**Kirjaliku enampakkumise teade**

Saku Vallavalitsus avaldab kuulutuse Saku vallavara valitsemise korra § 20 lg 7 ning § 33 lg 1 ja 3 alusel.

Saku Vallavalitsus korraldab avaliku enampakkumise asukohaga Harju maakond, Saku vald Kajamaa küla,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, ehitisregistri kood (116051502) ja kommunikatsioonidega (edaspidi – kinnistu) võõrandamiseks.

Enampakkumine viiakse läbi kirjaliku menetlusena vastavuses Saku Vallavalitsuse 19. augusti 2025 korraldus nr 438 kinnitatud enampakkumise tingimustele.

Pakkumiste esitamise tähtaeg **8. september 2025 kell 11.00**. Pakkumine tuleb esitada kinnises ümbrikus aadressil Juubelitammede tee 15, Saku. Märgusõna pakkumisel “Tõdva tee 8 kinnistu võõrandamine“, lisamärge ümbrikul „Mitte avada enne 08.09.2025 kell 11.45“.

Pakkumiste avamine toimub 8. september 2025 kell 11.45 Juubelitammede tee 15, Saku, saal nr 104. Pakkuja esindajal on õigus viibida pakkumiste avamise juures. Esindaja peab tõendama oma esindusõigust.

Kinnistu võõrandamise alghind enampakkumisel on **410 000** (nelisada kümme tuhat) eurot. Enampakkumise alg- ja lõpphinnale käibemaksu ei lisandu.

Enampakkumisel osalemiseks tuleb maksta **tagatisraha** **5%** alghinnast, s.o **20 500** (kakskümmend 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.

Enampakkumisest võib osa võtta füüsiline või juriidiline isik, kellel on õigus sõlmida vastavat lepingut; kelle enampakkumisest osavõtt ei ole vastuolus seaduse või teiste õigusaktidega; kellel ei ole Saku valla ees võlaõiguslikest lepingutest tulenevaid tähtaegselt täitmata rahalisi kohustusi.

Kirjalik pakkumine peab sisaldama vähemalt järgmisi andmeid ja dokumente:

a) 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);

b) nõusolek osta võõrandatav vara enampakkumisel kehtestatud tingimustel;

c) pakutav ostuhind eurodes täisarvuna, kirjutatud numbrite ja sõnadega; juhul kui numbritega ja sõnadega kirjutatud summad erinevad, loetakse õigeks sõnadega kirjutatud summa;

d) pakkumuse tegemise kuupäev, pakkumuse esitaja allkiri ning juriidilise või füüsilise isiku esindaja puhul volikiri;

e) juriidilise isiku puhul äriühingu põhikirja kohase pädeva organi otsus enampakkumisel osalemise ja vara omandamise ning pakkumisele alla kirjutanud isikule volituste andmise kohta.

Pakkumise tegemisega kinnitab osaleja, et ta:

a) nõustub enampakkumise tingimustega;

b) on kinnistu põhjalikult üle vaadanud, ta on teadlik kinnistu suurusest, piiridest ja seisundist ega oma selles osas Saku vallale mingeid pretensioone;

c) 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;

d) on teadlik Saku Vallavalitsuse 22. aprilli 2025. a korraldusega nr 235 algatatud detailplaneeringu tingimustest ning selle menetluse käigus tekkivatest võimalikest muudatustest, samuti asjaolust, et detailplaneeringu kehtestamiseni ei ole võimalik algatatud detailplaneeringuga planeeritud tegevusi ellu viia;

e) on nõus kinnistu omandama seisundis, millises see on pakkumise tegemise hetkel.

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.

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. Ostuhind tagatisraha ületava summa osas tuleb enampakkumuse võitja poolt kogu ulatuses tasuda 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. Jagamise teel moodustatava kinnistu katastritoimingute viibimisel rohkem kui kolm kuud sõlmitakse ostjaga kinnistu müügi võlaõiguslik leping. Ostuhind tagatisraha ületava summa osas tuleb sellisel juhul enampakkumuse võitja poolt kogu ulatuses tasuda 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. 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. 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. Notaritasu lepingu(te) tõestamise eest ja riigilõivu tasub enampakkumuse võitja (ostja). Kui enampakkumise võitja mõjuva põhjuseta ei ilmu ettenähtud tähtaja jooksul lepingu sõlmimisele, kaotab ta õiguse lepingu sõlmimiseks, korduval enampakkumisel osalemiseks ja tagatisraha. Kinnistu valdus antakse ostjale üle asjaõiguslepingu sõlmimise päeval, võlaõigusliku lepingu sõlmimise korral selle sõlmimise päeval.

Müügi- ja asjaõiguslepingu projektiga on võimalik tutvuda enne enampakkumise toimumist. Selleks tuleb saata Saku Vallavalitsusele vastav soov e-posti aadressile [peep.pukk@sakuvald.ee](mailto:peep.pukk@sakuvald.ee).

Saku Vallavalitsuse 22. aprilli 2025. a korraldusega nr 235 on algatatud detailplaneering, milles on kavandatud jagada Tõdva tee 8 maaüksus mitmeks eraldi krundiks, millest ühe moodustab ca 6000 m2 suurune Kajamaa kooli hoonega kinnistu. Menetluses oleva detailplaneeringu kohaselt on kinnistu sihtotstarbeks pärast detailplaneeringu kehtestamist ja sõltuvalt detailplaneeringu lahendusest ühiskondlike ehitiste maa ja/või ärimaa ja/või elamumaa.

Algatatud detailplaneeringu kohaselt on kinnistule lisaks olemasolevale koolihoonele lubatud rajada veel üks põhihoone ja abihooned. Planeeritava kinnistu ehitisealune pind on 1100 m2 ja brutopind 2500 m2. Elamufunktsiooni planeerimisel saab kavandada olemasolevasse hoonesse kuni 5 korterit ja lisanduvasse põhihoonesse kuni 4 korterit.

Ostja kohustuseks on säilitada kinnistul asuva Kajamaa kooli hoone välisilme ja iseloomulikud detailid, taluda kinnistut läbivaid tehnovõrke ning kanalisatsioonilahendusel näha ette liitumine ühiskanalisatsiooniga koheselt, kui see piirkonnas kohaliku vee-ettevõtja poolt välja ehitatakse. Ajutiselt on lubatud lahendada kanalisatsioon reovee kogumismahutiga (ehitusteatis EHR kood 221481903).

Kinnistu koosseisu kuuluvad järgmised hooned ja rajatised:

1. lasteaed-algkool (EHR kood 116051502);

2. kelder (EHR kood 116051503);

Kinnistu kohta avatud registriosa III jakku on kantud järgmised koormatised ja kitsendused:

1. Isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks;
2. Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (registrikood 90010094) kasuks.

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 osalejal ei ole õigust esitada Saku valla vastu nõudeid müüdava kinnistu puudustega seoses. Saku vald müüb kinnistu seisukorras „nagu on“.

Enampakkumisega seotud õigusaktid ja dokumendid:

1. Saku Vallavolikogu 19.06.2025 otsus nr 22 „Vallavara müümine enampakkumise korras“;
2. Saku Vallavalitsuse 19.08.2025 korraldus nr 438 „Enampakkumise nurjunuks tunnistamine ja korduva enampakkumise tingimuste kinnitamine“;
3. Saku Vallavalitsuse 25.04.2025 korraldus nr 235 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade andmine“;
4. Kinnistu ja Kajamaa Kooli hoone kirjeldus.

Enampakkumisel võõrandatava varaga saab tutvuda tööpäevadel, eelneval kokkuleppel kontaktisikuga Peep Pukk, tel +372 503 3066, e-post [peep.pukk@sakuvald.ee](mailto:peep.pukk@sakuvald.ee).