

KINNISTU ASUKOHAGA KEEMIKUTE TN 24A, MAARDU LINN, HARJU MAAKOND

Hetkehind: 290 000 €

OKSJONI ANDMED ID:94960

alghind oksjonil: 290 000 €**tagatisraha:** 10 000 €**aega alguseni:** 22 p, 22 tundi, 34 minutit**registreerimise algus:** 15.12.2025 kl 12:00**registreerimise lõpp:** 09.01.2026 kl 12:00**oksjoni algus:** 12.01.2026 kl 09:00**oksjoni lõpp:** 19.01.2026 kl 17:00**pikenemise intervall:** 30 min**laekumise tähtpäev:** 09.01.2026 kl 12:00

Registreeri

oksjoni korraldaja: Mark Uska, pankrotihaldur**otseviide:** <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=94960>**Ametlikud** https://www.ametlikudteadaanded.ee/avalik/teadaanne?teate_number=2540422**Teadaanded:****linn / vald:** Maardu linn**aadress:** Keemikute tn 24a**katastritunnus:** 44603:003:0087**reg. osa nr:** 8258002**Ametlik enampakkumise teade**

Pankrotimenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 15.12.2025

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

Medici Tower OÜ (pankrotis) (registrikood: [12793329](#)) pankrotihaldur Mark Uska 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:

Harju maakonnas Maardu linnas Keemikute tn 24a asuv kinnistu, kinnistusraamatu registriosa nr 8258002.

Kinnistu andmed maakatastris:

- tunnus 44603:003:0087;

- sihtotstarbed: elamumaa 80% ja ärimaa 20%;

- pindala 5860 m².

EHRI järgi asub kinnistul avalik tualett (EHR kood 120677769).

Kinnistu suhtes on Maardu Linnavolikogu 14.11.2006 otsusega nr 91 kehtestatud detailplaneering,

millega mh on määratud ehitusõigus 15-kordsele äripindadega korterelamule, täpsem teave leitav siit: https://planeeringud.ee/plank-web/v1/planeering_failid/30100725.

Pankrotihaldurile teadaolevalt on Maardu Linnavalitsus seisukohal, et kehtestatud detailplaneering on vastuolus Maardu Linnavolikogu 31.01.2023. a otsusega nr 42 kehtestatud Maardu linna üldplaneeringuga. Üldplaneeringu dokumendid on leitavad siit: <https://maardu.ee/uldplaneering>.

Maardu Linnavalitsus on 03.06.2025 koostanud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu, kuid otsust ei ole pankrotihaldurile teadaolevalt veel tehtud.

13.08.2025 eksperthinnangu kohaselt on kinnistu turuväärtus (km-ta) 310 000 eurot.

Kinnistu enampakkumisel müügi korral kustutatakse kinnistu registriosa III jao 9. kanne (märkus kinnistu omaniku pankroti väljakuulutamise kohta) ja IV jao 4. kanne (hüpoteek summas 571 000,00 eurot UAB Nordstreet (registrikood 304565690) kasuks).

Alghind: 290 000 euro(t). Ostuhinnale lisandub käibemaks, ostja kohustub tasuma omandikande muutmise riigilõivu.

Omanik: Medici Tower OÜ (pankrotis) (registrikood: [12793329](#))

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: <https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=94960> ning tasuda tagatisraha 10 000 eurot Medici Tower OÜ arveldusarvele nr EE502200221061323521 (Swedbank AS). Makseselgitus: „Tagatisraha 9.01.2026 12:00 oksjonil ID94960 osalemise eest. Kinnisvara: Keemikute tn 24a, Maardu linn, Harju maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 09.01.2026 kell 12:00. Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Enampakkumisele registreerimine algab 15.12.2025 kell 12:00 ja lõpeb 09.01.2026 kell 12:00.

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

Enampakkumine algab 12.01.2026 kell 09:00 ja lõpeb 19.01.2026 kell 17:00. Pikeneva lõpu intervall on 30 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakkumiste samm on 10 000 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

Enampakkumisel müüdava kinnisasjaga, sh asjakohase dokumentatsiooniga, tutvumiseks palun pöörduge pankrotihalduri poole telefoni või e-posti teel.

Menetluse nr: 2-25-5545

pankrotihaldur Mark Uska

Lelle 24, 11318 Tallinn

Telefon: 56221091

E-post: haldur@uska.ee

Teadaande avaldaja kontaktandmed:

pankrotihaldur MARK USKA

Telefon: 56221091

E-post: haldur@uska.ee

Teadaande number 2540422

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 § 93¹ 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 § 92¹ 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 (edaspidi **PankrS**) § 136 lg 1 kohaselt müüb haldur pankrotivara avalikul elektroonilisel enampakkumisel täitemenetluse seadustikus (edaspidi **TMS**) sätestatud korras, kui PankrSist ei tulene teisiti.

