**Avaliku kirjaliku enampakkumise tingimused**

**Kinnitatud juhatuse otsusega**

1. Riigi Kinnisvara AS müüb avaliku kirjaliku enampakkumise teel **Tallinna linnas Toompuiestee 7 kinnistu** alghinnaga **2 300 000 (kaks miljonit kolmsada tuhat)** **eurot,** millele lisandub käibemaks.

Kinnistu täpsemad andmed on toodud käesoleva enampakkumise tingimuste Lisas 1.

1. Pakkumused tuleb esitada Riigi Kinnisvara ASile aadressil Tartu mnt 85, 10115 Tallinn, 2. korrus. **Pakkumuste esitamise tähtaeg on 29.02.2024.a. kell 14.00.**
   1. Pakkumused (vt lisaks punkti 3) peavad olema suletud kinnisesse ümbrikku ja varustatud märgusõnaga „***Pakkumus Tallinna linn, Toompuiestee 7, mitte avada enne 29.02.2024 kell 14.15“.***
   2. Pakkumused peavad olema jõus kuni 29.04.2024a.
   3. Pakkumuse esitajale väljastatakse tõend pakkumuse esitamise kohta.
   4. Pakkumuse edastamisel posti teel sulgeda pakkumus kahte ümbrikusse. Sisemine ümbrik peab olema suletud ja varustatud punktis 2.1. toodud märgusõnaga ning välimine ümbrik kajastab andmeid saaja (Riigi Kinnisvara AS) ja saatja kohta.
2. Pakkumus tuleb vormistada eesti keeles. Pakkumus tuleb esitada eurodes. Pakkumus peab olema allkirjastatud selleks vastavat õigust omava isiku poolt ning sisaldama järgmisi andmeid:
   1. omakäeliselt allkirjastatud avaldus müüdava vara ostmiseks enampakkumisel kehtestatud tingimustel vastavalt käesoleva enampakkumise tingimuste Lisale 2 - ostupakkumine;
   2. tõendus pakkumuse tagatise olemasolu kohta - maksekorralduse koopia tagatisraha tasumise kohta;
   3. dokument, millest nähtuvad isikud, kes omavad õigust juriidilisest isikust pakkuja esindamiseks. Juriidilisest isikust Eesti Vabariigi pakkuja registreeritust ja kehtivaid andmeid kontrollib korraldaja äriregistri kaudu (ja vastavat dokumenti esitama ei pea). Juriidilised isikud, kes on registreeritud välisriigi äriregistris, esitavad kinnitatud juriidilise isiku andmetega väljavõtte koos tõlkega;
   4. volikiri juhul, kui juriidilisest isikust pakkuja esindaja esindusõigus ei tulene seadusest;
   5. volikiri juhul, kui füüsilist isikut esindab teine isik.
3. Pakkumused, mis ei ole laekunud tähtajaks, on alla alghinna või mis ei vasta enampakkumise tingimustes sätestatule, sh ei ole tasutud tagatisraha, enampakkumises ei osale. Enampakkumise läbiviimiseks ja pakkumuste hindamiseks moodustatud komisjonil on õigus otsustada, milliste pakkumuses esinevate puuduste korral on pakkumusel siiski õigus enampakkumisel osaleda. Pakkumused, mis ei ole esitatud tähtaegselt, tagastatakse pakkumuse esitajale avamata. Tähtaegselt esitatud, kuid nõuetele mittevastava pakkumuse kohta tehakse enampakkumise protokolli märge selle mitteosalemise põhjuste kohta.
4. Enampakkumise tagatisraha suurus on **100 000 (ükssada tuhat) eurot.** Tagatisraha tasuda Riigi Kinnisvara AS arveldusarvele nr EE742200221027006138Swedbankis, selgitusse märkida *„Tallinna linn, Toompuiestee 7 tagatisraha*“.
5. **Pakkumused avatakse 29.02.2024 kell 14.15 Riigi Kinnisvara ASi kontoris aadressil Tallinn, Tartu mnt 85**. Pakkumuste avamisel on õigus osaleda vaid samaaegselt avatavate pakkumuste pakkujatel ja pakkujate esindajatel ning komisjoni liikmetel. Pakkumuste avamisel osalemiseks peab pakkuja esindaja esitama vastavasisulise volikirja või muu esindusõigust tõendava dokumendi.
6. Pakkumuste avamisel ja vastavuse hindamisel komisjon:
   1. koostab 3 (kolme) tööpäeva jooksul arvates pakkumuste avamisest pakkumuste avamise kohta protokolli ja edastab selle pakkujatele.
   2. hindab pakkumuste vastavust esitatud tingimustele ja koostab pakkumuste vastavuse hindamise kohta protokolli. Komisjonil on õigus nõuda pakkujatelt täiendavat informatsiooni pakkumustes esitatud teabe selgitamiseks, täpsustamiseks ja piiritlemiseks.
   3. Juhul, kui pakkumuses toodud sõnadega välja kirjutatud pakkumuse summa ja numbritega väljendatud summa erinevad, siis arvesse võetakse sõnadega kirjutatud summa.
7. Riigi Kinnisvara ASi juhatus (edaspidi juhatus) kinnitab enampakkumise tulemused 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates pakkumuste vastavuse hindamise protokolli allkirjastamisest komisjoni liikmete poolt. Nõustumus müügilepingu sõlmimiseks antakse pakkumusele, mis on kõige kõrgem.
   1. 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.
   2. Punktis 8.1. kirjeldatud juhul pikeneb pakkumuste vastavuse hindamise ja enampakkumise tulemuste kinnitamise periood pakkujatele antud täiendava tähtaja võrra.
8. Enampakkumise lõpptulemused tehakse kõigile pakkujatele kirjalikult teatavaks 3 (kolme) tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist. Kõrgeima pakkumuse esitaja nimi ja summa avalikustatakse.
9. Riigi Kinnisvara AS tagastab tagatisraha 5 (viie) tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist.
10. **Notariaalne müügileping ja asjaõigusleping sõlmitakse enampakkumise võitjaga Riigi Kinnisvara AS poolt valitud notari juures 45 päeva jooksul alates enampakkumise tulemuste kinnitamisest.** Kõik notariaalse müügilepingu sõlmimisega seotud kulud tasub ostja. Kogu ostuhind tuleb tasuda notariaalse müügilepingu sõlmimise päevaks (arvestusega, et ostuhinna laekumine on toimunud enne müügilepingu sõlmimist) kas **Riigi Kinnisvara ASi arveldusarvele nr EE742200221027006138 Swedbankis** või notari deposiitarvele.

