

Riigivara kasutusleping nr 3.2-4/24/1263-1

Transpordiamet, mida esindab põhimääruse alusel peadirektor Priit Sauk, (edaspidi kasutusse andja) ja **Narva-Jõesuu Linnavalitsus**, mida esindab põhimääruse alusel linnapea Maksim Iljin (edaspidi kasutaja), keda nimetatakse lepingus ka pool või koos pooled, sõlmisid alljärgneva lepingu:

1. Üldsätted

- 1.1 Lepingu sõlmimise alusdokument on kliimaministri 05.07.2024. a käskkiri nr 1-2/24/271 „Riigivara tasu eest otsustuskorras kasutamiseks andmine (Narva-Jõesuu tuletorn)“, mis on kooskõlas riigivaraseaduse, võlaõigusseaduse, keskkonnaministri 28.04.2010 määrusega nr 14 „Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord” ning muude Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktidega.
- 1.2 Leping on avalik ja registreeritakse riigi kinnisvararegistris.
- 1.3 Lepingu dokumendid koosnevad lepingust, lepingu lisadest ja lepingu muudatustest, kui nende tegemises lepivad pooled kokku pärast lepingu allkirjastamist.

2. Lepingu ese

- 2.1 Lepingu ese on Ida-Viru maakonnas, Narva-Jõesuu linnas asuv Tuletorni kinnistu (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 2244308, katastriüksus tunnusega 51401:001:1332, pindala 521 m², sihtotstarve transpordimaa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV6837). Kinnistul asub rajatis – tuletorn. Kinnistusraamatu registriosa väljavõtte III jakku on kantud isiklik kasutusõigus Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158 ja § 158.1 järgne tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus sideehitise väljaehitamiseks, omamiseks ja õigustatud isikul lasuva rajatise arendamiskohustuse täitmiseks, remontimiseks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil eksploateerimiseks sideehitise talitluse tagamise eesmärgil. Tegemist on tavapärase tehnovõrkude valdaja kasuks seatud isikliku kasutusõigusega, mis ei takista vara sihipärast kasutust ning mille mõju väärtusele on vähene.



- 2.2 Kasutusse andja annab lepingu punktis 2.1 nimetatud riigivara (edaspidi Tuletorni kinnistu) kasutajale tasu eest kasutamiseks.
- 2.3 Lepingu ese antakse kasutajale kasutamiseks avalikul otstarbel tuletorni tutvustamise ja külastamise korraldamise eesmärgil. Kasutajal on õigus kasutada Tuletorni kinnistut muul sihtotstarbel üksnes kasutusse andja kirjalikul nõusolekul. Kasutusse andjal on koos nõusoleku andmisega õigus kehtestada Tuletorni kinnistu kasutamise suhtes piiranguid või muid tingimusi.

3. Lepingu tähtaeg, valduse üleandmise ja tagastamise kord

- 3.1 Leping on sõlmitud tähtajaga kümme aastat ja hakkab kehtima allkirjastamise kuupäevast.
- 3.2 Lepingu jõustumisest arvates hiljemalt ühe kuu jooksul allkirjastavad pooled valduse üleandmise kohta üleandmise-vastuvõtmise akti, mis pärast allkirjastamist saab lepingu lahutamatuks osaks ja on lepingu lisa 1 (Narva-Jõesuu Tuletorni kinnistu üleandmise-vastuvõtmise akt). Akt tõendab, et kasutaja on varaga tutvunud ning et vara koosseis vastab lepingu tingimustele. Aktis fikseeritakse vara iseloomustavad põhinäitajad, seisukord ja selle juurde kuuluv oluline inventar. Juhul kui pooltel on eriarvamused aktis sätestatu osas, ei too see kaasa lepingu kehtetust või muutmist.
- 3.3 Valdus tagastatakse lepingu lõppemisel üleandmise-vastuvõtmise aktiga punktis 5.2.30 tingimusi arvestades.

4. Kasutustasu ja kulude tasumise kord

- 4.1 Kasutaja maksab kasutusse andjale Tuletorni kinnistu kasutamise eest kasutustasu. Kasutustasu on lepingu sõlmimisel 3000 eurot kalendriaasta kohta ning lepingu sõlmimise aastal ja kehtivuse viimasel aastal arvestatakse kasutustasu proportsionaalselt kasutuses olnud kuudega. Kasutustasu arvestamist alustatakse lepingu sõlmimisele järgnevast kuust.
- 4.2 Kasutustasu suurus fikseeritakse ühe aasta kaupa.
- 4.3 Kasutusse andjal on õigus kinnistu kasutustasu suurus üle vaadata ja muuta üks kord aastas tagasiulatuvalt 1. jaanuarist mitte rohkem kui 5% aastas juhul, kui tarbijahinnaindeks (THI) muutmisele eelneval kalendriaastal tõusis 5% või rohkem.
- 4.4 Kasutustasu ei arvestata perioodi eest, kui kasutusse andjast tingitud põhjusel puudub asja sihtotstarbelise kasutamise võimalus või see on olulisel määral piiratud.
- 4.5 Kasutustasu ei sisalda tasu Tuletorni kinnistu kasutamise seotud kõrvalkulude eest, sh kõrvalteenuste eest, mis tulenevad Tuletorni kinnistu kasutamisest, hooldamisest, korrashoiust, kasutusest tingitud vajaduspõhisest remondist.
- 4.6 Kõrvalkulu tasub kasutaja üldjuhul otse kõrvalteenuse osutajale ja kasutusse andja korraldatud kõrvalteenuse eest kasutusse andjale.
- 4.7 Tuletorni kinnistuga seotud maksud tasub kasutaja.
- 4.8 Kasutaja tasub kasutustasu üks kord aastas ning kasutusse andja korraldatud kõrvalteenuse eest kaks korda aastas arve alusel selle esitamisest 14 päeva jooksul.
- 4.9 Kui kasutaja ei maksa kasutustasu ettenähtud maksetähtajaks, on kasutusse andjal õigus nõuda viivist 0,05% õigeaegselt tasumata summalt iga viivitatud päeva eest. Viivisenõude esitab kasutusse andja kirjalikult.
- 4.10 Kasutusse andjal on õigus anda kasutajale kirjalik nõusolek parenduste tegemiseks. Kasutusse andja otsustab parenduste tegemiseks nõusoleku andmisel kulutuste hüvitamise ulatuse. Põhjendatud kulutused hüvitatakse kasutusse andja poolt pärast seda, kui kasutaja on parendused teinud ja esitanud kasutusse andjale vastavad kuludokumendid ja arve.

5 Poolte kohutused

5.1 Kasutusse andja:

- 5.1.1 annab Tuletorni kinnistu valduse kasutajale üleandmise-vastuvõtmise aktiga;
- 5.1.2 teatab kasutajale kirjalikult Tuletorni kinnistu kolmandale isikule üleandmisest, võõrandamisest või piiratud asjaõigusega koormamisest, millega kaasneb kasutusse andja õiguste ja kohustuste üleminek, viie päeva jooksul alates omandi üleminekust või piiratud asjaõiguste kohta kande tegemisest kinnistusraamatusse või riigi kinnisvararegistrisse;
- 5.1.3 registreerib lepingu riigi kinnisvararegistris;
- 5.1.4 esitab pretensioonid, mida tal on õigus lepingu kohaselt kasutajale esitada, kümne tööpäeva jooksul arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmusest või asjaolust, mis annab aluse pretensiooni esitamiseks;
- 5.1.5 tagab ja kontrollib Tuletorni kinnistu seisukorda ja kasutaja poolt lepingu tingimuste täitmist, teeb ettekirjutusi kasutajale, kui tuletorni kasutus võib olla küllastajatele ohtlik;
- 5.1.6 sulgeb tuletorni, kui võib ilmned, et see on ohtlik küllastajatele.

5.2 Kasutaja:

- 5.2.1 võtab Tuletorni kinnistu valduse kasutusse andjalt üleandmise-vastuvõtmise aktiga vastu ning esitab vara vastuvõtmisel tekkivad pretensioonid üleandmise-vastuvõtmise aktis;
- 5.2.2 kasutab Tuletorni kinnistut sihipäraselt avalikul otstarbel küllastamise ja tutvustamise eesmärgil, rakendades vajalikku hoolsust küllastajate ohutuse tagamisel;
- 5.2.3 teeb enne tuletorni küllastajatele avamist lepingu lisas 1 (Narva-Jõesuu Tuletorni kinnistu üleandmise-vastuvõtmise akt) loetletud tegevused;
- 5.2.4 tagab Päästeameti ettekirjutuste ja nõuete täitmise ning ei ava tuletorni küllastajatele enne nõuete täitmist;
- 5.2.5 ei ava lepingu lisas 1 (Narva-Jõesuu Tuletorni kinnistu üleandmise-vastuvõtmise akt) kirjeldatud tegevuste tegemata jätmisel tuletorni küllastajatele. Kasutaja võib tuletorni küllastajatele avada, kui ta on saanud selleks kasutusse andja esindaja kirjaliku nõusoleku;
- 5.2.6 teeb vajadusel projekteerimis- ja ehitustöö, sh taotleb tööst tulenevad küllastamise korraldamiseks vajalikud load ja kooskõlastused;
- 5.2.7 paigaldab tuletorni valve ja ATS süsteemi ning sõlmib süsteemi hooldamiseks ja remondiks ning häirete saamiseks lepingu turvaettevõttega. Väljastab kasutusse andjale vähemalt kaks valvekoodi;
- 5.2.8 korraldab tuletorni küllastatavate inimeste loenduse (nt pöördvärava kaudu) kuude lõikes ning esitab andmed eelneva aasta kohta hiljemalt iga aasta 15. veebruariks. Andmete tähtjaks esitamata jätmisel on kasutusse andjal õigus nõuda leppetrahvi tasumist 25 eurot iga tähtaega ületava päeva eest. Kasutusse andja esitab teate leppetrahvi nõudega hiljemalt 90 päeva jooksul arvates päevast, mil kasutusse andjal tekkis leppetrahvi esitamise õigus. Leppetrahvi nõue ei asenda aruande esitamise kohustuse täitmist;
- 5.2.9 tagab ettevalmistustööde ajal ja teenuse osutamisel navigatsioonimärgi toimimise, sh tõkestab küllastajate juurdepääsu töös olevale laternale ja liikumise laterna tulesihi ette. Ligipääsu tõkestamise lahendus tuleb eelnevalt kasutusse andjaga kooskõlastada kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis;
- 5.2.10 vastutab lepingu perioodil (sh ehitusplatsil) Tuletorni kinnistul ja tuletornis toimuva tegevuse/tegevusetusega kaasneva kahju ja kõrvalmõju eest kasutusse andjale, kolmandatele isikutele ja nende varale (sh keskkonnale tekkinud kahju);
- 5.2.11 hüvitab kõik Tuletorni kinnistu ja selle kasutamise seotud kasutaja süül või hooletusest tekitatud kahjud;
- 5.2.12 kasutab lepingu täitmiseks vajaliku kvalifikatsiooniga töäjõudu;
- 5.2.13 hoiab korras (hoolduskoristus, haljastuse hooldus jms) tuletorni ja väliterritooriumi, v.a navigatsiooniseadmeid ning korraldab jäätmekäitluse. Kasutusse andja nõudmisel esitab talle kinnistu hoolduskava;

- 5.2.14 tagab kasutusse andja ja Riigilaevastiku esindaja või nende volitatud isiku ööpäevaringse (24/7) juurdepääsu tuleruumile ja/või seadmekappidele, mis võivad asuda ka väljaspool tuleruumi tuletornis;
- 5.2.15 hoiab omal kulul nõutavas tehnilises seisundis elektrisüsteemid ja tagab tuletornis tuleruumi elektritoite, sh tuletornis ehitustööde läbiviimisel;
- 5.2.16 vajadusel mõõdab mõõturitega mõõdetavaid kõrvalteenuseid ning edastab näidud kasutusse andjale;
- 5.2.17 teeb lepingu täitmisel sellise töö, millele ei ole otseselt osutatud lepingu dokumentides, kuid mis on vajalik lepingu tulemuse saavutamiseks või navigatsioonimärgi otstarbekohaseks kasutamiseks;
- 5.2.18 lubab kasutusse andjal eelnevalt kokkulepitud kohta paigaldada uusi ja säilitada juba olemasolevaid kolmandate isikute seadmeid ning neid hooldada;
- 5.2.19 lubab rahvusvahelisel navigatsioonimärgistuse päeval külastajatel tuletorni tasuta külastada (v.a tasulised lisateenused);
- 5.2.20 teeb kasutusse andja kooskõlastusel kasutusest tingitud vajaduspõhist remonti, mis eelkõige hõlmab pindade värvimist, uste hooldust ja remonti, niiskuskahjustuste ja läbijooksude likvideerimist jms;
- 5.2.21 võib kõik projekteerimis- ja ehitustöödega seotud varalised autoriõigused endale võtta. Leping lõppedes tuleb kõik sellega seotud dokumendid ja õigused kasutusse andjale tasuta üle anda;
- 5.2.22 esitab pretensioonid vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis, mida tal on õigus lepingu kohaselt kasutusse andjale esitada, kümne tööpäeva jooksul, arvates päevast, mil ta sai teada või pidi saama teada sündmustest või asjaoludest, mis annavad aluse pretensiooni esitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti;
- 5.2.23 küsib kasutusse andjalt lepingu edukaks täitmiseks vajalikku teavet ja dokumente, mis ei ole talle esitatud või kättesaadavad;
- 5.2.24 teeb lepingu täitmisel kasutusse andjaga igakülgset koostööd ning esitab asjakohased dokumendid või teabe kümne tööpäeva jooksul, kui ei lepita kokku teisiti;
- 5.2.25 vastutab Tuletorni kinnistu turvalisuse ja külastajate ohutuse tagamise eest;
- 5.2.26 teatab kasutusse andjale viivitamatult igast toimunud avariist, õnnetusest, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;
- 5.2.27 ei anna Tuletorni kinnistut allkasutusse ega muul viisil kolmandate isikute kasutusse ilma kasutusse andja eelneva kirjaliku nõusolekuta. Allkasutuslepingu sõlmimisel peab kasutaja esitama selle kasutusse andjale, kes tagab selle avalikustamise riigi kinnisvararegistris. Lepingus peavad olema märgitud vähemalt järgmised andmed: allkasutaja isik koos registri- või isikukoodiga, allkasutuse objekt ja allkasutuse tähtaeg;
- 5.2.28 tagab, et külastajad ei häiriks Tuletorni kinnistuga piirnevate teiste kinnistute omanike rahu;
- 5.2.29 talub kasutusse andja abinõusid lepingu eseme muutmiseks või parendusteks, puuduste kõrvaldamiseks, kahju ärahoidmiseks või selle tagajärgede kõrvaldamiseks;
- 5.2.30 tagastab Tuletorni kinnistu valduse seisundis, mis vastab selle lepingujärgsele kasutamisele, arvestades lepingust tulenevaid poolte kohustusi ja vastutust ning harilikku kulumist ning poolte kokkuleppel jäetavaid parendusi. Kasutaja peab Tuletorni kinnistu enne tagastamist heakorrastama ning vabastama talle ja kolmandatele isikutele kuuluvast varast. Kui Tuletorni kinnistu seisund kasutusse andjale tagastamisel ei vasta eeltoodule, fikseeritakse puudused valduse üleandmise-vastuvõtmise aktis ning juhul, kui kasutaja vastutab õiguslikult puuduse eest, on kasutusse andjal õigus nõuda kasutajalt Tuletorni kinnistu seisundi lepinguga vastavusse viimist ja tuletorni kahjustuste likvideerimiseks vajalike mõistlike kulutuste hüvitamist.

6 Lepingu muutmine ja lõppemine

- 6.1 Lepingu tingimusi võib muuta poolte kokkuleppel, arvestades riigivaraseaduse § 22 lõiget 3 ja muudatused vormistatakse kirjalikult.
- 6.2 Poole esitatud kirjaliku taotluse lepingutingimuste muutmiseks vaatab teine pool läbi ühe kuu jooksul taotluse saamise päevast.
- 6.3 Lepingupoolte kirjalikul kokkuleppel võib lepingu lõpetada igal ajal enne lepingu tähtaja möödumist, teatades sellest teisele poolele kirjalikult vähemalt kuus kuud ette.
- 6.4 Kasutusse andjal on õigus lepingust taganeda, kui kasutaja ei võta Tuletorni kinnistut kokkulepitud ajal vastu.
- 6.5 Kasutajal on õigus lepingust taganeda, kui kasutusse andja ei anna Tuletorni kinnistut kokkulepitud ajal üle või annab üle objekti, mille puudused välistavad asja sihtotstarbelise kasutamise võimaluse või piiravad seda olulisel määral.
- 6.6 Pool võib lepingu erakorraliselt üles öelda muul mõjuval põhjusel. Põhjus on mõjuv, kui selle esinemisel ei saa ülesütlemist soovival poolt kõiki asjaolusid arvestades ja mõlemapoolseid huvisid kaaludes eeldada, et ta lepingu täitmist jätkab.
- 6.7 Kasutusse andjal on õigus leping erakorraliselt võlaõigusseaduses sätestatud korras üles öelda eeskätt juhul, kui:
 - 6.7.1 kasutaja ei kasuta vaatamata kasutusse andja eelnevale hoiatusele jätkuvalt Tuletorni kinnistut hoolikalt ja vastavalt sihtotstarbele;
 - 6.7.2 kasutaja tegevus halvendab oluliselt Tuletorni kinnistu seisundit või häirib oluliselt kasutusse andja kaaskasutust;
 - 6.7.3 kasutaja on tasumisele kuuluva tasu maksmisega viivituses maksetähtpäevale järgneval kuuel kuul;
 - 6.7.4 kasutaja on andnud Tuletorni kinnistu ilma kasutusse andja eelneva kirjaliku nõusolekuta allkasutusse või muul viisil kolmandate isikute kasutusse. Kasutaja on muul, lepingus sätestamata viisil oluliselt rikkunud lepinguga kokkulepitud tingimusi, millised on lepingu ülesütlemise alusteks;
 - 6.7.5 kui lepingu ese on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
- 6.8 Kasutajal on õigus leping erakorraliselt võlaõigusseaduses sätestatud korras üles öelda, kui kasutusse andja ei kõrvalda mõistliku aja jooksul Tuletorni kinnistul esinevat puudust või kasutamise takistust, mis välistab asja sihtotstarbelise kasutamise või piirab seda olulisel määral.
- 6.9 Kasutajal on kohustus hüvitada lepingu ülesütlemise tõttu riigile põhjustatud kahju.

7 Lepingu kehtivuse tagatised

- 7.1 Lepingu eseme valitsemise üleminekul teisele riigivara valitsejale lähevad lepingust tulenevad kasutusse andja õigused ja kohustused üle lepingu eseme omandajale.
- 7.2 Kasutusse andja ümberkorraldamisel lähevad tema õigused ja kohustused üle tema õigusjärglasele.

8 Teadete edastamine

- 8.1 Lepinguga seotud teateid edastatakse punktis 9.1 nimetatud lepingu täitmist kontrolliva esindaja kaudu või poole lepingus märgitud aadressil. Aadressi muutusest teavitab pool koheselt teist poolt.
- 8.2 Teadete edastamine toimub telefoni või e-postiga, v.a juhtudel, kui lepingus on ette nähtud teate kirjalik vorm. Kirjalik teade võib olla ka saadetud digitaalselt allkirjastatuna ja loetakse teisele poolele üle antuks kui postitamist on möödunud kolm päeva.

9 Poolte volitatud esindajad

9.1 Lepingu täitmisega seotud küsimusi lahendavad poolte volitatud esindajad:

9.1.1 kasutusse andja esindaja lepinguga seotud küsimustes koos lepingu täitmise ja sihtotstarbekohase kontrollimise õigusega ja üleandmise-vastuvõtmise akti allkirjastamisel on haldusosakonna haldur Andres Unn, e-post: andres.unn@transpordiamet.ee, telefon 5847 0611;

9.1.2 kasutaja esindaja lepinguga seotud küsimustes on aselinnapea Raim Sarv, e-post: raim.sarv@narva-joesuu.ee, telefon 5332 9984.

9.2 Poole volitatud esindaja muutumisest teavitatakse e-postiga.

10 Poolte andmed ja allkirjad

Kasutusse andja:

Transpordiamet

Registrikood 70001490

Valge 4, 11413 Tallinn

Telefon: 620 1200

E-post info@transpordiamet.ee

Kasutaja:

Narva-Jõesuu Linnavalitsus

Registrikood 77000499

Narva-Jõesuu linn, Narva-Jõesuu,

Jaan Poska tänav 26

Telefon: +372 3599 9599

E-post info@narva-joesuu.ee

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)