolt.
- 7.2 Pooled kohustuvad teatama kirjalikult teineteisele viivitamatult vääramatu jõu asjaolude ilmnenemisest ning tegema kõik nendest sõltuva vältimaks võimaliku kahju teket, kusjuures kumbki Pool ei oma õigust rahaliste kompensatsioonide sissenõudmiseks teiselt Poolt.

8. LEPINGU MUUTMINE

- 8.1 Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Poolte kirjalikul kokkuleppel ja vastavuses avaliku

- enampakkumise tingimustega, välja arvatud juhtudel, kui lepingutingimuste muutmine tuleneb õigusaktidest. Lepingu muudatused sõlmitakse kirjalikult ja allkirjastatakse Poolte poolt.
- 8.2 Rentnikul ei ole õigust nõuda Lepingu muutmist rendi vähendamiseks, kui Lepingu eseme väärtus on langenud Rentniku tegevuse tulemusena.
- 8.3 Lepingu muutmist ei või Võlaõiguseaduse §-s 97 sätestatud alustel ja tingimustel nõuda enne kahe aasta möödumist Lepingu sõlmimisest või selle viimasest muutmisest välja arvatud juhul, kui pooltevahelised suhted muutuvad oluliselt ja/või kehtvalt vääramatult jõe tõttu.
- 8.4 Ühe Poolte taotluse lepingutingimuste muutmiseks vaatab teine Pool läbi 30 (kolmekümne) päeva jooksul taotluse saamise päevast arvates. Muudatustega mittenõustumise korral teatatakse sellest teisele poolele, põhjendades seda kirjalikult.
- 8.5 Juhul, kui Lepingu muutmise vajadus tuleneb õigusaktidest, teatab Lepingu muutmist taotlev Pool teisele Poolele Lepingu muudatuste rakendamisest vähemalt viis päeva ette.

9. LEPINGU LÕPPEMINE JA ÜLESÜTLEMINE

- 9.1 Leping lõpeb Lepingu tähtaja möödumisel2031 juhul, kui kumbki Pooltest teatab vähemalt kaks kuud enne Lepingu lõppemise tähtaega, et ta ei soovi Lepingu pikenemist. Kui kumbki pooltest ei teata kirjalikult, et ta ei soovi Lepingu pikenemist või kui Pooled jõuavad lepingu pikenemises kokkuleppele, siis pikeneb Leping üheks aastaks, mille möödumisel Leping lõpeb olenemata Poolte soovist.
- 9.2 Poolte kirjalikul kokkuleppel võib Lepingu lõpetada igal ajal enne Lepingu tähtaja möödumist.
- 9.3 Rendileandja võib Lepingu igal ajal üles öelda, teatades Rentnikule sellest kirjalikult ette vähemalt kuus kuud, kui Lepingu ese on vajalik Rendileandjale tema ülesannete ja kohustuste täitmiseks. Lepingu ülesütlemisel põhjusel, et lepingu ese on vajalik ülesannete ja kohustuste täitmiseks, rendileandja rentnikule mistahes hüvitist maksta ei pea. Rendileandja kohustub rentnikule hüvitama ainult enammakstud rendisumma jooksva aasta eest, proportsionaalselt maa kasutamise ajaga.
- 9.4 Etteteatamistähtaega järgimata võib Rendileandja erakorraliselt Lepingu üles öelda, teatades Rentnikule kirjalikult lepingu lõppemise kuupäeva, kui Rentnik ei täida Lepingu punktidest 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.14, 4.4.15 või 4.4.16 tulenevaid kohustusi.
- 9.5 Rentniku või tema õigusjärglase lõpetamisel (sh pankroti korral) lõpeb Leping seaduses sätestatud korras.
- 9.6 Kui õigusjärglase korras Lepingu pooleks astunud isik ei ole võimeline Lepingu eset korrapäraselt majandama või kui Rendileandjalt ei saa Lepingu jätkamist muul põhjusel oodata, võib Rendileandja 30 päeva jooksul Lepingusse astumise teate kättesaamisest lepingu üles öelda.
- 9.7 Lepingu eseme valduse Rendileandjale tagasi andmisel koostatakse üleandmise-vastuvõtmise akt, milles märgitakse Lepingu eseme, selle oluliste osade ja päraldiste kirjeldus, Lepingu eseme seisund selle tagastamise hetkel, akti koostamise aeg ja muud asjas tähtsust omavad asjaolud. Akti mõlemapoolsel allkirjastamisel loetakse otsene valdus tagastatuks.
- 9.8 Kui Lepingu lõppemisel või ennetähtaegsel lõpetamisel Rentnik ei tagasta Rendileandjale allkirjastatud üleandmise-vastuvõtmise akti, kuid otsese valduse lõppemine on tuvastatud muul viisil, on Rendileandjal õigus asuda teostama tegelikku võimu Lepingu eseme üle.

10. LEPINGU KEHTIVUSE TAGATISED

- 10.1 Lepingu eseme omandi üleminekul Rendileandjalt teisele isikule või Lepingu eseme valitsemise üleminekul teisele vara valitsejale lähevad Lepingust tulenevad Rendileandja õigused ja kohustused üle Lepingu eseme omandajale.
- 10.2 Rendileandja reorganiseerimisel lähevad tema õigused ja kohustused üle tema õigusjärglasele.
- 10.3 Juriidilisest isikust Rentniku reorganiseerimisel (s.h jagunemise, ühinemise või ümberkujundamise teel) ning füüsilisest isikust Rentniku surma korral lähevad kõik Lepingust tulenevad õigused ja kohustused üle Rentniku õigusjärglasele vastavalt kehtivatele õigusaktidele.
- 10.4 Rendileandjal on Lepingust tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus Rentniku poolt kinnisasjale toodud asjadele ning Lepingu eseme viljadele. Pandiõigus ei taga tulevase hüvitisnõudeid.

11. LÖPPSÄTTED

- 11.1 Lepingust tulenevad vaidlused lahendatakse läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittedaavutamisel lahendatakse vaidlused kohtus.
- 11.2 Leping ja selle lisad väljendavad lepingupoolte täielikku kokkulepet.
- 11.3 Lepingut täidetakse ja tõlgendatakse kooskõlas Eesti Vabariigi õigusaktidega.
- 11.4 Kui Lepingu mõni säte on kehtetu või kohaldamatu või muutub kehtetuks või kohaldamatuks, siis ei mõjuta see teiste sätete kehtivust.
- 11.5 Lepingu lahutamatuks osaks on kasutusala plaan - Lisa 1 ja maakatastri kitsenduste väljavõte - Lisa 2.

12. POOLTE ANDMED

Rendileandja: Kiil Varahalduse SA Registrikood: 90008614 Nabala tee 2a Kiili alev, Kiili vald Harjumaa 75401 Tel: 5303 9893 E-post: info@kiilivarahaldus.ee EE782200221025962928 Swedbank Viitenumber: 100007	Rentnik:
---	----------

/allkirjastatud digitaalselt/
Assar-Asso Kalvet

/allkirjastatud digitaalselt/