

---

# AVALIKU KIRJALIKU ENAMPAKKUMISE TINGIMUSED

---

## SISU

---

---

ÜLDINFO .....	2
OSALEMINE .....	3
Kinnisasja ostmise piirangud .....	3
Osaleja kohustused .....	3
Osalemise avaldus .....	4
Osalemine enda nimel .....	5
Osalemine esindajana .....	5
TAGATISRAHA JA OSAVÕTUTASU .....	5
Tagatisraha tasumine .....	5
Osavõtutasu .....	6
PAKKUMISTE ESITAMINE .....	6
ENAMPAKKUMISE TULEMUSED .....	7
Pakkumiste avamine .....	7
Pakkumiste arvesse võtmine .....	7
Täiendav enampakkumise voor .....	7
Tulemuste teatavaks tegemine .....	8
OSTUÕIGUS JA EELISÕIGUSED .....	8
Päärneva metsaga kinnisasja omaniku eelisõigus .....	8
Põllumajandusliku kasutuslepinguga kasutaja eelisõigus .....	9
Kinnisasja ajutise kasutaja eelisõigus .....	10
Eelisõigus mitme erineva õigustatud isiku korral .....	10
ENAMPAKKUMISE TULEMUSTE KINNITAMINE.....	10
Tulemuste kinnitamata jätmine .....	11

TAGATISRAHA TAGASTAMINE.....	11
Kinnisasja ostja tagatisraha.....	11
Teiste osalejate tagatisraha.....	12
Tagatisraha pakkumise esitamata jätmisel .....	12
Tagatisraha tagastamata jätmise.....	12
LEPINGU SÕLMIMINE.....	12
Lepingu sõlmimise õigus .....	12
Lepingu sõlmimise tähtaeg.....	13
Ostja kohustused.....	13
Lepingu tingimused .....	13
Ostusumma ja lepingu sõlmimise kulud .....	14
TULEMUSTE KEHTETUKS TUNNISTAMINE .....	14
ENAMPAKKUMISE MENETLUSE VAIDLUSTAMINE .....	14

---

## ÜLDINFO

---

Riigimetsa Majandamise Keskus müüb riigile kuuluvaid kinnisasju avalikul kirjalikul enampakkumisel kooskõlas metsaseadusega, Riigimetsa Majandamise Keskuse põhimäärusega ja riigivaraseadusega.

Enampakkumise teated ilmuvad vähemalt kaks nädalat enne pakkumiste esitamise tähtpäeva.

Teavet müüdavate kinnisasjade kohta saab aadressidelt:

[www.ametlikudteadaanded.ee](http://www.ametlikudteadaanded.ee)

[www.rmkk.ee](http://www.rmkk.ee)

**Kirjalikult esitatavad küsimused** müüdavate kinnisasjade või enampakkumisel osalemise tingimuste kohta tuleb esitada **hiljemalt viis tööpäeva enne pakkumiste esitamise tähtaega** e-posti aadressil [kinnisvara@rmkk.ee](mailto:kinnisvara@rmkk.ee) või postiaadressil Toompuiestee 24, 10149 Tallinn.

## OSALEMINE

---

### Kinnisasja ostmise piirangud

**Enampakkumisel** 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**:

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. 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.

### Osaleja kohustused

**Osaleja on enne pakkumise tegemist kohustatud:**

1. **tähelepanelikult kinnisasja looduses üle vaatama.** Kinnisasja võib looduses üle vaadata igal ajal, kui enampakkumisteaates 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. **hoonestatud kinnistu korral üle vaatama ka kinnisasjal asuva(d) ehitise(d)**, et olla teadlik kinnistu ja seal asuvate ehitiste seisukorrast, suurusest ja piiridest. (RMK ei ole kursis kinnistutel asuvate ehitiste ehitustehnilise seisukorraga, pakkuja peab pakkumist tehes ja enampakkumise võitmisel kinnistute omandamisel arvestama ehitiste võimalike sanitaar- ja kapitaalremonttööde kuludega. RMK poolt müüdavatel ehitistel puuduvad energiamärgised);
3. **tutvuma müüdava objekti kohta Riigimetsa Majandamise Keskuse kodulehel avaldatud infoga**, kõigi lisatud dokumentidega. Tutvuma kinnistut sh ehitisi koormavatest kõigist kolmandate isikute õigustest – sõlmitud üüri/rendi/piiratud asjaõigusega koormamise lepingu(te)st, üüri/rendi/piiratud asjaõigusega koormamise lepingu tähtajast ja muudest tingimustest, samuti asjaolust, et kui üürile/rendileandja/kasutusse andja võõrandab kinnistu pärast üüri/rendi/piiratud asjaõigusega koormamise lepingu sõlmimist, lähevad üüri/rendi/piiratud asjaõigusega koormamise lepingust tulenevad üürile/rendile/kasutusse andja õigused ja kohustused üle kinnistu omandajale;
4. **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;

5. **tutvuma üldplaneeringuga** kohaliku omavalitsuse kodulehel, kinnisasjal **kasvava metsa** andmetega [metsaregistris](#), **kõigi katastriüksuse kitsendustega** [Maa-ameti geoportaali](#) kitsenduste kaardirakenduses;
6. **tutvuma** Riigimetsa Majandamise Keskuse kodulehel avaldatud enampakkumise **tingimustega**. Osalemise avalduse allkirjastamisega kinnitab osaleja, et on tutvunud ja nõustub kõikide enampakkumise tingimustega;
7. **tasuma tagatisraha ja osavõtutasu** enampakkumisteates märgitud summas ja korras ning **esitama tagatisraha ja osavõtutasu tasumise maksekorralduse koopia**, millel on märgitud nõutud andmed;
8. **esitama tähtaegselt Riigimetsa Majandamise Keskusele pakkumise**, mis vastab Ametlikes Teadaannetes ja Riigimetsa Majandamise Keskuse kodulehel avaldatud tingimustele.

## Osalemise avaldus

Enampakkumisel osalemise avalduse **soovitame esitada** Riigimetsa Majandamise Keskuse kodulehel **avaldatud teates toodud vormil**, et vältida eksimusi avalduse vormistamisel.

Enampakkumisel osalemise **avaldusel tuleb märkida**:

- 1) pakkuja **nimi**;
- 2) pakkuja **isikukood või registrikood**;
- 3) **kontaktaadress**, kontakttelefon ja olemasolu korral e-posti aadress;
- 4) müügiobjekti nimetus ja katastritunnus;
- 5) **dokumentide saatmise aadress** (postiaadress või e-posti aadress, kuhu enampakkumise korraldaja saadab enampakkumisega seotud teavitused ja dokumendid);
- 6) numbrite ja sõnadega kirjutatud **pakkumissumma** täisarvuna eurodes (ilma sentideta).  
Pakkumine ei tohi olla alla alghinna.  
Kui numbrite ja sõnadega kirjutatud summad erinevad, loetakse kehtivaks sõnadega kirjutatud summa.  
Kui pakkumissumma esitatakse sentidega, võetakse pakkumissummana arvesse vaid täisarvuline summa;
- 7) **nõustumine** enampakkumisel **osalemise** ja müüdava vara **ostmise tingimustega**, mis on kehtestatud enampakkumisteates;
- 8) pakkumise tegemise kuupäev;
- 9) pakkumise esitaja allkiri. Digitaalselt allkirjastatud avalduse puhul tuleb avaldusele juurde lisada ka digitaalse allkirja kinnitusleht. Digitaalselt allkirjastatud avaldus tuleb taasesitada ühe tööpäeva jooksul **pärast pakkumiste avamise tähtpäeva** e-posti teel Riigimetsa Majandamise Keskusele aadressile [kinnisvara@rmk.ee](mailto:kinnisvara@rmk.ee);
- 10) arvelduskonto number, kuhu tagatisraha tagastatakse juhul, kui tagatisraha makstakse ülekandega välisriigi pangast või sularahas panka.

## Osalemine enda nimel

Osalemisel enda nimel tuleb enampakkumisel osalemise avaldusel märkida kõik eeltoodud punktides nimetatud andmed iseenda kohta.

## Osalemine esindajana

Enampakkumisel võib nii juriidiline isik kui ka füüsiline isik pakkumise teha ka **esindaja kaudu, kellele on kirjalikult taasesitatavas vormis antud esindusõigus**.

**Teise isiku esindajana osalemisel** tuleb enampakkumisel osalemise avaldusel märkida:

- Pakkuja nimi, isiku- või registrikood ning kontaktaadress ja kontakttelefon - märkida **selle isiku** andmed, **kelle nimel pakkumine tehakse** ja kelle omandisse ostetav kinnisasi läheb.
- Dokumentide saatmise aadress - kas esindatava või esindaja aadress, olenevalt sellest, millisele aadressile soovib pakkuja, et enampakkumise korraldaja saadab enampakkumisega seotud dokumendid ja teavitused.
- Pakkumise esitaja allkiri - märkida pakkumise esitaja ehk **volitatud esindaja nimi ja allkiri**.
- Ülejäänud tingimuste osas täita enampakkumise osalemise avaldus samuti nagu osalemisel iseenda nimel.

Esindajana osalemisel tuleb koos enampakkumise avaldusega **esitada esindusõigust tõendav volikirj**. Digitaalselt allkirjastatud volikirja puhul tuleb juurde lisada ka digitaalse allkirja kinnitusleht ning andmete kontrollimiseks tuleb terve digikonteiner saata pakkumiste esitamise tähtpäevaks aadressil kinnisvara@rmk.ee. Müügi korraldajal on õigus nõuda volikirja esitamist vajadusel ka pärast pakkumiste esitamise tähtpäeva.

**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.

Kui enampakkumisel teise isiku nimel pakkumisi teinud **isikul puudus pakkumise tegemise ajal esindusõigus**, siis teda enampakkumisel **osalejaks ei loeta**.

## **TAGATISRAHA JA OSAVÕTUTASU**

---

**Hiljemalt pakkumise esitamise tähtpäevaks** peab osaleja tasuma **tagatisraha ja osavõtutasu** enampakkumisteates märgitud **summas ja täpsete pangaülekande rekvisiitidega**. Tagatisraha ja osavõtutasu tuleb tasuda **iga müügiobjekti kohta eraldi maksena** enampakkumisteates avaldatud Riigimetsa Majandamise Keskuse arvelduskontole.

## Tagatisraha ja osavõtutasu tasumine

Makse teostamisel tuleb märkida **vastavalt enampakkumisteates avaldatule**:

- **viitenumber**;

- makse selgitusse **katastritunnus, müügiobjekti nimetus ja metsamaade enampakkumine**;
- kui tasutakse teise isiku eest, siis lisada makse selgitusse **pakkuja nimi**, kelle eest tasutakse.

**Tagatisraha ja osavõtutasu tasumisel sularahas panka või ülekandega välisriigi pangast** tuleb osalemise avaldusel märkida IBAN kood, panga nimetus (kui tagatisraha tasutakse välisriigi pangast), konto omaniku nimi ja kontonumber, kuhu tagatisraha tagastada.

Tagatisraha ja osavõtutasu tasumise maksekorralduse koopia tuleb esitada koos enampakkumisel osalemise avaldusega kinnises ümbrikus.

## **Osavõtutasu**

Avalikul enampakkumisel võib riigivara võõrandamise 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 (võib maksta ühe ülekandega) sama viitenumbriga. Osavõtutasu osalejatele ei tagastata.

## **PAKKUMISTE ESITAMINE**

---

Pakkumised peab **esitama või saatma postiga kirjalikult** enampakkumisteates märgitud **tähtajaks teates märgitud aadressil**.

**Kui pakkumise teevad mitu isikut ühiselt, saavad need isikud riigivara omandamise õigust realiseerida üksnes ühiselt.**

Pakkumised tuleb esitada **iga müügiobjekti kohta eraldi suletud ümbrikus, mis on vormistatud vastavalt enampakkumisteates märgitule**. Postiga saatmise korral arvestada, et arvesse võetakse vaid need pakkumised, mille postiteenuse osutaja on Riigimetsa Majandamise Keskusesse edastanud ettenähtud tähtajaks.

Avalduse vormi täitmise juhiseid vaata punktist **Osalemise avaldus**.

Pakkumise kinnitamisega võtab pakkuja endale kohustuse kehtestatud tähtaja jooksul **tasuda müügiobjekti eest pakutud hind ja sõlmida notariaalses vormis müügileping enampakkumisteates märgitud tingimustel**.

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**.

## ENAMPÄKKUMISE TULEMUSED

---

### Pakkumiste avamine

Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatuse või nõukogu otsusega määratud komisjon **avab enampakkumisele esitatud ümbrikud** teates avaldatud tähtpäeval ja kellaajal.

Pakkumiste avamine on avalik.

### Pakkumiste arvesse võtmine

Komisjon kontrollib pakkumiste vastavust teates avaldatud tingimustele ja **võtab arvesse tähtaegselt ja nõuetekohaselt esitatud pakkumised**. Nõuetele vastavate pakkumiste hulgest selgitab komisjon välja kõrgeima pakkumise ja suuruselt teise pakkumise.

Esitatud **pakkumist ei võeta arvesse ja pakkujat ei loeta enampakkumisel osalejaks**, kui esineb mõni järgmistest puudustest:

- pakkumine esitatakse või selle toob postiteenuse osutaja Riigimetsa Majandamise Keskusele pärast nõutud tähtaega;
- esitatud ümbrikult ei ole võimalik aru saada, et see sisaldab pakkumist ja millisele objektile;
- tagatisraha või osavõtutasu ei ole makstud pakkumise esitamise tähtajaks;
- eksimus tagatisraha või osavõtutasu tasumisel ei võimalda tuvastada, kas see on tasutud õigele kontole, õige viitenumbriga ja nõutud summas;
- esitatud pakkumissumma on alla alghinna;
- teise isiku esindamise korral puudub esindusõigus pakkumise esitamiseks;
- mõni nõutud dokumentidest jäetakse esitamata või esitatakse puudustega ning enampakkumise tingimuste täitmist ei ole võimalik kindlaks teha.

Riigimetsa Majandamise Keskusele pärast nõutud tähtaega toodud pakkumisümbrik tagastatakse saatjale.

Tähtaegselt esitatud, kuid nõuetele mittevastava pakkumise kohta tehakse enampakkumise protokollis märge selle mitteosalemise põhjuse kohta.

### Täiendav enampakkumise voor

Kui kaks või enam enampakkumises osalejat **on teinud võrdse kõrgeima pakkumise**, võib nende vahel **10 päeva jooksul korraldada täiendava enampakkumise vooru**.

Täiendava vooru korraldamise otsustab enampakkumise korraldaja ning selles voorus on alghinnaks esimeses voorus pakutud kõrgeim pakkumine. Täiendav voor korraldatakse kirjaliku, suulise või elektroonilise enampakkumisena vastavalt müügi korraldaja otsusele.

Täiendava vooru tulemused tehakse teatavaks:

- 1) täiendavas voorus osalejatele suuliselt enampakkumise ruumis, kui täiendav voor korraldatakse suulise enampakkumisena;

- 2) täiendavas voorus osalejatele oksjonikeskkonnas protokoll avaldamisega kohe pärast enampakkumise võitja selgumist, kui täiendav voor korraldatakse elektroonilise enampakkumisena. Teistele esimeses voorus pakkumise esitanud isikutele edastatakse täiendava elektroonilise enampakkumise protokoll koopia e-posti või lihtkirjaga viie tööpäeva jooksul;
- 3) kirjalikult enampakkumise protokoll e-posti või lihtkirjaga edastamisega kõigile enampakkumisel osalejatele, kui täiendav voor korraldatakse kirjaliku enampakkumisena.

## **Tulemuste teatavaks tegemine**

Avaliku kirjaliku enampakkumise **tulemused fikseeritakse enampakkumise protokollis.**

Protokoll koopia edastatakse lihtkirja või e-postiga pakkumise esitanud isikutele **viie tööpäeva** jooksul enampakkumise toimumisest arvates aadressile, mis on enampakkumisel osalemise avalduses märgitud dokumentide kättesaamise aadressina (vastavalt postiaadressile või e-posti aadressile). Täiendava vooru korraldamise korral tehakse enampakkumise tulemused teatavaks viie tööpäeva jooksul arvates lõpliku tulemuse selgumisest.

Kui enampakkumisele ei esitatud ühtegi pakkumist või kui ükski esitatud pakkumistest ei vasta nõuetele, loeb komisjon enampakkumise nurjunuks.

Komisjon loeb enampakkumise nurjunuks ning teeb Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatusel või nõukogule ettepaneku jätta enampakkumise tulemused kinnitamata, kui komisjon tuvastab, et:

- 1) enampakkumisele ei esitatud ühtegi pakkumist;
- 2) ükski esitatud pakkumistest ei vasta nõuetele;
- 3) enampakkumisel rikuti õigusaktidega sätestatud korda enampakkumise tulemust mõjutanud ulatuses.

## **OSTUÕIGUS JA EELISÕIGUSED**

---

Müüdava kinnisasja ostuõiguse omandab isik, kelle kasuks kinnitatakse enampakkumise tulemused Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatusel või nõukogu otsusega. 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.

### **Piirneva metsaga kinnisasja omaniku eelisõigus**

RVS § 66 lõike 6 kohaselt on maatulundusmaa sihtotstarbega vähemalt 0,5 hektari suurust metsamaa kõlvikut sisaldava kinnisasja enampakkumisel võõrandamisel võõrandatava kinnisasjaga piirneva maatulundusmaa sihtotstarbega vähemalt 0,5 hektari suurust metsamaa kõlvikut sisaldava kinnisasja omanikul, kes osales enampakkumisel, kuid ei osutunud võitjaks, õigus omandada võõrandatav kinnisasi enampakkumisel kujunenud hinnaga, kui ta viie tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuste teatavaks tegemisest arvates kinnitab kirjalikult, et kasutab seda õigust. Kui õigustatud isiku kinnisasi koosneb mitmest katastriüksusest, peab võõrandatava kinnisasjaga vahetult piirneva vähemalt 0,5 hektari suurust metsamaa kõlvikut sisaldav katastriüksus. Kui



käesolevas lõikes nimetatud õigustatud isikuid on mitu, eelistatakse nendest kõrgema pakkumise teinud kinnisasja omanikku.

Seega on müüdava kinnisasjaga **piirneva kinnisasja omanikul eelisõigus** omandada võõrandatav kinnisasi enampakkumisel kujunenud hinnaga juhul, kui samaaegselt on täidetud järgmised tingimused:

- nii müüdav kui ka piirnev kinnisasi on **maatulundusmaa sihtotstarbega**;
- 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;
- piirneva kinnisasja **omanik osales enampakkumisel**, kuid ei osutunud võitjaks;
- piirneva kinnisasja omanik **esitab viie tööpäeva jooksul** enampakkumise tulemuste teatavaks tegemisest arvates müügi korraldajale (Riigimetsa Majandamise Keskusele) 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.**

### **Põllumajandusliku kasutuslepinguga kasutaja eelisõigus**

RVS § 66 lõige 7 sätestab, et põllumajanduslikul otstarbel kasutatava maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja võõrandamisel või kasutamiseks andmisel on võõrandatavat või kasutamiseks antavat maad enne enampakkumist viimasena põllumajandusliku kasutuslepingu alusel kasutanud isikul, kes osales enampakkumisel, kuid ei osutunud võitjaks, õigus kinnisasi omandada või kasutusse saada enampakkumisel kujunenud hinnaga, kui ta viie tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuste teatavaks tegemisest arvates kinnitab kirjalikult, et kasutab seda õigust. Kui käesolevas lõikes nimetatud õigustatud isikuid on mitu, eelistatakse isikut, kes kasutab võõrandatavat või kasutamiseks antavat kinnisasja suuremas ulatuses. Kui nimetatud kinnisasja suhtes soovivad oma õigust samal ajal kasutada käesoleva paragrahvi lõikes 6 ja käesolevas lõikes nimetatud isik, eelistatakse viimast. Käesolevas lõikes nimetatud õigust ei ole isikul, kellega sõlmitud kasutusleping lõpetati selle kasutajapoolse rikkumise tõttu.

Seega on **eelisõigus osta põllumajanduslikul otstarbel kasutatav** maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasi enampakkumisel kujunenud hinnaga **isikul**, kes:

- **kasutas** võõrandatavat maad enne enampakkumist **viimasena põllumajandusliku kasutuslepingu** alusel;
- **osales enampakkumisel**, kuid ei osutunud võitjaks;
- **esitab viie tööpäeva jooksul** enampakkumise tulemuste teatavaks tegemisest arvates müügi korraldajale (Riigimetsa Majandamise Keskusele) **kirjaliku taotluse**, et ta soovib eelisõigust kasutada.

**Eelisõigust ei ole isikul**, kellega sõlmitud kasutusleping lõpetati kasutajapoolse rikkumise tõttu.

## Kinnisasja ajutise kasutaja eelisõigus

RVS § 105 lõike 2 kohaselt on riigivaraseaduse alusel kasutamiseks andmata haritava maa või loodusliku rohumaa kõlvikut sisaldava maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja võõrandamisel või kasutamiseks andmisel on käesoleva seaduse § 66 lõikes 7 nimetatud õigustatud isikuks isik, kes kasutas enne kinnisasja riigi kinnisvararegistris registreerimist viimasena enam kui poolt võõrandatavast kinnisasjast või kasutamiseks antavast maa-alast maa ajutise kasutamise lepingu alusel.

Seega juhul, kui riik müüb **kinnisasja, mis vastab järgmistele tingimustele:**

- on **maatulundusmaa** sihtotstarbega;
- sisaldab **haritava maa või loodusliku rohumaa** kõlvikut;
- **ei ole eelnevalt olnud** riigivaraseaduse alusel **kasutamiseks** antud,

siis on RVS § 105 lõike 2 alusel **eelisõigus** omandada võõrandatav kinnisasi enampakkumisel kujunenud hinnaga **isikul**, kes:

- **kasutas** enne kinnisasja riigi kinnisvararegistris registreerimist **viimasena enam kui poolt** võõrandatavast kinnisasjast maa ajutise kasutamise lepingu alusel;
- **osaleb enampakkumisel**, kuid ei osutu võitjaks;
- **esitab viie tööpäeva jooksul** arvates enampakkumise tulemuste teatavaks tegemisest müügi korraldajale (Riigimetsa Majandamise Keskusele) **kirjaliku taotluse**, et ta soovib eelisõigust kasutada;
- lisab taotlusele maa kasutamise lepingu koopia ja olemasolul kasutusala asendiplaani.

## Eelisõigus mitme erineva õigustatud isiku korral

- Kui RVS § 66 lõike 6 alusel on õigus eelisõigust kasutada mitmel isikul, siis eelistatakse **nendest kõrgema pakkumise teinud kinnisasja omanikku.**
- 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.**
- Kui RVS § 105 lõike 2 nimetatud õigustatud isikuid on mitu, **eelistatakse isikut**, kes **kasutas** võõrandatavat kinnisasja **suuremas ulatuses.**

## **ENAMPAKKUMISE TULEMUSTE KINNITAMINE**

---

Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatus või nõukogu otsustab enampakkumise tulemuste kinnitamise või kinnitamata jätmise (sh nurjunuks tunnistamise tõttu) viie päeva jooksul enampakkumise läbiviimise tähtpäevast arvates. Riigivaraseaduse § 66 lg 6 ja lg 7 ning § 105 lg 2 rakendumise korral 20 tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste teatavaks tegemist. Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatus otsustab enampakkumise tulemuste kinnitamise või kinnitamata jätmise nende enampakkumisele pandud kinnisasjade osas, kus enampakkumisele pandud kinnisasja alghind oli kuni 32 000 eurot. Riigimetsa Majandamise Keskuse nõukogu otsustab enampakkumise tulemuste kinnitamise või kinnitamata jätmise nende enampakkumisele pandud kinnisasjade osas, kus enampakkumisele pandud kinnisasja alghind oli üle 32 000 euro.

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.

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 (piirinaaber, kinnisasja lepingu alusel kasutanud isik). Otsus saadetakse kontaktaadressile, mille osaleja on märkinud avalduses dokumentide saatmise aadressiks.

## **Tulemuste kinnitamata jätmine**

Enampakkumine tunnistatakse nurjunuks ja tulemused jäetakse kinnitamata juhul, kui:

- 1) enampakkumisel osalejana ei registreeritud ühtegi isikut;
- 2) ei esitatud ühtegi pakkumist või nõuetele vastavat pakkumist;
- 3) enampakkumisel osalejad rikkusid enampakkumise protseduuri reegleid;
- 4) enampakkumisel ilmnis 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.

Lisaks jäetakse enampakkumise tulemused kinnitamata juhul, kui:

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

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

## **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.

### **Kinnisasja ostja tagatisraha**

Enampakkumisel kinnisasja ostmise õiguse omandanud isiku makstud tagatisraha ei tagastata, vaid võetakse arvesse ostuhinna osalise tasumisena.

Kui isik, kelle kasuks esialgu tulemused kinnitati, müügilepingut ei sõlmi ja teistele kinnisasja omandamiseks 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.

### **Teiste osalejate tagatisraha**

Enampakkumisel osalejatele, kelle kasuks enampakkumise tulemusi ei kinnitata, tagastab korraldaja tagatisraha hiljemalt viie päeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist või enampakkumise nurjunuks kuulutamist/kinnitamata jätmisest.

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

### **Tagatisraha pakkumise esitamata jätmisel**

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

- tagatisraha maksja nimi;
- tasutud summa;
- makse kuupäev;
- makse teostamisel märgitud viitenumber;
- kui tagatisraha tasuti sularahas, siis ka kontonumber, kuhu tasutud summa tagastada.

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

### **Tagatisraha tagastamata jätmise**

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

Samuti jäetakse tagatisraha tagastamata isikule, kellest tulenevatel põhjustel tunnistatakse enampakkumise tulemused kehtetuks, näiteks juhul, kui isik hoidub müügilepingu sõlmimisest kõrvale ja kinnisasi jääb seetõttu müümata.

## **LEPINGU SÕLMIMINE**

---

### **Lepingu sõlmimise õigus**

Müügilepingu sõlmimise õiguse saab isik (edaspidi nimetatud ostja), kelle kasuks enampakkumise tulemused Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatuse või nõukogu otsusega kinnitatakse. Tulemused kinnitatakse:

- enampakkumise võitja ehk kõrgeima pakkumise teinud pakkuja kasuks juhul, kui kinnisasja müümisel ei kohaldu RVS § 66 lõikest 6 või 7 või § 105 lõikest 2 tulenev eelisõigus;
- õigustatud isiku (piirinaaber või maa õiguslikul alusel kasutaja) kasuks, kui kinnisasja müümisel on täidetud riigivaraseaduses sätestatud eelisõiguse kohaldamise tingimused.

Ostja võib 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 kohaliku omavalitsuse loa notarile enne müügilepingu sõlmimist. Vaata ka infot punktis [Kinnisasja ostmise piirangud](#).

## **Lepingu sõlmimise tähtaeg**

Kinnisasja müügileping (nii võlaõiguslik- kui asjaõiguslik leping) tuleb sõlmida notariaalselt hiljemalt 60 päeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest arvates.

## **Ostja kohustused**

Ostja on kohustatud **enne müügilepingu sõlmimist**:

- 1) veenduma kinnisasja vastavuses tema ootustele;
- 2) tutvuma vahetult enne lepingu sõlmimist tähelepanelikult kinnisasja seisukorraga looduses;
- 3) tutvuma Riigimetsa Majandamise Keskuse kodulehel avaldatud enampakkumisteates esitatud infoga, sh kitsenduste kaardil kajastuva info ja dokumentidega;
- 4) müügilepingu projektiga tutvumise soovi korral teavitama sellest müüjat või notarit;
- 5) esitama notarile nõukogu nõusoleku, kui ostjaks on äriühing, kellel peab äriseadustikust tulenevalt olema tehingu tegemiseks vastav nõusolek;
- 6) KAOKS § 4 lõikes 6 ja §-s 5 sätestatud juhul esitama notarile kohaliku omavalitsuse loa, kui see on nõutav.

## **Lepingu tingimused**

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

Müügilepingus sätestatakse muu hulgas järgmised tingimused:

- 1) ostja kinnitus, et ta ostab müügiobjekti sellises seisundis, nagu see on müügilepingu sõlmimise hetkel;
- 2) 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;
- 3) müüja ei vastuta kinnisasja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui ostja lepingu sõlmimisel kinnisasja lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma;
- 4) müüja kinnitus, et lepingus sisalduvad kitsenduste kaardil kajastuvad kitsendusi põhjustavate objektide andmed ning muu info, mis on müüjale teada lepingu sõlmimise ajal;
- 5) müüja ei vastuta kinnisasja suhtes kehtivate muinsuskaitsete, looduskaitsete ja muude seadusest tulenevate kitsenduste või muude varjatud puuduste eest, mis ei ole kantud kitsenduste kaardile ega ole lepingu sõlmimise ajal müüjale teada;
- 6) kitsenduste kaardil ja enampakkumisteates 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;
- 7) 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;

- 8) puuduste ilmnemisel peab ostja nendest müüjale teatama hiljemalt kolme kuu jooksul müügilepingu sõlmimisest;
- 9) ostja nõuded kinnisasja puuduste kohta aeguvad kolme kuu jooksul arvates müügilepingu sõlmimisest;
- 10) lepingu eseme valduse ülemineku hetkeks loetakse lepingu tõestamise hetk;
- 11) kinnisasja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb ostjale üle valduse üleandmisel;
- 12) maamaksukohustus tekib ostjal vastavalt maamaksuseadusele alates lepingu sõlmimisest järgneva aasta 1. jaanuarist;
- 13) ostja kinnitus, et tema suhtes ei ole välja kuulutatud pankrotti ega algatatud pankrotimenetlust;
- 14) müüja annab enne lepingu sõlmimist ostjale üle tema valduses olevad kinnisasjaga seotud dokumendid (nt katastriüksuse plaani koopia, piiriprotokoll koopia (olemasolul), kitsenduste kaardirakenduse väljatrükk);
- 15) lepingu sõlmimisega seotud notari tasu ja riigilõivu tasub ostja.

## **Ostusumma ja lepingu sõlmimise kulud**

**Tagatisraha ületava ostusumma** on ostja kohustatud **tasuma enne müügilepingu sõlmimist** Riigimetsa Majandamise Keskuse 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.

## **TULEMUSTE KEHTETUKS TUNNISTAMINE**

---

Kui kinnisasi jääb eelisõiguse saanud isikust tulenevatel põhjustel tähtaja jooksul müümata, siis **taastatakse enampakkumise võitja õigus kinnisasi omandada**. Enampakkumise võitjale saadetakse vastav teavitus kirjalikult enampakkumise avalduses märgitud kontaktaadressil. Kui võitja teatab kirjalikult, et soovib endiselt kinnisasja osta ning tasub uuesti tagatisraha korraldaja määratud korras, siis tehakse enampakkumise tulemuste kinnitamise otsuses vastav muudatus ja määratakse uus lepingu sõlmimise tähtaeg, mis võib olla kuni üks kuu tähtaja määramisest arvates.

Kui enampakkumise võitja ei sõlmi määratud tähtajaks lepingut või ei esita lepingu täitmise tagatist, võib müügi 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 otsuses vastav muudatus ja määratakse lepingu sõlmimiseks tähtaeg, mis võib olla kuni üks kuu vastava otsuse tegemisest.

## **ENAMPAKKUMISE MENETLUSE VAIDLUSTAMINE**

---

Enampakkumisel osaleja võib esitada korraldajale protesti enampakkumise ettevalmistamise ja korraldamise kohta kolme päeva jooksul enampakkumise tähtpäevast. Korraldaja esitab kahe päeva jooksul protesti laekumise päevast arvates otsustajale põhistatud arvamuse protesti arvestamise või arvestamata jätmise kohta. Juhul kui otsustaja leiab, et protestis nimetatud asjaolud mõjutasid

enampakkumise tulemust, tühistab ta enampakkumise tulemused ning määrab kordusenampakkumise.

Võõrandamismenetluses Riigimetsa Majandamise Keskuse juhatuse või nõukogu otsusega tehtud otsuseid on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtajal, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule.