AVALIK ELEKTROONILINE ENAMPAKKUMINE

RMK valduses olevate kinnisasjade võõrandamiseks ja kasutusse andmiseks

Käesolevad tingimused kehtivad alates 20.11.2026

1. Üldine info

Riigimetsa Majandamise Keskus (*edaspidi RMK*) müüb ja annab kasutusse riigile kuuluvaid kinnisasju avalikul elektroonilisel enampakkumisel kooskõlas metsaseaduse, RMK põhimääruse ja riigivaraseadusega.
Enampakkumise teated ilmuvad vähemalt 10 (kümme) päeva enne pakkumuste esitamise tähtpäeva.
Teavet müüdavate ja kasutusse antavate kinnisasjade kohta saab aadressidelt:

- **www.ametlikudteadaanded.ee**
- **www.rmk.ee**
- **www.riigimaaoksjon.ee**

Müügiobjektide enampakkumise teated avaldatakse lisaks ka **www.kv.ee/**

Kirjalikult esitatavad küsimused kinnisasjade või enampakkumisel osalemise tingimuste kohta tuleb esitada **hiljemalt viis tööpäeva enne pakkumuste esitamise tähtpäeva enampakkumise teates märgitud** e-posti aadressil (kinnisvara@rmk.ee või rmkplk@rmk.ee) või postiaadressil Toompuiestee 24, 10149 Tallinn.

2. Enampakkumisel osalemine

Kinnisasja kasutusse andmise piirangud

Riigile kuuluva maa kasutusse andmiseks korraldataval enampakkumisel osalemiseks ja riigile kuuluva maa kasutusse saamiseks piiranguid ei esine.

Kinnisasja ostmise piirangud

Riigile kuuluva maa müümiseks korraldataval 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:

- 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.

- 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 pakkumuse tegemist kohustatud:

- **tähelepanelikult objekti looduses üle vaatama**. Kinnisasja võib looduses üle vaadata igal ajal, kui enampakkumise teates ei ole eraldi määratud konkreetse kinnisasjaga tutvumise aega ja tingimusi. Kui kinnisasi on hoonestatud, tuleb tähelepanelikult üle vaadata ka sellel paiknevad ehitised. **Kinnisasja ja seda puudutavate andmetega tutvumata jätmise korral ei saa pakkuja hiljem väita, et ta ei olnud teadlik kinnisasja seisukorrast**;
  tutvuma objekti koormavate kolmandate isikute õigustega – tutvuma sõlmitud üüri- ja rendilepingute ning kinnisasja piiratud asjaõigustega koormamise lepingutega, on teadlik nende kehtivusest, tähtaegadest ja muudest tingimustest ning asjaolust, et kinnisasja võõrandamisel lähevad kehtivatest üüri- ja rendilepingutest tulenevad üürileandja ja rendileandja õigused ning kohustused seaduses sätestatud korras üle kinnisasja omandajale. Samuti on ostja teadlik, et kinnisasja koormavad piiratud asjaõigused jäävad kinnisasja omandiõiguse üleminekul kehtima vastavalt nende sisule ja seaduses sätestatule;
- **tutvuma objekti kohta riigimaa oksjonikeskkonnas avaldatud infoga**, sh kitsenduste kaardil kajastuva info ja kõigi lisatud dokumentidega;
- **tutvuma enampakkumise tingimustega ja kinnitama riigimaa oksjonikeskkonnas enampakkumise tingimustega tutvumise ja nendega nõustumise**. Sellega osaleja kinnitab, et on tutvunud ja nõustub kõikide enampakkumise tingimustega;
- **sisse logima ja registreeruma oksjonile** ID-kaardi, Mobiil-ID või Smart-IDga riigimaa oksjonikeskkonnas aadressil www.riigimaaoksjon.ee, tasuma osavõtutasu ja tagatisraha (kui need on määratud);
- **kinnisasja võõrandamisel tutvuma kinnisasja osas kehtivate planeeringutega**, sh üldplaneeringuga ning küsima kohalikult omavalitsuselt teavet detailplaneeringu koostamise algatamise ja kehtestamise ning projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmise võimaluste kohta;
- **kinnisasja kasutusse andmisel tutvuma** RMK kodulehel ja riigimaa oksjonikeskkonnas avaldatud kehtivate kinnisasja rendilepingu tüüptingimustega ja sõlmitava rendilepingu projektiga.

Kinnisasja müügioksjonil osalejal on oluline teada ja teadvustada, et RMK kinnisasja müüjana ei saa ostjale lubada ega tagada kinnisasja senise sihtotstarbe säilimist või selle muutmist, detailplaneeringu kehtestamist ega ehitusõiguse saamist, sh projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmist.

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.

Osalemine esindajana

Enampakkumisel võib nii juriidiline isik kui ka füüsiline isik pakkumuse 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:

- 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.
- Sisestama registreerumise vormil nõutavad esindatava andmed;
- Kinnitama esitatud andmete õigsust ja volikirja olemasolu;
- Registreerumisel lisama volikirja oksjonikeskkonda või hiljemalt enne oksjoni lõppu esitama oksjoni korraldajale enampakkumise teates näidatud e-posti aadressile (kinnisvara@rmk.ee või rmkplk@rmk.ee) või postiaadressil Toompuiestee 24, 10149 Tallinn. Oksjoni korraldajal on õigus nõuda volikirja esitamist vajadusel ka pärast enampakkumise lõppu.

Volikirja ei ole vaja esitada, kui äriühingu nimel pakkumuse 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 pakkumuse teinud isikul puudus pakkumuse tegemise ajal esindusõigus, siis teda enampakkumisel osalejaks ei loeta. Kui nimetatud isiku osavõtt mõjutas oluliselt enampakkumise tulemust, siis loetakse enampakkumine nurjunuks ja jäetakse enampakkumise tulemus kinnitamata.

Ühispakkumuse tegemine

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

Ühispakkumuse korral peab olema antud ühispakkujaid esindavale oksjonikeskkonda sisse logivale isikule kirjalikult taasesitatavas vormis esindusõigus. Ühispakkumuse tegemisel on esindajal lõigus ***Osalemine esindajana*** toodud kohustused. Samad tingimused kehtivad ka volikirja esitamisele.

3. Tagatisraha ja osavõtutasu

Elektroonilisel enampakkumisel osalemiseks tuleb enne pakkumuse tegemist tasuda tagatisraha ja osavõtutasu (kui need on määratud). Osavõtu tasu ja tagatisraha suurus esitatakse enampakkumise teates.

Oksjonikeskkonnas sisse loginud ja oksjonile registreerunud osaleja saab teha soovitud objektile pakkumuse alles pärast seda, kui tema tasutud tagatisraha ja osavõtutasu (kui need on määratud) on laekunud Rahandusministeeriumi kontole või vastav makse on edukalt teostatud otse oksjonikeskkonnas olevaid pangalinke kasutades.

Oksjonikeskkond koostab osalejale makseteatise informatsiooniga tagatisraha ja osavõtutasu maksmise kohta.

Tagatisraha ja osavõtutasu tasumine

Osaleja tasub **tagatisraha** summa makseteatisel näidatud Rahandusministeeriumi arvelduskontole, valides maksjale sobiva panga. **Osavõtutasu** tuleb maksta tagatisrahaga samale kontole, sama viitenumbriga.
Osavõtutasu osalejatele ei tagastata.

Ülekande tegemise viisi valib maksja ise (oksjonikeskkonna pangalingiga, internetipangas või pangakontoris). 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 makse tasuda vähemalt 2 tundi enne oksjoni lõppemise kellaaega.

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.

4. Pakkumused

Pakkumuste esitamine

Pakkumusi saab esitada ainult oksjonikeskkonnas pärast oksjonile registreerumist ning tagatisraha ja osavõtutasu (kui need on määratud) **laekumist teates näidatud kontole või eduka makse teostamist pangalingi vahendusel.** Kui osaleda soovija ei maksa määratud tagatisraha ja osavõtutasu 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.

Enampakkumisel osaleja võib kuni tähtpäeva saabumiseni teha piiramatu arvu pakkumusi.
Enampakkumisel osalejad sisestavad oma pakkumused elektrooniliselt.
Pakkumused tuleb teha eurodes täisarvuna (ilma sentideta).

Pakkumuse sisu/olemus avaldatakse enampakkumise teates:

- müügi pakkumuseks on oksjoniobjekti ostuhind;
- kasutustasu pakkumuseks on kindla perioodi tasu kogu kasutusala kasutamise eest. Üldjuhul on hoonestamata kinnisasja kasutusse andmisel pakkumuseks ühe aasta kasutustasu;
- kasutustasu pakkumuseks võib olla ka tasu kasutusala pindalaühiku või muu pakkumise objekti määratluse kohta.

Pakkumus peab jääma riigimaa oksjonikeskkonnas märgitud vahemikku.
Pakkumus ei saa olla alla alghinna.
Pakkumus ei sisalda käibemaksu (kui enampakkumise teates ei ole märgitud teisiti).

Kui enampakkumisel osalemisel ja pakkumuse tegemisel esineb tehnilisi tõrkeid, peab pakkuja sellest viivitamatult informeerima oksjoni korraldajat, teade tuleb saata enampakkumise teates näidatud e-posti aadressile (kinnisvara@rmk.ee või rmkplk@rmk.ee).

Pakkumuse 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.

Enampakkumisel osaleja on oma pakkumusega seotud alates pakkumuse tegemisest kuni enampakkumise tulemuse kinnitamiseni.

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

Enampakkumise lõppemine

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 pakkumust.

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

5. Enampakkumise tulemus

Avaliku elektroonilise enampakkumise tulemus selgitatakse välja automaatselt riigimaa oksjonikeskkonnas. Enampakkumise protokolli kantakse kõik määratud tähtajaks nõuetekohase pakkumuse teinud osalejad.

Tulemuse teatavaks tegemine

Avaliku elektroonilise enampakkumise tulemus fikseeritakse enampakkumise protokollis.
Elektroonilise enampakkumise, so oksjoni võitjaks on kõrgeima pakkumuse teinud osaleja.

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

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

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

6. Ostuõigus, kasutuslepingu sõlmimise õigus ja eelisõigused

Müüdava kinnisasja ostuõiguse või kasutuslepingu sõlmimise õiguse omandab isik, kelle kasuks kinnitatakse enampakkumise tulemus.
Kui enampakkumisel kohaldatakse RVS § 66 lõigetes 6 ja 7 sätestatud eelisõigust kinnisasi omandada või võtta kasutusse enampakkumisel kujunenud hinnaga, lähevad enampakkumise võitja õigused ja kohustused ülaltoodud sätetes nimetatud õigustatud isikule üle ja enampakkumise tulemus kinnitatakse õigustatud isiku kasuks.

Eelisõigust ei kohaldata juhul, kui pakkumuse teeb mitu isikut ühiselt, kuid kõigil pakkujatel seaduse järgi eelisõigust ei ole.

Kinnisasja võõrandamisel:

Piirneva metsaga kinnisasja omaniku eelisõigus

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:

- 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 5 (viie) tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuse teatavaks tegemisest arvates oksjoni korraldajale (RMK-le) 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 lõike 7 kohaselt on põllumajanduslikul otstarbel kasutatava maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja enampakkumisel kujunenud hinnaga ostmise sõlmimise eelisõigus isikul, kes:

- kasutas võõrandatavat maatükki enne enampakkumist kasutuslepingu alusel viimasena põllumajandusliku kasutuslepingu alusel;
- osales pakkumisel, kuid ei osutunud võitjaks;
- esitab 5 (viie) tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuse teatavaks tegemisest arvates oksjoni korraldajale (RMK-le) kirjaliku taotluse, et ta soovib eelisõigust kasutada.

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

Eelisõigus mitme erineva õigustatud isiku korral

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

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

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

Kinnisasja põllumajanduslikul eesmärgil või poollooduslike koosluste hooldamiseks kasutusse andmisel:

Maatüki viimase kasutaja eelisõigus

Eelisõigus saada maatükk kasutusse enampakkumise võitja poolt pakutud hinnaga on isikul, kes:

- kasutas maatükki enne pakkumist kasutuslepingu alusel viimasena (õiguslik kasutaja);
- kes osales pakkumisel, kuid ei osutunud võitjaks;
- esitab 5 (viie) tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuse teatavaks tegemisest arvates oksjoni korraldajale (RMK-le) kirjaliku taotluse, et ta soovib eelisõigust kasutada.

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

Piirneva/külgneva maatüki kasutaja eelisõigus

Eelisõigus saada maatükk kasutusse enampakkumise võitja poolt pakutud hinnaga on isikul, kes:

- kasutas pakkumisel oleva maatükiga külgnevat maatükki enne pakkumist viimasena või kes kasutab seda kehtiva kasutuslepingu alusel;
- kes osales pakkumisel, kuid ei osutunud võitjaks;
- esitab 5 (viie) tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuse teatavaks tegemisest arvates oksjoni korraldajale (RMK-le) kirjaliku taotluse, et ta soovib eelisõigust kasutada.

Eelisõigust ei ole isikul, kellega sõlmitud kasutusleping lõpetati kasutajapoolse rikkumise tõttu.
Kui õigustatud isikuid on mitu, eelistatakse kõrgema pakkumuse teinud isikut.

Eelisõigus mitme erineva õigustatud isiku korral

Kui eelisõigust tahab samaaegselt kasutada nii maatüki viimane õiguslik kasutaja kui piirneva/külgneva maatüki kasutaja, siis eelistatakse maatüki viimast õiguslikku kasutajat.

Enampakkumise tulemuste kinnitaja võib kasutuslepingu sõlmimise õiguse anda paremuselt järgmisele pakkujale tema poolt pakutud hinnaga, kui:

- parima pakkumuse teinud isik loobub;
- parima pakkumuse tegi isik, kellel on RMK ees rahaline võlgnevus või kellega varasemalt sama maatüki kasutamiseks sõlmitud kasutusleping lõpetati temapoolse rikkumise tõttu.

7. Enampakkumise tulemuse kinnitamine ja kinnitamata jätmine

Tulemuste kinnitamine

Enampakkumise tulemuste kinnitamine või kinnitamata jätmine ning kordusenampakkumise korraldamine otsustatakse 20 tööpäeva jooksul pärast enampakkumise lõppemist, so enampakkumise tulemuste teatavaks tegemist.

RMK poolt korraldatud enampakkumise tulemuste kinnitamise või kinnitamata jätmise otsustab:

- RMK juhatus nende enampakkumisele pandud kinnisasjade osas, kus enampakkumisele pandud kinnisasja alghind oli kuni 32 000 eurot.
- RMK nõukogu nende enampakkumisele pandud kinnisasjade osas, kus enampakkumisele pandud kinnisasja alghind oli üle 32 000 euro.
- RMK juhatus või juhatuse volitatud isik kinnisasjade kasutusse andmisel.

Avaliku enampakkumise tulemuse kinnitamisel tuuakse otsuses välja:

- enampakkumise võitja nimi ja pakkumissumma;
- paremuselt järgmise pakkumuse teinud isiku nimi ja pakkumissumma;
- õigustatud isiku nimi ja kohaldatud eelisõigus, kui tulemus kinnitatakse õigustatud isiku kasuks.

Tulemuse kinnitamise otsus saadetakse isikutele, kelle õigusi see puudutab, s.o enampakkumise võitja, paremuselt järgmise pakkumuse teinud isik ja õigustatud isik, kelle kasuks tulemus kinnitatakse.
Otsus saadetakse kontaktaadressile (e-post või tavapost), mille osaleja on märkinud oksjonikeskkonnas dokumentide saatmise aadressiks.

Tulemuste kinnitama jätmine

Enampakkumine loetakse nurjunuks ja tulemus jäetakse kinnitamata, kui:

- enampakkumise võitja või kasutuslepingu sõlmimise õiguse saanud isik loobub;
- enampakkumisel osalejana ei registreeritud ühtegi isikut;
- ei esitatud ühtegi pakkumust või nõuetele vastavat pakkumust;
- oksjonikeskkonna tehniline tõrge on oluliselt mõjutanud enampakkumise tulemust;
- enampakkumisel osaleja rikkus enampakkumise protseduurireegleid;
- enampakkumise läbiviimisel rikkus enampakkumise korraldaja või läbiviija enampakkumise protseduurireegleid;
- enampakkumisel rikuti õigusaktidega sätestatud korda enampakkumise tulemust mõjutanud ulatuses;
- vähemalt ühel elektroonilisel enampakkumisel pakkumusi teinud osalejal ei olnud õigust enampakkumisest osa võtta ja selle isiku või isikute osavõtt mõjutas oluliselt enampakkumise tulemust.

Enampakkumise tulemuse kinnitamata jätmisel märgitakse selle põhjus. Tulemuse 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.

Ostja ja kasutusõiguse saaja tagatisraha

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

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 järgmise pakkumuse teinud isikule) on tagatisraha tagastatud, siis tuleb õigustatud isikul enne tema kasuks tulemuse kinnitamise otsustamist tasuda uuesti tagatisraha korraldaja määratud korras.

Teiste osalejate tagatisraha

Enampakkumisel osalejale, kelle kasuks enampakkumise tulemust ei kinnitata, tagastab korraldaja tagatisraha 5-10 tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuse teatavaks tegemisest arvates. Kui selleks ajaks ei ole selgunud, kelle kasuks enampakkumise tulemus kinnitatakse, tagastatakse tagatisraha 5 (viie) tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuse kinnitamisest või kinnitamata jätmisest arvates.

Kui enampakkumise tulemus jäetakse kinnitamata või tunnistatakse kehtetuks korraldajast tulenenud põhjustel, tagastatakse kinnisasja ostmise või kasutuslepingu sõlmimise õiguse omandanud isiku tagatisraha täies ulatuses 5 (viie) tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuse kinnitamata jätmisest või kehtetuks tunnistamisest arvates.

Tagatisraha pakkumuse esitamata jätmisel

Isikul, kes on enampakkumisel osalemiseks tasunud tagatisraha, kuid pakkumust ei teinud, tuleb tagatisraha tagasisaamiseks oksjoni 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.

Oksjoni korraldaja tagastab tasutud summa 5 (viie) tööpäeva jooksul vastava teabe saamisest.

Tagatisraha tagastamata jätmine

Tagatisraha ei tagastata isikule, kes põhjustas enampakkumise nurjumise või tulemuse kinnitamata jätmise. Tagatisraha ei tagastata ka isikule, kes tegi küll parima pakkumuse ja võitis enampakkumise, aga lepingu sõlmimisest loobus.

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

9. Lepingu sõlmimine

Lepingu sõlmimise õiguse saab isik (edaspidi nimetatud Ostja/Kasutaja), kelle kasuks enampakkumise tulemus kinnitatakse.

Leping tuleb sõlmida hiljemalt 60 päeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest arvates.

Müügileping

Müügileping (nii võlaõiguslik- kui asjaõiguslik leping) tuleb sõlmida notariaalselt.
Müügilepingu projektiga tutvumiseks tuleb enne müügilepingu sõlmimist esitada vastav soov müüjale või notarile.
Juhul, kui ostjaks on äriühing, kellel peab äriseadustikust tulenevalt olema tehingu tegemiseks vastav nõusolek, peab ostja esitama notarile nõukogu nõusoleku.
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.
Tagatisraha ületava ostusumma on ostja kohustatud tasuma enne müügilepingu sõlmimist RMK arvelduskontole või esitama lepingu täitmise tagatised (notarideposiit). Ostusumma tasumiseks saadab RMK Ostjale arve.
Notaritasu ja riigilõivu tasub ostja vastavalt notari juhistele.

Müügilepingus sätestatavad olulised tingimused:

- Ostja kinnitus, et ta on tähelepanelikult tutvunud kinnisasja (ja sellel paiknevate ehitiste ning rajatistega) ja selle kohta teates avaldatud infoga ning on teadlik kinnisasja seisukorrast, omadustest, sihtotstarbest, kehtivatest seadusjärgsetest kitsendustest ja nende sisust;
- Müüja ei vastuta kinnisasja lepingutingimustele mittevastavuse eest, kui Ostja müügilepingu sõlmimisel lepingutingimustele mittevastavusest teadis või pidi teadma. Samuti ei vastuta Müüja kinnisasjal (sh ehitistel ja rajatistel) esinevate varjatud puuduste eest, millest Müüja müügilepingu sõlmimise hetkel ei teadnud ega pidanud teadma. Ostjal ei ole õigust esitada Müüja vastu nimetatud puudustega seoses nõudeid ega kasutada muid õiguskaitsevahendeid ulatuses, milles müüja vastutuse välistamine on seadusega lubatud.
- Kinnisasi müüakse seisukorras „nagu on“ („as is“) ehk sellises seisukorras, nagu see on müügilepingu sõlmimise hetkel.
- Müüja kinnitus, et lepingus sisalduvad kitsenduste kaardil kajastuvad kitsendusi põhjustavate objektide andmed ning muu info, mis on müüjale teada lepingu sõlmimise ajal;
- Müüja ei vastuta kinnisasja suhtes kehtivate muinsuskaitseliste, looduskaitseliste ega muude õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja piirangute eest, mis ei kajastu kitsenduste kaardil ega muudes avalikes registrites ning millest Müüja ei olnud ega pidanud olema teadlik müügilepingu sõlmimise ajal.
- 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;
- Müüja ei saa Ostjale lubada ega tagada kinnisasja senise sihtotstarbe säilimist või selle muutmist, detailplaneeringu kehtestamist ega ehitusõiguse saamist, sh projekteerimistingimuste ja ehitusloa andmist;
- puuduste ilmnemisel peab Ostja nendest Müüjale teatama hiljemalt kolme kuu jooksul müügilepingu sõlmimisest;
- Ostja nõuded kinnisasja puuduste kohta aeguvad kolme kuu jooksul arvates müügilepingu sõlmimisest;
- lepingu eseme valduse ülemineku hetkeks loetakse lepingu tõestamise hetk (hoonestatud kinnistute puhul vormistatakse otsese valduse üleandmisel lihtkirjalik üleandmise-vastuvõtmise akt);
- kinnisasja juhusliku hävimise ja kahjustumise riisiko läheb Ostjale üle valduse üleandmisel.

Kasutusleping ehk rendileping

Kinnisasja kasutusse andmiseks sõlmitav rendileping on üldjuhul lihtkirjalik.

Rendilepingu lahutamatuks lisadeks on:

- RMK kinnisaja rendilepingu tüüptingimused;
- kasutusala asendiplaan;
- valduse üleandmise-vastuvõtmise akt.

Poollooduslike koosluste taastamisel ja hooldamisel kuulub rendilepingu juurde lisaks:

- RMK poolt tehtavate taastamistööde kaart (kui kaasneb RMK poolne taastamiskohustus);
- poollooduslіku koosluse taastamiseks ja hooldustingimuste parandamiseks tehtava raie üldised kvaliteedinõuded;
- taotluse vorm poollooduslіku koosluse hooldamistingimuste parandamiseks vajaliku taastamistöö teostamiseks.

RMK kinnisasja rendilepingu tüüptingimustega on kindlaks määratud rendilepingu need tingimused, mis ei ole eraldi läbi räägitavad. Konkreetse kinnisasja kasutusse andmiseks sõlmitavas rendilepingus sätestatakse selle kinnisasja kasutusse andmist puudutavad eritingimused, sh maatüki asukoht ja suurus, kasutustasu ja kasutusse andmise tähtaeg ning maatüki kasutamisele kehtestatud eritingimused. Tüüptingimuste ja rendilepingu vastuolu korral lähtutakse rendilepinguga kokkulepitud tingimustest.

10. Tulemuse kehtetuks tunnistamine

Kui enampakkumise võitja või ostu- või kasutusõiguse saanud isik ei sõlmi määratud tähtajaks lepingut või ei esita lepingu täitmise tagatist (sh ei maksa tähtaegselt esimese kasutusperioodi kasutustasu), võib oksjoni korraldaja põhjendatud juhul teha lepingu sõlmimise ettepaneku paremuselt järgmisele pakkujale tema poolt pakutud hinnaga või teisele õigustatud isikule (olemasolul). Sellisel juhul tehakse enampakkumise tulemuse kinnitamise otsuses vastav muudatus ja määratakse lepingu sõlmimiseks tähtaeg.

Kui kinnisasi jääb eelisõiguse saanud isikust tulenevatel põhjustel määratud tähtaja jooksul müümata või kasutusleping sõlmimata, **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:

- teatada kirjalikult sellest enampakkumise korraldajale;
- kui tagatisraha oli määratud, siis tasuda tagatisraha uuesti korraldaja määratud korras.

Seejärel tehakse enampakkumise tulemuse kinnitamise otsuses vastav muudatus ja määratakse uus lepingu sõlmimise tähtaeg.

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.
Enampakkumise tulemuse kinnitamise otsuseid on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtajal, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule.