

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

Vabariigi Valitsus  
määrus  
terviktekst  
01.01.2011  
Hetkel kehtiv

## Kaasomandis oleva elamu mõttelise osa erastamiseks korraldatava enampakkumise korra kinnitamine

Vastu võetud 01.07.1997 nr 129

[RT I 1997, 53, 843](#)

jõustumine 12.07.1997

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine  
23.08.2010

Avaldamine  
[RT I 2010, 60, 407](#)

Jõustumine  
01.01.2011

[Kaasomandis oleva elamu mõttelise osa erastamise seaduse](#)paragrahvi 5 lõike 4, paragrahvi 6 lõike 3 ja paragrahvi 7 lõike 1 alusel, Vabariigi Valitsus määrab:

Kinnitada «Kaasomandis oleva elamu mõttelise osa erastamiseks korraldatava enampakkumise kord» (juurde lisatud).

Kinnitatud  
Vabariigi Valitsuse 1. juuli 1997. a määrusega nr 129

**Kaasomandis oleva elamu mõttelise osa erastamiseks korraldatava enampakkumise kord**

### I. osa ÜLDSÄTTED

1. Käesoleva korra kohaselt korraldatakse avalikke enampakkumisi vastavalt kaasomandis oleva elamu mõttelise osa erastamise seadusele juhul, kui üht erastamise objektiks olevat osa taotleb mitu esimest eelistust omavat isikut, kui nende puudumisel on osa ostmiseks avalduse esitanud rohkem kui üks kaasomanik või kui erastamise objekti või selle osa ei ole erastatud selleks ostueesõigust omavatele isikutele.
2. Enampakkumise läbiviimiseks moodustab eluruumide erastamise kohustatud subjekt enampakkumiskomisjoni.
3. Eluruumide erastamise kohustatud subjekt määrab enampakkumisest osavõtu tagatisraha, mille suurus on 10 protsenti enampakkumisel erastatava objekti või selle osa alghinnast, kuid mitte vähem kui 31,95 eurot. Enampakkumisest osavõtu tagatisraha tasutakse rahas. [[RT I 2010, 60, 407](#)- jõust. 01.01.2011]
4. Kui üht erastamise objekti osa taotleb mitu esimest eelistust omavat isikut, korraldatakse enampakkumine ainult selle osa erastamiseks avalduse esitanud isikute vahel. Enampakkumise ajast ja kohast teatab enampakkumiskomisjon avalduse esitanud isikutele vähemalt üks kuu enne enampakkumise toimumist. Ühe erastamise objekti osa enampakkumise võitnud isik ei või osaleda järgnevate osade enampakkumisel.
5. Kui erastamise esimest eelistust omavad isikud puuduvad või kui erastamise objekt on väiksem kui väiksema korteri üldpinna ja elamu kõigi eluruumide üldpinna suhe või kui erastamisel esimest eelistust omavad isikud ei soovinud erastamise objekti ühegi osa suhtes ostueesõigust kasutada ja elamu mõttelise osa ostmiseks on avalduse esitanud rohkem kui üks kaasomanik, korraldatakse enampakkumine ainult nende kaasomanike vahel. Samuti erastatakse ka see osa erastamise objektist, mis moodustub vastavalt kaasomandis oleva elamu mõttelise osa erastamise seaduse ([RT I 1997, 1, 2](#)) paragrahvi 5 lõike 1 tingimustele määratud mõtteliste osade vahena. Enampakkumise ajast ja kohast teatab enampakkumiskomisjon avalduse esitanud kaasomanikele vähemalt üks kuu enne enampakkumise toimumist.
6. Kui erastamise objekt või selle osa ei ole erastatud selleks ostueesõigust omavatele isikutele, peab enampakkumiskomisjon vähemalt üks kuu enne enampakkumise toimumist avaldama enampakkumise kohta teate ühes üleriigilises päevalehes. Teade peab sisaldama andmeid elamu asukoha, erastatava mõttelise osa suuruse ja alghinna, enampakkumise aja ja koha ning enampakkumises osalemiseks nõutava tagatisraha suuruse ja tasumise korra kohta.

7. Enampakkumiskomisjon on kohustatud tagama asjast huvitatud isikutele informatsiooni kättesaadavuse osaliselt erastatava elamu tehnilise varustatuse, heakorra taseme ja teiste oluliste tunnuste kohta erastamise kohustatud subjekti asukohas.

8. Enampakkumisest osavõtmiseks tuleb enampakkumiskomisjonile esitada:

- 1) avaldus, milles näidatakse, millal, kus ja milleks toimuvast enampakkumisest soovetakse osa võtta, füüsilise isiku puhul osavõtja ees- ja perekonnanimi, aadress ja isikukood (selle puudumisel passi number), juriidilise isiku puhul nimi, aadress ja registreerimisnumber, osavõtuks volitatud esindaja ees- ja perekonnanimi ning telefoninumber;
- 2) juriidilistel isikutel registreerimistunnistuse ja põhikirja koopia.

## **II. osa**

# **ENAMPAKKUMISE LÄBIVIIMINE**

9. Enampakkumist viib läbi käesoleva korra punktis 2 nimetatud enampakkumiskomisjon, mida juhivad komisjoni esimees. Enampakkumisest osavõtjad on kohustatud alluma enampakkumise ajal komisjoni esimehe korraldustele.

10. Enampakkumiskomisjoni esimehel on õigus:

- 1) teha osavõtjatele märkus käesoleva korra esmakordsel rikkumisel või arvata osavõtja välja enampakkujate hulgast 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 erastamise kohustatud subjekti seaduslikule esindajale ettepanek tunnistada enampakkumine nurjunuks.

11. Enne enampakkumise algust registreerib enampakkumiskomisjon enampakkumisel osalemiseks ilmunud isikud. Enampakkumise alguses tutvustab komisjoni esimees osavõtjatele enampakkumise läbiviimise ja kaebuste esitamise korda ning kuulutab välja enampakkumises osalejad.

12. Enampakkumine on suuline ja viiakse läbi järgmiselt:

- 1) enampakkumises osalejatele antakse pärast osavõtjate kohta sätestatud nõuetele vastavuse kontrollimist registreerimisnumber, mille all nad esinevad kuni enampakkumise lõpuni;
- 2) enne enampakkumise alustamist teatab enampakkumiskomisjoni esimees konkreetse objekti enampakkumisele lubatud ostjate arvu ja nende registreerimisnumbrid;
- 3) minimaalse pakkumise määra (enampakkumise sammu) otsustab enampakkumiskomisjon ja komisjoni esimees teeb selle teatavaks enne enampakkumise algust;
- 4) enampakkumine algab müüdava vara alghinna teatamisest enampakkumiskomisjoni esimehe poolt ja tema haamrilõögist;
- 5) ostja annab oma soovist märku registreerimisnumbri tõstmisega ning teatab pakkumise suuruse alles pärast enampakkumiskomisjoni esimehe vastavat luba;
- 6) enampakkumine lõpeb enampakkumiskomisjoni esimehe haamrilõögiga pärast pakutava kõrgeima müügihinna kolmekordset teatamist.

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

14. Enampakkumise läbiviimise kohta peetakse protokoll, kuhu märgitakse enampakkumise toimumise aeg, koht ja enampakkumiskomisjoni liikmete nimed. Iga enampakkumisel erastatava objekti kohta märgitakse protokollis enampakkumise kuulutuses seda objekti iseloomustavad andmed, enampakkumises osalejate nimed ja registreerimisnumbrid. Protokollis märgitakse minimaalse pakkumise määra 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.

15. Protokollis lahutamatuks lisaks on enampakkumises osalejate registreerimisleht, kuhu märgitakse kõigi enampakkumisest osavõtjate nimed ja nende registreerimisnumbrid ning objekti aadress; kui sama enampakkumise objektiks on enam kui ühe elamu mõtteline osa, siis elamute aadressid, mille mõttelist osa osavõtja soovib erastada, ja osavõtjate allkirjad ning enampakkumise toimumise kuupäev.

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

## **III. osa**

## ENAMPÄKKUMISE TULEMUSTE KINNITAMINE

**17.** 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 objekti aadressi, müügihinna ja ostja nime.

Dokument, mis tunnistab enampakkumise nurjunuks, peab sisaldama enampakkumise toimumise kuupäeva, erastatava objekti aadressi ja nurjumise põhjust.

**18.** Enampakkumise tulemuste kinnitamisel on ostu-müügilepingu sõlmimise õiguse saanud isik kohustatud tasuma enampakkumiskomisjoni poolt määratud tähtjaks müügihinna ja ilmuma ostu-müügilepingu vormistamisele.

**19.** Erastamise objekti eest võib tasuda raha ja erastamisväärtpaberitega. Rahas tuleb seejuures tasuda vastavalt erastamise kohustatud subjekti nõudele kuni kolm protsenti müügihinnast. Nimetatud summa jääb erastamise kohustatud subjektile erastamisega seotud kulude katteks.

**20.** Ostu-müügilepingu vormistamine ja omandiõiguse üleminek toimub eluruumide erastamise seaduse ja selle alusel vastuvõetud õigusaktide alusel.

**21.** Enampakkumiskomisjon tagastab ostjale tema poolt sissemakstud tagatisraha kümne kalendripäeva jooksul pärast 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.

**22.** Enampakkumine tunnistatakse nurjunuks ja enampakkumise tulemusi 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 osalejatest 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 tagatisraha ei tagastata; teistele enampakkumisest osavõtjatele tagastab enampakkumiskomisjon tagatisraha kümne kalendripäeva jooksul pärast enampakkumise nurjunuks tunnistamist;

3) otsustab eluruumide erastamise kohustatud subjekt uue enampakkumise väljakuulutamise, kui avalik enampakkumine nurjus seepärast, et ei ilmunud ühtegi ostjat või ei tehtud pakkumisi vähemalt alghinna ulatuses. Uus enampakkumine kuulutatakse välja esimest eelistust omavate isikute vahel ja erastamise objekti alghinda vähendatakse kuni poole võrra.

**24.** Enampakkumise nurjunuks tunnistamine pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist toimub juhul, kui ostja ei täida käesoleva korra punktis 18 esitatud kohustusi või ilmneb enampakkumise nurjumist põhjustanud asjaolu pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist ja enne ostu-müügilepingu notariaalset tõestamist. Sel juhul tuleb erastamise kohustatud subjekti seaduslikul esindajal anda välja dokument, millega tühistatakse tulemus ja tunnistatakse enampakkumine nurjunuks.

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