Juhul, kui ostja kasutab krediidiasutuse teenuseid ostuhinna tasumiseks, peab ostja hiljemalt notariaalse müügilepingu sõlmimise ajaks esitama Riigi Kinnisvara ASile:

* 1. kinnituse vastava kokkuleppe sõlmimisest ostja ja krediidiasutuse vahel, mille alusel Riigi Kinnisvara AS võib kindel olla, et ostja täidab ostuhinna tasumise kohustuse täies ulatuses ja
  2. kinnituse, et ostja on andnud krediidiasutusele täitmiseks maksekorralduse ostuhinna ulatuses (või ulatuses, mis ei ole kaetud ostja omafinantseeringuga), mille alusel krediidiasutus teostab vastava ülekande Riigi Kinnisvara ASile 3 (kolme) pangapäeva jooksul notariaalse ostu-müügilepingu sõlmimise päevast.

1. Kui pakkuja, kelle pakkumusele on antud nõustumus müügilepingu sõlmimiseks, ei ole sõlminud kinnistu müügi- ja asjaõiguslepingut 45 päeva jooksul arvates enampakkumise tulemuste kinnitamisest või kui pakkuja võtab ostupakkumise tagasi selle jõusoleku ajal, on juhatusel õigus:
   1. enampakkumine nurjunuks tunnistada, või
   2. tunnistada parimaks pakkumuseks hinna poolest järgmine vastavaks tunnistatud pakkumus.

**LISA 1**

**Aadress:**  **Harju maakond, Tallinna linn, Toompuiestee 7**

**Registriosa nr:**  20119601

**Katastriüksuse tunnus:** 78401:108:0027

**Sihtotstarve:** Ühiskondlike ehitiste maa 100%

**Kinnistu pindala:**  1426 m2

**Peahoone suletud netopind:** 1 306,7 m2

**Objekti kirjeldus:** Toompuiestee 7 kinnistul asub endine asutusehoone ja garaaž.

Tegemist on erinevaid arendusvõimalusi pakkuva kinnistuga atraktiivses kesklinna piirkonnas. Ümbruses kortermajad, äri- ning teenindushooned. Lähedal asuvad Eesti Rahvusraamatukogu, Kaarli kirik ja Vabaduse väljak.

Asutusehoonel on 3 korrust, kus asuvad büroopinnad ja lisaks kõrge soklikorrus koos abiruumidega. Hoone on heas korras ning vakantne. Parkimine omas hoovis. Juurdepääs avalikult teelt.

Kinnistu asub Tallinna vanalinna muinsuskaitsealas.

Esmane kasutuselevõtu aasta 1980, energiamärgis F.

Tallinna üldplaneeringu kohaselt on tegemist korruselamute alaga, kus võivad paikneda nii korruselamud kui ka piirkonda teenindavad ettevõtted.

**Asjaõiguslikud koormatised:** Tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu valdaja kasuks elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses.

**Võlaõiguslikud koormatised:** Puuduvad

**Ehitised:** Ehitisregistri andmetel on kinnistul järgmised hooned:

1. **Asutusehoone** (EHR kood 101034445) ehitisealuse pinnaga 505 m2 ja suletud netopinnaga 1306,7 m2 ja mahuga 6080 m3.

Eksplikatsiooni järgi on hoone suletud pindala 1356,4 m2, kuna on kokku arvestatud suletud netopindala koos mittekandvate tarindite alase pindalaga.

Ehitisregistris ei kajastu korruste all soklikorrus.

1. **Garaaž** (EHR kood 120686534) ehitisealuse pinnaga 121 m2 ja suletud netopinnaga 126,9 m2 ja mahuga 587 m3.

Märkused:

Hoones on toimiv küttesüsteem ning pole täheldatud niiskuskahjustusi.

Hoone müüakse koos seal oleva mööbli ja muu inventariga.

Kinnistuga seotud üürimärge kustutatakse.

Asutusehoone 1 korrusel eemaldatud seinad ruumide 102, 103 ja 110 vahel ning 106 ja 107 vahel.

Lisatud uks ruumide 104 ja 105 vahel.

Juurdepääs kinnistule on ajalooliselt toimunud Toompuiestee kaudu. Ei ole välistatud vajadus tagada juurdepääs naaberkinnistutele. (Juurdepääsutee osas täpsem info ja dokumendid edastatakse huvilisele elektrooniliselt).

**Liitumised ja kolmandate isikute tehnovõrgud- ja rajatised:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tehnovõrgud** | **Olemasolu** | **Liitumine** | **Märkus** |
| Elekter | Jah | Jah | 1 mõõtepunkt, võrguühenduse läbilaskevõime 80 A |
| Vesi | Jah | Jah | tsentraalne |
| Kanalisatsioon | Jah | Jah | tsentraalne |
| Side | Ei | Ei | liitumisvõimalus olemas |
| Küte | Jah | Jah | kaugküte |

Märkused: Kinnistul asuv kaugküttetorustik on amortiseerunud ning vajab rekonstrueerimist. Toompuiestee 7 piirkonnas on lähiajal plaanis kaugküttetorustiku rekonstrueerimine, mille käigus projekteerija on avaldanud soovi muuta Toompuiestee 7 kinnistul olemasoleva torustiku asukohta. Torustiku rekonstrueerimine võib kaasa tuua muudatusi kinnistu talumiskohustuste osas. (Ettepanekuga plaanid on võimalik soovi korral edastada elektrooniliselt).

**Teenuslepingud:**

1. Leping 851504852 Tele2 Eesti AS-iga (tõkkepuu telefon)
2. Korrashoiuteenuse leping nr HAL-13/2021-176 Viking Security AS-iga (tehniline valveteenus)
3. Korrashoiuteenuse leping nr HAL-13/2021-200 BRP Haldus OÜ-ga (tehnohooldus)
4. Korrashoiuteenuse leping nr HAL-13/2021-203 Pristis AS-iga (tehnohooldus)
5. Korrashoiuteenuse leping nr HAL-13/2021-88 Puhastusproff OÜ-ga (heakorrateenus)

**Tarbimislepingud:**

1. Võrguteenuse leping nr 5855647307/1 Elektrilevi AS-iga
2. Elektrienergia leping nr 254719001002000
3. Veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenuste müügileping nr T0009646 Tallinna Vesi AS-iga
4. Soojusmüügileping nr 12S00132 Utilitas Tallinn AS-iga

**Piirangud/kitsendused (seisuga 08.01.2024.a.):**

Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardirakenduse info kohaselt paiknevad kinnistul surveseadme kaitsevöönd, ühisveevärgi – ja kanalisatsioonivöönd, sideehitise kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, geodeetilise märgi kaitsevöönd, muinsuskaitseala või kinnismälestise ala kaitsevöönd.

**MUU INFO KINNISTU JA LEPINGUTINGIMUSTE KOHTA**

1. Müüja müüb lepingu eseme seisuskorras „nagu on“ („*as is*“).
2. Ostja on kohustatud kinnistu ja sellel paikneva ehitise üle vaatama ja ostupakkumisega kinnitama, et ta on teadlik kinnistu ja ehitise seisukorrast, on teadlik müüja poolt teavitatud asja puudustest ega oma selles osas Müüja vastu mingeid pretensioone.
3. Müüja ei vastuta ehitisregistri elektroonilises andmebaasis avaldatud andmete õigsuse ega tegelikkusele mittevastavuse eest ega ehitisregistris andmete puudumise eest ning kahju eest, mis võib kaasneda ostjale seoses nimetatud andmete ebaõigsusega, puudumisega ja tegelikkusele mittevastavusega.
4. Müügiobjekti koosseisu kuuluva ehitise kohta on väljastatud energiamärgis F.
5. Müüjale teadaolevalt ei ole kinnistul keskkonnareostust, samuti ei ole teadaolevalt ühelgi isikul või asutusel alust algatada kinnistu suhtes keskkonnareostust puudutavat menetlust. Müüjale ei ole esitatud keskkonnareostust puudutavaid ettekirjutusi.
6. Kinnistu otsene valdus antakse ostjale üle hiljemalt kolmekümne (30) päeva jooksul arvates müügilepingu sõlmimisest, kui müügilepinguga ei lepita kokku muud tähtaega. Müüja kannab kõik kinnistuga seotud kulud kuni valduse üleandmiseni, tasudes need hiljemalt ühe kuu jooksul arvates valduse üleandmisest. Kinnistu valdus antakse üle koos sellel asuva mööbli ja inventariga ning Müüjal ei ole kohustust neid ära vedada ega utiliseerida.
7. Müüja lõpetab kinnistu suhtes kehtiva kindlustuslepingu kinnistu valduse ostjale üleandmise päeva seisuga ning juhuks, kui ostja kantakse kinnistusraamatusse kinnistu omanikuna enne kinnistu valduse ostjale üleandmise päeva ja seega ka enne eelnimetatud kindlustuslepingu lõpetamist, annab ostja käesolevaga Müüjale tagasivõetamatu, tähtajatu ja edasivolitamise õiguseta volituse eelnimetatud kindlustuslepingu lõpetamiseks.
8. Ostja kohustub Müüjale hüvitama 2024 aasta maamaksu (v.a aja eest, mil omanik oli Müüja) alates ostja kinnistusraamatusse omanikuna kandmise hetkest, mille osas Müüja esitab ostjale arve vastavalt Maksu- ja Tolliameti poolt esitatud teatisele.
9. Teenuslepingud lõpetatakse Müüja poolt kas:
10. valduse üleandmise päeva seisuga,
11. valduse ülemineku kalendrikuule järgnevast kalendrikuust või
12. vastavalt teenuslepingus toodud lepingu lõpetamise tingimustele ja sätestatud tähtaegadele (juhul kui ülesütlemisest peab ette teatama rohkem kui 1 kuu või kui ülesütlemine on seotud rahaliste kohustustega, nt leppetrahviga Müüja jaoks, kuid pikema etteteatamistähtaja puhul oleks Müüjal võimalik selliseid kulutusi vältida).

Ostja kannab teenuslepingute kulud alates valduse üleminekust. Juhul, kui mõni müügiobjekti suhtes sõlmitud teenusleping ei ole eelnimetatud ajaks lõppenud ja lepingu alusel osutatakse teenust kinnistu ostjale (valdajale), siis hüvitab ostja Müüjale teenuslepingust tulenevad kulud, mida peab kandma kuni teenuslepingu lõppemiseni. Kulud hüvitab ostja 30 päeva jooksul Müüjale vastavate arvete saamisest arvates.

1. Müüja lõpetab tema nimel sõlmitud tarbimislepingud hiljemalt kümne (10) tööpäeva jooksul arvates valduse üleandmisest ostjale.
2. Kinnistut koormav isiklik kasutusõigus jääb kehtima ka pärast müügilepingu sõlmimist ja ostja kandmist kinnistusraamatusse kinnistu omanikuna ning Müüja ei ole kohustatud isiklikku kasutusõigust kinnistusraamatust kustutama.

Müüja võimaldab kõikidel huvitatud isikutel tutvuda müüdava varaga, sh teostada vaatlusi ning juhul, kui omandamisest huvitatud isik peab vajalikuks teostada omal kulul täiendavaid analüüse, ekspertiise vm, ei tee Müüja huvitatud isikutele takistusi selliste toimingute teostamiseks. Objekti vaatluseks ja vajalike toimingute teostamiseks palume eelnevalt kontaktisikuga aeg kokku leppida.

Käesolevas kirjelduses nimetatud dokumentide täistekstidega ja muude kinnistut puudutavate andmetega (dokumentidega) on võimalik tutvuda eelregistreerimisel.

Kontaktisikuks on Riigi Kinnisvara AS müügiarenduste projektijuht Annika Kiljala, e-post [annika.kiljala@rkas.ee](mailto:annika.kiljala@rkas.ee), telefon +372 5340 3560.

LISA 2

**Riigi Kinnisvara AS**

**Tartu mnt 85**

**Tallinn 10115**

**OSTUPAKKUMINE**

**Tallinna linnas Toompuiestee 7 kinnistu**

**(registriosa nr 20119601) omandamiseks**

\_\_\_\_\_\_\_’\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_’\_\_\_\_\_\_\_ a

Pakkuja nimi: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Registrikood/Isikukood: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Aadress: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Tel: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

A/a nr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(pank)*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(nimetatud arveldusarvele tagastada tagatisraha enampakkumise mittevõitmisel, välisriigi panga puhul märkida ka SWIFT kood)*

**Pakkuja kinnitab, et:**

1. Ta on kinnistu, kinnistut käsitlevad dokumendid ja sellel paiknevad ehitised põhjalikult üle vaadanud ega oma selles osas pretensioone ega nõudeid.
2. Ta on teadlik kinnistu suurusest, piiridest, kinnistu ja ehitiste seisukorrast.
3. Ta on teadlik, et müügiobjekti koosseisu kuuluvale ehitisele on väljastatud energiamärgis F.
4. Ta on teadlik müüdavat vara koormavatest võla- ja asjaõiguslikest koormatistest ja muudest seadusest tulenevatest piirangutest.

**Pakkuja nõustub Tallinna linnas Toompuiestee 7** kinnistu ostmisel enampakkumise teel Riigi Kinnisvara AS poolt kehtestatud tingimustega, sealhulgas sõlmima notariaalse müügi- ja asjaõiguslepingu 45 päeva jooksul alates enampakkumise tulemuste kinnitamisest, kui osutub enampakkumise võitjaks.

**Käesolevaga esitatud ostupakkumine on jõus kuni 29.04.2024. a**

Pakkumuse summa numbritega: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eurot *(lisandub käibemaks);*

Pakkumuse summa sõnadega: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eurot *(lisandub käibemaks)*,

Pakkumuse esitaja nimi *(allkirjastaja nimi)*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Allkiri: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ametinimetus *(täita juriidilise isiku korral)*: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Allkirjastamise alus/volitused: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Lisad:

1. Tõend tagatisraha kohta (maksekorralduse koopia)
2. Volitatud esindaja puhul volikiri
3. Vajadusel äriregistri väljavõte või muu esindusõigust tõendav dokument, kui tegemist ei ole Eesti Vabariigi pakkujaga