



SAKU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Tingimuste kinnitamine vallavara müümiseks enampakkumise korras

Saku

1. juuli 2025 nr 338

Saku Vallavolikogu 19. juuni 2025. a otsusega nr 22 otsustati müüa enampakkumise korras asukohaga Harju maakond, Saku vald Tõdva tee 8 (katastriüksus 71801:006:0205, ühiskondlike hoonete maa) jagamise teel moodustatav kinnistu pindalaga ca 6000 m² (algatatud detailplaneeringu kohaselt sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa ja/või ärimaa ja/või elamumaa) koos sellel paikneva hoone (suletud netopind 643 m², ehisregistri kood (116051502) ja kommunikatsioonidega (edaspidi nimetatud kinnistu) alghinnaga 490 000 eurot. Kinnistu enampakkumise alg- ja lõpphinnale käibemaksu ei lisandu. Saku Vallavalitsusele tehti ülesandeks korraldada kinnistu enampakkumine, sealhulgas koostada enampakkumise tingimused ja teha enampakkumise väljakuulutamisel huvitatud isikutele kättesaadavaks enampakkumise võitjaga sõlmitava kinnistu võlaõigusliku müügilepingu ja asjaõiguslepingu projekt. Volikogu otsusega määrati kinnistu ostmisega ostjale kaasnevad kohustused, mis tuleb ette näha võlaõiguslikus müügilepingus ja asjaõiguslepingus.

Korraldus antakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6, Saku Vallavolikogu 16. augusti 2012. a määruse nr 12 "Saku vallavara valitsemise kord" § 31 lõike 2 punkti 2, § 32 lõike 1 punkti 1 ja lõike 4 punkti 1 ning § 33 ning Saku Vallavolikogu 19. juuni 2025. a otsuse nr 22 alusel.

1. Viia asukohaga Harju maakond, Saku vald Tõdva tee 8 (katastriüksus 71801:006:0205, ühiskondlike hoonete maa) jagamise teel moodustatava kinnistu pindalaga ca 6000 m² (algatatud detailplaneeringu kohaselt sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa ja/või ärimaa ja/või elamumaa) koos sellel paikneva hoone (suletud netopind 643 m², ehisregistri kood (116051502) ja kommunikatsioonidega (edaspidi nimetatud kinnistu) avalik enampakkumine läbi kirjaliku menetlusena.

2. Kinnitada kinnistu enampakkumise tingimused vastavalt käesoleva korralduse lisale 1.

3. Moodustada enampakkumise läbiviimise komisjon koosseisus:

Peep Pukk, komisjoni esimees;
Marti Rehemaa, komisjoni liige;
Tanel Ots, komisjoni liige;

Kalle Pungas, komisjoni liige;
Aivo Liiv, komisjoni liige.

4. Enampakkumise läbiviimise komisjonil avaldada enampakkumise kuulutus Saku valla veebilehel ja kinnisvaraportalides.
5. Enampakkumise läbiviimise komisjonil tellida kinnistu võlaõigusliku müügi- ja asjaõiguslepingu projekti koostamine ja võimaldada huvitatud isikutel soovi korral sellega tutvuda.
6. Jagamise teel moodustatava kinnistu katastritoimingute viibimisel rohkem kui kolm kuud sõlmida ostjaga kinnistu müügi võlaõiguslik leping ning ostja soovil nõustuda kinnistusraamatu kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale jagamisel tekkiva võõrandatava kinnistu omandiõiguse üleandmise nõuet tagava eelmärke kandmisega ostja kasuks.
7. Korralduse peale on õigus esitada vaie Saku Vallavalitsusele 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik haldusaktist või toimingust teada sai või oleks pidanud teada saama, või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 ettenähtud tähtjal.
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Marti Rehemaa
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Siiri Raagmets
vallasekretär

**Harju maakond, Saku vald Tõdva tee 8 (katastriüksus 71801:006:0205,
ühiskondlike hoonete maa) jagamise teel moodustatava kinnistu pindalaga ca
6000 m²**

Kirjaliku enampakkumise tingimused

1. Üldandmed ja -tingimused

Enampakkumise korraldaja	Saku Vallavalitsus (registrikood 75019738), Juubelitammede tee 15, Saku alevik, 75501 Saku vald.
Enampakkumisel võõrandatav vara	Harju maakond, Saku vald Tõdva tee 8 (katastriüksus 71801:006:0205, ühiskondlike hoonete maa) jagamise teel moodustatav kinnistu pindalaga ca 6000 m ² .
Pakkumiste esitamise tähtaeg ja koht	Pakkumised peavad olema laekunud Saku Vallavalitsuse kantseleile hiljemalt 18. august 2025 kell 11.00 . Pakkumine tuleb esitada kinnises ümbrikus aadressil Juubelitammede tee 15, Saku.
Märgusõna pakkumisel	“Tõdva tee 8 kinnistu võõrandamine“, lisamärke ümbrikul „Mitte avada enne 18.08.2025 kell 11.45“.
Pakkumiste avamise aeg ja koht	18. august 2025 kell 11.45 Juubelitammede tee 15 Saku, saal nr 104. Pakkuja esindajal on õigus viibida pakkumiste avamise juures. Esindaja peab tõendama oma esindusõigust.
Enampakkumise viis	Kirjalik enampakkumine.
Pakkumise alghind	Vara enampakkumise alghinnaks on 490 000 (nelisada ühesakümmend tuhat) eurot . Alghinnale ega lõpphinnale käibemaksu ei lisandu.
Varaga tutvumine	Tööpäevadel eelneval kokkuleppel. Kontaktisik Peep Pukk, tel +372 503 3066, e-post peep.pukk@sakuvald.ee
Osalustasu	Puudub.
Tagatisraha	5% alghinnast, s.o 24 500 (kakskümmend neli tuhat viissada) eurot , mis peab olema laekunud pakkumiste esitamise tähtajale eelneval tööpäeval Saku Vallavalitsuse arvelduskontole Swedbank EE862200001120079664, selgituseks märkida: Tagatisraha “Tõdva tee 8 kinnistu võõrandamine“. Enampakkumise võitja tagatisraha arvestatakse ostuhinna osalise tasumisena. Kui osaleja ei võida enampakkumist, siis tagastatakse tagatisraha osaleja samale pangakontole, millelt see oli tasutud. Tagatisraha

	tagastatakse 3 tööpäeva jooksul.
Pakkumise esitamise keel	Eesti keel

- 1.1. Saku vald müüb kinnistu seisundis, millises see on pakkumise tegemise hetkel. Saku vald ei vastuta kinnistul esinevate võimalike varjatud puuduste eest, millest Saku vald ei ole ega pea olema teadlik enampakkumise läbiviimise ajal ning osalejale ei ole õigust esitada Saku valla vastu nõudeid müüdava kinnistu puudustega seoses. Saku vald müüb kinnistu seisukorras „nagu on“.

2. Osalemise tingimused

- 2.1. Enampakkumisest võib osa võtta füüsiline või juriidiline isik:
- 2.1.1. kellel on õigus sõlmida vastavat lepingut;
 - 2.1.2. kelle enampakkumisest osavõtt ei ole vastuolus seaduse või teiste õigusaktidega;
 - 2.1.3. kellel ei ole Saku valla ees võlaõiguslikest lepingutest tulenevaid tähtaegselt täitmata rahalisi kohustusi.
- 2.2. Kirjalik pakkumine peab sisaldama vähemalt järgmisi andmeid ja dokumente:
- 2.2.1. andmed pakkuja kohta (füüsilise isiku puhul pakkuja nimi, isikukood või sünniaeg, elukoht koos postiindeksiga, kontakttelefon, e-posti aadress, koopia isikut tõendavast dokumendist; juriidilise isiku puhul juriidilise isiku nimi, registrikood, asukoht, kontakttelefon, e-posti aadress);
 - 2.2.2. nõusolek osta võõrandatav vara enampakkumisel kehtestatud tingimustel;
 - 2.2.3. pakutav ostuhind eurodes täisarvuna, kirjutatud numbrite ja sõnadega; juhul kui numbritega ja sõnadega kirjutatud summad erinevad, loetakse õigeks sõnadega kirjutatud summa;
 - 2.2.4. pakkumuse tegemise kuupäev, pakkumuse esitaja allkiri ning juriidilise või füüsilise isiku esindaja puhul volikiri;
 - 2.2.5. juriidilise isiku puhul äriühingu põhikirja kohase pädeva organi otsus enampakkumisel osalemise ja vara omandamise ning pakkumisele alla kirjutanud isikule volituste andmise kohta.
- 2.3. Pakkumise tegemisega kinnitab osaleja, et ta:
- 2.3.1. nõustub enampakkumise tingimustega;
 - 2.3.2. on kinnistu põhjalikult üle vaadanud, ta on teadlik kinnistu suurusest, piiridest ja seisundist ega oma selles osas Saku vallale mingeid pretensioone;
 - 2.3.3. on teadlik kinnistu puudutavast õiguslikust olukorrast, kõigist koormatistest ja kitsendustest, nende sisust ning mõjust kinnistu kasutamisel ja kinnistu seisundist ega oma selles osas Saku vallale mingeid pretensioone;
 - 2.3.4. on teadlik Saku Vallavalitsuse 22. aprilli 2025. a korraldusega nr 235 algatatud detailplaneeringu tingimustest.
 - 2.3.5. on nõus kinnistu omandama seisundis, millises see on pakkumise tegemise hetkel.

3. Kirjaliku enampakkumise läbiviimise tingimused

- 3.1. Teade enampakkumise läbiviimise kohta avaldatakse Saku valla veebilehel ja kinnisvaraportaalides.
- 3.2. Enampakkumise võitjaks tunnistatakse kõrgeima ostuhinna teinud pakkuja, kelle pakkumine vastab enampakkumise tingimustele.
- 3.3. Kui enampakkumisel on kõrgeimat hinda pakkunud üheaegselt mitu pakkujat, on Saku Vallavalitsusel õigus valida parima pakkumise teinud pakkuja võrdse pakkumise teinud pakkujate seast loosi teel.

- 3.4. Enampakkumise korraldaja võib enampakkumisest loobuda või konkursi tingimusi muuta. Enampakkumisest loobumine või tingimuste muutmine tehakse teatavaks samal viisil kui enampakkumise tingimused.
- 3.5. Enampakkumisel osaleva pakkuja esitatud pakkumine jäetakse läbi vaatamata, kui esineb üks alljärgnevatest asjaoludest:
 - 3.5.1. pakkumine ei ole esitatud tähtaegselt;
 - 3.5.2. pakkuja ei ole tasunud tagatisraha;
 - 3.5.3. pakkuja või pakkumine ei vasta enampakkumise tingimustele.
- 3.6. Enampakkumise tulemused tehakse kõigile osalejatele teatavaks kohe pärast enampakkumise võitja selgumist.
- 3.7. Enampakkumise tulemused kinnitab Saku Vallavalitsus korraldusega.
- 3.8. Enampakkumine tunnistatakse nurjunuks, kui enampakkumisele ei tehtud ühtegi pakkumist vähemalt alghinna ulatuses.
- 3.9. Saku Vallavalitsus teeb korralduse enampakkumise tulemuste kinnitamise kohta või enampakkumise nurjunuks kuulutamise kohta 14 (neljateistkümne) päeva jooksul enampakkumise lõppemisest. Vastav korraldus tehakse viivitamata teatavaks isikutele, kelle õigusi ja kohustusi see puudutab. Korraldus avaldatakse ka veebilehel www.sakuvald.ee.
- 3.10. Enampakkumise võitjal tuleb sõlmida kinnistu müügi- ja asjaõigusleping 30 (kolmekümne) päeva jooksul Saku Vallavalitsuse poolt enampakkumise tulemuste kinnitamisest arvates, eeldusel, et lepingu sõlmimise ajaks on lõpule viidud jagamise teel moodustatava kinnistu katastritoimingud, või esimesel võimalusel peale katastritoiminguid.
- 3.11. Ostuhind tagatisraha ületava summa osas tuleb enampakkumise võitja poolt kogu ulatuses tasuta hiljemalt 3 päeva enne müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimist Saku Vallavalitsuse kontole või notari kontole, millelt see kantakse lepingu sõlmimisest kahe pangapäeva jooksul Saku Vallavalitsuse kontole. Juhul, kui ostja finantseerib ostu pangalaenu kaudu, aktsepteerib Saku Vallavalitsus pangaülekannet vastavalt pangapoolsetele laenu väljamaksmise tingimustele.
- 3.12. Jagamise teel moodustatava kinnistu katastritoimingute viibimisel rohkem kui kolm kuud sõlmitakse ostjaga kinnistu müügi võlaõiguslik leping. Ostuhind tagatisraha ületava summa osas tuleb sellisel juhul enampakkumise võitja poolt kogu ulatuses tasuta hiljemalt 3 päeva enne võlaõigusliku lepingu sõlmimist Saku Vallavalitsuse kontole või notari kontole, millelt see kantakse lepingu sõlmimisest kahe pangapäeva jooksul Saku Vallavalitsuse kontole. Juhul, kui ostja finantseerib ostu pangalaenu kaudu, aktsepteerib Saku Vallavalitsus pangaülekannet vastavalt pangapoolsetele laenu väljamaksmise tingimustele.
- 3.13. Võlaõigusliku lepingu sõlmimise korral sõlmitakse kinnistu omandi üleandmise asjaõigusleping 30 (kolmekümne) päeva jooksul peale kinnistu moodustamist Tõdva tee 8, Saku vald (katastriüksus 71801:006:0205) jagamise teel mitmeks katastriüksuseks.
- 3.14. Ostja soovil tehakse võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel kinnistusraamatu kolmandasse jakku esimesele vabale järjekohale jagamisel tekkiva võõrandatava kinnistu omandiõiguse üleandmise nõuet tagav eelmärge ostja kasuks. Eelmärge kustutatakse asjaõiguslepingu sõlmimisel.
- 3.15. Notaritasu lepingu(te) tõestamise eest ja riigilõivu tasub enampakkumise võitja (ostja).
- 3.16. Kui enampakkumise võitja mõjuva põhjusega ei ilmu ettenähtud tähtaja jooksul lepingu sõlmimisele, kaotab ta õiguse lepingu sõlmimiseks, korduval enampakkumisel osalemiseks ja tagatisraha.

- 3.17. Kinnistu valdus antakse ostjale üle asjaõiguslepingu sõlmimise päeval. Punkt 3.12 asjaolude rakendumisel võlaõigusliku lepingu sõlmimise päeval.
- 3.18. Müügi- ja asjaõiguslepingu projektiga on võimalik tutvuda enne enampakkumise toimumist. Selleks tuleb saata Saku Vallavalitsusele vastav soov e-posti aadressile peep.pukk@sakuvald.ee.

Koostas: Peep Pukk, majandusteenistuse juht