MAA- JA RUUMIAMET

Sisukord

1. Üldine info 1

2. Osalemine 1

2.1. Kinnisasja ostmise piirangud 1

2.2. Osaleja kohustused 2

2.3. Osalemine enda nimel 3

2.4. Osalemine esindajana 3

2.5. Ühispakkumise tegemine 3

3. Tagatisraha ja osavõtutasu 4

3.1. Tagatisraha tasumine 4

3.2. Osavõtutasu tasumine 4

4. Pakkumised 5

4.1. Pakkumiste esitamine 5

4.2. Enampakkumise lõppemine 6

5. Enampakkumise tulemused 6

5.1. Tulemuste teatavaks tegemine 6

6. Ostuõigus ja eelisõigused 7

6.2. Piirneva metsaga kinnisasja omaniku eelisõigus 7

6.3. Põllumajandusliku kasutuslepinguga kasutaja eelisõigus 8

6.4. Kinnisasja ajutise kasutaja eelisõigus 8

6.5. Eelisõigus mitme erineva õigustatud isiku korral 8

7. Enampakkumiste tulemuste kinnitamine ja kinnitamata jätmine 9

8. Tagatisraha tagastamine 10

8.1. Ostja ja kasutusõiguse saaja tagatisraha 10

8.2. Teiste osalejate tagatisraha 10

8.3. Tagatisraha pakkumiste esitamata jätmisel 11

8.4. Tagatisraha tagastamata jätmine 11

9. Lepingu sõlmimine 11

9.1. Lepingu sõlmimise õigus ja tähtaeg 11

9.2. Ostja või kasutusõiguse saaja kohustused 12

9.3. Müügilepingu tingimused 12

9.4. Kasutuslepingu tingimused 14

10. Tulemuste kehtetuks tunnistamine 14

11. Enampakkumise menetluse vaidlustamine 14

1. Üldine info

Maa- ja Ruumiamet müüb ja annab kasutusse riigile kuuluvaid kinnisasju avalikul elektroonilisel enampakkumisel kooskõlas riigivaraseadusega.

Enampakkumise teated ilmuvad vähemalt kaks nädalat enne pakkumiste esitamise tähtpäeva.

Teavet müüdavate ja kasutusse antavate kinnisasjade kohta saab aadressidelt:

- www.ametlikudteadaanded.ee
- www.maaruum.ee
- www.riigimaaoksjon.ee

Vajadusel saab lisainfot küsida telefoni teel riigimaa oksjonikeskkonnas ja Maa- ja Ruumiameti kodulehel avaldatud enampakkumise teates märgitud telefonidelt:

- oksjonile olevate kinnisasjade, enampakkumisel osalemise ja riigimaa oksjonikeskkonna kasutamise kohta **enne pakkumiste esitamise tähtpäeva**.
- muude enampakkumistega seotud küsimuste kohta igal tööpäeval.

Kirjalikult esitatavad küsimused kinnisasjade või enampakkumisel osalemise tingimuste kohta tuleb esitada **hiljemalt viis tööpäeva enne pakkumiste esitamise tähtpäeva** eposti aadressil maaruum@maaruum.ee või postiaadressil Akadeemia 4, 51003 Tartu**.**

2. Osalemine

2.1. Kinnisasja ostmise piirangud

Riigile kuuluva maa kasutusse andmiseks korraldatavatel enampakkumistel osalemiseks ja riigile kuuluva maa kasutusse saamiseks piiranguid ei esine.

Riigile kuuluva maa müümiseks korraldatavatel enampakkumistel võivad osaleda ja riigimaad osta nii Eesti kui ka välisriikide kodanikud ja äriühingud, kui seadus ei sätesta neile kitsendusi kinnisasjade omandamisel.

Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus (KAOKS) seab järgmised kinnisasjade omandamise piirangud:

2.1.1. Põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja saab osta vastavalt KAOKS §-s 4 sätestatud tingimustele. KAOKS § 4 lõikes 6 ja §-s 5 sätestatud juhul peab ostja vastava kohaliku omavalitsuse loa esitama notarile enne müügilepingu sõlmimist.

2.1.2. KAOKS § 10 kohaselt on füüsilisel isikul, kes ei ole Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi kodanik, või juriidilisel isikul, kelle asukoht ei ole Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriik, keelatud omandada kinnisasja järgmistel maa-aladel või maa-alade suuruse või nime muutumise korral nende 1999. aasta 31. detsembri seisuga eksisteerinud piirides:

1) meresaared, välja arvatud Saare- ja Hiiumaa, Muhu ning Vormsi;
2) Ida-Virumaa: Narva, Narva-Jõesuu ja Sillamäe linn, Alajõe, Iisaku, Illuka, Toila ja Vaivara vald;
3) Tartumaa: Meeksi ja Piirissaare vald;
4) Põlvamaa: Mikitamäe, Orava, Räpina ja Värska vald;
5) Võrumaa: Meremäe, Misso ja Vastseliina vald.

2.2. Osaleja kohustused

Osaleja on enne pakkumise tegemist kohustatud:

2.2.1. tähelepanelikult kinnisasja looduses üle vaatama. Kinnisasja võib looduses üle vaadata igal ajal, kui enampakkumise teates ei ole eraldi määratud konkreetse kinnisasjaga tutvumise aega ja tingimusi. Kinnisasja ja seda puudutavate andmetega tutvumata jätmise korral ei saa pakkuja hiljem väita, et ta ei olnud teadlik kinnisasja seisukorrast;

2.2.2. tutvuma objekti kohta riigimaa oksjonikeskkonnas avaldatud infoga, sh kitsenduste kaardil kajastuva info ja kõigi lisatud dokumentidega;

2.2.3. põllumajandustoetuste taotlemisel tutvuma Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ameti (PRIA) kodulehel aadressil www.pria.ee/toetused/pollud-ja-metsandus kinnisasjale toetuste taotlemise tingimustega, sealhulgas veenduma, kas ja millises ulatuses on kinnisasjale määratud püsirohumaa tagasirajamise kohustus. Püsirohumaa tagasirajamise kohustusega tuleb tutvuda PRIA avalikul veebikaardil PRIA Veebikaart ja täpsem juhend asub PRIA kodulehel aadressil www.pria.ee/infokeskus/kuidas-pria-avalikult-veebikaardilt-leida-pusirohumaade-sailitamise-ja-tagasirajamisega .

2.2.4. põllumajandustoetustega seotud lisaküsimuste korral tuleb informatsiooni küsida PRIA pindala- ja loomatoetuste infotelefonilt 737 7679;

2.2.5. tutvuma enampakkumise tingimustega ja kinnitama riigimaa oksjonikeskkonnas enampakkumise tingimustega tutvumise ja nendega nõustumise. Sellega osaleja kinnitab, et on tutvunud ja nõustub kõikide enampakkumise tingimustega;

2.2.6. sisse logima ja registreeruma oksjonile ID-kaardi, Mobiil-ID või Smart-IDga riigimaa oksjonikeskkonnas aadressil www.riigimaaoksjon.ee, tasuma tagatisraha;

2.2.7. maa müümiseks korraldatud oksjoni korral küsima kohalikult omavalitsuselt teavet detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise võimaluste kohta. Müüja ei saa tagada kinnisasja senise sihtotstarbe säilimist, detailplaneeringu kehtestamist ega projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmist;

2.2.8. maa kasutusse andmise korral tutvuma Maa- ja Ruumiameti kodulehel ja riigimaa oksjonikeskkonnas avaldatud rendilepingu projektiga;

2.3. Osalemine enda nimel

Osalemisel enda nimel on keskkonnas eeltäidetud osaleja eesnimi, perenimi ja isikukood. Registreerimise vormile tuleb sisestada osaleja kontaktandmed (telefoninumber, e-posti aadress). Sisestatavale e-posti aadressile edastatakse info oksjoni kohta ja enampakkumisega seotud dokumentatsioon. Juhul, kui osaleja soovib, et oksjoni korraldaja edastab oksjoniga seotud dokumentatsiooni pärast oksjoni lõppemist tavaposti teel, siis tuleb sisestada ka postiaadress.

2.4. Osalemine esindajana

2.4.1. Enampakkumisel võib nii juriidiline isik kui ka füüsiline isik pakkumise teha ka esindaja kaudu, kellele on kirjalikult taasesitatavas vormis antud esindusõigus. Oksjonile registreerumisel on sisse loginud esindaja andmed esindaja andmete plokis eeltäidetud. Esindaja kohustub oksjonile registreerumisel:

2.4.1.1. Sisestama registreerumise vormil esindaja kontaktandmed (telefoninumber, e-posti aadress). Sisestatavale e-posti aadressile edastatakse info oksjoni kohta ja enampakkumisega seotud dokumentatsioon. Juhul, kui osaleja soovib, et oksjoni korraldaja edastab oksjoniga seotud dokumentatsiooni pärast oksjoni lõppemist tavaposti teel, siis tuleb sisestada ka postiaadress.

2.4.1.2. Sisestama registreerumise vormil nõutavad esindatava andmed.

2.4.1.3. Kinnitama esitatud andmete õigsust ja volikirja olemasolu.

2.4.1.4. Registreerumisel lisama volikirja oksjonikeskkonda või hiljemalt enne oksjoni lõppu esitama oksjoni korraldajale (Maa- ja Ruumiametile) e-posti teel (aadressil maaruum@maaruum.ee) või postiga (aadressil Maa- ja Ruumiamet, Akadeemia 4, 51003 Tartu). Oksjoni korraldajal on õigus nõuda volikirja esitamist vajadusel ka pärast enampakkumise lõppu. Volikirja ei ole vaja esitada, kui äriühingu nimel pakkumise esitaja esindusõigus kajastub elektroonilises äriregistris. Esindusõiguse kontrollimise võimaluse tagamiseks tuleb enampakkumisel osaleval juriidilisel isikul jälgida, et tema esindaja või esindajale volikirja andnud isiku esindusõigus kajastuks elektroonilises äriregistris.

2.4.2. Kui enampakkumisel teise isiku nimel pakkumisi teinud isikul puudus pakkumise tegemise ajal esindusõigus, siis teda enampakkumisel osalejaks ei loeta. Kui nimetatud isiku osavõtt mõjutas oluliselt enampakkumise tulemust, siis loetakse enampakkumine nurjunuks ja jäetakse enampakkumise tulemused kinnitamata.

2.5. Ühispakkumise tegemine

2.5.1. Enampakkumisel võivad osaleda mitu isikut ühiselt omandades vara kaasomandisse või võttes kasutusse ühiselt. Kui pakkumise teevad mitu isikut ühiselt, saavad need isikud riigivara omandamise või kasutamise õigust realiseerida üksnes ühiselt.

2.5.2. Ühispakkumise korral peab olema antud ühispakkujaid esindavale oksjonikeskkonda sisse logivale isikule **kirjalikult taasesitatavas vormis esindusõigus**. Ühispakkumise tegemisel on esindajal punktis 2.4. toodud kohustused. Samad tingimused kehtivad ka volikirja esitamisele.

3. Tagatisraha ja osavõtutasu

Elektroonilisel enampakkumisel **osalemiseks tuleb enne pakkumise tegemist tasuda tagatisraha ja kui see on määratud, siis ka osavõtutasu,** mille suurus on märgitud enampakkumise teates. Oksjonikeskkonnas sisse loginud ja oksjonile registreerunud osaleja saab teha soovitud objektile pakkumise alles pärast seda, kui tema tasutud tagatisraha ja osavõtutasu (kui see on määratud) on laekunud Rahandusministeeriumi kontole või vastav makse on edukalt teostatud otse oksjonikeskkonnas olevaid pangalinke kasutades.

3.1. Tagatisraha tasumine

3.1.1. Oksjonikeskkond koostab osalejale makseteatise informatsiooniga osavõtutasu ja tagatisraha maksmise kohta.

3.1.2. Osaleja tasub tagatisraha summa makseteatisel näidatud Rahandusministeeriumi arvelduskontole, valides maksjale sobiva panga. Ülekande tegemise viisi valib maksja ise (kasutades riigimaa oksjonikeskkonna pangalinki, internetipangast või pangakontorist). Ülekannet sooritades tuleb maksekorraldusel märkida kõik andmed, järgides täpselt makseteatises märgitut. Makse sooritamisel mistahes andmete ebatäpse esitamise korral ei ole enampakkumisel osalemine võimalik. Selleks, et tagada piisav aeg tasutud makse info jõudmiseks riigimaa oksjonikeskkonda soovitame tasuda makse vähemalt 2 tundi enne oksjoni lõppemise kellaaega.

3.1.3. Tagatisraha tasumisel sularahas panka tuleb märkida oksjonikeskkonnas vastavatesse lahtritesse arveldusarve IBAN kood ja konto omaniku nimi. Tasudes ülekandega välisriigi pangast tuleb märkida arveldusarve IBAN kood, konto omaniku nimi ja panga SWIFT/BIC kood. Andmed on vajalikud selleks, et oksjoni korraldajal oleks võimalik oksjoni mittevõitmise korral tagatisraha tagastada.

3.2. Osavõtutasu tasumine

Avalikul enampakkumisel võib riigivara võõrandamise ja kasutamiseks andmise otsustaja määrata pakkumise osavõtutasu, mille suuruseks on kuni kaks protsenti pakkumise alghinnast. Kui osavõtutasu on määratud, tuleb see maksta enne pakkumise tegemist tagatisrahaga samale kontole sama viitenumbriga. Osavõtutasu osalejatele ei tagastata.

4. Pakkumised

4.1. Pakkumiste esitamine

4.1.1. Pakkumisi saab esitada **ainult oksjonikeskkonnas pärast oksjonile registreerumist ja tagatisraha** (ja osavõtutasu, kui see on määratud) **laekumist** teates näidatud kontole või eduka makse teostamist pangalingi vahendusel. Kui osaleda soovija ei maksa määratud tagatisraha (ja osavõtutasu, kui see on määratud) või pangaülekandes ei ole korrektselt esitatud kõik makseteatises märgitud andmed, siis talle enampakkumisel osalemiseks juurdepääsu ei avata. Osalejale antakse oksjonisüsteemis unikaalne varjunimi, mille all ta esineb enampakkumise lõpuni.

4.1.2. Enampakkumisel osaleja võib kuni tähtpäeva saabumiseni teha piiramatu arvu pakkumisi.

4.1.3. Enampakkumisel osalejad sisestavad oma pakkumised elektrooniliselt.

4.1.4. Pakkumised peab tegema eurodes täisarvuna (ilma sentideta).

4.1.5. Kasutustasu pakkumine tehakse üldjuhul ühe aasta tasuna kogu kasutusala kasutamise eest või tasuna (pindalaühiku) või muu pakkumise objekti määratluse kohta.

4.1.6. Pakkumised peavad jääma riigimaa oksjonikeskkonnas märgitud vahemikku. Pakkumised ei saa olla alla alghinna.

4.1.7. Kui enampakkumisel osalemisel ja pakkumiste tegemisel esineb tehnilisi takistusi, peab pakkuja viivitamatult sellest informeerima enampakkumise teates avaldatud kontaktisikuid.

4.1.8. Pakkumise kinnitamisega võtab pakkuja endale kohustuse tasuda oksjoniobjekti omandamiseks või kasutusse võtmiseks pakutud hind ja sõlmida müügi- või kasutusleping enampakkumise teates märgitud tingimustel ja kehtestatud tähtaja jooksul.

4.1.9. Enampakkumisel osalejad on oma pakkumisega seotud alates pakkumise tegemisest kuni enampakkumise tulemuste kinnitamiseni.

4.1.10. Isik või isikud, kelle kasuks enampakkumise tulemused kinnitatakse, on oma pakkumisega seotud kuni lepingu sõlmimiseni.

4.2. Enampakkumise lõppemine

4.2.1. Riigimaa oksjonikeskkonnas läbiviidavad oksjonid on pikeneva lõpuga. Pikeneva lõpu perioodiks on 15 minutit. Oksjon lõppeb oksjoni korraldaja poolt oksjoni tingimustes määratud lõppemise päeval ja kellaajal juhul, kui pikenevaks lõpuks määratud perioodi jooksul enne teates märgitud kellaaja saabumist ei ole laekunud ühtegi pakkumist.

4.2.2. Kui pikenevaks lõpuks määratud perioodi jooksul enne tähtpäeva saabumist laekub uus pakkumine, loetakse selle pakkumise laekumise hetk pikenevaks lõpuks määratud perioodi uueks alguseks ja enampakkumine pikeneb. Enampakkumine pikeneb seni, kuni pikenevaks lõpuks määratud perioodi jooksul laekub uus pakkumine. Enampakkumine lõpeb siis, kui pikenevaks lõpuks määratud perioodi jooksul ei ole laekunud ühtegi pakkumist.

5. Enampakkumise tulemused

Avaliku elektroonilise enampakkumise tulemused selgitatakse välja automaatselt riigimaa oksjonikeskkonnas. Enampakkumisel osalejaks loetakse pakkuja, kes on määratud tähtajaks esitanud nõuetekohase pakkumise.

5.1. Tulemuste teatavaks tegemine

5.1.1. Avaliku elektroonilise enampakkumise tulemused fikseeritakse enampakkumise protokollis. Elektroonilise enampakkumise võitjaks on kõrgeima pakkumise teinud osaleja.

5.1.2. Protokoll on kõigile pakkumise teinud osalejatele kättesaadav riigimaa oksjonikeskkonnas aadressil www.riigimaaoksjon.ee kohe pärast enampakkumise võitja selgumist. Protokolliga saavad tutvuda ainult pakkumise teinud osalejad.

5.1.3. Kui enampakkumise läbiviimisel on oksjoni korraldajale teatatud, et pakkumiste tegemisel esines tehnilisi takistusi, siis vaatab enampakkumise läbiviimise komisjon laekunud pretensioonid läbi ning kontrollib oksjonikeskkonna logikirjeid ja muid olulisi asjaolusid. Samuti kontrollib komisjon teise isiku nimel pakkumisi teinud osalejate esindusõiguse olemasolu.

5.1.4. Kui komisjon on teinud protokollis muudatuse, siis saadetakse osalejatele komisjoni protokoll oksjonile registreerumisel märgitud kontaktaadressile.

5.1.5. Komisjon teeb põhjendatud juhul riigimaa oksjonikeskkonnas avaldatud enampakkumise tulemustes muudatuse ja/või loeb enampakkumise nurjunuks ning teeb riigivara valitsejale ettepaneku jätta enampakkumise tulemused kinnitamata, kui komisjon tuvastab, et:

5.1.5.1. tehniline takistus on enampakkumisel põhjustanud õigusaktidega sätestatud korra rikkumise enampakkumise tulemust mõjutanud ulatuses;
5.1.5.2. vähemalt ühel elektroonilisel enampakkumisel pakkumisi teinud osalejal ei olnud õigust enampakkumisest osa võtta ja selle isiku või isikute osavõtt mõjutas oluliselt enampakkumise tulemust;
5.1.5.3. enampakkumisele ei esitatud ühtegi pakkumist;
5.1.5.4. ükski esitatud pakkumistest ei vasta nõuetele.

6. Ostuõigus ja eelisõigused

6.1.1. Müüdava kinnisasja ostuõiguse või kasutuslepingu sõlmimise õiguse omandab isik, kelle kasuks kinnitatakse enampakkumise tulemused. Kui enampakkumisel kohaldatakse RVS § 66 lõigetes 6 ja 7 ning §-s 105 lõikes 2 sätestatud eelisõigust omandada kinnisasi enampakkumisel kujunenud hinnaga, lähevad enampakkumise võitja õigused ja kohustused ülaltoodud sätetes nimetatud õigustatud isikule üle ja enampakkumise tulemused kinnitatakse õigustatud isiku kasuks.

6.1.2. Eelisõigust ei kohaldata juhul, kui pakkumise teevad mitu isikut ühiselt, kuid kõigil pakkujatel seaduse järgi eelisõigust ei ole.

6.2. Piirneva metsaga kinnisasja omaniku eelisõigus

6.2.1. **Müüdava kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanikul** on RVS § 66 lõike 6 alusel eelisõigus omandada võõrandatav kinnisasi enampakkumisel kujunenud hinnaga juhul, kui samaaegselt on täidetud järgmised tingimused:

6.2.1.1. nii müüdav kui ka piirnev kinnisasi on maatulundusmaa sihtotstarbega;
6.2.1.2. nii müüdav kui ka piirnev kinnisasi sisaldavad vähemalt 0,5 hektari suurust metsamaa kõlvikut. Kui müüdava kinnisasjaga piirnev kinnisasi koosneb mitmest katastriüksusest, peab võõrandatava kinnisasjaga vahetult piirnema vähemalt 0,5 hektari suurust metsamaa kõlvikut sisaldav katastriüksus;
6.2.1.3. piirneva kinnisasja omanik osales enampakkumisel, kuid ei osutunud võitjaks;
6.2.1.4. piirneva kinnisasja omanik esitab viie tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuste teatavaks tegemisest arvates oksjoni korraldajale (Maa- ja Ruumiametile) kirjaliku taotluse, et ta soovib seda õigust kasutada.

Vaidluse või muu vajaduse korral tehakse vähemalt 0,5 hektari suuruse metsamaa kõlviku olemasolu enampakkumisel võõrandataval või piirneval kinnisasjal kindlaks enampakkumise toimumise aja seisuga.

6.3. Põllumajandusliku kasutuslepinguga kasutaja eelisõigus

Põllumajanduslikul otstarbel kasutatava maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja **enampakkumisel kujunenud hinnaga ostmise või kasutuslepingu sõlmimise eelisõigus** on isikul, kes:

1) kasutas võõrandatavat või kasutusse antavat maad enne enampakkumist viimasena põllumajandusliku kasutuslepingu alusel. Kui eelisõigusega isikuid on mitu, eelistatakse isikut, kes kasutas võõrandatavat või kasutamiseks antavat kinnisasja suuremas ulatuses.
2) osales enampakkumisel, kuid ei osutunud võitjaks;
3) esitab viie tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuste teatavaks tegemisest arvates oksjoni korraldajale (Maa- ja Ruumiametile) kirjaliku taotluse, et ta soovib eelisõigust kasutada.

Eelisõigust ei ole isikul:

1) kellega sõlmitud kasutusleping lõpetati kasutajapoolse rikkumise tõttu;
2) kes on sõlminud riigiga kasutuslepingu ja andnud kinnisasja lepingu lõppemiseni allkasutusse.

6.4. Kinnisasja ajutise kasutaja eelisõigus

Kui enampakkumisel müükase või antakse kasutusse kinnisasja, mis vastab järgmistele tingimustele:

1) on maatulundusmaa sihtotstarbega,
2) sisaldab haritava maa või loodusliku rohumaa kõlvikut,
3) ei ole eelnevalt olnud riigivaraseaduse alusel kasutamiseks antud,

siis on RVS § 105 lõike 2 alusel eelisõigus kinnisasi omandada või sõlmida kasutusleping enampakkumisel kujunenud hinnaga isikul, kes:

1) kasutas enne kinnisasja riigi kinnisvararegistris registreerimist viimasena enam kui poolt võõrandatavast kinnisasjast või enam kui poolt kasutamiseks antavast maa-alast maa ajutise kasutamise lepingu alusel,
2) osaleb enampakkumisel, kuid ei osutu võitjaks,
3) esitab viie tööpäeva jooksul arvates enampakkumise tulemuste teatavaks tegemisest oksjoni korraldajale (Maa- ja Ruumiametile) kirjaliku taotluse, et ta soovib eelisõigust kasutada,
4) lisab taotlusele maa kasutamise lepingu koopia ja olemasolul kasutusala asendiplaani.

6.5. Eelisõigus mitme erineva õigustatud isiku korral

6.5.1. Kui RVS § 66 lõike 6 alusel on õigus eelisõigust kasutada mitmel isikul, siis eelistatakse nendest maa müümiseks korraldatud oksjonil kõrgema pakkumise teinud kinnisasja omanikku.

6.5.2. Kui müüdava maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja ostmiseks on nii RVS § 66 lõikes 6 nimetatud õigustatud isikul kui ka RVS § 66 lõikes 7 või RVS § 105 lõikes 2 nimetatud õigustatud isikul, siis eelistatakse võõrandatavat kinnisasja põllumajandusliku kasutuslepingu alusel kasutanud isikut.

6.5.3. Kui RVS § 66 lõike 7 alusel on õigus eelisõigust kasutada mitmel isikul, siis eelistatakse isikut, kes kasutas kinnisasja suuremas ulatuses.

7. Enampakkumiste tulemuste kinnitamine ja kinnitamata jätmine

7.1.1. Riigivara valitseja või volitatud asutus otsustab enampakkumise tulemuste kinnitamise või kinnitamata jätmise (sh nurjunuks tunnistamise tõttu) 20 tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste teatavaks tegemist.

7.1.2. Avaliku enampakkumise tulemuste kinnitamisel tuuakse otsuses välja enampakkumise võitja nimi ja pakkumissumma. Kui tagatisrahaks oli määratud vähemalt viis protsenti pakkumise alghinnast, siis tuuakse otsuses välja ka paremuselt teise pakkumise teinud isiku nimi ja pakkumissumma.

7.1.3. Tulemuste kinnitamise otsus saadetakse isikutele, kelle õigusi see puudutab, s.o enampakkumise võitja, paremuselt teise pakkumise teinud isik ja õigustatud isikud, kelle kasuks tulemused kinnitatakse. Otsus saadetakse kontaktaadressile (e-post või tavapost), mille osaleja on märkinud oksjonikeskkonnas dokumentide saatmise aadressiks. Otsuse resolutiivosa avaldatakse enampakkumise korraldaja (Maa- ja Ruumiameti) veebilehel- kättesaadav rubriigis Avalikud enampakkumised vajutades alapealkirjal Vaata ka möödunud enampakkumisi.

7.1.4. Enampakkumine tunnistatakse nurjunuks ja tulemused jäetakse kinnitamata juhul, kui:

7.1.4.1. enampakkumisel osalejana ei registreeritud ühtegi isikut;
7.1.4.2. ei esitatud ühtegi pakkumist või nõuetele vastavat pakkumist;
7.1.4.3. enampakkumisel osalejad rikkusid enampakkumise protseduurireegleid;
7.1.4.4. enampakkumisel ilmnes osalejate kokkulepe või kooskõlastatud tegevus, mis mõjutas või võis oluliselt mõjutada enampakkumise tulemust;
7.1.4.5. enampakkumisel, kus alghinda ei määratud, võitis pakkumine, mis on riigi jaoks majanduslikult vastuvõetamatu.

7.1.5. Lisaks jäetakse enampakkumise tulemused kinnitamata juhul, kui:

7.1.5.1. enampakkumise läbiviimisel rikkus enampakkumise korraldaja või läbiviija enampakkumise protseduurireegleid;
7.1.5.2. enampakkumisel rikuti õigusaktidega sätestatud korda enampakkumise tulemust mõjutanud ulatuses;

7.1.5.3. vähemalt ühel elektroonilisel enampakkumisel pakkumisi teinud osalejal ei olnud õigust enampakkumisest osa võtta ja selle isiku või isikute osavõtt mõjutas oluliselt enampakkumise tulemust.

7.1.6. Enampakkumise tulemuste kinnitamata jätmisel märgitakse selle põhjus. Tulemuste kinnitamata jätmise korral lepingut ei sõlmita.

8. Tagatisraha tagastamine

Üldjuhul tagastatakse tagatisraha samale pangakontole, millelt tagatisraha tasuti. Erandina tagastatakse tagatisraha osaleja avalduses märgitud pangakontole vaid juhul, kui tagatisraha on tasutud sularaha sissemaksena pangakontole või ülekandega välisriigi pangast.

8.1. Ostja ja kasutusõiguse saaja tagatisraha

8.1.1. Enampakkumisel kinnisasja ostmise või kasutuslepingu sõlmimise õiguse omandanud isiku makstud tagatisraha ei tagastata, vaid võetakse arvesse ostuhinna või kasutustasu osalise tasumisena.

8.1.2. Kui isik, kelle kasuks esialgu tulemused kinnitati, lepingut ei sõlmi ja teistele kinnisasja omandamiseks või kasutuslepingu sõlmimiseks õigustatud isikutele (nt võitjale, piirinaabrile, maa õiguslikul alusel kasutajale või paremuselt teise pakkumise teinud isikule) on tagatisraha tagastatud, siis tuleb omandamiseks õigustatud isikul enne tema kasuks tulemuste kinnitamise otsustamist tasuda uuesti tagatisraha korraldaja määratud korras.

8.2. Teiste osalejate tagatisraha

8.2.1. Enampakkumisel osalejatele, kelle kasuks enampakkumise tulemusi ei kinnitata, tagastab korraldaja tagatisraha **kümne tööpäeva jooksul** enampakkumise tulemuste teatavaks tegemisest arvates**.** Kui selleks ajaks ei ole selgunud, kelle kasuks enampakkumise tulemused kinnitatakse, tagastatakse tagatisraha viie tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest või kinnitamata jätmisest arvates.

8.2.2. Kui enampakkumise tulemused jäetakse kinnitamata või tunnistatakse kehtetuks korraldajast tulenenud põhjustel, tagastatakse kinnisasja ostmise või kasutuslepingu sõlmimise õiguse omandanud isiku tagatisraha täies ulatuses viie tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamata jätmisest või kehtetuks tunnistamisest arvates.

8.3. Tagatisraha pakkumiste esitamata jätmisel

8.3.1. Isikul, kes on enampakkumisel osalemiseks tasunud tagatisraha, kuid pakkumist ei teinud, tuleb tagatisraha tagasisaamiseks oksjoni korraldajale esitada avaldus, milles peab märkima:

1) tagatisraha maksja nimi,
2) tasutud summa,
3) makse kuupäev,
4) makse teostamisel märgitud viitenumber,
5) kui tagatisraha tasuti sularahas, siis ka kontonumber, kuhu tasutud summa tagastada.

Oksjoni korraldaja tagastab tasutud summa viie tööpäeva jooksul vastava teabe saamisest.

8.4. Tagatisraha tagastamata jätmine

8.4.1. Tagatisraha ei tagastata isikule, kes põhjustas enampakkumise nurjumise või tulemuste kinnitamata jätmise.

8.4.2. Tagatisraha jäetakse tagastamata isikule, kellest tulenevatel põhjustel tunnistatakse enampakkumise tulemused kehtetuks, näiteks juhul, kui isik hoidub lepingu sõlmimisest kõrvale ja kinnisasi jääb seetõttu müümata või kasutusse andmata.

9. Lepingu sõlmimine

9.1. Lepingu sõlmimise õigus ja tähtaeg

9.1.1. Lepingu sõlmimise õiguse saab isik (edaspidi nimetatud Ostja/Kasutaja), kelle kasuks enampakkumise tulemused kinnitatakse. Tulemused kinnitatakse:

9.1.1.1. enampakkumise võitja ehk kõrgeima pakkumise teinud pakkuja kasuks juhul, kui ei kohaldu RVS § 66 lõikest 6 või 7 või § 105 lõikest 2 tulenev eelisõigus;

9.1.1.2. õigustatud isiku kasuks, kui on täidetud riigivaraseaduses sätestatud eelisõiguse kohaldamise tingimused.

9.1.2. Kinnisasja müümisel võib Ostja riigivara omandada, kui seadus ei sätesta vara omandamisel kitsendusi. Põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja ostmisel peab ostja KAOKS § 4 lõikes 6 ja §-s 5 sätestatud juhul esitama vastava omandatava kinnisasja asukohajärgse kohaliku omavalitsuse volikogu loa notarile enne müügilepingu sõlmimist. Vaata ka infot ptk 2.1. „Kinnisasja ostmise piirangud“

9.1.3. Kinnisasja kasutusse andmisel ptk 2.1. „Kinnisasja ostmise piirangud“ kohaseid piiranguid ei esine.

9.2. Ostja või kasutusõiguse saaja kohustused

9.2.1. Ostja või kasutusõiguse saaja on kohustatud **enne lepingu sõlmimist**:

9.2.1.1. veenduma kinnisasja vastavuses tema ootustele,
9.2.1.2. tutvuma vahetult enne lepingu sõlmimist tähelepanelikult kinnisasja seisukorraga looduses,
9.2.1.3. tutvuma riigimaa oksjonikeskkonnas ja Maa- ja Ruumiameti kodulehel avaldatud enampakkumise teates esitatud infoga, sh kitsenduste kaardil kajastuva infoga ja dokumentidega,
9.2.1.4. vara kasutamiseks andmise korral tutvuma lepingu projektiga või lepingu tingimustega, mis on avaldatud enampakkumisteate juures.

9.3. Müügilepingu tingimused

9.3.1. Müügileping (nii võlaõiguslik- kui asjaõiguslik leping) tuleb sõlmida notariaalselt.

9.3.2. Müügilepingu projektiga tutvumiseks tuleb enne müügilepingu sõlmimist esitada vastav soov müüjale või notarile.

9.3.3. Juhul, kui ostjaks on äriühing, kellel peab äriseadustikust tulenevalt olema tehingu tegemiseks vastav nõusolek, peab ostja esitama notarile nõukogu nõusoleku.

9.3.4. Juhul, kui lepingu sõlmimiseks on nõutav omandatava kinnisasja asukohajärgse kohaliku omavalitsuse volikogu luba KAOKS § 4 lõikes 6 ja §-s 5 sätestatud juhtudel, siis peab ostja selle esitama notarile.

Müügilepingus sätestatakse muu hulgas järgmised tingimused:

9.3.5. ostja kinnitus, et ta ostab müügiobjekti sellises seisundis, nagu see on müügilepingu sõlmimise hetkel;

9.3.6. ostja kinnitus, et ta on tähelepanelikult tutvunud kinnisasja ja selle kohta teates avaldatud infoga ning on teadlik kinnisasja seisukorrast, omadustest, sihtotstarbest, kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust ega oma nende osas müüjale pretensioone;

9.3.7. müüja ei vastuta kinnisasja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel kinnisasja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma;

9.3.8. müüja kinnitus, et lepingus sisalduvad kitsenduste kaardil kajastuvad kitsendusi põhjustavate objektide andmed ning muu info, mis on müüjale teada lepingu sõlmimise ajal;

9.3.9. müüja ei vastuta kinnisasja suhtes kehtivate muinsuskaitseliste, looduskaitseliste ja muude seadusest tulenevate kitsenduste või muude varjatud puuduste eest, mis ei ole kantud kitsenduste kaardile ega ole lepingu sõlmimise ajal müüjale teada;

9.3.10. kitsenduste kaardil ja enampakkumise teates kajastamata tehnovõrkude või muude objektide ilmsikstulekul pärast müügilepingu sõlmimist ei ole müüja kohustatud kandma nende ümbertõstmise ja/või likvideerimisega seonduvaid kulusid ega mis tahes muid kahjusid;

9.3.11. müüja ei saa tagada kinnisasja senise sihtotstarbe säilimist, detailplaneeringu kehtestamist ega projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmist. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise otsustab kohalik omavalitsus;

9.3.12. puuduste ilmnemisel peab ostja nendest müüjale teatama hiljemalt kolme kuu jooksul müügilepingu sõlmimisest;

9.3.13. ostja nõuded kinnisasja puuduste kohta aeguvad kolme kuu jooksul arvates müügilepingu sõlmimisest;

9.3.14. lepingu eseme valduse ülemineku hetkeks loetakse lepingu tõestamise hetk;

9.3.15. kinnisasja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb ostjale üle valduse üleandmisel;

9.3.16. maamaksukohustus tekib ostjal vastavalt maamaksuseadusele alates lepingu sõlmimisele järgneva aasta 1. Jaanuarist;

9.3.17. ostja kinnitus, et tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust;

9.3.18. müüja annab enne lepingu sõlmimist ostjale üle tema valduses olevad kinnisasjaga seotud dokumendid (nt maakatastri väljavõte, kitsenduste kaardirakenduse väljatrükk);

9.3.19. lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu tasub ostja.

9.3.20. Tagatisraha ületava ostusumma on ostja kohustatud tasuma enne müügilepingu sõlmimist Rahandusministeeriumi arvelduskontole või esitama lepingu täitmise tagatised (notarideposiit). Ostusumma tasumiseks saadab müügi korraldaja Ostjale arve. Makse teostamisel tuleb märkida täpselt arvel märgitud andmed, sh viitenumber ja makse selgitus.

Notaritasu ja riigilõivu tasub ostja vastavalt notari juhistele.

9.4. Kasutuslepingu tingimused

9.4.1. Rendileping tuleb sõlmida kirjalikult digitaalselt või käsitsi allkirjastatult. Rendilepingu tingimused on sätestatud rendilepingu projektis, mis on avaldatud riigimaa oksjonikeskkonnas ja Maa- ja Ruumiameti kodulehel enampakkumisteate juures. Rendileping jõustub selle allkirjastamisest ning kehtib tähtajaliselt. Leping lõpeb enampakkumisteates ja rendilepingus märgitud kuupäeval.

9.4.2. Kui riigimaa kasutusleping tuleb sõlmida notariaalselt, siis koostab lepingu tehingut tõestav notar, kes võib lepingu tingimuste sõnastust muuta ulatuses, mis ei muuda nende sisu.

10. Tulemuste kehtetuks tunnistamine

10.1.1. Kui enampakkumise võitja ei sõlmi määratud tähtajaks lepingut või ei esita lepingu täitmise tagatist, võib oksjoni korraldaja põhjendatud juhul teha lepingu sõlmimise ettepaneku paremuselt teise pakkumise hinnaga teise pakkumise teinud isikule või õigustatud isikutele (olemasolul). Sellisel juhul tehakse enampakkumise tulemuste kinnitamise käskkirjas vastav muudatus ja määratakse lepingu sõlmimiseks tähtaeg, mis võib olla kuni üks kuu vastava otsuse tegemisest.

10.1.2. Kui kinnisasi jääb eelisõiguse saanud isikust tulenevatel põhjustel määratud tähtaja jooksul müümata või kasutusleping sõlmimata, siis **taastatakse enampakkumise võitja õigus kinnisasi omandada või kasutusse saada.** Enampakkumise võitjale saadetakse vastav teavitus kirjalikult enampakkumisele registreerumisel märgitud kontaktaadressil. Kui võitja soovib endiselt kinnisasja osta või kasutada, siis tuleb võitjal:

1) teatada kirjalikult sellest enampakkumise korraldajale;
2) tasuda uuesti tagatisraha korraldaja määratud korras.

Seejärel tehakse enampakkumise tulemuste kinnitamise otsuses vastav muudatus ja määratakse uus lepingu sõlmimise tähtaeg, mis võib olla kuni üks kuu tähtaja määramisest arvates.

11. Enampakkumise menetluse vaidlustamine

Pakkumismenetluses osalenud isikul, kes leiab, et pakkumismenetluses on rikutud tema õigusi või piiratud vabadusi, on õigus esitada vaie haldusmenetluse seaduses sätestatud korras ja tähtajal.

Ministri käskkirjaga tehtud otsuseid on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtajal, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule.