

## HOONESTATUD ÄRIMAA MERIKOTKA TN 1, KURESSAARE (WOW KESKUS)

**Hetkehind: 1 620 000 €**

**OKSJONI ANDMED**

**ID:**93756

**alghind oksjonil:** 1 620 000 €

**tagatisraha:** 20 000 €

**aega alguseni:** 20 p, 0 tundi, 50 minutit

**Registreeri**

**oksjoni korraldaja:** Anne Tammer, pankrotihaldur

**otseviide:**

<https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=93756>

**Ametlikud**

[https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate\\_number=2520820](https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate_number=2520820)

**Teadaanded:**

**registreerimise algus:**24.10.2025 kl 18:00

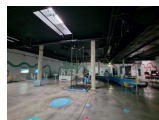
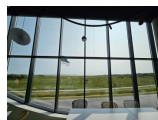
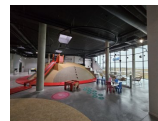
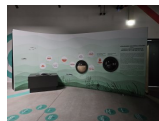
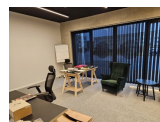
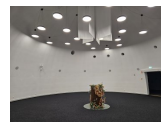
**registreerimise lõpp:** 14.11.2025 kl 14:00

**oksjoni algus:** 14.11.2025 kl 18:00

**oksjoni lõpp:** 24.11.2025 kl 10:00

**pikenemise intervall:** 30 min

**laekumise tähtpäev:** 14.11.2025 kl 14:00



**linn / vald:**

Saaremaa vald

Kuressaare linn

**aadress:**

Merikotka tn 1

**katastritunnus:**34901:010:0430

**reg. osa nr:** 2441434

**Ametlik enampakkumise teade**

Pankrotimenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 24.10.2025

Avaldamise lõpp: pankrotimenetluse lõppemiseni või müügikuulutuse kehtivuse lõpuni, kuid mitte kauem, kui 1 aasta

OÜ TULIK INVEST (pankrotis) (registrikood: 11449200) pankrotihaldur Anne Tammer avaldab teadaande [pankrotiseaduse \(PankrS\) § 136 lõike 1](#) ja [täitemenetluse seadustiku \(TMS\) § 153 lõike 2](#) alusel.

Pankrotihaldur müüb avalikul elektroonilisel enampakkumisel Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja oksjonikeskkonnas <https://www.oksjonikeskus.ee> pankrotivara:

OÜ TULIK INVEST (pankrotis) pankrotihaldur müüb pankrotivara hulka kuuluva hoonestatud kinnisasja (registriosa nr 2441434) aadressil Merikotka tn 1, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond koos pereatraktsioonkeskuse (WOW Keskus) atraktsioonide, mööbli ja muu sisustusega.

Kehtivad kanded kinnistusraamatus:

Tartu Maakohtu kinnistusosakond, registriosa nr 2441434

I jagu Katastritunnus, sihtotstarve, asukoht, pindala

Katastritunnus 34901:010:0430; sihtotstarve ärimaa 90%, transpordimaa 10%; asukoht: Saare maakond, Saaremaa vald, Kuressaare linn, Merikotka tn 1; pindala 8231,0 m2.

II jagu Omanik

OÜ TULIK INVEST (registrikood 11449200, pankrotis)

III jagu Koormatised ja kitsendused

Isiklik kasutusõigus Kuressaare linn kasuks. Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus on seatud vastavalt 08.10.2007 lepingu p-le 2 ning lisaks olevale plaanile nr 1. 08.10.2007 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 10.10.2007.

Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Aktsiaselts Kuressaare Soojus (registrikood 10105549) kasuks. Tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnorajatise omamiseks, ehitamiseks ja majandamiseks vastavalt 19.12.2019 sõlmitud lepingu punktile 3 ning lepingu lahutamatuks lisaks nr 1 olevale plaanile. 19.12.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 8.01.2020.

Märkus üürilepingu (üürilepingu pool: 24-7FITNESSKLUBI OÜ, registrikood 14045006) kohta tähtajaga 01.05.2030. 03.05.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.05.2024.

Märkus üürilepingu (üürilepingu pool: Tänavastuudio OÜ, registrikood 16329392) kohta. Üürileping on tähtajatu. Kanne asub samal järjekohal III jao kandega nr 6. 03.05.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 09.05.2024.

Märkus üürilepingu (üürilepingu pool: Tulik Events OÜ, registrikood 16055012) kohta tähtajaga 05.12.2028. Kanne asub samal järjekohal III jao kannetega nr 6 ja 7. Sisse kantud 09.05.2024. 03.05.2024 kinnistamisavalduse alusel parandus sisse kantud 10.05.2024. Kanne asendab eelmist kannet.

Märkus üürilepingu (üürilepingu pool: Korberi OÜ, registrikood 12064063) kohta tähtajaga 31.05.2035. 29.05.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 05.06.2024.

Märkus rendilepingu (rendilepingu pool: Sauga Majad OÜ, registrikood 12250334) kohta. 25.07.2024 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 31.07.2024.

Märkus käsutuskeelu kehtestamise kohta. Tartu Maakohtu 16.10.2024.a. määrusega tsiviilasjas nr 2-24-13204 pankrotiavalduse tagamiseks. 11.11.2024 pankrotihalduri avalduse alusel sisse kantud 12.11.2024.

Märkus kinnistu omaniku pankroti väljakuulutamise kohta. Pankrot väljakuulutatud 29. novembril 2024 kell 15.00. 29.11.2024 kohtumääruse alusel sisse kantud 06.12.2024

IV jagu Hüpoteegid

Hüpoteek summas 195 000,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Sisse kantud 23.04.2019. 17.06.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 26.06.2020.

Hüpoteek summas 409 500,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Sisse kantud 28.06.2019. 17.06.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 26.06.2020.

Hüpoteek summas 1 395 500,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Sisse kantud 02.09.2019. 17.06.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 26.06.2020.

Hüpoteek summas 1 750 000,00 eurot Maaelu Edendamise Sihtasutus (registrikood 90000245) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Sisse kantud 25.11.2019. 17.06.2020 kinnistamisavalduse alusel muudetud 26.06.2020.

Hüpoteek summas 400 000,00 eurot Korberi OÜ (registrikood 12064063) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. IV jao kannetel nr 5 kuni 7 on üks ja sama järjekoht. 29.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 08.11.2021. Keelumärge hüpoteegi käsutamise keelamiseks Korberi OÜ (registrikood 12064063) kasuks. Kande alus: Pärnu Maakohtu 02.08.2023 kohtumäärus kriminaalasjas nr 1-23-3870 (20221000063) konfiskeerimise asendamise tagamiseks. 02.08.2023 kohtumääruse alusel sisse kantud 14.08.2023.

Hüpoteek summas 700 000,00 eurot Korberi OÜ (registrikood 12064063) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. IV jao kannetel nr 5 kuni 7 on üks ja sama järjekoht. 29.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 08.11.2021.

Hüpoteek summas 500 000,00 eurot Korberi OÜ (registrikood 12064063) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. IV jao kannetel nr 5 kuni 7 on üks ja sama järjekoht. 29.10.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 08.11.2021.

Kohtulik hüpoteek (kohtuasja number 1-23-3869) summas 1 633 081,00 eurot Eesti Vabariik kasuks. Kande alus: Pärnu Maakohtu 2.08.2023 kohtumäärus kriminaalasjas nr 1-23-3869 (20221000063) konfiskeerimise asendamise tagamiseks. Sisse kantud 27.10.2022. 02.08.2023 kohtumääruse alusel muudetud 14.08.2023.

OÜ Tulik Invest (pankrotis) kohustused (võlad) ei lähe ostjale üle. Kehtivad hüpoteegid ja märkused, sealhulgas märkused üüri- ja rendilepingute kohta kustutatakse pärast edukat enampakkumist pankrotihalduri avalduse alusel.

Kinnisasjal asuv hoone

Kinnisasjal asub 2-korruseline hoone nimetusega WOW keskus (EHR kood 120866819), mille suletud netopind on 3802,1 m<sup>2</sup>, kasutamise otstarve: kaubandushoone 1154,4 m<sup>2</sup>, muu meelelahutushoone 2069,4 m<sup>2</sup>, muu spordihoone 499,3 m<sup>2</sup>. Hoone ehitati aastatel 2019 - 2020. Hoonele väljastati kasutusluba 2020.a.

Üüri- ja rendilepingud

Spordiklubiks ehitatud ruume kasutanud 24-FITNESSKLUBI OÜ-ga sõlmitud üürileping on lõppenud ja ruumid on tagastatud.

Kaubanduseks ehitatud ruume kasutab üürilepingu alusel Korberi OÜ tähtajaga 31.05.2035.a.

Tänavastuudio OÜ-ga sõlmitud üürileping on lõppenud ja ruumid on tagastatud.

Tulik Events OÜ valduses ruume ei ole.

Märkused üüri- ja rendilepingute kohta kustutatakse pärast edukat enampakkumist pankrotihalduri avalduse alusel.

Kinnisasja ostjal on õigus vastavalt täitemenetluse seadustiku §-le 161 ja võlaõigusseaduse § 323 lg-le 1 üürilepingud üles öelda, teatades sellest üürnikule või rentnikule ette 3 kuud.

Vara, mis ei kuulu müüdava vara hulka

Hoone katusel on päikeseelektrijaam võimsusega 80 kW, mis ei kuulu müüdava vara hulka ja mille omanik ei ole TULIK INVEST OÜ (pankrotis).

Kohvikus asuva köögitehnika, -seadmete ja sisustuse omanik ei ole TULIK INVEST OÜ (pankrotis) ning see ei kuulu müüdava vara hulka.

ASJA JUHUSLIKU HÄVIMISE RIISIKO ÜLEMININE JA VASTUTUS ASJA PUUDUSTE EEST. Enampakkumisel müüdud tervikvara juhusliku hävimise riisiko läheb ostjale üle pakkumise parimaks tunnistamisega.

Haldur ega pankrotivõlgnik ei vastuta müüdud tervikvara või selle koosseisu kuuluvate asjade võimalike puuduste eest. Enampakkumise võitja omandab tervikvara sellises seisukorras nagu see enampakkumise ajal kuni ostjale üleandmiseni on. Haldur ei anna ostjale mitte mingisuguseid kinnitusi ega tagatise tervikvara, selle koosseisu kuuluvate asjade või dokumentatsiooni kohta. Pankrotivõlgnik ja haldur ei vastuta puudutava dokumentatsiooni võimalike puuduste eest.

PAKKUMISE PARIMAKS TUNNISTAMINE JA VASTUVÄITED. Enampakkumise võitjaks tunnistatakse isik, kes pakub vara eest kõige kõrgema ostuhinna. Pankrotihalduril on õigus lükata esitatud pakkumine tagasi Täitemenetluse seadustiku §-s 89 sätestatud juhtudel. Kui parim pakkuja on loovutanud ostja õigused teisele isikule ja see isik võtab üle ka parimast pakkumisest tulenevad kohustused, esitatakse sellekohased avaldused pankrotihaldurile ostuhinna tasumise tähtaja jooksul. Pakkumise parimaks tunnistamine tehakse osalejatele teatavaks enampakkumise päevale järgneval tööpäeval oksjonikeskkonnas. Erandjuhtudel võib haldur teatavakstegemise kuni seitsmeks päevaks edasi lükata. Edasilükkamisest annab haldur enampakkumisel osalejatele viivitamata teada. Enampakkumisel osalevad isikud võivad esitada vastuväited enampakkumiste läbiviimise kohta enampakkumise lõppemise päevale järgneva tööpäeva jooksul. Esitatud vastuväidetele ja vastuväidete esitamata jätmise tagajärgedele kohaldatakse täitemenetluse seadustiku § 92 lõigetes 2 ja 3 sätestatut.

OSTUHIINNA TASUMISE TINGIMUSED. Elektroonilise enampakkumise võitja peab tasuma ostuhinna enampakkumise lõppemise päevale järgneval tööpäeval TMS paragrahvi 93 lõikes 3 sätestatud viisil. Kui ostuhind ületab 12 700,00 eurot, tuleb koheselt tasuda 1/10 ostuhinnast, ülejäänud hind tuleb tasuda 15 päeva jooksul. Kui enampakkumise võitja ei tasu ostuhinda tähtaegselt, tunnistatakse enampakkumine nurjunuks ning enampakkumise võitja poolt tasutud tagatisraha ei tagastata.

OSTUHINGNA TASUMINE LAENUGA. Kui ostja soovib vara omandada krediitiasutuse väljastatava laenuga, peab ta sellest haldurile teatama kohe pärast tema pakkumise parimaks tunnistamist. Koheseks teatamiseks loetakse teatamist pakkumise parimaks tunnistamise päeval. Ostuhinna tasumisel laenuga ei kohaldata ostjale TMS §-s 93 sätestatud ostuhinnast ühe kümnendiku ega ostuhinna kohese tasumise kohustust. Ostja kohustub tasuma kogu ostuhinna või tagama ostuhinna tasumise kohustuse täitmise krediitiasutuse poolt 15 päeva jooksul parimaks pakkumiseks tunnistamise päevale järgnevast päevast arvates. Ostuhinna tasumist laenuga ei saa taotleda võlgnik.

KOLMANDATE ISIKUTE ÕIGUSED. Isikutel, kellel on müüdavale asjale õigusi, peavad haldurile neist õigustest teatama ja need põhistama. Isikutel, kellel on enampakkumist takistavaid õigusi, saavad enampakkumise peatada kohtulahendi alusel.

KINNISTUSRAAMATU KANDED. Omand enampakkumisel soetatud kinnisasjale tekib enampakkumise akti alusel kinnistusraamatusse kande tegemisega. Haldur esitab kinnistusosakonnale enampakkumise akti ära kirja ning avaldused ostja kinnistusraamatusse omanikuna sissekandmiseks ning keelumärke ja lõppevate õiguste kustutamiseks pärast kogu ostuhinna laekumist, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti. Halduri poolt edastatavat enampakkumise akti ära kirja ning avaldust loetakse ostja ja hüpoteegipidaja esitatud avalduseks. Ostja peab tasuma riigilõivu riigilõivuseaduses sätestatud ulatuses. Riigilõivu täpne suurus ning edaspidised juhised edastatakse enampakkumise võitjale koos enampakkumise aktiga. Hüpoteegid kustutatakse enampakkumise tulemusel.

Vastavalt rahapesu ja terrorismi tõkestamise seaduse §-le 20 ja 41 on enampakkumise korraldaja kohustatud tuvastama tehingupartneri tegeliku kasusaaja ning temal riikliku tausta olemasolu. Pärast enampakkumise lõppemist tuleb enampakkumise võitjal täita nõutav ankeet enampakkumise võitja kohta käivate andmetega ja kinnitada nende õigsust allkirjaga. Täidetud ja allkirjastatud ankeet tuleb tagastada enampakkumise korraldajale 3 tööpäeva jooksul. Vastasel juhul on enampakkumise korraldajal õigus keelduda tehingust.

Alghind: 1 620 000 euro(t). Alghinnale lisandub käibemaks

Omanik: OÜ TULIK INVEST (pankrotis) (registrikood: [11449200](#))

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsiline link on: <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=93756> ning tasuda tagatisraha 20 000 eurot OÜ TULIK INVEST (pankrotis) arveldusarvele nr EE892200221038887689 (Swedbank AS). Makseselgitus: „Tagatisraha 14.11.2025 14:00 oksjonil ID93756 osalemise eest. Kinnisvara: Merikotka tn 1, Saaremaa vald, Saare maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 14.11.2025 kell 14:00. Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Enampakkumisele registreerimine algab 24.10.2025 kell 18:00 ja lõpeb 14.11.2025 kell 14:00.

Isik registreeritakse enampakkumisel osalejaks, kui registreerimistaotlus ja selle vajalikud lisad vastavad enampakkumise tingimustele, tagatisraha on tasutud ja isik võib enampakkumisel pakkujana osaleda.

Enampakkumine algab 14.11.2025 kell 18:00 ja lõpeb 24.11.2025 kell 10:00. Pikeneva lõpu intervall on 30 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakkumiste samm on 5 000 euro(t).

Pakkumisi saab teha ainult oksjonikeskkonnas vastavalt oksjonikeskkonnas näidatud tingimustele.

Elektroonilise enampakkumise võitja peab tasuma ostuhinna enampakkumise lõppemise päevale järgneval tööpäeval TMS § 93 lg-s 3 sätestatud viisil. Kui ostuhind ületab 12 700 eurot, tuleb ostuhinnast üks kümnendik tasuda enampakkumisele järgneval tööpäeval ning ülejäänud hind tuleb tasuda 15 päeva jooksul.

#### KOLMANDATE ISIKUTE ÕIGUSED

Pankrotihaldurile tuleb enne enampakkumise algust teha teatavaks oma õigustest müüdavale asjale, kui nendest ei ole pankrotihaldurile veel teatatud, ja neid õigusi pankrotihalduri nõudmisel põhistada.

#### VARAGA TUTVUMINE. TÄIENDAV INFO

Müüdava varaga saab tutvuda, kooskõlastades eelnevalt halduriga tutvumise aja. Üüri- ja rendilepingutega tutvumiseks tuleb eelnevalt sõlmida konfidentsiaalsusleping. Täiendav info tel 50 43 679 või e-posti teel (haldur@tammer-tammer.ee)

Menetluse nr: 2-24-13204

pankrotihaldur Anne Tammer

Kalevi tn 9, pk 4, Tartu linn, 51010

Telefon: 5043679

E-post: haldur@tammer-tammer.ee

Teadaande avaldaja kontaktandmed:

Pankrotihaldur ANNE TAMMER

Telefon: 5043679

E-post: haldur@tammer-tammer.ee

Teadaande number 2520820

#### Ühisvara soetamiseks

Vara soetamisel ühisomandisse on vajalik esitada abikaasa allkirjastatud nõusolek enampakkumise korraldajale enampakkumise lõppemise päevale järgneval päeval.

#### Ostuhinna tasumise korral krediidasutuse laenuga

Täitemenetluse seadustiku § 93<sup>1</sup> Kui ostja soovib osta sundenampakkumisel müüdavat asja krediidasutuse väljastatava laenuga, peab ta sellest kohtutäiturile teatama kohe pärast tema pakkumise parimaks tunnistamist. Koheseks teatamiseks loetakse kohtutäiturile teatamist parimaks pakkumiseks tunnistamise päeval. Ostuhinna tasumisel krediidasutuse laenuga võitjal teavitada sellest oksjonikorraldajat oksjoni võidust teada saamise päeval.

#### Vastuväidete esitamiseks

Täitemenetluse seadustiku § 92<sup>1</sup> kohaselt võivad elektroonilisel enampakkumisel osalevad isikud esitada vastuväited enampakkumiste läbiviimise kohta enampakkumise lõppemise päevale järgneva tööpäeva jooksul.

#### Ostuhinna tasumise tähtaja pikendamise korral

Täitemenetluse seadustiku § 93 lg 6 kohaselt pikendab kohtutäitur ostja taotlusel ostuhinna tasumise tähtaega täiendavalt 15 päeva võrra. Täitemenetluse seadustiku § 93 lg 6 kohaselt pikendab kohtutäitur ostja taotlusel ostuhinna tasumise tähtaega täiendavalt 15 päeva võrra. Tasumise tähtaja pikendamiseks tuleb oksjoni korraldajale esitada avaldus enne esialgse tähtaja möödumist.

#### Enampakkumist reguleerivad õigusnormid ja korraldaja selgitused

#### Pankrotiseaduse § 136. Vara müük enampakkumisel

- (1) Pankrotivara müük toimub enampakkumisel täitemenetluse seadustikus sätestatud korras, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.
- (2) Vara alghinna määrab haldur, kooskõlastades selle pankrotitoimkonnaga.
- (3) Kordusenampakkumisel võib haldur vara alghinda kuni 50 protsenti vähendada. Suuremas ulatuses võib alghinda vähendada üksnes pankrotitoimkonna nõusolekul.
- (4) Enampakkumise kohta koostab haldur akti. Akti vormi [kehtestab valdkonna eest vastutav minister](#).

### **Täitemenetluse seadustiku § 88<sup>1</sup>. Elektroonilise enampakkumise kord**

- (1) Enne enampakkumise alustamist teeb kohtutäitur oksjonikeskkonnas teatavaks müüdavat vara ning enampakkumist puudutavad olulised tingimused käesoleva seadustiku § 84 kohaselt ja alghinna. Enampakkumisel tehtavate pakkumiste sammu määrab kohtutäitur, arvestades müüdava asja väärtust. Põhjendatud juhtudel võib kohtutäitur määrata arestimisaktis märgitust erineva alghinna.
- (2) Elektrooniline enampakkumine avatakse oksjonikeskkonnas käesoleva seadustiku § 84 lõikes 2 nimetatud viisil avalikkusele teatavaks tehtud ajal. Elektrooniline enampakkumine on avatud vähemalt viis tööpäeva. Käesoleva seadustiku § 80 lõikes 3 nimetatud juhul võib enampakkumise kestust lühendada.
- (3) [Kehtetu - [RT I, 31.12.2012, 5](#) - jõust. 10.01.2013]
- (4) Pärast enampakkumise avamist alustavad osalejad pakkumisi alghinnast. Enampakkumisel osalejad sisestavad oma pakkumised elektrooniliselt täiseurodes vastavalt enampakkumise sammule.
- (5) Elektrooniline enampakkumine lõpeb enampakkumise kuulutuses märgitud ajal. Kui pikenemise intervalli jooksul tehakse enne enampakkumise lõpu aega uus pakkumine, lükkub enampakkumise lõpp pikenemise intervalli võrra edasi ja enampakkumine kestab seni, kuni pakkumisi tehakse. Enampakkumise pikenemise intervall on 1–60 minutit. Kui pikenenud lõpu korral ei ole enampakkumine lõppenud varem, lõpeb enampakkumine 120 tunni möödumisel kuulutuses märgitud enampakkumise lõpu ajast.
- (6) [Valdkonna eest vastutav minister](#) võib kehtestada määrusega tehnilised nõuded elektroonilise enampakkumise läbiviimise kohta.

### **Täitemenetluse seadustiku § 89. Pakkumise tagasilükkamine**

- (1) Kohtutäitur lükkab tagasi tühise pakkumise. Tühiseks pakkumiseks loetakse eelkoige:
  - 1) pakkumist, mis ei kata alghinda;
  - 2) selle isiku pakkumist, kes ei tohi enampakkumises osaleda;
  - 3) tingimuslikku pakkumist.
- (2) Kohtutäitur võib tagasi lükata enampakkumise nurjamise kavatsusega tehtud pakkumise.
- (3) Kui pakkumise kehtivus sõltub pakkujat esindava isiku esindusõiguse ulatusest või muu isiku

nõusolekust, lükkab kohtutäitur pakkumise tagasi, kui esindusõigust või nõusolekut ei tõendata viivitamata.

### **Täitemenetluse seadustiku § 91. Pakkumise parimaks tunnistamine**

(1) Suulisel enampakkumisel teeb kohtutäitur viimase ülepakkumise ja enampakkumise lõpu enampakkumisel teatavaks. Suulisel enampakkumisel tehtud viimane ülepakkumine tunnistatakse parimaks pärast kolmekordset väljakuulutamist.

(2) Elektroonilisel enampakkumisel tunnistatakse parimaks pakkumiseks enampakkumise lõppemisel oksjonikeskkonnas tehtud hinnalt kõrgeim pakkumine.

(3) Kui parim pakkuja on loovutanud ostja õigused teisele isikule ja see isik võtab üle ka parimast pakkumisest tulenevad kohustused, esitatakse sellekohased avaldused kohtutäiturile ostuhinna tasumise tähtaja jooksul.

(4) Kohtutäitur ei tunnista pakkumist parimaks, kui on oluliselt rikutud enampakkumise tingimusi või kui enampakkumist või selle jätkamist takistab kolmanda isiku õigus.

(5) Pakkumise parimaks tunnistamine tehakse suulisel enampakkumisel osalejatele teatavaks enampakkumise päeval enampakkumise kohas ja elektroonilisel enampakkumisel enampakkumise päevale järgneval tööpäeval oksjonikeskkonnas. Kui pakkuja osales pakkumiste avamisel, loetakse ta enampakkumise tulemustest informeerituks. Kohtutäitur võib erandjuhtudel teatavakstegemise kuni seitsmeks päevaks edasi lükata. Edasilükkamisest annab kohtutäitur enampakkumisel osalejatele viivitamata teada.

(6) Pakkumise parimaks tunnistamine kehtib teatavakstegemise ajast alates.

### **Täitemenetluse seadustiku § 92<sup>1</sup>. Elektroonilisel enampakkumisel osalevate isikute vastuväited**

Elektroonilisel enampakkumisel osalevad isikud võivad esitada vastuväited enampakkumiste läbiviimise kohta enampakkumise lõppemise päevale järgneva tööpäeva jooksul. Esitatud vastuväidetele ja vastuväidete esitamata jätmise tagajärgedele kohaldatakse käesoleva seadustiku § 92 lõigetes 2 ja 3 sätestatud.

### **Täitemenetluse seadustiku § 93. Ostuhinna kohese tasumise kohustus**

(1) Suulise enampakkumise võitja peab ostuhinna tasuma kohe pärast enampakkumise lõppemist.

(2) Kui ostuhind ületab 12 700 eurot, peab suulise enampakkumise võitja tasuma kohe pärast enampakkumise lõppemist ühe kümnendiku ostuhinnast, ülejäänud hind tuleb tasuda 15 päeva jooksul. Kui ostjaks on võlgnik, peab ta tasuma kohe kogu ostuhinna.

(2<sup>1</sup>) Elektroonilise enampakkumise võitja peab tasuma ostuhinna enampakkumise lõppemise päevale järgneval tööpäeval käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud viisil. Kui ostuhind ületab 12 700 eurot, tuleb ostuhinnast üks kümnendik tasuda enampakkumisele järgneval tööpäeval ning ülejäänud hind tuleb tasuda 15 päeva jooksul. Kui ostjaks on võlgnik, tuleb kogu ostuhind tasuda enampakkumisele järgneval tööpäeval.

(3) Koheseks tasumiseks käesoleva paragrahvi lõigete 1 ja 2 tähenduses loetakse ostuhinna tasumist sularahas või kohtutäituri määratud kontole. Kui ostuhind tasutakse kohtutäituri määratud kontole, loetakse ostuhind kohtutäiturile tasutuks kohtutäituri konto krediteerimisest ostuhinna ulatuses. Kohtutäitur võib kohese tasumisena aktsepteerida ka vähemalt ostuhinna suuruses antud Eesti või muu Euroopa Liidu liikmesriigi krediitiasutuse tähtajatut, tagasivõtmatut ja tingimusteta maksegarantiid.

(4) Kui ostjaks on sissenõudja, kelle nõue ületab ostuhinna või on sellega võrdne, tehakse tasaarvestus tema nõudega ulatuses, mis vastab osale, mida sissenõudjal oleks õigus saada tema poolt ostetava vara müügist saadud tulemi jaotamisel. Tasaarvestamata jäänud ostuhinna osa tasub sissenõudja kohtutäituri ametialasele kontole käesolevas paragrahvis sätestatud korras.

(5) Asi antakse ostjale üle pärast kogu ostuhinna tasumist.

(5<sup>1</sup>) Kui ostuhind tasutakse oksjonikeskkonnas makseteenuse pakkuja pakutava kohest laekumist võimaldava makseviisi kaudu, loetakse ostuhind kohtutäiturile tasutuks koja tsentraalkonto krediteerimisest ostuhinna ulatuses. Ostja kannab nimetatud viisil tagatisraha tasumisega kaasnevad kulud.

(5<sup>2</sup>) [Valdkonna eest vastutav minister](#) kehtestab määrusega täpsema korra ja nõuded ostuhinna tasumisele oksjonikeskkonnas makseteenuse pakkuja pakutava kohest laekumist võimaldava makseviisi kaudu.

(6) Ostja taotlusel pikendab kohtutäitur käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 2<sup>1</sup> sätestatud ostuhinna tasumise tähtaega täiendavalt 15 päeva võrra. Ostuhinna tasumise tähtaja pikendamise vormistab kohtutäitur otsusena. Otsus edastatakse võlgnikule, sissenõudjale, parima pakkumise teinud isikule ja isikutele, kelle õigused müüdavale asjale on kohtutäiturile teada.

### **Täitemenetluse seadustiku § 93<sup>1</sup>. Ostuhinna tasumine laenuga**

(1) Kui ostja soovib osta sundenampakkumisel müüdavat asja krediitiasutuse väljastatava laenuga, peab ta sellest kohtutäiturile teatama kohe pärast tema pakkumise parimaks tunnistamist. Koheseks teatamiseks loetakse kohtutäiturile teatamist parimaks pakkumiseks tunnistamise päeval.

(2) Ostuhinna tasumisel laenuga ei kohaldata ostjale käesoleva seadustiku §-s 93 sätestatud ostuhinnast ühe kümnendiku ega ostuhinna kohese tasumise kohustust. Ostja kohustub tasuma kogu ostuhinna või tagama ostuhinna tasumise kohustuse täitmise krediitiasutuse poolt 15 päeva jooksul parimaks pakkumiseks tunnistamise päevale järgnevast päevast arvates.

(3) Ostuhinna tasumist laenuga ei saa taotleda võlgnik.

### **Täitemenetluse seadustiku § 155. Kinnisasja juhusliku hävimise riisiko üleminek**

Kinnisasja ja sellega koos müüdud esemete hävimise riisiko läheb enampakkumisel ostjale üle pakkumise parimaks tunnistamisega. Pakkumise parimaks tunnistamisest alates kannab ostja kõik kulud ja koormatised ning saab kogu kasu.

### **Täitemenetluse seadustiku § 156. Kinnisasja omandamine**

Omand enampakkumisel müüdud kinnisasjale tekib enampakkumise akti alusel kinnistusraamatusse kande tegemisega.

### **Täitemenetluse seadustiku § 156<sup>1</sup>. Kinnisasja omandamine laenuga**

(1) Kinnisasja omandamisel laenuga teatab ostja sellest kohtutäiturile käesoleva seadustiku §-s 93<sup>1</sup> sätestatud korras.

(2) Kui ostja ja krediidasutus lepivad kokku laenu tagatisena enampakkumisel müüdava kinnisasja koormamises hüpoteegiga ja kohesele sundtäitmisele allumise kokkuleppe kandmises kinnistusraamatusse, teatab ostja sellest samal ajal kui kinnisasja laenuga ostmise kavatsusest. Krediidasutus teatab kohtutäiturile tehingu tõestamise aja, notari nime ja kontaktandmed.

(3) Kui krediidasutus on andnud kohtutäiturile kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis garantii või kui kohtutäitur on saanud hoiustamiskviitungi ära kirja raha notarikontole kandmise kohta, saadab kohtutäitur viivitamatult notarile digitaalselt allkirjastatud enampakkumise akti, avalduse keelumärke ja täitemenetlusega lõppevate õiguste kustutamiseks ning nõusoleku hüpoteegi sissekandmiseks kinnistusraamatusse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

(4) Notar esitab asjaõiguslepingu hüpoteegi seadmiseks, kokkuleppe hüpoteegiga tagatud nõuete ja kohesele sundtäitmisele allumise kohta, kinnistamisavalduse ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud dokumendid kinnistusosakonnale.

(5) Notar kannab kolme tööpäeva jooksul pärast käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud dokumentide kinnistuspäevikus registreerimist notarikontol hoiustatud rahasumma üle kohtutäituri ametialasele kontole.

(6) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud kokkuleppeid ei sõlmita 30 päeva jooksul enampakkumise akti koostamisest arvates, tagastab notar kohtutäiturile käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud dokumendid ja krediidasutusele käesoleva paragrahvi lõike 3 kohaselt notarikontole kantud raha.

### **Täitemenetluse seadustiku § 158. Püsima jäävad õigused**

(1) Kinnisasja täitemenetluses müügi korral jäävad püsima sissenõudja nõude või selle tagatiseks oleva õiguse järjekohast eespool ja samal järjekohal olevad kinnistusraamatust nähtuvad õigused.

(2) Kui kinnisasi müüakse mitme erineval järjekohal oleva nõude täitmiseks, lähtutakse õiguste püsijäämisel eespool olevast nõudest.

(3) Nõudest järjekohas tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega. Lõppenuks loetakse ka kinnistusraamatusse kantud, sissenõudjale kuuluv õigus, millest tuleneva nõude rahuldamiseks sissenõue pöörati.

(4) Enampakkumisel ei lõpe servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel.

### **Täitemenetluse seadustiku § 160. Kanded kinnistusraamatusse**

(1) Kohtutäitur esitab kinnistusosakonnale enampakkumise akti ära kirja ning avaldused ostja kinnistusraamatusse omanikuna sissekandmiseks ja keelumärke ja lõppevate õiguste kustutamiseks viivitamata pärast kogu ostuhinna tasumist, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.

(1<sup>1</sup>) Omaniku ning hüpoteegi sissekandmise avaldus loetakse käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud juhul ostja ja hüpoteegipidaja esitatud avalduseks. Ostja on kohustatud tasuma riigilõivu riigilõivuseaduses sätestatud ulatuses.

(1<sup>2</sup>) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 nimetatud juhul loetakse omaniku sissekandmise avaldus ostja esitatud avalduseks. Ostja on kohustatud tasuma riigilõivu riigilõivuseaduses sätestatud ulatuses.

(2) Õiguste kustutamise kande tegemiseks ei ole vaja kustutatavate õiguste omajate nõusolekut kinnistusraamatuseaduse § 34<sup>1</sup> mõttes.

(3) Kui ostja taotleb enne enda omanikuna kinnistusraamatusse kandmist õiguse sissekandmist enampakutud kinnisasjale või nõustub sellega, ei või sel alusel kannet teha enne ostja omanikuna kinnistusraamatusse kandmist.

Fail genereeriti: 25.10.2025 kell 18:09:48