

# Tallinnas, Suurtüki tn 12 hoonestatud kinnistu müügiks korraldatava avaliku enampakkumise kord

## I. VÕÕRANDATAVA KINNISTU ISELOOMUSTUS:

### 1. Üldised andmed

- 1.1. Võõrandatavaks varaks on aktsiaseltsile EESTI RAUDTEE (edaspidi Raudtee) kuuluv, aadressil Tallinn Suurtüki tn 12 asuv kinnistu (edaspidi Kinnistu). Andmed kinnistu kohta:
  - 1.1.1. Registriosa: 2025001;
  - 1.1.2. Katastritunnus: 78401:101:0055;
  - 1.1.3. Pindala: 9481m<sup>2</sup>;
  - 1.1.4. Sihtotstarve: 80% transpordimaa; 10% ärimaa; 10% tootmismaa

### 2. Kinnistu olulisteks osadeks olevad hooned ja rajatised

- 2.1. Ehitisregistri järgi on kinnistu olulisteks osadeks alljärgnevad ehitised:
  - 2.1.1. remonditöökoda, ehitisregistri kood 101042120, kahekorruseline hoone suletud netopinnaga 499,4m<sup>2</sup>;
  - 2.1.2. masuudi pumbamaja, ehitisregistri kood 101042121, kahekorruseline hoone suletud netopinnaga 81m<sup>2</sup>;
- 2.2. Punktis 2.1.1- 2.1.2 toodud ehitistest on remonditöökoda oluliste põlengukahjustustega. Hooned vajavad kasutusse võtmiseks renoveerimist (sh tehnosüsteemid uuendamist).
- 2.3. Punktis 2.1.1-2.1.2 nimetatud ehitiste kohta ei ole väljastatud energiamärgist.

### 3. Kinnistu varustatus tehnosüsteemidega

- 3.1. Elektrivarustus. Kinnistu elektrivarustus (peakaitsme suurus 3\*16A) on ühendatud Raudtee elektrivõrguga. Raudtee tagab Kinnistu elektrivarustuse kuni ostja/tarbija liitumiseni Elektrilevi OÜ elektrivõrguga, kuid mitte kauemaks kui 31. detsember 2020. aastal. Elektrivarustuse jätkamiseks sõlmitakse pärast Kinnistu võõrandamist elektrivarustuse kokkulepe, mille lisas määratakse kindlaks elektriühenduse vastutuspiirid.
- 3.2. Veevarustussüsteem. Kinnistul asuv remonditöökoda oli ühendatud tsentraalse veevõrguga, mis on tänaseks suletud. Veevarustuse taastamiseks tuleb tellida tehnilised tingimused AS-ilt Tallinna Vesi.
- 3.3. Kanaliseerimisüsteem. Kinnistut läbib enne 1999 aastat ehitatud AS-i Tallinna Vesi tsentraalne kanalisatsioonitorustik. Vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seadusele on kinnistu omanikul nimetatud tehnosüsteemi suhtes talumiskohustus. Kinnistul asuv remonditöökoda oli ühendatud tsentraalse kanalisatsioonivõrguga, mis on tänaseks suletud. Kanalisatsioonivarustuse taastamiseks tuleb tellida tehnilised tingimused AS-ilt Tallinna Vesi.

### 4. AS-i Eesti Raudtee kinnitused

- 4.1. Käesolevaga Raudtee kinnitab, et:

- 4.1.1. müüdav Kinnistu asub Tallinna vanalinna muinsuskaitsealas. Muinsuskaitsealas asumisest tulenevalt on olulisi piiranguid kinnistu arendamiseks ning uute hoonete püstitamiseks;
- 4.1.2. temale teadaolevalt ei ole müüdaval Kinnistul keskkonnareostust, samuti ei ole teadaolevalt ühelgi isikul või asutusel alust algatada Kinnistu suhtes keskkonnareostust puudutavat menetlust. Raudteele ei ole esitatud keskkonnareostust puudutavaid ettekirjutusi;
- 4.1.3. Kinnistule ei ole seatud hüpoteeke ja muid asjaõiguslikke koormatisi;
- 4.1.4. Kinnistu ei ole koormatud ühegi muu lepinguga, mis võimaldaks Kinnistu või selle osa kasutamist kolmandate isikute poolt väljaarvatud OÜ-ga Europark Estonia sõlmitud üürileping nr 13575 Kinnistu kasutamiseks parkimisteenuse osutamiseks. Leping kehtib kuni 31.07.2021.
- 4.1.5. Raudtee võimaldab kõikidel huvitatud isikel tutvuda müüdava Kinnistuga ja seal paiknevate ehitiste ja varaga, sh teostada vaatlusi ning juhul kui omandamisest huvitatud isik peab vajalikuks, teostada omal kulul täiendavaid analüüse, ekspertiise vms. Raudtee ei tee huvitatud isikutele takistusi selliste toimingute teostamiseks. Objekti vaatluseks ja vajalike toimingute teostamiseks palume eelnevalt kontaktisikuga aeg kokku leppida.

## **5. Enampakkumise korrale on lisatud:**

- 5.1. kinnistusraamatu registriosa nr 20250001 väljatrükk;
- 5.2. katastriüksuse plaan ja piiriprotokoll;
- 5.3. Kinnistul asuvate hoonete asendiplaan, joonised ja eksplikatsioon.

## **II. ENAMPAKKUMISE KORRALDAMINE**

6. Enampakkumise korraldajaks ja läbiviijaks on Raudtee.
7. Enampakkumisel oleva Kinnistu alghind on 3 (kolm) miljonit eurot. Alghind sisaldab käibemaksu summas 500 000.- (viissada tuhat) eurot.
8. Kõik enampakkumisel osalejad peavad esitama oma pakkumused AS-i Eesti Raudtee I korruse administraatorile asukohaga Toompuiestee 35, Tallinn, või posti teel. **Pakkumuste esitamise tähtaeg on 08.11.2018.a kell 11:00.** Pakkumused tuleb esitada kinnises ümbrikus ja varustada märgusõnaga „*Pakkumus Suurtüki tn 12, mitte avada enne 08.11.2018.a kell 11:00*“ (v.a posti teel esitatav pakkumus).
9. Pakkumused peavad olema jõus kuni 07.02.2019.a. Enampakkumisel osaleja võib pakkumuse jõusoleku tähtaega pikendada Raudtee kirjalikul ettepanekul.
10. Pakkumuse esitajale väljastatakse vajadusel tõend pakkumuse esitamise kohta.
11. Juhul, kui pakkumus esitatakse posti teel tuleb pakkumus sulgeda kahte ümbrikusse, kusjuures sisemine ümbrik peab sisaldama pakkumust, olema suletud ja varustatud punktis 8. toodud märgusõnaga ning välimine ümbrik kajastama andmeid saaja (AS-i Eesti Raudtee) ja saatja kohta.
12. Enampakkumisel osalemiseks tuleb pakkujal tasuda tagatisraha summas 150 000 (ükssada viiskümmend tuhat) eurot või esitada nimetatud summa ulatuses tagasi võetamatu pangagarantii, mille on andnud Eestis tegutsev krediidiasutus (kellel on Finantsinspektsiooni poolt antud tegevusluba). Pangagarantii peab olema antud

kehtivusega vähemalt 90 kalendripäeva pakkumuse esitamise päevast arvates. Pangagarantii peab sisaldama kinnitust, et garantii andja kohustub rahuldama garantii saaja (AS-i Eesti Raudtee) nõude garantiisumma ulatuses garantii saaja esimesel nõudmisel 14 (neljateistkümne) kalendripäeva jooksul arvates vastava kirjaliku nõude saamisest. Tagatisraha peab olema tasutud Raudtee arveldusarvele nr EE642200221044366990 Swedbankis (viitenumber 5555) enne punktis 8 nimetatud pakkumuste esitamise tähtaega ja laekuma Raudtee arveldusarvele hiljemalt 08.11.2018 kuupäeva seisuga. Maksekorraldusele tuleb märkida selgituseks „*Suurtüki tn 12 kinnistu enampakkumise tagatisraha*”.

13. Pakkujatele, kelle pakkumus ei osutunud kõrgeimaks, tagastab Raudtee tagatisraha täies ulatuses 10 (kümne) tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist. Enampakkumise võitja poolt punkti 12 alusel tasutud tagatisraha tasaarvestatakse Kinnistu müügilepingu järgi tasumisele kuuluvas ostuhinnaga.
14. Tagatisraha ei tagastata enampakkumise võitjale, kui:
  - 14.1. Pakkuja võtab pakkumuse selle jõusoleku tähtaja jooksul tagasi (esitades sellekohase, esindusõigust omava isiku poolt allkirjastatud, avalduse);
  - 14.2. Enampakkumise võitjast tulenevatel asjaoludel ei ole Kinnistu müügilepingut sõlmitud enampakkumise tingimustes sätestatud tähtaja jooksul.
15. Punkti 8 kohaselt esitatud pakkumus tuleb vormistada eesti keeles ning peab sisaldama järgmiseid andmeid:
  - 15.1. avaldus Kinnistu ostuks enampakkumise väljakuulutamise teates ja käesolevas enampakkumise korras kehtestatud tingimustel. Avaldus peab muuhulgas sisaldama ka pakkuja nime, registri- või isikukoodi, asu- või elukohta, postiaadressi, pakkuja kontakttelefoni numbrit ja e-maili;
  - 15.2. maksekorralduse koopia tagatisraha tasumise kohta või tagasivõetamatu pangagarantii originaal;
  - 15.3. dokument, millest nähtub pakkumuse allkirjastanud isiku õigus pakkuja esindamiseks. Juriidilisest isikust Eesti Vabariigi pakkuja registreeritust ja kehtivaid andmeid kontrollib Raudtee Justiitsministeeriumi Registrikeskuse kaudu kohtute registriosakondade keskandmebaasist (ja vastavat dokumenti esitama ei pea);
  - 15.4. õigusaktis ja/või pakkuja põhikirjas sätestatud juhtudel juriidilisest isikust pakkuja pädeva juhtimisorgani otsus enampakkumisel osalemise ja pakkumise võitmise korral müügilepingu sõlmimiseks;
  - 15.5. sõnadega ja numbritega kirjutatud konkreetne arvuline pakkumissumma eurodes koos käibemaksuga. Juhul, kui pakkumuses toodud sõnadega välja kirjutatud pakkumuse summa ja numbritega väljendatud summa erinevad, siis võetakse arvesse sõnadega kirjutatud summa;
  - 15.6. pakkumuse tegemise kuupäev, pakkumuse esitaja allkiri, füüsilise isiku ja juriidilise isiku (v.a kui tegemist seadusliku esindajaga) esindaja puhul volikiri;
  - 15.7. koopia füüsilisest isikust pakkuja või juriidilisest isikust pakkuja esindaja isikut tõendavast dokumendist;
  - 15.8. pakkuja või tema esindaja kinnitus, et:

