

EJS-i liikmed küsivad, ÜMO vastab

- Miks Te pakute üksnes "rendilepingu" vormi? Selleks, et põhjendada kõike üksnes: "Kuna see on rendilepingu vorm, siis peab nii olema?" Kokkuleppeid ja lepinguid saab sõlmida ka ilma, et tegu oleks jäigalt "rendilepinguga".

Lepingut koostanud juristile oli maaomanike (ka jahimeeste poolt tulnud küsimine) leida lahendus, et kumbki pool ei saaks kasutusõiguse loa kehtivuse aja jooksul ilma vastastikkuse kokkuleppeta lepingut ühepoolselt üles ütelda. Ja samas leida moodus, et meil ei oleks pakk erinevaid lepingu vorme. Selle lahenduseks ongi „rendilepingu vorm„. Ja kuna rendileping tohib olla ka ilma tasuta (null eurot), ning sama vormi saab kasutada ka tasuliste kokkulepete korral. Tõsi on see, millest oleme ka juba rääkinud, et sõna „rendileping„ häirib paljusid esmalt.

- Lepingu punkt 2.1 (2.1. MTÜ ja KASUTAJA lepivad eraldi kokku selles, et MTÜ-l on ühepoolselt õigus lisada neid maaomanikke, kes on MTÜ-d volitanud sõlmima KASUTAJAGA maa jahindusliku kasutuse lepingut, ja nendele kuuluvaid kinnisasju lepingu lisasse 1. MTÜ-l on selline õigus tingimusel, et lisatavad kinnisasjad paiknevad KASUTAJALE kuuluvas jahipiirkonnas ning kõik maa jahindusliku kasutusse andmise kokkuleppe tingimused, sealhulgas tüüptingimused, jäävad samaks. Uue maaomaniku poolt KASUTAJA kasutusse antava kinnisasja suhtes kehtib lepingu punktis 3 nimetatud lepingu tasu.) koha pealt on siin antud ühepoolne õigus maid lepingusse liita ÜMO-le. See ei ole ju kuidagi kooskõlas kehtivate heade tavadega. Siin tekstis ei räägita kokkuleppest vaid ühepoolselt õigusest kehtivasse lepingusse ridu lisada.

Jahipiirkonna hektarid ja piirid on Teile teada, need kuidagi suuremaks ei saa nendes piirides minna. Lepingut sõlmides peame loomulikult, et kõik on lahti kirjutatud. Saate ju aru, et paljud kinnistud vahetavad 10 aasta jooksul omanikke. Enamus jahiseltse on pidanud mõistlikuks uuendada kinnistute loetelu (LISA1) üks kord aastas. Näiteks veebruaris, enne jahiaasta lõppu.

- 2.3. KASUTAJA kohustub mitte andma kinnisasja mistahes viisil kolmandate isikute kasutusse ega lubama kolmandatel isikutel mistahes tegevusi kinnisasjal ilma KASUTUSSE ANDJA kirjaliku nõusolekuta, välja arvatud lepingus lubatud juhud. Kas see tähendab, et kui maaomanik soovib, et tema pereliikmele väljastataks väikeulukiluba peab ta sellest jahiseltsile kirjalikult teada andma?

Kahjuks ei saa Teile küsimusest hästi aru. On ju kirjas, et Teile, kui kinnistu kasutaja ei tohi seda teistele edasi kasutusse anda.

Kui maaomanik ei ole väikeuluki jahiõigust ka Teile loovutanud, siis ma pean küll loomulikult, et Te väljastate talle loa kirjalikult (e-post) saadetud andmete põhjal.

- Mida tähendab? 2.6. KASUTAJAL on õigus sõita mootorsõidukiga jahipidamisel ja uluki ära toomiseks kinnisasjal asuval erateel. KASUTAJA peab kasutama transpordiks, mis on seotud lepingu kohase jahipidamisega kinnisasjal, põllu- ja metsakultuure ning noorendikke kõige vähem koormavaid marsruute Kes seda tõlgendab?

Hinnata ja tõlgendada saab alati erinevalt. Aga asja mõte on, et üle kultuuride otse sõitu lihtsalt ei soovita. Vaid, et valitakse kultuuri kõige vähem kahjustav teekond. Alati ei pruugi see olla muidugi kõige lühem.

- 4.4. Jahipidamise keelamine ei peata lepingu tasu maksmise kohustust. Kirjutasin selle kohta kommentaari: "Sisuliselt tähendab jahipidamiskeeld käesoleva lepingu peatamist ja ühepoolselt sõlmitud lepingut, et jahti vastavalt kinnistuil pidada ei tohi. Seega on ka nõue maksta käesoleva lepingu alusel maade kasutamise eest tasu ju vääri kuna maid kasutada ei saa. Samas, vt. minu kommentaar ülalpool pt. 3." Sain selle kohta vastuse "Ilmselt ei ole mõtet siis hakata lepingut rikkuma." Kas see näitabki ÜMO arusaama koostööst?

4.1. KASUTUSSE ANDJAL on õigus keelata jahipidamine oma kinnisasjal, kui KASUTAJA rikub käesolevat lepingut või lepingu täitmisega seotud õigusaktide nõudeid, kuni rikkumise kõrvaldamiseni. See tähendab, et seda punkti rakendatakse ju ainult rikkumise korral. Meie soov oli, et lepingut ei saaks ühepoolselt lõpetada (sellest ka rendilepingu vorm). Seega ei ole me huvitatud, et teine pool soovides lepingust vabaneda, rikub lepingut ja leping lõpetatakse. See punkt reguleerib rohkem tasulist rendilepingut. Näiteks jäetakse rent tasumata jne. Valdavalt on eeldatavalt lepingud ilma tasuta ja seal see teema nagu eriti aktuaalne ei saa olla.

ÜMO arusaam koostööst ei pruugi olla selline nagu Teie arusaam aga see ei tähenda, et lepingust peaks olulisi punkte välja jätma. Koostöös võiksime seda arutada ning pakkuge omapoolne sõnastus välja.

- 5.11. Kahju suuruse kindlaksmääramisel juhendatakse jahiseaduses ja selle alusel vastu võetud keskkonnaministri määrustes sätestatud kahju hüvitamise määradest. Seejuures arvestatakse lehtpuudele tekitatud kahju vastavalt okaspuudele tekitatud kahju hüvitamise määradele. Kahju suuruse kindlaksmääramisel ei arvestata jahiseaduse § 44 lg 4 alusel vastu võetud keskkonnaministri määruuses sätestatud kahju hüvitamise piirmääradega. Esitasin selle kohta kommentaari: "Miks ei arvestata jahiseadusega? Arvestades, et enamasti on tegu ühe puhul eelkõige looduslikult taastuva puustuga (haab, kask) ja teise puhul on tegemist sageli istutatud kultuuriga on nende kahe võrdsustamine, ma ütleks, väga kummaline." Sain selle vastuse: "Metsamaa omanikele ja lehtpuu kultuuride rajajate arvates ei ole kummaline??" Ilmselt ei jää muud üle kui siin viidata juristi arvamuse kohta, kus toodi välja, mis alusel Eestis loetakse asja kahjuks ja mis asi on põhjendamatu soov rikastuda.

Määrusega kehtestatud kahju hindamise meetodikat ning kahju hüvitamise täpsustatud ulatust ja korda rakendatakse uluksõraliste tekitatud kahju hüvitamisel riigi poolt Keskkonnaameti kaudu, kui kahju on tekkinud jahiseaduse § 46 lõike 1 punktides 1–4 loetletud aladel.

Lähtutakse ikka keskkonnaministri määrustes sätestatud kahju hüvitamise määradest. Seejuures arvestatakse lehtpuudele tekitatud kahju vastavalt okaspuudele tekitatud kahju hüvitamise määradele.

Metsaomaniku ja lehtpuu kultuuride rajajate arvates ei ole see punkt tõesti kummaline. Kummaline tundub hoopis see, kui keegi arvab, et lehtpuu kultuur kuidagi ilma rahata ja hooldmata sinna metsa kasvama saab.

Jurist kirjutasid selle sisse, sest Jahiseaduse § 44 lg 4 räägitakse ainult okaspuudest. Seega arvasid nad, et võiks sellele tähelepanu juhtida.

Ma ei oska kuidagi aru saada, millel põhineb Teie juristi arvamus. Kuidas võiks olla metsakultuuride rajamine ja selle järgnev võimalik sõraliste kahjustus ja siis kahjude ekspertiisidega ning nõuetega tegelemine kuidagi olla rikastumise allikaks. Need võimalkud hüvitised ei kata seda kulu miite kuidagi.

- 1.6. Leping on sõlmitud tähtajaliselt kuni
Leping võiks olla tähtajatu, sest ilmaaegset halduskoormust pole kellegi vaja. Pealegi on jahipiirkonna kasutusõiguse luba tähtajaline ja seab sellega ise ajalise piirangu.

Lepingut koostanud juristile oli maaomanike (ka jahimeeste poolt tulnud küsimine) leida lahendus, et kumbki pool ei saaks kasutusõiguse loa kehtivuse aja jooksul ilma vastastikkuse kokkuleppeta lepingut ühepoolset üles ütelda. Ja samas leida moodus, et meil ei oleks pakk erinevaid lepingu vorme. Selle lahenduseks ongi „rendilepingu vorm,„. Ja kuna rendileping tohib olla ka ilma tasuta (null eurot), ning sama vormi saab kasutada ka tasuliste kokkulepete korral. Tõsi on see, millest oleme ka juba rääkinud, et sõna „rendileping,„ häirib paljusid esmalt.

- 3. LEPINGU TASU
Tasulisele rendilepingule üleminek ei tundu õige. Pigem on mõistlik keskenduda kahjude vältimisele, ennetamisele. HJS-l on hea kogemus RMK-ga kahjustuste ohust ja kahjustustest teavitamise praktikas ja ka kahjustuste kompenseerimise osas. Eelistame seda mudelit.

See teema sai kohapeal juba lahti räägitud ja vaadake veel 1.6. punkti vastust.

Me saadame jahiseltsidele vormi tutvumiseks ja küsime nende arvamust või pakkumist. Mingit rendiraha numbrit me ei ütle ega ise ära ei ole kirjutanud.

Kui pakutakse rendiks 0.- eurot, siis arutatakse lepingut rendisummaga 0.- eurot ha/aastas. Kui pakutakse midagi muud, siis läheb kirja ka vastavalt ja arutatakse tingimused vastavalt pakkumisele selgeks. (Lisa2) tüüpitingimused rakenduvad vastavalt saavutatud kokkuleppele.

Ka RMK lepingu vormi saab arutada aga täna veel ei ole meie juhatus seda arutanud.

- 2. LEPINGU TÄIENDAMISE KOKKULEPE
See punkt tervikuna ei ole kasutajale vastuvõetav kuna on ühepoolne ja ei anna võimalusi maaomaniku tegelikku soovi oma kinnisasja jahindusliku kasutamise tingimuste osas välja selgitada ja omavahel läbirääkimisi pidada. On oht, et maaomaniku soovid asenduvad MTÜ standardsoovidega.

Meie MTÜ ongi asutanud maaomanikud ja nad on ka MTÜ juhatuses. Mingeid eraldi MTÜ soove ma ei tea. Meil on 1256 liiget, kellest jahinduslepingute osas esindame täna ainult väga väikest osa: 44 ettevõtet ja 22 eraisikut. Kõigi ülejäänutega saate otse suhelda.

Enamusele jahiseltsidele on sobinud, korra aastas peaksime ikka LISA 1 kinnistute nimekirja uuesti kinnitama. Sest maaomandeid müüakse ja ostetakse.

- Lisa 2 osas:
2.2. Leping annab KASUTAJALE õiguse pidada jahti ööpäevaringselt, kuid mitte lähemal kui 200 m kaugusel hoonetest.

Vaja oleks lisada, et lähemal kui 200 m on lubatud vigastatud või haavatud uluki jälitamine ja hukkamine. Põhjus selles, et on pretsedent, kus seda seadusest tulenevat sätet on vaidlustatud põhjendusega ohule inimestele ja varale. Vigastatud looma piinlema ja surema jätmine ei ole ühelgi puhul õigustatud.

Seadus lubab seda vist nagoonii ja selle täpsustuse lisamise vastu vast ka keegi ei ole. Aga sellisel juhul on kohustus ikkagi maaomanikku tevitada (selles kohtulahendist tuli vist nii välja).

- 2.8.KASUTUSSE ANDJAL on õigus saada KASUTAJALT teavet kinnisasjal planeeritavate ja läbiviidavate tegevuste kohta. Sellises üldises ja kõike hõlmavas sõnastuses ei ole selle punkti täitmine mõeldav. Kui seda punkti soovitakse, siis tuleb see konkreetselt teabe vajaduse iseloom sõnastada.

[Suurüritused, teisaldatavad kõrgistmed jms](#)