



## **AVALIKU KIRJALIKU ENAMPAKKUMISE TINGIMUSED**

SIHTASUTUS EESTI MAAELUMUUSEUMID PÕLLUMAASE RENDILE  
ANDMINE

## Sisukord

Sisukord .....	2
1 ÜLDINFO.....	3
2 OSALEMINE .....	4
2.1 Osaleja kohustused.....	4
2.2 Osalemise avaldus .....	4
2.3 Osalemine enda nimel.....	4
2.4 Osalemine esindajana.....	5
3 TAGATISRAHA JA OSAVÕTUTASU.....	6
3.1 Tagatisraha tasumine .....	6
3.2 Osavõtutasu.....	6
4 PAKKUMISTE ESITAMINE.....	7
5 ENAMPAKKUMISE TULEMUSED .....	8
5.1 Pakkumiste avamine.....	8
5.2 Pakkumiste arvesse võtmine .....	8
5.3 Täiendav enampakkumise voor.....	8
5.4 Tulemuste teatavaks tegemine .....	8
6 RENTIMISE ÕIGUS JA EELISÕIGUSED .....	10
7 ENAMPAKKUMISE TULEMUSTE KINNITAMINE.....	11
7.1 Tulemuste kinnitamata jätmise .....	11
8 TAGATISRAHA TAGASTAMINE.....	12
8.1 Enampakkumise võitja tagatisraha.....	12
8.2 Teiste osalejate tagatisraha.....	12
8.3 Tagatisraha pakkumise esitamata jätmisel .....	12
8.4 Tagatisraha tagastamata jätmise .....	12
9 LEPINGU SÕLMIMINE .....	13
9.1 Lepingu sõlmimise õigus.....	13
9.2 Lepingu sõlmimise tähtaeg.....	13
9.3 Rentniku kohustused .....	13
9.4 Lepingu tingimused .....	13
10 TULEMUSTE KEHTETUKS TUNNISTAMINE .....	14
11 ENAMPAKKUMISE MENETLUSE VAIDLUSTAMINE .....	15



### 1 ÜLDINFO

Sihtasutus Eesti Maaelumuuseumid (edaspidi sihtasutus) annab rendile riigile kuuluvaid kinnisasju avalikul kirjalikul enampakkumisel vastavalt sihtasutuse nõukogu 04.02.2022 koosoleku otsusele.

Enampakkumise teade ilmub vähemalt kaks nädalat enne pakkumiste esitamise tähtpäeva.

Teavet kasutamiseks antavate kinnisasjade kohta saab aadressidelt:

[www.maaelumuuseumid.ee](http://www.maaelumuuseumid.ee)

[www.maaamet.ee](http://www.maaamet.ee) (X-GIS kaardirakendus)

Täpsemat infot saab küsida telefoni ja e-kirja teel sihtasutuse kodulehel avaldatud enampakkumise teates märgitud telefonidelt rendile antavate kinnisasjade ja enampakkumise osalemise kohta enne pakkumiste esitamise tähtpäeva.

Kirjalikult esitatavad küsimused rendile antavate kinnisasjade või enampakkumisel osalemise tingimuste kohta tuleb esitada hiljemalt kaks tööpäeva enne pakkumiste esitamise tähtaega e-posti aadressil [info@memu.ee](mailto:info@memu.ee).

Kogu suhtlus ning pakkumuste esitamine käib digitaalselt.

## 2 OSALEMINE

### 2.1 Osaleja kohustused

Osaleja on kohustatud enne pakkumise tegemist:

1. tähelepanelikult kinnisasja looduses üle vaatama. Kinnisasja võib looduses üle vaadata igal ajal, kui enampakkumisteates ei ole eraldi määratud konkreetse kinnisasjaga tutvumise aega ja tingimusi. Kinnisasja ja seda puudutavate andmetega tutvumata jätmise korral ei saa pakkuja hiljem väita, et ta ei olnud teadlik kinnisasja seisukorrast;
2. tutvuma rendile antava objekti kohta Maa-ameti ja sihtasutuse kodulehel avaldatud infoga, sh kitsenduste kaardil kajastuva info ja kõigi lisatud dokumentidega;
3. tutvuma enne registreerumist sihtasutuse kodulehel avaldatud enampakkumise tingimustega. Enampakkumisel osalemise avalduse allkirjastamisega kinnitab osaleja, et on tutvunud ja nõustub kõikide enampakkumise tingimustega;
4. tutvuma sihtasutuse kodulehel avaldatud rendilepingu projektiga;
5. tasuma tagatisraha enampakkumisteates märgitud summas ja korras ning esitama tagatisraha tasumise maksekorralduse koopia, millel on märgitud nõutud andmed;
6. esitama tähtaegselt sihtasutusele pakkumise, mis vastab sihtasutuse kodulehel avaldatud tingimustele.

### 2.2 Osalemise avaldus

Enampakkumisel osalemise avaldus esitada sihtasutuse kodulehel avaldatud teates toodud vormil.

Enampakkumisel osalemise avaldusel tuleb märkida:

1. pakkuja nimi,
2. pakkuja isikukood või registrikood,
3. kontaktaadress, kontakttelefon ja olemasolu korral e-posti aadress;
4. rendiobjekti nimetus ja katastritunnus;
5. dokumentide saatmise aadress (e-posti aadress, kuhu enampakkumise korraldaja saadab enampakkumisega seotud teavitused ja dokumendid);
6. numbrite ja sõnadega kirjutatud pakkumissumma täisarvuna eurodes (ilma sentideta). Pakkumine ei tohi olla alla alghinna.
7. Kui numbrite ja sõnadega kirjutatud summad erinevad, loetakse kehtivaks sõnadega kirjutatud summa.
8. Kui pakkumissumma esitatakse sentidega, võetakse pakkumissummana arvesse vaid täisarvuline summa;
9. nõustumine enampakkumisel osalemise ja kasutamiseks andmise tingimustega, mis on kehtestatud enampakkumisteates;
10. pakkumise tegemise kuupäev;
11. arvelduskonto number, kuhu tagatisraha tagastatakse juhul, kui tagatisraha makstakse ülekandega välisriigi pangast või sularahas panka;
12. lisada avaldusele digiallkiri.

### 2.3 Osalemine enda nimel

Osalemisel enda nimel tuleb enampakkumisel osalemise avaldusel märkida kõik eeltoodud punktides nimetatud andmed iseenda kohta.

### 2.4 Osalemine esindajana

Enampakkumisel võib nii juriidiline isik kui ka füüsiline isik pakkumise teha ka esindaja kaudu, kellele on kirjalikult taasesitatavas vormis antud esindusõigus.

Teise isiku esindajana osalemisel tuleb enampakkumisel osalemise avaldusel märkida:

- Pakkuja nimi, isiku- või registrikood ning kontaktaadress ja kontakttelefon - märkida selle isiku andmed, kelle nimel pakkumine tehakse ja kes sõlmib rendilepingu.
- Dokumentide saatmise aadress - kas esindatava või esindaja aadress, olenevalt sellest, millisele aadressile soovib pakkuja, et enampakkumise korraldaja saadab enampakkumisega seotud dokumendid ja teavitused.
- Pakkumise esitaja allkiri - märkida pakkumise esitaja ehk volitatud esindaja nimi ja allkiri.
- Ülejäänud tingimuste osas täita enampakkumise osalemise avaldus samuti nagu osalemisel iseenda nimel.

Esindajana osalemisel tuleb koos enampakkumise avaldusega esitada esindusõigust tõendav volikirj (digitaalselt allkirjastatult).

Volikirja ei ole vaja esitada, kui äriühingu nimel pakkumise 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 pakkumisi teinud isikul puudus pakkumise tegemise ajal esindusõigus, siis teda enampakkumisel osalejaks ei loeta.

### 3 TAGATISRAHA JA OSAVÕTUTASU

Hiljemalt pakkumise esitamise tähtjaks peab osaleja tasuma tagatisraha enampakkumisteates märgitud summas ja pangaülekande rekvisiitidega. Tagatisraha tuleb tasuda iga rendiobjekti kohta eraldi maksena enampakkumisteates avaldatud sihtasutuse arvelduskontole.

#### 3.1 Tagatisraha tasumine

Makse teostamisel tuleb märkida vastavalt enampakkumisteates avaldatule:

- selgitusse "rendile andmine, rendiobjekti nimetus ja/või katastritunnus";
- kui tasutakse teise isiku eest, siis lisada selgitusse pakkuja nimi, kelle eest tasutakse.

Tagatisraha tasumisel sularahas panka või ülekandega välisriigi pangast, tuleb osalemise avaldusel märkida IBAN kood, panga nimetus (kui tagatisraha tasutakse välisriigi pangast), konto omaniku nimi ja kontonumber, kuhu tagatisraha tagastada.

Tagatisraha tasumise maksekorralduse koopia tuleb esitada koos enampakkumisel osalemise avaldusega digikonteineris.

#### 3.2 Osavõtutasu

Avalikul enampakkumisel võib sihtasutus määrata pakkumise osavõtutasu, mille suuruseks on kuni kaks protsenti pakkumise alghinnast. Kui osavõtutasu on määratud, tuleb see maksta enne pakkumise tegemist tagatisrahaga samale kontole. Osavõtutasu osalejatele ei tagastata.

#### **4 PÄKKUMISTE ESITAMINE**

Pakkumised peab esitama digitaalselt enampakkumisteates märgitud tähtjaks teates märgitud aadressil.

Kui pakkumise teevad mitu isikut ühiselt, saavad need isikud vara kasutamise õigust realiseerida üksnes ühiselt.

Pakkumised tuleb esitada iga rendiobjekti kohta eraldi digiallkirjastatud konteinerina, mis on vormistatud vastavalt enampakkumisteates märgitule.

Avalduse vormi täitmise juhiseid vaata punktist Osalemise avaldus.

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

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.

## 5 ENAMPÄKKUMISE TULEMUSED

### 5.1 Pakkumiste avamine

Sihtasutuse juhatuse liikme käskkirjaga määratud komisjon avab enampakkumisele esitatud pakkumised teates avaldatud tähtpäeval ja kellaajal.

### 5.2 Pakkumiste arvesse võtmine

Komisjon kontrollib pakkumiste vastavust teates avaldatud tingimustele ja võtab arvesse tähtaegselt ja nõuetekohaselt esitatud pakkumised. Nõuetele vastavate pakkumiste hulgast selgitab komisjon välja kõrgeima pakkumise ja suuruselt teise pakkumise.

Esitatud pakkumist ei võeta arvesse ja pakkujat ei loeta enampakkumisel osalejaks, kui esineb mõni järgmistest puudustest:

- pakkumine esitatakse pärast nõutud tähtaega;
- esitatud pakkumisest ei ole võimalik aru saada, et see sisaldab pakkumist ja millisele objektile;
- tagatisraha ei ole makstud pakkumise esitamise tähtajaks;
- eksimus tagatisraha tasumisel ei võimalda tuvastada, kas see on tasutud õigele kontole ja nõutud summas;
- esitatud pakkumissumma on alla alghinna;
- teise isiku esindamise korral puudub esindusõigus pakkumise esitamiseks;
- mõni nõutud dokumentidest jäetakse esitamata või esitatakse puudustega ning enampakkumise tingimuste täitmist ei ole võimalik kindlaks teha.

Tähtaegselt esitatud, kuid nõuetele mittevastava pakkumise kohta tehakse enampakkumise protokollis märge selle mitteosalemise põhjuse kohta.

### 5.3 Täiendav enampakkumise voor

Kui kaks või enam enampakkumises osalejat on teinud võrdse kõrgeima pakkumise, võib nende vahel 10 päeva jooksul korraldada täiendava enampakkumise vooru.

Täiendava vooru korraldamise otsustab enampakkumise korraldaja ning selles voorus on alghinnaks esimeses voorus pakutud kõrgeim pakkumine. Täiendav voor korraldatakse kirjaliku või suulise enampakkumisena, vastavalt rendile andmise korraldaja otsusele.

Täiendava vooru tulemused tehakse teatavaks:

1. täiendavas voorus osalejatele suuliselt enampakkumise ruumis, kui täiendav voor korraldatakse suulise enampakkumisena;
2. kirjalikult enampakkumise protokollis e-posti edastamisega kõigile enampakkumisel osalejatele, kui täiendav voor korraldatakse kirjaliku enampakkumisena.

### 5.4 Tulemuste teatavaks tegemine

Avaliku kirjaliku enampakkumise tulemused fikseeritakse enampakkumise protokollis.

Protokollis koopia edastatakse e-kirjaga pakkumise esitanud isikutele viie tööpäeva jooksul enampakkumise toimumisest arvates aadressile, mis enampakkumisel osalemise avalduses on märgitud dokumentide kättesaamise aadressina. Täiendava vooru korraldamise korral



tehakse enampakkumise tulemused teatavaks viie tööpäeva jooksul arvates lõpliku tulemuse selgumisest.

Kui enampakkumisele ei esitatud ühtegi pakkumist või kui ükski esitatud pakkumistest ei vasta nõuetele, loeb komisjon enampakkumise nurjunuks.

Komisjon loeb enampakkumise nurjunuks ning teeb vara valitsejale ettepaneku jätta enampakkumise tulemused kinnitamata, kui komisjon tuvastab, et:

1. enampakkumisele ei esitatud ühtegi pakkumist;
2. ükski esitatud pakkumistest ei vasta nõuetele;
3. enampakkumisel rikuti õigusaktidega sätestatud korda enampakkumise tulemust mõjutanud ulatuses.

## **6 RENTIMISE ÕIGUS JA EELISÕIGUSED**

Kasutamiseks antava kinnisasja rentimise õiguse omandab isik, kelle kasuks kinnitatakse enampakkumise tulemused juhatuse liikme käskkirjaga.

## 7 ENAMPAKKUMISE TULEMUSTE KINNITAMINE

Sihtasutuse juhatuse liige otsustab enampakkumise tulemuste kinnitamise või kinnitamata jätmise (sh nurjunuks tunnistamise tõttu) 10 tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste teatavaks tegemist.

Avaliku enampakkumise tulemuste kinnitamisel tuuakse otsuses välja enampakkumise võitja nimi ja pakkumissumma.

Tulemuste kinnitamise otsus saadetakse isikutele, kelle õigusi see puudutab, s.o enampakkumise võitja. Otsus saadetakse kontaktaadressile, mille osaleja on märkinud osalemise avalduses oma kontaktaadressiks (e-post).

### 7.1 Tulemuste kinnitamata jätmine

Enampakkumine tunnistatakse nurjunuks ja tulemused jäetakse kinnitamata juhul, kui:

1. enampakkumisel osalejana ei registreeritud ühtegi isikut või ükski registreeritud osavõtja ei ilmunud suulisele enampakkumisele;
2. ei esitatud ühtegi pakkumist või nõuetele vastavat pakkumist;
3. enampakkumisel osalejad ei täitnud enampakkumise läbiviija korraldusi või rikkusid enampakkumise protseduurireegleid;
4. enampakkumisel ilmes osalejate kokkulepe või kooskõlastatud tegevus, mis mõjutas või võis oluliselt mõjutada enampakkumise tulemust;
5. enampakkumisel, kus alghinda ei määratud, võitis pakkumine, mis on riigi jaoks majanduslikult vastuvõetamatu.

Lisaks jäetakse enampakkumise tulemused kinnitamata juhul, kui:

1. enampakkumise läbiviimisel rikkus enampakkumise korraldaja või läbiviija enampakkumise protseduurireegleid;
2. enampakkumisel rikuti õigusaktidega sätestatud korda enampakkumise tulemust mõjutanud ulatuses;
3. kirjaliku enampakkumise võitjal ei olnud õigust enampakkumisest osa võtta;
4. vähemalt ühel suulisel enampakkumisel pakkumisi teinud osalejal ei olnud õigust enampakkumisest osa võtta ja selle isiku või isikute osavõtt mõjutas oluliselt enampakkumise tulemust.

Enampakkumise tulemuste kinnitamata jätmisel märgitakse selle põhjus. Tulemuste kinnitamata jätmise korral rendilepingut 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.

### 8.1 Enampakkumise võitja tagatisraha

Enampakkumisel kinnisasja kasutamiseks õiguse omandanud isiku makstud tagatisraha ei tagastata, vaid võetakse arvesse kasutustasu osalise tasumisena.

Kui isik, kelle kasuks esialgu tulemused kinnitati, rendilepingut ei sõlmi ja teistele maa kasutamiseks õigustatud isikutele (nt võitjale, piirinaabrile, maa õiguslikul alusel kasutajale või paremuselt teise pakkumise teinud isikule) on tagatisraha tagastatud, siis tuleb kasutamiseks õigustatud isikul enne tema kasuks tulemuste kinnitamise otsustamist tasuda uuesti tagatisraha korraldaja määratud korras.

### 8.2 Teiste osalejate tagatisraha

Enampakkumisel osalejatele, kelle kasuks enampakkumise tulemusi ei kinnitata, tagastab korraldaja tagatisraha kümne tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuste teatavaks tegemisest arvates. Kui selleks ajaks ei ole selgunud, kelle kasuks enampakkumise tulemused kinnitatakse, tagastatakse tagatisraha viie tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest või kinnitamata jätmisest arvates.

Kui enampakkumise tulemused jäetakse kinnitamata või tunnistatakse kehtetuks korraldajast tulenenud põhjustel, tagastatakse maa kasutamise õiguse omandanud isiku tagatisraha täies ulatuses viie tööpäeva jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamata jätmisest või kehtetuks tunnistamisest arvates.

### 8.3 Tagatisraha pakkumise esitamata jätmisel

Isikul, kes on enampakkumisel osalemiseks tasunud tagatisraha, kuid pakkumist ei teinud, tuleb tagatisraha tagasisaamiseks kasutamiseks andmise 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.

Kasutamiseks andmise korraldaja tagastab tasutud summa viie tööpäeva jooksul vastava teabe saamisest.

### 8.4 Tagatisraha tagastamata jätmise

Tagatisraha ei tagastata isikule, kes põhjustas enampakkumise nurjumise või tulemuste kinnitamata jätmise.

Samuti jäetakse tagatisraha tagastamata isikule, kellest tulenevatel põhjustel tunnistatakse enampakkumise tulemused kehtetuks, näiteks juhul, kui isik hoidub rendilepingu sõlmimisest kõrvale ja kinnisasi jääb seetõttu kasutamiseks andmata.

## 9 LEPINGU SÕLMIMINE

### 9.1 Lepingu sõlmimise õigus

Rendilepingu sõlmimise õiguse saab isik (edaspidi nimetatud rentnik), kelle kasuks enampakkumise tulemused sihtasutuse juhatuse liikme käskkirjaga kinnitatakse. Tulemused kinnitatakse enampakkumise võitja ehk kõrgeima pakkumise teinud pakkuja .

### 9.2 Lepingu sõlmimise tähtaeg

Rendileping tuleb sõlmida enampakkumise tulemuste kinnitamise otsuses määratud tähtaja jooksul. Lepingu sõlmimise tähtajaks saab määrata kuni kaks kuud tulemuste kinnitamisest arvates. Lepingu sõlmimise konkreetne tähtaeg avaldatakse eraldi igas enampakkumisteates. Juhul, kui rentnik soovib lepingu sõlmimiseks määratud tähtaega pikendada, peab ta esitama korraldajale kirjaliku põhjendatud taotluse. Määratud tähtaja pikendamine on lubatud vaid põhjendatud juhul, sh juhul, kui lepingu sõlmimisel esineb pooltest mitteolenevaid takistusi. Lepingu sõlmimise tähtaja pikendamise otsustab sihtasutuse juhatuse liige.

### 9.3 Rentniku kohustused

Rentnik on kohustatud enne rendilepingu sõlmimist:

1. veenduma kinnisasja vastavuses tema ootustele;
2. tutvuma vahetult enne lepingu sõlmimist tähelepanelikult kinnisasja seisukorraga looduses;
3. tutvuma sihtasutuse kodulehel avaldatud enampakkumisteates esitatud infoga, sh kitsenduste kaardil kajastuva info ja dokumentidega;
4. tutvuma rendilepingu projektiga, mis on avaldatud enampakkumisteate juures.

### 9.4 Lepingu tingimused

Rendilepingu tingimused on sätestatud rendilepingu projektis, mis on avaldatud sihtasutuse kodulehel enampakkumisteate juures. Rendileping jõustub selle allkirjastamisest ning kehtib tähtajaliselt. Leping lõpeb enampakkumisteates (sh rendilepingus) märgitud kuupäeval.

## 10 TULEMUSTE KEHTETUKS TUNNISTAMINE

Kui enampakkumise võitja ei sõlmi määratud tähtajaks lepingut või ei esita lepingu täitmise tagatist, võib korraldaja põhjendatud juhul teha lepingu sõlmimise ettepaneku paremuselt teise pakkumise hinnaga teise pakkumise teinud isikule või õigustatud isikutele (olemasolul). Sellisel juhul tehakse enampakkumise tulemuste kinnitamise käskkirjas vastav muudatus ja määratakse lepingu sõlmimiseks tähtaeg, mis võib olla kuni üks kuu vastava otsuse tegemisest.

## **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.

Kasutamiseks andmise menetluses sihtasutuse juhatuse liikme käskkirjaga tehtud otsuseid on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtajal, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule.