

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Redaktsiooni jõustumise kp:
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:
Avaldamismärge:

Vabariigi Valitsus
määrus
terviktekst
01.01.2011
Hetkel kehtiv

Eluruumi erastamiseks korraldatava avaliku enampakkumise korra kinnitamine

Vastu võetud 13.04.1995 nr 188
[RT I 1995, 43, 660](#)
jõustumine 29.04.1995

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
15.03.1996	RT I 1996, 22, 441	30.03.1996
23.08.2010	RT I 2010, 60, 407	01.01.2011

Tulenevalt [eluruumide erastamise seaduse](#) paragrahvi 9 lõikest 2 Vabariigi Valitsus määrab:

Kinnitada «Eluruumi erastamiseks korraldatava avaliku enampakkumise kord» (juurde lisatud).

Kinnitatud
Vabariigi Valitsuse 13. aprilli 1995. a määrusega nr 188

Eluruumi erastamiseks korraldatava avaliku enampakkumise kord

I. osa ÜLDSÄTTED

1. Käesoleva korra kohaselt korraldatakse avalikke enampakkumisi vastavalt eluruumide erastamise seadusele erastamise objektiks oleva üürilepingu alusel kasutatava eluruumi erastamiseks, mille ostueesõigusega erastamiseks ei ole tähtaegselt esitatud avaldust, ja asustamata eluruumi erastamiseks, mida soovib osta mitu võrdset ostueesõigust omavat isikut.
2. Enampakkumisest võivad osa võtta eluruumide erastamise seaduse paragrahvis 4 esitatud tingimustele vastavad isikud. Kohaliku omavalitsuse volikogu võib rakendada piiranguid kohaliku omavalitsusüksuse omandis olevate eluruumide erastamiseks korraldataval enampakkumisel osalejate suhtes.
3. Eluruumide erastamise kohustatud subjekt kinnitab enampakkumise läbiviimiseks kolmeliikmelise enampakkumiskomisjoni liikmed ja esimehe.
4. Kui ostueesõigusega erastamiseks ei ole tähtaegselt esitatud avaldust, määrab üürilepingu alusel kasutatavate eluruumide enampakkumisel müümise järjekorra ja tähtajad eluruumide erastamise kohustatud subjekt.
5. Enampakkumisel erastatava eluruumi alghind määratakse vastavalt Vabariigi Valitsuse 1. juuli 1993. aasta määrusega nr 198 kinnitatud «Eluruumide erastamise korrale» ja «Elamute erastamise väärtushinnangu koefitsientide määramise juhendile».
6. Eluruumide erastamise kohustatud subjekt määrab enampakkumisest osavõtu tasu, mis ei tohi olla suurem kui 6,40 eurot, ja tagatisraha, mille suurus on 10 protsenti enampakkumisel erastatava eluruumi alghinnast, kuid mitte vähem kui 31,95 eurot. Enampakkumisest osavõtu tasu ja tagatisraha tasutakse rahas. Enampakkumisest osavõtu tasu kuulub eluruumide erastamise kohustatud subjektile ja seda kasutatakse enampakkumise läbiviimise kulude katmiseks.
[[RT I 2010, 60, 407](#)- jõust. 01.01.2011]7. Enampakkumiskomisjon peab vähemalt kolmkümmend kalendripäeva enne enampakkumise toimumist avaldama erastamise objekti asukohajärgsel territooriumil väljaantavas üleriigilises või kohalikus ajalehes kuulutuse eluruumi erastamiseks korraldatava avaliku enampakkumise kohta. Kuulutus peab sisaldama järgmist informatsiooni:
 - 1) erastatava eluruumi aadress, üldpind, tubade arv, alghind, põhimugavused, kas on tegemist asustamata või üürilepingu alusel kasutatava eluruumiga ja üürilepingu alusel kasutatava eluruumi puhul ka üürilepingu kestus;
 - 2) enampakkumise toimumise aeg ja koht;

- 3) enampakkumisest osavõtu tasu ja tagatisraha suurus ning nende tasumise kord;
- 4) enampakkumisest osavõtmiseks vajalike dokumentide esitamise kord ja tähtaeg;
- 5) kohaliku omavalitsusüksuse omandis olevate eluruumide puhul erastamise lisatingimused, kui need on kehtestatud;
- 6) enampakkumises osalejatele esitatavad tingimused ja piirangud, mida kohaliku omavalitsuse volikogu on kehtestanud kohaliku omavalitsusüksuse omandis olevate eluruumide erastamiseks korraldataval avalikul enampakkumisel osalejate suhtes.

Enampakkumiskomisjon on kohustatud tagama asjast huvitatud isikutele informatsiooni kättesaadavuse avalikul enampakkumisel erastatava eluruumi tehnilise varustatuse, heakorra taseme, tubade paigutuse ja teiste oluliste tunnuste kohta eluruumide erastamise kohustatud subjekti asukohas.

[RT I 1996, 22, 441– jõust. 30.03.1996]

8. Enampakkumisest osavõtmiseks on vaja esitada enampakkumiskomisjonile:

- 1) avaldus, mis füüsiliste isikute puhul on vormistatud vastavalt käesoleva korra lisale 1 ja juriidiliste isikute puhul vastavalt käesoleva korra lisale 2;
 - 2) maksedokumentide koopiad enampakkumisest osavõtu maksu ja tagatisraha tasumise kohta;
 - 3) juriidilistel isikutel registreerimistunnistuse ja põhikirja koopia;
 - 4) füüsilistel isikutel dokumendid, mis tõendavad, et isik omab eluruumide erastamise seaduse kohaselt ostmise esimest eelistust;
 - 5) muud enampakkumiskomisjoni poolt nõutavad dokumendid.
9. Kui väljakuulutatud ajaks asustamata eluruumi enampakkumisele ilmunud isikute hulgas on eluruumide erastamise seaduse paragrahvi 5 lõike 1 punktis 3 nimetatud esimest eelistust omavaid isikuid, siis osalevad enampakkumisel ainult nimetatud isikud. Kui kohaleilmunute hulgas ei ole esimest eelistust omavaid isikuid, kuid on teist eelistust omavaid isikuid, siis osalevad enampakkumisel ainult need isikud.

II. osa

ENAMPAKKUMISE LÄBIVIIMINE

10. Enampakkumist viib läbi käesoleva korra punktis 3 nimetatud enampakkumiskomisjon, mida juhivad komisjoni esimees. Enampakkumisest osavõtjad on kohustatud alluma enampakkumise ajal komisjoni esimehe korraldustele.

11. Enampakkumiskomisjoni esimehel on õigus:

- 1) teha osalejatele märkus käesoleva korra esmakordsel rikkumisel või arvata osavõtja enampakkumisest välja ja nõuda tema lahkumist enampakkumise ruumist käesoleva korra teistkordsel rikkumisel;
- 2) peatada enampakkumine, kui sellest osavõtjad või kõrvalised isikud segavad või takistavad enampakkumise läbiviimist;
- 3) jätkata enampakkumist pärast kõrvaliste või enampakkumist segavate isikute lahkumist või teha eluruumide erastamise kohustatud subjekti seaduslikule esindajale ettepanek tunnistada enampakkumine nurjunuks.

12. Enne enampakkumise algust registreerib enampakkumiskomisjon enampakkumisele ilmunud isikud. Enampakkumise alguses tutvustab komisjoni esimees kohaleilmunutele enampakkumise läbiviimise ja kaebuste esitamise korda ning kuulutab välja enampakkumises osalejad.

13. Enampakkumine on suuline ja see viiakse läbi järgmiselt:

- 1) enampakkumises osalejatele antakse pärast osavõtjate eluruumide erastamise seaduses õigustatud subjekti kohta sätestatud nõuetele ja enampakkumiskomisjoni poolt kehtestatud tingimustele vastavuse kontrollimist registreerimisnumber, mille all nad esinevad enampakkumise lõpuni;
- 2) enne enampakkumise alustamist teatab enampakkumiskomisjoni esimees konkreetse objekti enampakkumisele lubatud ostjate arvu ja nende registreerimisnumbrid;
- 3) minimaalse pakkumise määra (enampakkumise sammu) iga objekti kohta otsustab enampakkumiskomisjon ja komisjoni esimees teeb selle teatavaks enne objekti enampakkumise algust;
- 4) enampakkumine algab müüdava vara alghinna teatamisest enampakkumiskomisjoni esimehe poolt ja tema haamrilöögist;
- 5) ostja annab oma soovist märku registreerimisnumbri tõstmisega ning teatab pakkumise suuruse alles pärast enampakkumiskomisjoni esimehe vastavat luba;

6) enampakkumine lõpeb enampakkumiskomisjoni esimehe haamrilöögiga pärast pakutava kõrgeima müügihinna kolmekordset teatamist.

14. Enampakkumist alustatakse eluruumi alghinnast. Isik, kes pakkus kõrgeima hinna, saab ostu-müügilepingu sõlmimise õiguse. Kui enampakkumisel on ainult üks osaleja, siis on tal õigus osta eluruum alghinnaga.

15. Enampakkumise läbiviimise kohta peetakse protokoll, kuhu märgitakse enampakkumise toimumise aeg, koht ja enampakkumiskomisjoni liikmete nimed. Iga enampakkumisel erastatava eluruumi kohta märgitakse protokollis enampakkumise kuulutuses sisalduvad, seda eluruumi iseloomustavad andmed, enampakkumises osalejate nimed ja registreerimisnumbrid. Protokollis märgitakse minimaalse pakkumise määr ja kõik enampakkumisel tehtud ülepakkumised. Protokollis fikseeritakse müügihind ja ostja nimi.

Kui enampakkumise nurjumist põhjustav asjaolu leiab aset enampakkumise läbiviimisel, fikseeritakse see protokollis. Protokollile kirjutavad alla enampakkumiskomisjoni liikmed.

16. Protokollis lahutamatuks lisaks on enampakkumises osalejate registreerimisleht, kuhu märgitakse kõigi enampakkumisest osavõtjate nimed ja registreerimisnumbrid ning eluruumi aadress; kui sama enampakkumise objektiks on enam kui üks eluruum, siis eluruumide aadressid, mida osavõtja soovib erastada, ja osavõtjate allkirjad. Registreerimislehel peab olema fikseeritud enampakkumise toimumise kuupäev.

17. Kaebused enampakkumise läbiviimise kohta esitatakse enampakkumise päevale järgneva tööpäeva lõpuks kirjalikult eluruumide erastamise kohustatud subjekti seadusliku esindaja nimele.

III. osa

ENAMPAKKUMISE TULEMUSTE KINNITAMINE

18. Eluruumide erastamise kohustatud subjekti seaduslik esindaja annab viie kalendripäeva jooksul pärast enampakkumise toimumist välja dokumendi, millega enampakkumise tulemus kinnitatakse või tunnistatakse enampakkumine nurjunuks.

Dokument, mis kinnitab enampakkumise tulemuse, peab sisaldama enampakkumise toimumise kuupäeva, erastatava eluruumi aadressi, müügihinna ja ostja nime.

Dokument, mis tunnistab enampakkumise nurjunuks, peab sisaldama enampakkumise toimumise kuupäeva, erastatava eluruumi aadressi ja nurjumise põhjuse.

19. Enampakkumise tulemuste kinnitamisel on ostu-müügilepingu sõlmimise õiguse saanud isik kohustatud enampakkumiskomisjoni poolt määratud tähtajaks tasuma eluruumi müügihinna ja eluruumide erastamise seaduse paragrahvi 12 lõikes 4 nimetatud tasu, mis ei tohi ületada ühte protsenti eluruumi müügihinnast, ning ilmuma ostu-müügilepingu vormistamisele.

20. Erastatava eluruumi eest tasumine, eluruumi erastamise vormistamine ja omandiõiguse üleminek toimub eluruumide erastamise seaduse ja selle alusel vastuvõetud õigusaktide kohaselt.

21. Enampakkumiskomisjon tagastab ostjale tema poolt sissemakstud tagatisraha kümne kalendripäeva jooksul pärast eluruumi erastamise ostu-müügilepingu sõlmimist ja notariaalset tõestamist. Ostja soovil tehakse müügihinna tasumisel tasaarvestus ostja poolt sissemakstud tagatisrahaga. Teistele tagatisraha maksnud isikutele tagastab enampakkumiskomisjon tagatisraha kümne kalendripäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist. Enampakkumisele ilmunud, kuid ostueesõiguse puudumise tõttu selles mitteosalenud isikutele tagastatakse nii osavõtutasu kui ka tagatisraha. Enampakkumisele mitteilmunud isikutele tagastatakse ainult tagatisraha.

[RT I 1996, 22, 441– jõust. 30.03.1996]

22. Enampakkumine tunnistatakse nurjunuks ja enampakkumise tulemust ei kinnitata, kui:

- 1) on rikutud enampakkumise läbiviimise korda;
- 2) erastamise korraldamisel on rikutud seadusi ja teiste õigusaktide nõudeid;
- 3) pärast enampakkumise läbiviimist selgub, et kas või üks enampakkumisel osaleja on esitanud valeandmeid;
- 4) ükski osalejatest ei tee pakkumist vähemalt alghinna ulatuses.

23. Enampakkumise nurjunuks tunnistamisel:

- 1) ostu-müügilepingut ei sõlmita;
- 2) enampakkumise nurjunuks tunnistamist põhjustanud isikule osavõtutasu ja tagatisraha ei tagastata;
- 3) teistele enampakkumisest osavõtjatele tagastab enampakkumiskomisjon kümne kalendripäeva jooksul pärast enampakkumise nurjunuks tunnistamist lisaks tagatisrahale ka osavõtutasu;

4) otsustab eluruumide erastamise kohustatud subjekt uue enampakkumise väljakuulutamise, kusjuures erastatava eluruumi alghinda tohib alandada kuni poole võrra, kui eelmine enampakkumine nurjus seepärast, et ei ilmunud ühtegi ostjat või ei tehtud pakkumist vähemalt alghinna ulatuses.

[RT I 1996, 22, 441– jõust. 30.03.1996]

24. Enampakkumise nurjunuks tunnistamine pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist toimub juhul, kui ostja ei täida käesoleva korra punktis 19 esitatud kohustusi või ilmneb enampakkumise nurjumist põhjustav asjaolu pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist ja enne ostu-müügilepingu notariaalset tõestamist. Sel juhul tuleb kohustatud subjekti seaduslikul esindajal anda välja dokument, millega tühistatakse enampakkumise tulemus ja tunnistatakse enampakkumine nurjunuks.

25. Kui enampakkumine tunnistatakse nurjunuks eluruumide erastamise kohustatud subjektist või enampakkumiskomisjonist tulenevatel põhjustel, tagastatakse kümne kalendripäeva jooksul pärast enampakkumise nurjunuks tunnistamist kõigile osalejatele osavõtutasu ja tagatisraha.

[RT I 1996, 22, 441- jõust. 30. 03. 1996]

Lisa 1
«Eluruumi erastamiseks korraldatava
avaliku enampakkumise korra» juurde

AVALDUS

osavõtuks aadressil asuva
(erastatava eluruumi aadress)
eluruumi erastamiseks korraldatavast avalikust enampakkumisest, mis toimub
«.....» 199..... a.
Osavõtja nimi ja aadress
Osavõtja isikukood (selle puudumisel passiandmed)
Osavõtja on teadlik, et valeandmete esitamisel enampakkumise tulemust ei kinnitata, kusjuures osavõtumaksu ja tagatisraha süüdlasele ei tagastata.
.....
(kuupäev) (allkiri)

Lisa 2
«Eluruumi erastamiseks korraldatava
avaliku enampakkumise korra» juurde

AVALDUS

osavõtuks aadressil asuva
(erastatava eluruumi aadress)
eluruumi erastamiseks korraldatavast avalikust enampakkumisest, mis toimub
«.....» 199..... a.
Osavõtja nimi ja aadress
Osavõtja telefon
Osavõtja registreerimisnumber Eesti Ettevõttereegis
Osavõtja põhikapitalis on Eesti riigis ja tema omandis olevate ettevõtete ja kohalike omavalitsuste ning nende omandis olevate ettevõtete osa kokku väiksem kui 1/3 või neil on alla 1/3 aktsiate või osakutega määratud häälest. Osavõtja on teadlik, et valeandmete esitamisel enampakkumise tulemusi ei kinnitata ning osavõtumaksu ja tagatisraha süüdlasele ei tagastata.
Osavõtja poolt volitatud isiku nimi
.....
(kuupäev) (juriidilise isiku seadusliku esindaja allkiri)