Enampakkumisele registreerumine, sh tagatisraha

Enampakkumisel osalemiseks tuleb isikul end ise või esindaja kaudu enampakkumisele registreerida ja tasuda tagatisraha.

Pankrotihaldur registreerib isiku enampakkumisel osalejaks, kui registreerimistaotlus ja selle lisad on

nõuetekohased, tagatisraha on tasutud ning isik võib enampakkumisel pakkujana osaleda.

Enampakkumise võitja tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele osavõtjatele tagastatakse see enampakkumise lõppemisele järgneval tööpäeval.

Enampakkumisel pakkumise tegemine ja enampakkumise lõppemine

Pärast enampakkumise/oksjoni algust on registreeritud osalejatel õigus teha pakkumisi.

Pakkumine peab vastama alghinnale, iga ülepakkumine peab olema viimasest pakkumisest vähemalt ühe pakkumise sammu täiskordse võrra suurem.

Enampakkumine kestab kuni enampakkumise kuulutuses märgitud ajani. Enampakkumise lõppemise aeg lükkub piknemise intervalli võrra edasi, kui vahetult enne enampakkumise lõppemist tehakse pakkumine. Enampakkumise lõppemise aeg võib korduvalt pikeneda.

Kui pikenenud lõpu korral ei ole enampakkumine lõppenud varem, lõpeb enampakkumine 120 tunni möödumisel kuulutuses märgitud enampakkumise lõpu ajast.

Pakkumise tagasilükkamine

Haldur 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.

Haldur võib tagasi lükata enampakkumise nurjamise kavatsusega tehtud pakkumise.

Kui pakkumise kehtivus sõltub pakkujat esindava isiku esindusõiguse ulatusest või muu isiku nõusolekust, lükkab haldur pakkumise tagasi, kui esindusõigust või nõusolekut ei tõendata viivitamata.

Pakkumise parimaks tunnistamine

Enampakkumisel tunnistatakse parimaks pakkumiseks enampakkumise lõppemisel oksjonikeskkonnas tehtud hinnalt kõrgeim pakkumine.

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

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

Pakkumise parimaks tunnistamine tehakse elektroonilisel enampakkumisel teatavaks enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Pakkumise parimaks tunnistamine kehtib teatavakstegemise ajast alates.

Ostuhinna tasumine

Enampakkumise võitja peab tasuma ostuhinna enampakkumise lõppemise päevale järgneval tööpäeval. Kui ostuhind ületab 12 700 eurot, tuleb ostuhinnast 1/10 tasuda enampakkumisele järgneval tööpäeval ning ülejäänud osa 15 päeva jooksul. Ostja taotlusel pikendab haldur ostuhinna tasumise tähtaega veel 15 päeva võrra.

Kinnisasja omandamisel laenuga teatab ostja sellest TMSi §-s 93¹ sätestatud korras, s.o teatab sellest haldurile kohe pärast tema pakkumise parimaks tunnistamist. Koheseks teatamiseks loetakse teatamist parimaks pakkumiseks tunnistamise päeval.

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 pankrotihaldurile tehingu tõestamise aja, notari nime ja kontaktandmed. Kui krediidasutus on andnud kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis garantii või kui pankrotihaldur on saanud hoiustamiskviitungi ära kirja raha notarikontole kandmise kohta, saadab pankrotihaldur viivitamatult notarile digitaalselt allkirjastatud enampakkumise akti, avalduse keelumärke ja müügiga lõppevate õiguste kustutamiseks ning nõusoleku hüpoteegi sissekandmiseks kinnistusraamatusse, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Notar esitab asjaõiguslepingu hüpoteegi seadmiseks, kokkuleppe hüpoteegiga tagatud nõuete ja kohesele sundtäitmisele allumise kohta, kinnistamisavalduse ja TMSi § 156¹ lg-s 3 nimetatud dokumendid kinnistusosakonnale. Notar kannab kolme tööpäeva jooksul nimetatud dokumentide kinnistuspäevikus registreerimist notarikontol hoiustatud rahasumma üle pankrotivarasse. Kui TMSi § 156¹ lg-s 4 nimetatud kokkuleppeid ei sõlmita 30 päeva jooksul enampakkumise akti koostamisest arvates, tagastab notar pankrotihaldurile TMSi § 156¹ lg-s 3 nimetatud dokumendid ja krediidasutusele TMSi § 156¹ lg 3 kohaselt notarikontole kantud raha.

Kui pärast enampakkumist selgub, et alghinna määramisel arvestatud pandiõigus või muu õigus ei kehti või on lõppenud, peab ostja, kes teadis või pidi teadma, et õigus ei kehti või on lõppenud, tasuma lisaks ostuhinnale ka alghinna määramisel arvestatud summa õiguse väärtuses. See kehtib ka juhul, kui õigus on tingimuslik ja edasilükkav tingimus ei saabu või saabub äramuutev tingimus ja ostja teadis sellest või pidi seda teadma pakkumise tegemisel.

Kui ostja rikub enampakkumisel ostetud asja eest ostuhinna või sellest 1/10 tasumise kohustust, pannakse asi kohe kordusenampakkumisele. Esialgne ostja ei või kordusenampakkumisel osaleda. Tema makstud tagatisraha ei tagastata. Samuti peab ta tasuma tema pakutud hinna ning kordusenampakkumise parima pakkumise hinna vahe, kui kordusenampakkumisel pakutud hind on tema pakutud hinnast madalam.

Enampakkumise peatumine katkestuse tõttu oksjonikeskkonnas

Kui enampakkumise lõpu ajal esineb oksjonikeskkonnas katkestus, peatub enampakkumine katkestuse ajaks ja jätkub pärast katkestuse lõppemist. Enampakkumise lõpu aeg lükkub katkestuse aja võrra edasi.

Elektroonilisel enampakkumisel osalevate isikute vastuväited

Elektroonilisel enampakkumisel osalevad isikud võivad esitada vastuväited enampakkumiste läbiviimise kohta enampakkumise lõppemise päevale järgneva tööpäeva jooksul.

Kui enampakkumisel osaleja tähtaegselt vastuväidet ei esita, ei ole tal enam hiljem õigust kaevata akti ebaõige koostamise peale ega tugineda akti ebaõigsusele ega enampakkumise oluliste tingimuste rikkumisele.

Omandi, riskide ja kulude kandmise kohustuse üleminek

Haldur annab kinnistu valduse ostjale üle pärast kogu ostuhinna tasumist.

Kinnistu, selle oluliste osade ja selle päraldiste hävimise riisiko läheb enampakkumisel ostjale üle pakkumise parimaks tunnistamisega. Pakkumise parimaks tunnistamisest alates kannab ostja kõik kulud ja koormatised ning saab kogu kasu.

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

Haldur esitab kinnistusosakonnale enampakkumise akti ära kirja ning avaldused ostja kinnistusraamatusse omanikuna sisse kandmiseks ja keelumärke ja lõppevate õiguste kustutamiseks viivitamata pärast kogu ostuhinna tasumist, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti. Ostja on kohustatud tasuma riigilõivu riigilõivuseaduses sätestatud ulatuses.

Kolmandate isikute õigused

Enampakkumisel ei saa kasutada ostueesõigust.

Kinnistul asuvate asuvate vallasasjade osas eeldatakse, et need kuuluvad pankrotivõlgnikule ning need jäävad kinnistule, kui haldur ei määra teisiti. Haldurile ei ole teada, et vallasasjad kuuluksid kolmanda(te)le isiku(te)le. Isikutel, kellel on nõudeid kinnistul olevate vallasasjade suhtes, saavad taotleda nende pankrotivarast välistamist PankrSis sätestatud korras.

Kinnisasja enampakkumisel müügi korral jäävad kinnisasja koormavatest õigustest kehtima üksnes õigused, mis asuvad järjekoha poolest eespool sellest esimesena kinnistusraamatusse kantud õigusest, millest tulenevalt saaks nõuda kinnisasja sundmüüki. Ülejäänud kinnisasja koormavad kinnistusraamatusse kantud õigused loetakse lõppenuks. Kinnistusraamatusse kantud õigused, mis asuvad samal järjekohal selle esimesena kinnistusraamatusse kantud õigusega, millest tulenevalt saaks nõuda kinnisasja sundmüüki, jäävad kehtima üksnes juhul, kui nendest tulenevalt ei saa nõuda kinnisasja sundmüüki. Lõppevad kinnisasja koormavad õigused kustutatakse kinnistusraamatust halduri avalduse alusel. Avaldusele lisatakse enampakkumise akt. Kustutamiseks ei ole vaja puudutatud isiku nõusolekut.