

## **Avalik elektrooniline enampakkumine**

Metsaseaduse § 57 lg 4 tulenevalt teatame, et Riigimetsa Majandamise Keskus korraldab avaliku elektroonilise enampakkumise Saare maakonnas Saaremaa vallas Loona külas asuva Loona mõisa maa-ala ja seal asuvate hoonete rendile andmiseks.

**Pakkumisi saab elektrooniliselt esitada riigimaa oksjonikeskkonnas aadressil [riigimaaoksjon.ee](http://riigimaaoksjon.ee) alates 07.02.2025 kella 17:00st kuni 03.03.2025 kella 12:00-ni.**

**Enampakkumise tagatistrahha suurus on 500 eurot, osavõtutasu 30 eurot.** Enampakkumise tagatistrahha muutub rendilepingu sõlmimise korral lepingujärgse tagatistrahha osaks tagamaks rendilepingujärgsed nõuded. Tagatiselt rentnikule intressi ei maksta. Enampakkumise osavõtutasu osalejatele ei tagastata.

### **Rendilepingu ese**

Rendile antakse Saare maakonnas, Saaremaa vallas, Loona külas asuv Loona mõisa maa-ala (katastriüksus 30101:005:0437, riigi kinnisvararegistri kood KV33643, suurusega 32837 m<sup>2</sup>) ja seal asuvad muinsuskaitsealune mõisa peahoone (riigi kinnisvararegistri kood KV33643H1, kasuliku pinnaga 616,3 m<sup>2</sup>), tõllakuur (riigi kinnisvararegistri kood KV33643H4, kasuliku pinnaga 52 m<sup>2</sup>) ja büroohoone (riigi kinnisvararegistri kood KV33643H7, kasuliku pinnaga 109,6 m<sup>2</sup>) koos sinna juurde kuuluvate päraldiste ja inventariga (edaspidi nimetatud koos kui *rendipind või RMK Loona mõis*) järgmises valmisolekus:

Mõisa peahoones on kokku üksteist tuba. Esimesel korrusel asub eraldi sissekäiguga kööginurgaga külaliskorter kolmele. Teisel korrusel asuvad 1 ühekohaline, 7 kahekohalist tuba ja 2 kahetoalist sviiti. Esimesel korrusel asub fuajee, köögiplakk, 2 teenindussali, suur saal. Keldrikorrusel asub saun ja kaminasaal. Kõigis tubades on dušš ja wc. Kogu hoone sisustus ja inventar tubades on rahuldavas seisukorras. Veevarustus lokaalne, kanalisatsioon – lokaalne - reoveepuhasti, hoone köetav maakütel.

Tõllakuur on kasutuses laohoonena. Ei ole köetav. Tõllakuuri tagumises osas eraldi 2 wc-d.

Büroohoone – esimesel korrusel kabinet, köök, wc, duširuum, teine korrus katusekorrus ühe suure ruumina. Hoone on köetav maakütel.

### **Rendipinna sihtstarve**

Rendipinda tuleb kasutada hotelli, motelli või külalistemajana. Rentnik peab rendilepingu eset majandama vastavalt selle sihtotstarbele ning kasutama seda korrapäraselt, heaperemehelikult ja loodussäästlikult.

Rentnikul on kohustus rendipinda kasutades oma tegevuses igati arvestada [turismiseadusest](#) tulenevate nõuetega, [looduskaitseadusest](#) tulenevate [Vilsandi rahvusparki kaitse-eeskirjaga](#) ja [muinsuskaitseadusest](#) tulenevate [kõigi muinsuskaitse nõuetega](#).

### **Rendilepingu tähtaeg**

Sõlmitakse tähtajaline rendileping kehtivusega 10 (kümme) aastat. Renditasu korrigeeritakse üks kord aastas vastavalt tarbijahinnaindeksi muutusele. Esimene renditasu korrigeerimine toimub 2027 aasta 1.jaanuarist.

## **Rendi alghind ja kõrvalkulud**

Kalendrikuus makstava **rendi alghind enampakkumisel on 1500 eurot**. Rendihinnale lisandub käibemaks.

**Rentnik on kohustatud kandma ka kõik rendipinna kasutamise seotud kõrvalkulud** (sh elektri -, side-, jäätmeveo-, küttekulud, rendile antud hoonetega seotud kindlustusmaksed, maamaks). **Lisaks on rentnikul kohustus** hoida omal kulul korras kogu külastuskeskuse õueala (ca 3 ha - sh regulaarselt suveperioodil muru niita, sügisel lehti riisuda, oksid kokku korjata, talvel kõik kinnistul asuvad teerajad ja parklad lumevabana hoida), hoida töökorras ja hooldada kohalikke reoveepuhastit ja teha rendile antud hoonetes väiksemaid, oma tegevuseks vajalikke ehitus- ja sanitaarremonttöid.

## **Lepingu täitmise tagatis**

Rendilepingu sõlmimisel on rentnikul kohustus võimalike rendilepingust tulenevate nõuete tagamiseks tasuda tagatis kolme kuu lepingujärgse rendi summas (st. enampakkumisel kujunenud rendihind, millele lisandub käibemaks), vastavalt rendileandja esitatud arvele. Tagatise suuruse määramisel tehakse tasaarveldus rentniku poolt enampakkumisel tasutud tagatisrahaga. Tagatiselt rentnikule intressi ei maksta.

## **Rentnikule esitatavad nõudmised**

Rentnikul ei tohi olla varasemaid võlgnevusi ega muid lepinguliste kohustuste täitmata jätmisi rendileandja ees.

## **Rendilepingu muud olulised tingimused**

Rendipinna **valdus antakse rendileandja poolt rentnikule üle** pärast rendilepingu sõlmimist kirjaliku vara üleandmise akti alusel.

**Rentnikul puudub õigus** oma lepingujärgseid õigusi ja kohustusi üle anda ning anda rendipinda või osa sellest allrendile ilma rendileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta.

**Rentnik on rendipinna vastuvõtmisel ja pakkumise tegemisel teadlik** rendipinna seisukorrast, kõigist rendipinna puudustest ning rentnik on enne pakkumise tegemist ja rendilepingu sõlmimist rendipinnaga ning seal kehtivate piirangutega ja kohustustega piisavalt ja igakülgselt tutvunud ning soovib rendipinda just sellises seisukorras ja koos selliste piirangutega ja kohustustega kasutusele võtta. **Rentnik on teadlik**, et rendipind asub Vilsandi rahvusparki territooriumil ning seal kehtib Vabariigi Valitsuse 22.05.1996 määrusega nr 144 „[Vilsandi rahvusparki kaitse-eeskirja ning välispiiri kirjelduse kinnitamine](#)” kehtestatud kaitsekord ja rendipind on tunnustatud kultuurimälestiseks kultuuriministri 27. 10.1998 määrusega nr 25 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine](#)” ja sellele kehtib kultuurimälestise kaitsevöönd, mis on kehtestatud kultuuriministri 13.05.2005 käskkirjaga nr 194 „[Kultuurimälestiseks tunnistamine, kultuurimälestiseks olemise lõpetamine ja kaitsevööndi määramine](#)”. **Rendileandja ei vastuta** rendipinna puuduste ja rendipinnal asuva rentniku vara juhusliku hävimise eest.

## **Rentnikul on kohustus:**

- tagada rendipinna säilimine, ohutus, korrashoid ja heaperemehelik kasutamine;
- täita rendipinna kasutamisel kõiki heakorra-, ohutustehnika-, tuleohutus-, keskkonna- ja muinsuskaitse nõudeid, vältides oma tegevusega kõiki kahjulikke mõjusid inimeste

tervisele, rendileandja varale ja looduskeskkonnale ning likvideerida ja hüvitada koheselt tekkinud kahju;

- teavitada koheselt rendileandja esindajat kõigist rendipinnal toimuvatest avariidest ja õnnetus - ja kahjutekkimise juhtumitest;
- kooskõlastada enne rendipinnale rajatiste (pingid, peenrad jms) paigaldamist või rajamist, samuti telkimisplatside korraldamine eelnevalt kirjalikult rendileandja esindajaga;
- kooskõlastada kõik rendipinnale tehtavad parendused ja muudatused eelnevalt kirjalikult rendileandja esindajaga;
- tagastada rendipind lepingu lõppedes seisundis, mis vastab rendipinna lepingukohasele kasutamisele, kirjaliku vara üleandmise akti alusel.

### **Rendilepingu ennetähtaegne lõpetamine**

**Rendileandja võib rendilepingu mõjuval põhjusel üles öelda**, teatades sellest rentnikule ette 6 (kuus) kuud, hüvitades samal ajal kõik temaga eelneval kokkuleppel rendipinnale tehtud parendused proportsioonis, millises osas toimus erakorraline ülesütlemine enne lepingu lõppemise tähtpäeva.

**Rentnik võib rendilepingu mõjuval põhjusel üles öelda**, teatades sellest rentnikule ette 6 (kuus) kuud, kuid sel juhul puudub rendileandjal kohustus hüvitada rentnikule parendusi.

**Rendileandja võib rendilepingu koheselt üles öelda** kui ilmneb, et rentnik ei ole kinni pidanud looduskaitseseadusest või muinsuskaitseseadusest või Vabariigi Valitsuse 22.05.1996 määrusega nr 144 „Vilsandi rahvusparki kaitse-eeskirja ning välispiiri kirjelduse kinnitamine" kehtestatud kaitsekorrast või ei täida oma lepingulisi kohustusi piisava hoolsusega.

### **Enampakkumisel osalemise tingimused**

Enampakkumisel võivad osaleda kõik isikud, arvestades õigusaktides ettenähtud piiranguid.

**Enampakkumisel osaleja on kohustatud enne pakkumise tegemist:**

- **tähelepanelikult rendipinna üle vaatama.** Rendipinnaga kohapeal tutvumiseks ja täiendava info saamiseks tuleb pöörduda RMK kontaktisiku Arne Puparti poole, [arne.pupart@rmk.ee](mailto:arne.pupart@rmk.ee), 504 1376. Rendipinna ja seda puudutavate andmetega tutvumata jätmise korral ei saa pakkuja hiljem väita, et ta ei olnud teadlik rendipinna seisukorrast;
- **tutvuma rendipinna kohta riigimaa oksjonikeskkonnas** avaldatud infoga sh kitsenduste kaardil kajastuva info ja kõigi lisatud dokumentidega;
- registreeruma ID-kaardi, Mobiil-ID või Smart-ID abil riigimaa oksjonikeskkonnas aadressil <https://riigimaaoksjon.ee> ja märkima registreerimise vormil kõik nõutud andmed;
- **teise isiku (sh ettevõtte) esindajana** osalemisel täitma oksjonikeskkonnas nõutud andmed nii esindaja (juriidilise või füüsilise isiku nimel pakkumise esitaja) kui pakkuja (isik, kelle nimel pakkumine tehakse) kohta ning esitama enne oksjoni lõppu vastav volikiri müügi korraldajale (Riigimetsa Majandamise Keskus) e-posti teel (aadressil: [kinnisvara@rmk.ee](mailto:kinnisvara@rmk.ee)) või postiga (Riigimetsa Majandamise Keskus, Toompuiestee 24, Tallinn 10149). Volikirja ei ole vaja esitada, kui äriühingu nimel pakkumise esitaja esindusõigus kajastub elektroonilises äriregistris. Kui enampakkumisel teise isiku nimel pakkumisi teinud isikul puudus pakkumise tegemise ajal esindusõigus, siis teda enampakkumisel osalejaks ei loeta;
- **tutvuma enne registreerumist enampakkumise tingimustega** ja kinnitama tingimustega nõustumist. Sellega osaleja kinnitab, et on tutvunud ja nõustub kõikide enampakkumise tingimustega;

- **tasuma tagatisraha ja osavõtutasu** vastavalt oksjonikeskkonna poolt koostatavas makseteatises näidatud andmetele. Tagatisraha ja osavõtutasu maksmisel sularahas panka tuleb registreerimisel märkida arvelduskonto number ja konto omaniku nimi. Tasudes tagatisraha välisriigi pangast tuleb registreerimisel märkida ka arveldusarve panga SWIFT/BIC kood. 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 kellaega.

### **Pakkumised tuleb esitada:**

- **ainult riigimaa oksjonikeskkonnas** pärast osalejana registreerumist ja tagatisraha ning osavõtutasu laekumist makseteatisel näidatud kontole;
- **eurodes täisarvuna** (ilma sentideta) ühe kalendrikuu tasuna ilma käibemaksuta rendiobjekti kasutamise eest, järgides väljaandes Ametlikud Teadaanded, RMK veebilehel ja riigimaa oksjonikeskkonnas avaldatud tingimusi ja korda;
- **summas, mis ei tohi olla alla alghinna.**

**Pakkuja peab tutvuma oksjonikeskkonna kasutamise juhenditega**, mis on kättesaadavad oksjonikeskkonna avalehel. Kui enampakkumisel osalemisel ja pakkumiste tegemisel esineb tehnilisi takistusi, peab pakkuja viivitamatult sellest informeerima oksjoni korraldajat (Riigimetsa Majandamise Keskus) e-posti aadressil [kinnisvara@rmk.ee](mailto:kinnisvara@rmk.ee)

**Enampakkumisel osalejaks loetakse pakkuja**, kes on määratud tähtjaks esitanud nõuetekohase pakkumise.

Pakkumise kinnitamisega **võtab pakkuja endale kohustuse** tasuda rendiobjekti eest pakutud hind ja sõlmida rendileping enampakkumise teates märgitud tingimustel ja kehtestatud tähtaja jooksul.

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.

**Elektrooniline enampakkumine on pikeneva lõpuga.** Pakkumiste esitamine lõpeb ülalpool märgitud tähtpäeval ja kellaajal juhul, kui 15 minutit enne märgitud kellaaja saabumist ei ole laekunud ühtegi uut pakkumist. Kui 15 minuti jooksul enne tähtaja saabumist laekub uus pakkumine, loetakse selle pakkumise laekumise hetk pikeneva lõpu perioodi uueks alguseks. Enampakkumine pikeneb 15 minuti võrra seni, kuni selle aja jooksul laekub uus pakkumine. Enampakkumine lõpeb siis, kui 15 minuti jooksul ei ole laekunud ühtegi uut pakkumist.

Enampakkumise tulemused selgitatakse välja automaatselt riigimaa oksjonikeskkonnas. Enampakkumise **tulemused fikseeritakse enampakkumise koondprotokollis**. Elektroonilise enampakkumise võitjaks on kõrgeima pakkumuse teinud osaleja.

**Protokoll on kõigile pakkumuse teinud osalejatele kättesaadav** riigimaa oksjonikeskkonnas aadressil [riigimaaoksjon.ee](http://riigimaaoksjon.ee) kohe pärast enampakkumise võitja selgumist. Protokolliga saavad tutvuda ainult pakkumuse teinud osalejad.

Pakkumisest osavõtjale, **kes enampakkumist ei võitnud, tagastatakse tagatisraha viie päeva jooksul** pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist või pakkumise nurjunuks kuulutamist.

**Enampakkumise tulemused kinnitatakse** või jäetakse kinnitamata **hiljemalt viie päeva jooksul** enampakkumise läbiviimise päevast arvates. Parimaks pakkumuseks tunnistatakse kõrgeima hinnaga pakkumus. Enampakkumise võitjale saadetakse teade enampakkumise tulemuste kinnitamisest või kinnitamata jätmisest viivitamata pärast asjaomase otsuse tegemist kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

**Enampakkumise tulemuse kinnitamise korral sõlmitakse enampakkumise võitjaga kolmekümne päeva jooksul rendileping** tingimusel, et isikul ei ole võlgnevusi ega muid lepinguliste kohustuste täitmata jätmisi RMK ees. Juhul kui enampakkumise võitja loobub rendilepingu sõlmimisest ettenähtud tähtaja jooksul, jäetakse talle enampakkumise tagatisraha tagastamata.

Pakkumised, mis ei ole esitatud tähtaegselt või ei vasta õigusaktides või käesolevas teates esitatud nõuetele või mille esitanud isikud, kelle esindusõigus ei ole tõendatud, loetakse nõuetele mittevastavaks ning enampakkumisel ei osale.

Enampakkumisel osaleja võib esitada korraldajale protesti enampakkumise ettevalmistamise ja korraldamise kohta kolme päeva jooksul enampakkumise tähtpäevast.

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