

Väljaandja:	Keskkonnaminister
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.01.2011
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	31.10.2019
Avaldamismärge:	RT I, 16.12.2010, 23

Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord

Vastu võetud 28.04.2010 nr 14
[RTL 2010, 22, 391](#)
jõustumine 03.05.2010

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
06.12.2010	RT I, 16.12.2010, 1	01.01.2011

Määrus kehtestatakse «[Riigivaraseaduse](#)» § 57 lõike 1 alusel.

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Määruse reguleerimisala

(1) Käesolev kord reguleerib riigile kuuluva Keskkonnaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara (edaspidi *kinnisvara*) avaliku enampakkumise või valikpakkumise teel kasutamiseks andmise ja võõrandamise ning kinnisvara otsustuskorras kasutamiseks andmise ja võõrandamise menetlust.

(2) Käesolevat korda ei kohaldata:

- 1) «[Riigivaraseaduse](#)» § 18 lõike 2 punkti 1 alusel kinnisvara alla hariliku väärtuse koormamisel hoonestusõigusega ettevõtluskeskkonna arendamise eesmärgil;
- 2) «[Riigivaraseaduse](#)» § 33 lõike 1 punkti 1 alusel kinnisvara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamisel ettevõtluskeskkonna arendamise eesmärgil;
- 3) «[Riigivaraseaduse](#)» § 37 lõike 2 punkti 2 alusel kinnisvara mitterahalise sissemaksena üle andmisel eraõiguslikule juriidilisele isikule;
- 4) kinnisvara suhtes, mille kohta on «[Riigivaraseaduses](#)» ja teistes seadustes kehtestatud eriregulatsioon.

§ 2. Kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise korraldaja

(1) Kinnisvara kasutamiseks andmist ja võõrandamist korraldab Keskkonnaministeerium või volitatud asutus (edaspidi *korraldaja*).

(2) Keskkonnaministeerium või volitatud asutus võib kinnisvara kasutusse andmisega või võõrandamisega seotud toimingute läbiviimiseks volitada kolmandaid isikuid.

2. peatükk KINNISVARA KASUTAMISEKS ANDMISE JA VÕÕRANDAMISE OTSUSTAMINE

§ 3. Kinnisvara kasutamiseks andmise või võõrandamise algatamine

Kinnisvara teise isiku kasutusse andmine või võõrandamine algatatakse sellekohase taotluse alusel või Keskkonnaministeeriumi või volitatud asutuse algatusel.

§ 4. Taotluse esitamine kinnisasja piiratud asjaõigusega koormamiseks

(1) Kinnisasja piiratud asjaõigusega koormamise taotlus tuleb esitada Keskkonnaministeeriumile või volitatud asutusele. Taotlusele tuleb lisada dokumendid lõike 2 punktides 3–6 nimetatud asjaolude tõendamiseks.

(2) Lõikes 1 nimetatud taotluses tuleb märkida:

- 1) taotluse esitaja nimi, isiku- või registrikood ja elu- või asukoht;
- 2) koormatava kinnisasja asukoht, katastritunnus ja koormatava ala pindala;
- 3) reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse korral selle sisu ja õiguslik alus;
- 4) hoonestusõiguse korral ehitise või ehitiste kirjeldus ja püsimise tähtaeg;
- 5) piiratud asjaõigusega koormamise tähtaeg või põhjendus, miks taotletakse tähtajatut piiratud asjaõigusega koormamist;
- 6) reaalservituudi korral valitseva kinnisasja kinnistusregistriosa number.

(3) Hoonestusõiguse seadmise taotlusele tuleb lisada väljavõtte detailplaneeringust või detailplaneeringu kohustuse puudumise korral üldplaneeringust ning ehitise püstitamise aluseks olev ehitusprojekt või projekteerimistingimused. Kinnisasja reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega osalise koormamise taotlemisel tuleb taotlusele lisada kinnisasja asendiplaan, millel on märgitud kasutatava maa-ala piirid ja pindala ning vajaduse korral juurdepääs kasutusosalale. Tehnorajatise või -võrgu püstitamise taotlemisel lisatakse taotlusele väljavõtte detailplaneeringust või tehnorajatise ehitusprojektist.

§ 5. Taotluse esitamine kinnisvara otsustuskorras kasutamiseks andmiseks või võõrandamiseks

(1) Kinnisvara otsustuskorras kasutamiseks andmise või võõrandamise taotlus, sealhulgas «Riigivaraseaduse» § 18 lõike 2 ning §-de 33 ja 34 alusel esitatav taotlus, tuleb esitada Keskkonnaministeeriumile või volitatud asutusele.

(2) Lõikes 1 nimetatud taotluses tuleb märkida:

- 1) taotluse esitaja nimi, isiku- või registrikood ja elu- või asukoht;
- 2) andmed kinnisvara kohta, mille kasutamiseks andmist või võõrandamist taotletakse (asukoht, katastritunnus);
- 3) taotluse õiguslik alus ja põhjendus;
- 4) kasutamise eesmärk ja põhjendus, miks nimetatud eesmärk ei ole saavutatav kinnisvara kasutamiseks andmisega või võõrandamisega avaliku enampakkumise või valikpakkumise teel.

(3) Kinnisvara võõrandamise taotlemisel tuleb taotlusele lisada taotluse põhjendust selgitav väljavõtte detailplaneeringust, selle puudumisel üldplaneeringust.

(4) «Riigivaraseaduse» § 34 lõikes 1 nimetatud kinnisasja võõrandamise taotlusele tuleb lisada kohaliku omavalitsuse arengukava ja muud taotluse põhjendusi tõendavad dokumendid.

§ 6. Kinnisvara kasutamiseks andmise või võõrandamise ettevalmistamine

(1) Kinnisvara kasutamiseks andmise või võõrandamise ettevalmistamise käigus teeb korraldaja järgmised toimingud:

- 1) selgitab välja, kas esineb kinnisvara kasutamiseks andmist või võõrandamist välistavaid asjaolusid, arvestades «Riigivaraseaduse» §-des 14, 15, 29 ja § 43 lõigetes 1–3 sätestatud;
- 2) kasutamiseks andmise või võõrandamise algatamisel taotluse alusel kontrollib esitatud taotluse sisu vastavust kehtestatud nõuetele ja vajadusel nõuab taotluse esitajalt ning muudelt asjaomastelt isikutelt täiendavaid dokumente ja selgitusi;
- 3) selgitab välja, millisel viisil (avalikul enampakkumisel, valikpakkumisel või otsustuskorras) on põhjendatud kasutamiseks andmine või võõrandamine;
- 4) selgitab välja võõrandamise või kasutamiseks andmise tingimused, sh «Riigivaraseaduse» § 43 lõigetes 4 ja 5 sätestatud tingimused või §-s 73 sätestatud valikpakkumise korraldamisel rakendatavad lisatingimused;
- 5) valikpakkumise algatamise korral määrab kindlaks parima pakkumise väljaselgitamise alused;
- 6) selgitab välja kinnisvara kasutamiseks andmisel harilikule väärtusele vastava kasutustasu pindalaühiku või kinnisvara kohta ning võõrandamisel kinnisvara hariliku väärtuse, tellides vajadusel eksperdihinnangu «Riigivaraseaduse» § 18 lõikes 8 või § 46 lõikes 2 sätestatud korras;
- 7) kinnisasja piiratud asjaõigusega koormamisel määrab «Riigivaraseaduse» § 18 lõigetes 7 ja 8 sätestatud korras kindlaks piiratud asjaõigusega koormamise tasu pindalaühiku või kinnisasja kohta. «Riigivaraseaduse» § 18 lõikes 7 nimetatud kasutustasu määramisel arvestatakse «Asjaõigusseaduses» piiratud asjaõiguse tasu kohta sätestatud;
- 8) koostab «Riigivaraseaduse» § 19 lõigetes 2 ja 3 ning § 37 lõigetes 2 ja 3 sätestatud alustel Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu koos seletuskirjaga ning esitab need Keskkonnaministeeriumi kaudu «Riigivaraseaduses» §-s 101 sätestatud alustel Rahandusministeeriumile kooskõlastamiseks ning Vabariigi Valitsusele edastamiseks;
- 9) koostab kinnisvara kasutamiseks andmise või võõrandamise otsuse eelnõu ja vajadusel seletuskirja ning esitab need Keskkonnaministeeriumi kaudu «Riigivaraseaduses» §-s 101 sätestatud alustel ja korras Rahandusministeeriumile kooskõlastamiseks ning keskkonnaministrile otsustamiseks.

(2) Lõike 1 punktis 6 nimetatud kinnisvara harilik väärtus leitakse hoonestamata kinnisasjal hinnatava kinnisasjaga samas piirkonnas asuvate sarnaste kinnisasjadega sooritatud tehingute hindade põhjal, hindamise hetke turusituatsioonile vastavate müügitehingute hindade võrdlemisel.

(3) Kinnisasja koormamise harilikku aastatasu ei määrata juhtudel, kui seadusest tuleneb tasuta koormamise kohustus.

(4) Kinnisvara otsustuskorras kasutamiseks andmise või võõrandamise korral saadetakse eksperdihindang taotluse esitajale tutvumiseks ja tehakse ettepanek kinnisvara võõrandamise või kasutamiseks andmise tasu kohta. Pärast eksperdihindangu ja kasutamiseks andmise või võõrandamise tasu ettepanekuga tutvumist kinnitab taotleja kirjalikult, et on nõus maksma ettepanekus märgitud tasu.

§ 7. Kinnisvara kasutamiseks andmise otsus

Kinnisvara kasutamiseks andmise otsuses märgitakse lisaks «Riigivaraseaduse» § 21 lõikes 1 või §-s 26 sätestatule:

- 1) kasutamiseks antava kinnisvara kirjeldus (nimetus, asukoht, katastritunnus, sihtotstarve, kasutamiseks antava maa-ala pindala ja riigi kinnisvara registri andmed);
- 2) valikpakkumise korral kasutustasu ja parima pakkumise väljaselgitamise alused;
- 3) avaliku enampakkumise korral kasutamiseks antava üksuse või pindalaühiku ühe aasta tasu alghind;
- 4) avalikul enampakkumisel või valikpakkumisel osavõtutasu (kui see määratakse);
- 5) kasutuslepingu, vajaduse korral asjaõiguslepingu sõlmimise tingimused ja tähtaeg;
- 6) enampakkumise menetluse ja lepingu täitmise tagatised;
- 7) tingimused, mille sätestamine on kinnisvara kasutuslepingus või piiratud asjaõigusega koormamise lepingus kohustuslik.

§ 8. Kinnisvara võõrandamise otsus

Kinnisvara võõrandamise otsuses märgitakse lisaks «Riigivaraseaduse» § 38 lõikes 1 sätestatule:

- 1) võõrandatava kinnisvara kirjeldus (nimetus, asukoht, katastritunnus, sihtotstarve, pindala ja riigi kinnisvara registri andmed);
- 2) valikpakkumise korral müügi lisatingimused ja parima pakkumise väljaselgitamise alused;
- 3) mitmes etapis võõrandamise korral võõrandamisega seotud asjaolud igas etapis;
- 4) avalikul enampakkumisel või valikpakkumisel osavõtutasu (kui see määratakse);
- 5) enampakkumise menetluse ja lepingu täitmise tagatised;
- 6) võlaõiguslepingu ja asjaõiguslepingu sõlmimise tingimused ja tähtaeg;
- 7) tingimused, mille sätestamine on võõrandamise lepingus kohustuslik.

§ 9. Kinnisvara otsustuskorras kasutamiseks andmise või võõrandamise otsus

Kinnisvara otsustuskorras kasutamiseks andmise või võõrandamise otsuses märgitakse lisaks §-s 7 või 8 sätestatule:

- 1) lepingu sõlmimise tingimused ja tähtaeg;
- 2) lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldaja;
- 3) lepingu sõlmimise ja täitmise tagatised;
- 4) «Riigivaraseaduse» § 34 alusel võõrandamisel müügihinna tasumise graafik ning lepingu täitmise tagatisena hüpoteegi seadmise kohustus.

3. peatükk PAKKUMISMENETLUSE LÄBIVIIMINE

§ 10. Avaliku enampakkumise või valikpakkumise läbiviimise tingimused

Korraldaja määrab järgmised avaliku enampakkumise või valikpakkumise läbiviimise tingimused:

- 1) enampakkumise viis (suuliselt, elektrooniliselt või kirjalikult);
- 2) pakkumiste esitamise tähtpäev, koht ja kord;
- 3) kirjalikul enampakkumisel pakkumiste avamise tähtpäev ja koht;
- 4) pakkumiste avaldamine muul viisil lisaks avaldamisele väljaandes Ametlikud Teadaanded;
- 5) kasutamiseks antava või võõrandatava kinnisvaraga tutvumise aeg, koht ja kord;
- 6) avalikul enampakkumisel või valikpakkumisel osalemise tingimused ja kord;
- 7) osavõtutasu rakendamise korral selle tasumise aeg, koht ja kord;
- 8) tagatisraha tasumise või muu määratud tagatise esitamise kord;
- 9) muud pakkumismenetluse tingimused.

§ 11. Avaliku enampakkumise või valikpakkumise teate avalikustamine

(1) Korraldaja avaldab avaliku enampakkumise või valikpakkumise teate vastavalt «Riigivaraseaduse» §-s 58 sätestatule.

(2) Avaliku enampakkumise või valikpakkumise teates tuleb märkida:

- 1) kasutamiseks andmise või võõrandamise korraldaja nimi või nimetus;
- 2) kinnisvara kirjeldus (nimetus, asukoht, katastritunnus, sihtotstarve, pindala ja teadaolevad andmed kinnisvara kasutuspiirangute kohta);
- 3) pakkumise viis (avalik suuline, kirjalik või elektrooniline enampakkumine või valikpakkumine);
- 4) suulise enampakkumise korral enampakkumise toimumise aeg ja koht, kirjaliku enampakkumise korral pakkumiste esitamise tähtpäev ja kord ning pakkumiste avamise aeg, elektroonilise enampakkumise korral pakkumiste esitamise tähtpäev ja kord ning enampakkumise läbiviimise aadress üldkasutatavas andmesidevõrgus;
- 5) enampakkumisel kasutustasu või müügi alghind, kui see on määratud;
- 6) valikpakkumisel kasutustasu või müügihinna ja parima pakkumise väljaselgitamise alused;
- 7) valikpakkumisel kasutamiseks andmise või võõrandamise lisatingimused;
- 8) pakkumisest osavõtmise ja pakkumise esitamise tingimused;
- 9) tagatise ja osavõtutasu (kui see on määratud) suurus ja tasumise tähtpäev, kord ning vajalikud andmed;
- 10) lepingu sõlmimise tähtaeg ja tingimused;
- 11) aeg ja koht, kus saab kinnisvara, pakkumistingimuste ja lepingu projektiga tutvuda.

§ 12. Kinnisvara kasutamiseks andmise või võõrandamise komisjon

(1) Korraldaja moodustab avalikul suulisel ja avalikul kirjalikul enampakkumisel või valikpakkumisel kasutamiseks andmise või võõrandamise menetluse korraldamiseks vähemalt kolmeliikmelise komisjoni (edaspidi *komisjon*) ning nimetab komisjoni esimehe.

(2) Komisjon kontrollib pakkumisel osalemise ja pakkumiste esitamise tingimuste ja korra täitmist, selgitab tingimustele vastavate pakkumiste hulgast välja parima pakkumise ja paremuselt teise pakkumise.

(3) Komisjoni koostatud protokoll allkirjastab komisjoni esimees.

§ 13. Avalik suuline enampakkumine

(1) Enampakkumise teates avaldatud ajal ja kohas esitavad enampakkumisel osaleda soovijad dokumendid, mis tõendavad osavõtutasu ja tagatise tasumise või pangagarantii vastavust teates avaldatud nõuetele ning allkirjastatud kirjaliku tõendi selle kohta, et nad on teadlikud ja nõustuvad enampakkumise korra ja müügitingimustega. Pakkuja esindamise korral tuleb esitada esindusõigust tõendav volikiri. Isikut, kes ei esita teates või käesolevas paragrahvis märgitud nõuetele vastavaid dokumente, enampakkumisel osalema ei lubata.

(2) Komisjon kontrollib osavõtutasu ja tagatiste kohta esitatud dokumentide vastavust enampakkumise teates avaldatud tingimustele ja registreerib enampakkumisel osalejatena isikud, kes täitsid kõik teates esitatud ja käesolevas paragrahvis sätestatud nõuded. Registreerunud osalejatele väljastatakse registreerimisnumber, mille all ta esineb kuni enampakkumise lõpuni. Registreeritud osalejate nimed kantakse enampakkumise protokollile.

(3) Komisjon tutvustab kasutamiseks antavat või võõrandatavat kinnisvara, enampakkumise protseduurireegleid, teatab osalejate arvu ja nende registreerimisnumbrid ning enampakkumise minimaalse ja maksimaalse sammu. Komisjonil on õigus nõuda nende osalejate või kohalviibijate lahkumist, kes ei allu enampakkumise protseduurireeglitele.

(4) Pärast lõiget 1–3 nimetatud toimingute tegemist ning komisjoni vastavat märguannet alustavad enampakkumisel osalejad pakkumist alghinnast või selle puudumisel korraldaja määratud hinnast. Osavõtja annab märku registreerimisnumbri tõstmisega ning teatab pakkumise suuruse. Enampakkumise korraldaja teatab osaleja numbri ja pakkumise suuruse. Pakkumised esitatakse täiseurodes komisjoni määratud sammu kaupa. Kõik pakkumised fikseeritakse pakkumiste lehel, mis lisatakse enampakkumise protokollile.
[RT I, 16.12.2010, 1- jõust. 01.01.2011]

(5) Pakkumine lõpeb pärast kõrgeima pakutud summa kolmandat korda teatamist. Enampakkumise tulemused tehakse osalejatele teatavaks suuliselt enampakkumise ruumis. Avaliku suulise enampakkumise võitjaks on kõrgeima pakkumise teinud osaleja.

(6) Enampakkumise võitja allkirjastab nõusoleku selle kohta, et enampakkumise tulemuste tema kasuks kinnitamise korral on ta nõus tasuma kinnisvara kasutamise eest või kinnisvara ostmisel pakutud kõrgeimat tasu. Kui osaleja ei allkirjasta nimetatud nõusolekut, kaotab ta kinnisvara kasutamiseks lepingu sõlmimise või kinnisvara omandamise õiguse ja tema makstud tagatise ei tagastata või nõutakse sisse tema esitatud pangagarantii.

§ 14. Avalik elektrooniline enampakkumine

(1) Avalik elektrooniline enampakkumine avatakse enampakkumise teates märgitud ajal ja kohas vajaliku teabe kättesaadavaks muutmise ning pakkumiste tegemise võimaldamise teel.

(2) Enampakkumisel osaleda soovija registreerib end üldkasutatava andmesidevõrgu vahendusel. Osalemisel volitatud esindajana, esitab volitatud isik lisaks enda andmetele ka selle isiku andmed, kelle nimel ta enampakkumisel osaleb, kinnitab volikirja olemasolu ning korraldaja nõudmisel esitab volikirja kirjalikult.

(3) Enne enampakkumisele juurdepääsu saamist tutvub osaleda soovija enampakkumise protseduurireeglite ja müügitingimustega ning kinnitab, et ta nõustub tingimustega ja kohustub tasuma enda pakutud hinna, kui enampakkumise tulemused tema kasuks kinnitatakse. Osaleda soovijale antakse unikaalne kasutajanimi, mille all ta esineb kuni enampakkumise lõpuni.

(4) Osaleda soovija tasub osavõtutasu (kui see on määratud) ja tagatisraha vastavalt enampakkumise protseduurireeglitele või esitab pangagarantii, kui see on enampakkumise tingimustes lubatud. Lõikes 3 nimetatud kasutajanimi peab kajastuma osavõtutasu ja tagatisraha pangaülekande selgituses või pangagarantiis.

(5) Lõigetes 2–4 sätestatud nõuded täitnud enampakkumises osaleda soovija registreeritakse osalejana ja talle avatakse juurdepääs enampakkumisele. Isikut, kes ei täida nimetatud nõudeid või kelle pangaülekande selgituses ei sisaldu enampakkumise tingimustes nõutud andmed, enampakkumisele ei lubata.

(6) Enampakkumisel osalejate arv, kasutajanimed ja osalejate pakkumised tehakse üldkasutatava andmesidevõrgu vahendusel reaalselt nähtavaks kõigile enampakkumisel osalejatele pärast seda, kui osavõtutasu ja tagatisraha on enampakkumise teates märgitud pangakontole laekunud või pangagarantii on korraldajale esitatud. Registreeritud osalejate nimed ja iga osaleja tehtud kõrgeim pakkumine kantakse enampakkumise protokollis.

(7) Pärast lõigetes 2–6 nimetatud toimingute tegemist võib enampakkumisel osaleja teha piiramatut arvu pakkumisi, mis ei tohi olla alla alghinna või selle puudumisel korraldaja määratud hinna. Enampakkumisel osalejad sisestavad oma pakkumised elektrooniliselt ning pakkumised tehakse täiseurodes, enampakkumise tingimustes märgitud pakkumise sammu kaupa.
[RT I, 16.12.2010, 1- jõust. 01.01.2011]

(8) Kõik enampakkumisel osalejad on kohustatud enampakkumise ajal alluma enampakkumise protseduurireeglitele. Enampakkumise korraldajal on õigus keelata pakkumiste tegemine isikul, kes on teist korda rikkunud enampakkumise protseduurireeglit.

(9) Enampakkumine lõpeb enampakkumise tingimustes märgitud tähtpäeval. Juhul kui enampakkumine on pikeneva lõpuga, kuulutatakse enampakkumine lõppenuks enampakkumise tingimustes märgitud tähtpäeval, kui enampakkumise protseduurireeglites pikenevaks lõpuks määratud perioodi jooksul enne tähtpäeva saabumist ei ole laekunud ühtegi uut pakkumist. 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. Pikeneva lõpuga enampakkumine pikeneb seni, kuni pikenevaks lõpuks määratud perioodi jooksul laekub uus pakkumine. Kui pikenevaks lõpuks määratud perioodi jooksul ei ole laekunud ühtegi uut pakkumist, kuulutatakse enampakkumine lõppenuks.

(10) Avaliku elektroonilise enampakkumise võitjaks on kõrgeima pakkumise teinud osaleja.

(11) Avaliku elektroonilise enampakkumise tulemused tehakse teatavaks enampakkumise protokollis enampakkumisel osalejatele kättesaadavaks tegemisega «Riigivaraseaduse» § 67 lõikes 3 sätestatud korras.

§ 15. Avalik kirjalik enampakkumine

(1) Avalikul kirjalikul enampakkumisel osalemiseks tuleb pakkumine esitada vastavalt enampakkumise teates avaldatud tingimustele kinnises ümbrikus, millele on üheselt arusaadavalt märgitud enampakkumise objekt ja enampakkumise avamise aeg.

(2) Kirjalikus pakkumises peab sisalduma:

1) pakkuja nimi, elu- või asukoht ning aadress, kuhu enampakkumise korraldaja saab saata enampakkumise protokollis ja muud menetluse dokumendid;

2) avaldus müüdava kinnisvara ostmiseks enampakkumisel kehtestatud tingimustel;

3) tõend tagatisraha tasumise või nõutud pangagarantii kohta;

4) sõnade ja numbritega kirjutatud täiseurodes pakkumissumma;

[RT I, 16.12.2010, 1- jõust. 01.01.2011]

5) pakkumise tegemise kuupäev, pakkumise esitaja allkiri, juriidilise isiku ja füüsilise isiku esindaja volikiri.

(3) Saabunud pakkumised registreeritakse ja neid ei tohi avada enne pakkumiste avamise tähtpäeva. Pakkumise esitaja soovil väljastatakse tõend pakkumise esitamise kohta.

(4) Pakkumiste avamise tähtpäeval avab komisjon tähtajaks esitatud ümbrikud ja kontrollib pakkumiste vastavust teates avaldatud tingimustele. Pakkumiste avamine on avalik.

(5) Juhul kui lõike 2 punktis 4 nimetatud sõnade ja numbritega kirjutatud pakkumissummad erinevad, siis loetakse õigeks sõnadega kirjutatud pakkumissumma.

(6) Pakkumised, mis ei ole tähtpäevaks laekunud või ei vasta lõikes 2 või enampakkumise teates sätestatud tingimustele, enampakkumises ei osale. Tähtaegselt esitatud, kuid nõuetele mittevastava pakkumise kohta tehakse enampakkumise protokollis märge selle mitteosalemise põhjuse kohta.

(7) Nõuetele vastavate pakkumiste hulgest selgitab komisjon välja kõrgeima ja suuruselt teise pakkumise teinud isiku. Kui kaks või enam enampakkumises osalejat on teinud võrdse kõrgeima pakkumise, korraldatakse nende vahel 10 päeva jooksul täiendav enampakkumise voor. Täiendava vooru alghinnaks on esimeses voorus pakutud kõrgeim pakkumine.

(8) Avaliku kirjaliku enampakkumise võitja on kõrgeima pakkumise teinud osaleja.

(9) Avaliku kirjaliku enampakkumise tulemused kantakse protokollis ja enampakkumise tulemuste teatavaks tegemiseks edastatakse protokollis koopia lihtkirjaga pakkumise esitanud isikutele «Riigivaraseaduse» § 67 lõikes 2 sätestatud korras.

§ 16. Valikpakkumine

(1) Valikpakkumisel osalemiseks tuleb esitada pakkumine vastavalt valikpakkumise teates märgitud tingimustele.

(2) Valikpakkumisel osaleda soovija esitab pakkumise kinnisvara kasutamise tasu või ostuhinna ja nõutud lisatingimuste täitmise kohta ning tehtud pakkumise täitmise tagatised.

(3) Esitatud pakkumised avab komisjon vahetult pärast pakkumiste esitamise tähtaja möödumist. Isikut, kelle pakkumine ei vasta esitatud tingimustele, on korraldajal õigus valikpakkumisele mitte lubada.

(4) Nõuetele vastava pakkumise teinud isikud osalevad valikpakkumisel. Komisjoni otsuse alusel kutsutakse valikpakkumisel osalejad vajaduse korral edasistele läbirääkimistele, mille lõppemisel esitab iga pakkuja korraldaja määratud tähtpäevaks oma lõpliku kirjaliku pakkumise riigivara kasutamise tasu või ostuhinna ja lisatingimuste kohta.

(5) Võrdväärsete pakkumiste korral annab komisjon valikpakkumise võitja selgitamiseks nendele pakkujatele võimaluse oma pakkumisi kuni 10 päeva jooksul täiendada.

(6) Läbirääkimiste sisu avalikkusele ega teistele riigivara valikpakkumisel osalejatele avaldamisele ei kuulu, välja arvatud juhul, kui korraldaja peab vajalikuks anda osalejale teavet kasutamiseks antava või müüdava vara nende osade suhtes tehtud pakkumiste kohta, mille suhtes teabe saaja ei ole pakkumist teinud.

(7) Valikpakkumise võitja on isik, kelle pakkumise on otsustaja tunnistanud parimaks, arvestades nii lisatingimuste täitmist kui ka pakutud hinda.

§ 17. Avaliku enampakkumise ja valikpakkumise tulemuste kinnitamine

(1) Avaliku enampakkumise või valikpakkumise tulemuste kinnitamise või kinnitamata jätmise, sealhulgas nurjunuks tunnistamise otsuse teeb keskkonnaminister «Riigivaraseaduse» §-s 68 sätestatud alustel ja korras 20 tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuste teatavaks tegemisest arvates.

(2) Avaliku enampakkumise või valikpakkumise tulemuste kinnitamise otsuses märgitakse vähemalt:

- 1) pakkumise objektiks oleva kinnisvara kirjeldus (nimetus, asukoht, katastritunnus, sihtotstarve ja pindala);
- 2) enampakkumisel või valikpakkumisel osalejate arv;
- 3) enampakkumisel kõrgeima pakkumise summa ja enampakkumise võitja nimi ning juhul kui tagatisrahaks oli määratud vähemalt viis protsenti pakkumise alghinnast ka paremuselt teise pakkumise teinud isiku nimi ja pakkumise summa;
- 4) valikpakkumisel tehtud parim pakkumine (summa ja lisatingimused) ja valikpakkumise võitja nimi;
- 5) enampakkumisel kujunenud kinnisvara kasutamise või omandamise tasu suurus;
- 6) isiku andmed (nimi, isiku- või registrikood), kelle kasuks enampakkumise või valikpakkumise tulemused kinnitatakse;
- 7) lepingu sõlmimise ja lepingu täitmise tagatiste esitamise tähtaeg;
- 8) lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldaja.

(3) «Riigivaraseaduse» § 66 lõikes 8 sätestatud juhul õigustatud isiku kasuks langetatud tulemuste kinnitamise otsuse kehtetuks tunnistamise korral:

- 1) teavitatakse otsusest lisaks isikule, keda otsus puudutab, ka enampakkumise võitjat;
- 2) teeb korraldaja ettepaneku kinnisvara omandamiseks enampakkumise võitjale;
- 3) kui enampakkumise võitja kinnitab kirjalikult, et soovib kinnisvara osta ja tasub § 18 lõikes 2 sätestatud korras tagatisraha, kinnitatakse pakkumise tulemused tema kasuks.

(4) Juhul kui enampakkumise tulemused tunnistatakse «Looduskaitseaduse» § 202 lõikes 7 sätestatud alusel kehtetuks ja kinnisvara jääb võõrandamata:

- 1) teavitatakse otsusest lisaks enampakkumise võitjale ka isikut, kellel on õigus «Riigivaraseaduse» § 66 lõikes 6 sätestatud alusel omandada kinnisvara enampakkumisel kujunenud hinnaga;
- 2) teeb korraldaja ettepaneku «Riigivaraseaduse» § 66 lõikes 6 nimetatud isikule kinnisvara ostmiseks enampakkumisel kujunenud hinnaga;
- 3) kui punktis 2 nimetatud isik kinnitab kirjalikult, et soovib kinnisvara osta ja tasub § 18 lõikes 2 sätestatud korras tagatisraha, kinnitatakse enampakkumise tulemused tema kasuks.

§ 18. Toimingud tagatistega

(1) Avalikul enampakkumisel või valikpakkumisel osaleja makstud tagatisraha, mis ei kuulu arvesse võtmisele kinnisvara kasutamise tasu või ostuhinna tasumisel, tagastatakse «Riigivaraseaduse» §-s 70 sätestatud korras enampakkumisel pangakontole, millelt tagatisraha tasuti. Kui tagatisraha tasuti teates näidatud pangakontole sularahas või ülekandega välisriigi pangast, siis tagastatakse tagatisraha enampakkumisel osaleja avalduses märgitud pangakontole.

(2) Kui «Riigivaraseaduse» § 66 lõikes 9, § 68 lõikes 7 või § 71 lõikes 3 sätestatud juhul on tagatisraha või pangagarantii kinnisvara omandamiseks õigustatud isikule tagastatud, tuleb omandamiseks õigustatud isikul enne tema kasuks tulemuste kinnitamise otsustamist tasuda tagatisraha korraldaja määratud korras.

4. peatükk

KASUTUSLEPING, PIIRATUD ASJAÕIGUSEGA KOORMAMISE LEPING JA VÕÕRANDAMISLEPING NING DOKUMENTIDE SÄILITAMINE

§ 19. Lepingu ettevalmistamine ja sõlmimine

(1) Enne lepingu sõlmimist on lepingu sõlmimise korraldaja kohustatud kontrollima, et lepingu täitmise tagatised on nõuetekohaselt esitatud ning notariaalselt tõestatava lepingu puhul esitama notarile järgmised dokumendid:

- 1) kinnisvara koosseisu kirjeldavad dokumendid (kinnisasja katastriplaan ja -õiend);
- 2) kinnisvara kasutamiseks andmise või võõrandamise otsus, pakkumismenetluse teel kasutamiseks andmise või võõrandamise korral tulemuste kinnitamise otsus ja enampakkumise protokoll;
- 3) kinnisvara osalisel kasutamiseks andmisel või koormamisel reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega kasutatava või koormatava maa-ala asendiplaan või vastav väljavõte projektjoonisest.

(2) Enne lepingu sõlmimist on lepingu sõlmimise korraldaja kohustatud kontrollima, et lepingus sisalduvad kõik «Riigivaraseadusest», käesolevast määrusest ja kasutamiseks andmise või võõrandamise otsusest tulenevad lepingutingimused.

(3) Juhul kui isik, kelle kasuks on enampakkumise või valikpakkumise tulemused kinnitatud, soovib kinnisvara kasutamiseks andmise või võõrandamise lepingu sõlmimiseks määratud tähtaega pikendada, esitab ta korraldajale kirjalikult sellekohase põhjendatud taotluse. Lepingu sõlmimiseks määratud tähtaega võib pikendada põhjendatud juhul või kui lepingu sõlmimisel esineb pooltest mitteolenevaid takistusi.

§ 20. Lepingu sõlmimine paremuselt teise pakkujaga

«Riigivaraseaduse» § 71 lõikes 3 sätestatud juhul kaalub korraldaja ettepaneku tegemist lepingu sõlmimiseks paremuselt teise pakkumise teinud isikule juhul, kui sellega ei kahjustata «Riigivaraseaduse» § 66 lõigetes 6 ja 7 nimetatud isikute õigusi.

§ 21. Kinnisvara kasutuslepingu tingimused

(1) Kinnisvara kasutuslepingus tuleb märkida:

- 1) kinnisvara kirjeldus (nimetus, asukoht, katastritunnus, sihtotstarve, pindala ja teadaolevad andmed kinnisvara kasutuspiirangute kohta);
- 2) kasutamiseks antava maa-ala pindala ja skeem või joonis;
- 3) lepingu tähtaeg või märke, et leping on sõlmitud tähtajatult;
- 4) valduse üleandmise ja tagastamise tähtpäevad ja kord;
- 5) kasutamiseks antava kinnisvara korrashoiu, sealhulgas vajadusel kindlustamise ja ohutustehnika abinõude kasutuselevõtmise kohustus;
- 6) kasutustasu rakendamise korral selle tasumise kord ja tähtajad ning muutmise põhimõtted;
- 7) kinnisvaraga seotud maksude ja kõrvalkulude tasumise ning koormiste täitmise kohustus ning tingimused;
- 8) tähtajalise kasutuslepingu puhul lepingu ennetähtaegse lõpetamise alused;
- 9) kasutuslepingu täitmise tagatised vastavalt «Riigivaraseaduse» §-s 62 ja kinnisvara kasutamiseks andmise otsuses sätestatule;

- 10) kasutuslepingu täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise korral rakendatavad õiguskaitsevahendid, sealhulgas kasutustasu võla ja viivise sissenõudmise kord;
- 11) tingimus, et kinnisvara võib anda teisele isikule allüürile või allrendile üksnes juhul, kui selleks on riigivara valitseja kirjalik nõusolek;
- 12) tingimus, et kinnisvara allüürile või allrendile andmise lepingu peab kinnisvara kasutaja esitama korraldajale, kes tagab selle avalikustamise riigi kinnisvararegistris.

(2) Kinnisasja piiratud asjaõigusega koormamise lepingus tuleb märkida lõike 1 punktides 1, 2, 3, 5, 7, 9, 10 ja 12 ning «Riigivaraseaduse» §-s 28 nimetatud tingimused.

(3) Kinnisasja hoonestusõigusega koormamise lepingus tuleb märkida lisaks lõikes 2 nimetatud tingimustele ka lõike 1 punktides 6, 7, 8, 11, 13 ja 14 ning «Riigivaraseaduse» § 27 lõigetes 2–4 nimetatud tingimused.

§ 22. Toimingud pärast võõrandamise või kasutuslepingu sõlmimist või lepingu lõppemist, muutmist või lõpetamist

Kasutuslepingu, võõrandamislepingu või nende muutmise või lõpetamise kokkuleppe koopia tuleb 5 päeva jooksul pärast lepingu sõlmimist, muutmist või lõppemist esitada Keskkonnaministeeriumile või valitsemisala asutusele raamatupidamises kajastamiseks ja kinnisasja puudutava lepingu või kokkuleppe elektrooniline koopia (pdf formaadis) tuleb esitada Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olevate maade arvestuse andmebaasi pidajale, kes teeb nimetatud andmebaasis vajalikud kanded. Korraldaja tagab kinnisvara võõrandamise ja kasutamise lepingutest teatamise «Riigivaraseaduse» §-des 50 ja 97 sätestatud korras.

§ 23. Kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise lepingute ja muude dokumentide säilitamine

(1) Kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise menetluses kogutud andmetest ja dokumentidest koostatakse toimik, mis säilitatakse vastavalt asutusesisesele korraldusele.

(2) Kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise toimikusse kogutakse vähemalt:

- 1) kinnisvara kasutamiseks andmise või võõrandamise otsus;
- 2) avalikul enampakkumisel või valikpakkumisel esitatud pakkumised, pakkumiste protokoll, tulemuste kinnitamise otsus;
- 3) otsustuskorras võõrandamisel, kasutamiseks andmisel või asjaõigustega koormamisel taotlus ning andmed kasutamise- või võõrandamise tasu määramise kohta;
- 4) menetluse käigus kogutud taotlused, kooskõlastused ja nõusolekud;
- 5) kinnisvara kasutamise, piiratud asjaõigusega koormamise või võõrandamise leping;
- 6) kinnisvara võõrandamise korral andmed vara riigi kinnisvararegistris mahaarvamise kohta;
- 7) teave kinnisvara kasutamiseks andmise või võõrandamise menetluses avaldatud ametlike teadaannete kohta.