- 15.8.1. ta on tutvunud Kinnistuga, on teadlik selle seisukorrast, samuti Kinnistu suurusest, piiridest ja muudest Kinnistu väärtust mõjutavatest asjaoludest;
- 15.8.2. ta on üle vaadanud Kinnistu koosseisu kuuluvad ehitised ning ei oma selles osas mingeid pretensioone;
16. Lubatud ei ole tingimuslikud pakkumused.
17. Pakkumused, mis laekuvad pärast punktis 8 nimetatud tähtaega või on alla alghinna või mis ei vasta enampakkumise tingimustes sätestatule, enampakkumises ei osale. Pakkumused, mis ei ole esitatud tähtaegselt, tagastatakse pakkumuse esitajale avamata. Tähtaegselt esitatud, kuid nõuetele mittevastava pakkumuse kohta tehakse enampakkumise protokollile märge selle mitteosalemise põhjuste kohta.
18. Pakkumused avatakse Raudtee peakontoris aadressil Tallinn, Toompuiestee 35 08.11.2018.a kell 11:05. Pakkumuste avamisel on õigus osaleda vaid tähtaegselt pakumused esitanud pakkujatel ning komisjoni liikmetel. Pakkumuste avamisel osalemiseks peab pakkuja esindaja esitama vastavasisulise volikirja või muu esindusõigust tõendava dokumendi.
19. Kõik tähtajaks laekunud pakkumused avatakse, allkirjastatakse vähemalt ühe enampakkumise läbiviija esindaja poolt ja kantakse enampakkumise protokollile. Enampakkumise protokollile kirjutavad alla kõik enampakkumise komisjoni liikmed.
20. Pakkumuste avamisel ja vastavuse hindamisel komisjon:
- 20.1. koostab 3 (kolme) tööpäeva jooksul arvates pakkumuste avamisest pakkumuste avamise kohta protokollile ja edastab selle pakkujatele.
- 20.2. kontrollib tagatisraha laekumist, hindab pakkumuste vastavust esitatud tingimustele ja koostab pakkumuste vastavuse hindamise kohta protokollile. Komisjonil on õigus nõuda pakkujatelt täiendavat informatsiooni pakkumustes esitatud teabe selgitamiseks, täpsustamiseks ja piiritlemiseks.
21. Võrdväärselt kõrgeima pakkumuse teinud pakkujatele antakse võimalus oma pakkumust muuta. Muudetud pakkumus ei tohi olla madalama hinnaga kui pakkuja esialgne pakkumus ega vastuolus enampakkumiste tingimustega.
22. Punktis 20.2 kirjeldatud juhul pikeneb pakkumuste vastavuse hindamise ja enampakkumise tulemuste kinnitamise periood pakkujatele antud täiendava tähtaja võrra.
23. Komisjon vaatab enampakkumisele laekunud pakkumused läbi ja teeb Raudtee juhatusel ettepaneku kinnitada/ jätta kinnitamata enampakkumise tulemused, tuues välja parima pakkumuse.
24. Kui parima pakkumuse teinud pakkuja loobub oma pakkumusest, otsustab enampakkumise jätkamise või nurjunuks tunnistamise Raudtee juhatus.
25. Raudtee juhatus kuulutab enampakkumise nurjunuks, kui enampakkumisele ei esitatud ühtegi pakkumust, esinevad teised punktis 17 nimetatud asjaolud või esineb mõni muu põhjendatud alus enampakkumise nurjunuks kuulutamiseks.
26. Raudtee juhatus kinnitab enampakkumise tulemused või tunnistab enampakkumise nurjunuks 20 (kahekümne) tööpäeva jooksul pärast enampakkumise toimumist.

27. Enampakkumise tulemused tehakse kõigile pakkumuste esitajatele kirjalikult teatavaks kolme 3 (kolme) päeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist.
28. Kolme (3) tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste teatavaks tegemist on enampakkumisel osalejatel õigus esitada Raudteele kaebus (protest) enampakkumise läbiviimise kohta. Raudtee juhatus teeb otsuse protesti rahuldamise või rahuldamata jätmise kohta neljateistkümne (14) tööpäeva jooksul.
29. Kaebuse (protesti) läbivaatamise käigus on Raudtee juhatusel õigus tunnistada enampakkumine nurjunuks kui:
  - 29.1. enampakkumise võitjal puudus õigus osaleda enampakkumises;
  - 29.2. enampakkumise läbiviimisel on rikutud õigusaktidega sätestatud korda.
30. Kaebuse (protesti) rahuldamisel on Raudtee juhatusel õigus omal äranägemisel, kas:
  - 30.1. eemaldada kaebuse (protesti) põhjustanud pakkumus (jättes pakkujale tagatisraha tagastamata) ja/või;
  - 30.2. tunnistada enampakkumine nurjunuks ja/või;
  - 30.3. tunnistada parimaks pakkumiseks paremuselt järgmine pakkumus.
31. Raudtee vastab kaebusele (protestile) viie (5) tööpäeva jooksul pärast vastavat otsust.
32. Enampakkumise tulemuste kinnitamata jätmise korral või enampakkumise nurjunuks lugemise korral kinnistu müügilepingut ei sõlmita.
33. Notariaalne müügileping ja asjaõigusleping sõlmitakse enampakkumise võitjaga Raudtee poolt valitud notari juures 30 (kolmekümne) päeva jooksul alates enampakkumise tulemuste kinnitamisest. Kogu ostuhind peab olema laekunud enne ostu-müügilepingu sõlmimist Raudtee arveldusarvele nr EE642200221044366990 Swedbankis või hoiustatud lepingut tõestava notari deposiitkontole tingimusega, et see kuulub Raudteele väljamaksmisele hiljemalt 3 (kolme) päeva jooksul arvates müügilepingu sõlmimise päevast. Juhul, kui ostja kasutab ostuhinna tasumisel pangalaenu, kohustub pank ostja nõudmisel krediidi arvel tasutava rahasumma tasuma Raudtee pangakontole nr EE642200221044366990 Swedbankis hiljemalt kolme (3) pangapäeva jooksul arvates müügilepingu sõlmimise päevast. Kinnistu müügilepingu sõlmimisega seotud notaritasu ja riigilõivu tasub ostja.
34. Juhul, kui ostja kasutab krediidasutuse teenuseid ostuhinna tasumiseks, peab ostja hiljemalt notariaalse müügilepingu sõlmimise ajaks esitama Raudteele kinnituse vastava kokkuleppe sõlmimisest ostja ja krediidasutuse vahel, mille alusel Raudtee võib kindel olla, et ostja täidab ostuhinna tasumise kohustuse täies ulatuses.
35. Müügilepingu sõlmimisest ajast informeerib Raudtee enampakkumise võitjat kirjalikult.
36. Kui enampakkumise võitja ei ole käesoleva enampakkumise korra punktis 33 fikseeritud tähtaja jooksul sõlminud Kinnistu müügi- ja asjaõiguslepingut või võtab ostupakkumise tagasi selle jõusoleku ajal, siis on Raudtee juhatusel õigus tühistada läbiviidud enampakkumise tulemused või tunnistada parimaks paremuselt järgmine pakkumus.

### **III. MUU INFO KINNISTU JA SÕLMITAVA NOTARIAALSE LEPINGU TINGIMUSTE KOHTA**

37. Raudtee ei vastuta kinnistul (sh selle olulistel osadel) esinevate võimalike varjatud puuduste eest, millest Raudtee ei olnud ega pidanud olema teadlik enampakkumise väljakuulutamisel ja/või müügilepingu sõlmimise hetkel, ning tulenevalt eeltoodust, ei ole ostjal õigust esitada Raudtee vastu nõudeid müüdava vara puudustega seoses ning kasutada mistahes õiguskaitsevahendeid. Raudtee müüb kinnistu ja sellel asuvad ehitised seisukorras „nagu on“ („as is“).
38. Ostja on kohustatud kinnistu ja sellel paiknevad ehitised üle vaatama ja ostupakkumisega kinnitama, et ta on teadlik kinnistu ja ehitiste seisukorrast, on teadlik Raudtee poolt teavitatud asja puudustest ega oma selles osas Raudtee vastu mingeid pretensioone. Ostja kohustub eelpoolnimetatud nõudeid ja pretensioone ka tulevikus mitte esitama.
39. Raudtee ei vastuta ehisregistri elektroonilises andmebaasis avaldatud andmete õigsuse ega tegelikkusele mittevastavuse eest ega ehisregistris andmete puudumise eest ning kahju eest, mis võib kaasneda ostjale seoses nimetatud andmete ebaõigsusega, puudumisega ja tegelikkusele mittevastavusega.
40. Kinnistu valdus (nii kaudne kui otsene) antakse ostjale üle hiljemalt 10 (kümne) tööpäeva jooksul arvates müügilepingu sõlmimisest, kui müügilepinguga ei lepita kokku muud tähtaega. Raudtee teavitab ostjat Kinnistu üleandmise kuupäevast kirjalikult.