



OKSJONIL OSALEMISE TINGIMUSED

Taastuenergia arendamise eesmärgil hoonestusõiguse seadmiseks



2024

Sisukord

1. Üldinfo	2
2. Osalemine	2
2.1. Osalemise piirangud	2
2.2. Osaleja kohustused.....	2
2.3. Osalemine enda nimel	3
2.4. Osalemine esindajana.....	3
2.5. Ühispakkumise tegemine	4
3. Tagatisraha ja osavõtutasu	4
3.1. Tagatisraha tasumine	4
3.2. Osavõtutasu tasumine.....	5
4. Pakkumised	5
4.1. Pakkumiste esitamine.....	5
4.2. Enampakkumise lõppemine	6
5. Enampakkumise tulemused	6
5.1. Tulemuste teatavaks tegemine	6
5.2. Enampakkumiste tulemuste kinnitamine ja kinnitamata jätmine	7
6. Tagatisraha tagastamine	8
6.1. Enampakkumise võitja tagatisraha.....	8
6.2. Teiste osalejate tagatisraha	8
6.3. Tagatisraha pakkumiste esitamata jätmisel	8
6.4. Tagatisraha tagastamata jätmine	8
7. Lepingu sõlmimine	9
7.1. Lepingu sõlmimise õigus ja tähtaeg	9
7.2. Kasutusõiguse saanud isiku kohustused	9
7.3. Lepingu tingimused	9
8. Tulemuste kehtetuks tunnistamine	9
9. Enampakkumise menetluse vaidlustamine	10

1. Üldinfo

Maa-amet korraldab riigile kuuluvate kinnisasjade kasutusse andmist avalikul elektroonilisel enampakkumisel kooskõlas riigivaraseadusega.

Enampakkumise teated ilmuvad vähemalt kaks nädalat enne pakkumiste esitamise tähtpäeva.

Teavet kasutusse antavate kinnisasjade kohta saab aadressidelt:

- www.ametlikudteadaanded.ee
- www.maaamet.ee
- www.riigimaaoksjon.ee
- www.rmkk.ee (RMK haldamisel olevate kinnisasjade puhul)

Vajadusel saab lisainfot küsida telefoni teel riigimaa oksjonikeskkonnas 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 kümme tööpäeva enne pakkumiste esitamise tähtpäeva** e-posti aadressil maaamet@maaamet.ee või postiaadressil Akadeemia 4, 51003 Tartu.

2. Osalemine

2.1. Osalemise piirangud

Riigile kuuluva maa kasutusse andmiseks, sh hoonestusõigusega koormamiseks korraldatavatel enampakkumistel osalemiseks ja riigile kuuluva maa kasutusse saamiseks piiranguid ei esine.

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, alade ulatuste ja kõigi lisatud dokumentidega;

- 2.2.3. tutvuma enampakkumise tingimustega ja kinnitama riigimaa oksjonikeskkonnas enampakkumise tingimustega tutvumise ja nendega nõustumise. Sellega osaleja kinnitab, et on tutvunud ja nõustub kõikide enampakkumise tingimustega;
- 2.2.4. sisse logima ja registreeruma oksjonile ID-kaardi, Mobiil-ID või Smart-IDga riigimaa oksjonikeskkonnas aadressil www.riigimaaoksjon.ee, tasuma tagatisraha;
- 2.2.5. küsima kohalikult omavalitsuselt teavet detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise võimaluste kohta. Maa kasutusse andja ei saa tagada detailplaneeringu kehtestamist ega projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmist;
- 2.2.6. tutvuma Maa-ameti või RMK kodulehel ja riigimaa oksjonikeskkonnas avaldatud lepingu tingimistega;

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 ploki eeltäidetud. Esindaja kohustub oksjonile registreerumisel:

- 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) Sisestama registreerumise vormil nõutavad **esindatava andmed**.
- 3) Kinnitama esitatud andmete õigsust ja volikirja olemasolu.
- 4) **Registreerumisel lisama volikirja oksjonikeskkonda** või hiljemalt enne oksjoni lõppu esitama oksjoni korraldajale (Maa-ametile) e-posti teel (aadressil maaamet@maaamet.ee) või postiga (aadressil Maa-amet, Akadeemia 4, 51003 Tartu). Oksjoni korraldajal on õigus nõuda volikirja esitamist vajadusel ka pärast enampakkumise lõppu.

2.4.2. 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.

2.4.3. 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

Ühispakkumise tegemine enampakkumisel ei ole lubatud.

Kui oksjonikeskkonnas tehakse pakkumine ühispakkumisena, siis loetakse pakkujaks siiski vaid oksjonikeskkonda sisse loginud isik või ettevõtte, mida vastav isik esindab.

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 makseteatisel 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 märgitud. Makse sooritamisel mistahes andmete ebatäpse esitamise korral ei ole enampakkumisel osalemine võimalik. Selleks, et tagada piisav aeg tasutud makse info jõudmiseks riigimaa oksjonikeskkonda soovime tasuda makse vähemalt 2 tundi enne oksjoni lõppemise kellaaega.

3.1.3. Tagatisraha tasumisel sularahas pankas 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 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. Pakkumised peab tegema eurodes täisarvuna (ilma sentideta). Pakkumised peavad jääma riigimaa oksjonikeskkonnas märgitud vahemikku. Pakkumised ei saa olla alla alghinna.

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

4.1.5. Pakkumise kinnitamisega võtab pakkuja endale kohustuse tasuda oksjoniobjekti kasutusse võtmiseks pakutud hind ja sõlmida kasutusleping enampakkumise teates märgitud tingimustel ja kehtestatud tähtaja jooksul.

4.1.6. Enampakkumisel osalejad on oma pakkumisega seotud alates pakkumise tegemisest kuni enampakkumise tulemuste kinnitamiseni. 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 tähtjaks 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:
- 1) tehniline takistus on enampakkumisel põhjustanud õigusaktidega sätestatud korra rikkumise enampakkumise tulemust mõjutanud ulatuses;

- 2) vähemalt ühel elektroonilisel enampakkumisel pakkumisi teinud osalejale ei olnud õigust enampakkumisest osa võtta ja selle isiku või isikute osavõtt mõjutas oluliselt enampakkumise tulemust;
- 3) enampakkumisele ei esitatud ühtegi pakkumist;
- 4) ükski esitatud pakkumistest ei vasta nõuetele.

5.2. Enampakkumiste tulemuste kinnitamine ja kinnitamata jätmine

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

5.2.2. 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.

5.2.3. Tulemuste kinnitamise otsus saadetakse isikutele, kelle õigusi see puudutab, s.o enampakkumise võitja ja paremuselt teise pakkumise teinud isik. Otsus saadetakse kontaktaadressile (e-post või tavapost), mille osaleja on märkinud oksjonikeskkonnas dokumentide saatmise aadressiks.

5.2.4. Enampakkumine tunnistatakse nurjunuks ja tulemused jäetakse kinnitamata juhul, kui esineb vähemalt üks järgmistest asjaoludest:

- 1) enampakkumisel osalejana ei registreeritud ühtegi isikut;
- 2) ei esitatud ühtegi pakkumist või nõuetele vastavat pakkumist;
- 3) enampakkumisel osalejad rikkusid enampakkumise protseduurireegleid;
- 4) enampakkumisel ilmses osalejate kokkulepe või kooskõlastatud tegevus, mis mõjutas või võis oluliselt mõjutada enampakkumise tulemust;
- 5) enampakkumisel, kus alghinda ei määratud, võitis pakkumine, mis on riigi jaoks majanduslikult vastuvõetamatu.

5.2.5. Lisaks jäetakse enampakkumise tulemused kinnitamata juhul, kui:

- 1) enampakkumise läbiviimisel rikkus enampakkumise korraldaja või läbiviija enampakkumise protseduurireegleid;
- 2) enampakkumisel rikuti õigusaktidega sätestatud korda enampakkumise tulemust mõjutanud ulatuses;
- 3) vähemalt ühel elektroonilisel enampakkumisel pakkumisi teinud osalejale ei olnud õigust enampakkumisest osa võtta ja selle isiku või isikute osavõtt mõjutas oluliselt enampakkumise tulemust.

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

6. 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.

6.1. Enampakkumise võitja tagatisraha

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

6.2. Teiste osalejate tagatisraha

6.2.1. 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.

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

6.3. Tagatisraha pakkumiste esitamata jätmisel

6.3.1. 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.

6.4. Tagatisraha tagastamata jätmise

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

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

7. Lepingu sõlmimine

7.1. Lepingu sõlmimise õigus ja tähtaeg

7.1.1. Lepingu sõlmimise õiguse saab isik, kelle kasuks enampakkumise tulemused kinnitatakse. Tulemused kinnitatakse enampakkumise võitja ehk kõrgeima pakkumise teinud pakkuja kasuks. Leping tuleb sõlmida enampakkumise teates märgitud tähtaja jooksul.

7.2. Kasutusõiguse saanud isiku kohustused

7.2.1. Kasutusõiguse saanud isik on kohustatud **enne lepingu sõlmimist**:

- 1) veenduma kinnisasja vastavuses tema ootustele,
- 2) tutvuma riigimaa oksjonikeskkonnas ning RMK ja Maa-ameti kodulehtedel avaldatud enampakkumise teates esitatud infoga, sh kitsenduste kaardil kajastuva infoga, alade ulatustega ja dokumentidega,
- 3) kasutuslepingu sõlmimisel tutvuma lepingu tingimustega, mis on avaldatud enampakkumisteate juures.

7.3. Lepingu tingimused

7.3.1. Leping tuleb sõlmida kirjalikult ja tõestada notariaalselt.

7.3.2. Lepingu kohustuslikud tingimused on avaldatud riigimaa oksjonikeskkonnas ning Maa-ameti ja RMK kodulehel enampakkumisteate juures. Lepingu tingimuste lõpliku sõnastuse vormistab tehingut tõestav notar.

7.3.3. Leping jõustub selle allkirjastamisest ning kehtib tähtajaliselt. Leping lõpeb enampakkumisteates märgitud tähtpäeval.

8. Tulemuste kehtetuks tunnistamine

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.

9. 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.

Riigivara valitseja käskkirjaga tehtud otsuseid on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtajal.