

Avaliku kirjaliku enampakkumise „Tallinnas Kalaranna 28, Kalaranna 30 ja Vesilennuki 4 müümine“ tingimused (edaspidi Müügitingimused)

Kinnitatud Riigi Kinnisvara AS juhatuse otsusega YLD-3/2019-562

*Käesoleva avaliku kirjaliku enampakkumise eesmärk on leida Patarei merekindluse alale ostja, kes on valmis ja võimeline korrastama Patarei merekindluse kui olulise mälestise ning arendama antud ala välja Tallinna linnale ja Kalamajale olulise piirkonna ja tervikkeskkonna.*

*Müügitingimuste ja müügilepinguga ostjale seatavad kohustused, piirangud, koormatised ja sanktsioonid on suunatud vaid eeltoodud eesmärgi saavutamisele ning need kustutatakse kohustuste täitmisel. Riigi Kinnisvara AS eesmärk on tulevast omanikku Patarei restaureerimisel ja arendamisel igakülgset toetada ja sanktsioonide võimalik rakendamine on kavandatud äärmusliku abinõuna.*

*Riigi Kinnisvara AS juhib tähelepanu, et Patarei merekindluse hoone on olnud kõrgendatud avaliku tähelepanu all ning näiteks Eesti Muinsuskaitse Seltsi hinnangul on mälestis hävimisohus. Ühtlasi juhib Riigi Kinnisvara AS tähelepanu, et Muinsuskaitse seaduse paragrahv 38 sätestab, et kui mälestise omanik ei täida käesolevast seadusest tulenevaid kohustusi ja mälestise säilimine on ohus ning selle säilimist ei ole võimalik teiste vahenditega tagada, võib mälestise sundvõõrandada.*

## 1. MÜÜGIOBJEKT JA PEAMISED TEHINGU TINGIMUSED

### 1.1. Müügiobjekt

- 1.1.1. Riigi Kinnisvara AS (edaspidi RKAS) müüb avaliku kirjaliku enampakkumise teel, ühe müügiobjektina alghinnaga kokku **4 500 000 (neli miljonit viissada tuhat) eurot (millele lisandub käibemaks)**, järgmised kolm kinnistut (edaspidi **Müügiobjekt**):
  - 1.1.1.1. **Harju maakonnas Tallinna linnas Kalaranna 28** asuv kinnistu (registriosa nr 26431401);
  - 1.1.1.2. **Harju maakonnas Tallinna linnas Kalaranna 30** asuv kinnistu (registriosa nr 26431501);
  - 1.1.1.3. **Harju maakonnas Tallinna linnas Vesilennuki 4** asuv kinnistu (registriosa nr 26431801).
- 1.1.2. Müügiobjekti müügitingimused on olulises osas kajastatud käesolevate Müügitingimuste **LISAS 1** toodud Müügilepingu projektis (edaspidi **Müügileping**). RKASil on õigus nõuda enampakkumise võitjalt Müügilepingu sõlmimist tingimustel, millisena see on toodud LISAS 1, samuti koos muudatustega, mille tegemist RKAS peab vajalikuks ja mis ei mõjuta Müügilepingus toodud olulisi tingimusi, sh maakorraldustoimingutega kaasnevad muudatused. Müügileping hõlmab nii võlaõiguslikku Müügiobjekti müügilepingut koos koormatiste seadmisega kui ka omandi üleandmiseks vajaliku asjaõiguskokkulepet (müügileping ja asjaõiguskokkulepe sõlmitaks üheaegselt).

## 1.2. Detailplaneering ja Müügiobjekti koosluse muudatused

### 1.2.1 Müügiobjekti suhtes kehtivad detailplaneeringud:

1.2.1.1 Tallinna Linnavolikogu poolt 25.08.2011. a kehtestatud „Patarei ja Lennusadama piirkonna detailplaneering“ (DP030970) (edaspidi **Vana Detailplaneering**);

1.2.1.2 Tallinna Linnavolikogu poolt 16.05.2018. a kehtestatud „Kalaranna tn 28 ja Vesilennuki tn 4 kinnistu detailplaneering“ (DP037880) (edaspidi **Detailplaneering**);

millest viimane hõlmab Müügiobjektist kahte kinnistut, Kalaranna 28 ja Vesilennuki 4. Detailplaneeringu kehtestamisega kaotas Vana Detailplaneering kehtivuse osas, millega Detailplaneeringuga kehtestati uued tingimused. Muus osas, sh Kalaranna 30 kinnistu osas, kehtib Vana Detailplaneering.

1.2.2 Detailplaneeringu kohaselt on eespool viidatud Kalaranna tn 28 kinnistu ja Vesilennuki tn 4 kinnistu arvelt võimalik moodustada 3 kuni 4 kinnistut. RKAS korraldab omal kulul Detailplaneeringust tulenevate uute katastriüksuste moodustamise ja uute koosseisudega kinnistute kinnistusraamatusse kandmise alljärgnevalt:

1.2.2.1 Kinnistu ligikaudse pindalaga 26 625 m<sup>2</sup> (Detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 1 ja 4; aadressi ettepanekutega Kalaranna tn 28 ja 26) elamumaa ning ärimaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega (edaspidi **Kinnistu 1**), millel asub Patarei kaitsekasarm;

1.2.2.2 Kinnistu ligikaudse pindalaga 6 427 m<sup>2</sup> (Detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 2; aadressi ettepanekuga Vesilennuki tn 2) ärimaa ja elamumaa sihtotstarbega (edaspidi **Kinnistu 2**), millele saab rajada uushoonestuse;

1.2.2.3 Kinnistu ligikaudse pindalaga 3 487 m<sup>2</sup> (Detailplaneeringus tähistatud positsiooniga 3; aadressi ettepanekuga Kalaranna 36) ärimaa ja/või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega (edaspidi **Kinnistu 3**), millel asub muusikakomando hoone.

1.2.3. RKAS võtab endale kohustuse viia ellu punktis 1.2.2. toodud toimingud hiljemalt Müügilepingu sõlmimise päevaks (vt **LISA 1**). Olukorras, kus Müügilepingu sõlmimise päevaks ei ole toiminguid lõpuni viidud, ei anna ostjale alust keelduda Müügilepingu sõlmimisest. Sellisel juhul otsustab ostja Müügilepingu sõlmimise päeval, kas ta väljastab RKASile vajaliku volikirja, et RKAS saaks eespool viidatud toimingud kinnistu osas mõistliku aja kestel lõpuni viia, või viib ta ise toimingud omal kulul lõpuni.

### 1.3. Piirangud ja lisanõuded

- 1.3.1. Talumiskohustus. Kinnistusraamatust nähtavad koormatised, sealhulgas erinevad isiklikud kasutusõigused, märged Tallinna linna kasuks mälestuskivi ja avaliku tee tagamiseks. Tallinna linnaga sõlmitud notariaalsed lepingud nr 1101 (13.05.2010.a), nr 1091 (23.05.2011.a) ja nr 492 (07.02.2018.a). Oluline on silmas pidada, et Detailplaneeringu kehtestamisega laienes Tallinna linna kasuks seatavate isiklike kasutusõiguste ala. Lisaks on talumiskohustus Maa-ameti kaardil nähtavate kitsendustega seoses.
- 1.3.2. Teede ja haljastuse ehitamise kohustus.
- 1.3.2.1. Tallinna linnaga on 18.11.2010.a sõlmitud leping nr 2-6/200 detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede (s.h. promenaad), haljastuse, välivalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kohustus. Ostja võtab kohustuse võtta Müügilepingus sätestatud tingimustel üle kõik 18.11.2010.a sõlmitud lepingus nr 2-6/200 ja selle muutmise lepingus toodud kinnistu omaniku kohustused.
- 1.3.2.2. Tallinna linnaga on 28.01.2016.a. sõlmitud lepingu nr 3-7/17 detailplaneeringu kohaste avalikult kasutatavate teede ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste väljaehitamiseks. Ostja võtab kohustuse võtta Müügilepingus sätestatud tingimustel üle kõik 28.01.2016.a. sõlmitud lepingus nr 3-7/17 toodud kinnistu omaniku kohustused.
- 1.3.3. Detailplaneeringutest tulenevad kohustused. Ostjale lähevad üle kõik Vanast Detailplaneeringust ja Detailplaneeringust tulenevad kinnistu omaniku kohustused, s.h. arhitektuurikonkursi/võistluse korraldamine, tehnovõrkude rajamine, rannakaitsekindlustuse rajamine, hoone esimeste korruste avalikuks kasutuseks ruumide rajamine jms. Ostja peab lähtuma kehtivatest detailplaneeringutest ning hoiduma nende muutmisest või kehtetuks tunnistamisest, kuni on täidetud kohustused ajaloolise hoone korrastamise osas. Seejuures tuleb tagada Detailplaneeringust tulenevad:
- 1.3.3.1. muinsuskaitse eritingimused. Patarei kaitsekasarmu ja mortiiropatarei remont-restaureerimistöödeks ja kohandamiseks vastavalt uuele funktsioonile on vajalik koostada muinsuskaitse eritingimused ning seejuures on vaja arvestada kehtivate EENSALU & PIHEL poolt 2018.a. koostatud eritingimustega „Muinsuskaitse eritingimused Kalaranna Patarei kaitsekasarmu goržihooone idatiiva restaureerimiseks“, Töö nr 21-18. ;
- 1.3.3.2. üldised arhitektuurinõuded. Müügiobjektile uushoonestuse kavandamiseks ja Patarei merekindluse restaureerimisel ja rekonstrueerimisel tuleb igal konkreetsel juhul korraldada avalik arhitektuurivõistlus ja/või konkurss vastavalt Detailplaneeringus toodule. Arhitektuurivõistluse tingimuste koostamisel ja võistluse korraldamisel tuleb kaasata Tallinna Linnaplaneerimise Amet. Lisaks Detailplaneeringus toodule, kohustub Ostja lisama arhitektuurikonkursi tingimustesse ülesande, lahendada Patarei

kompleksi Esimese maailmasõja eelse ajaloo eksponeerimine kõigile kompleksi külastajatele vabaks tutvumiseks. Ostja kohustub Patarei merekindluse varasemat ajalugu avalikult eksponeerima ning nimetatud lahenduse ellu viima. Nii uute hoonete kavandamisel kui ka olemasolevate restaureerimistöodel ning kohandamisel uue kasutusotstarbega arvestada muinsuskaitse erinõuetes esitatud tingimustega. Ehitusprojekti koostamisel lahendada ka avaliku ruumi kujundus, sh juurdepääsud merekindlusele promenaadilt ja avaliku ruumi valgustus. Uusi piirdeaedu ei kavandata, v.a vanglamuuseumi territooriumi piiramiseks vajaliku piirde uuendamine olemasoleva vanglamüüri ja üksikkambrite hoone vahel. Piirde kujundus määratakse eraldi projektis.

- 1.3.3.3. keskkonnakaitsealased nõuded. Detailplaneeringu lisas 5 esitatud reostusuuringu kohaselt tuleb juhul, kui reostunud punktide läheduses kavandatakse ulatuslikumaid pinnasetöid, enne ehituse alustamist täiendavalt uurida reostuse ulatust ning koostada reostuse likvideerimise kava ja esitada see läbivaatamiseks Tallinna keskkonnaameti jäätmehoolduse osakonda. Müügiobjektil on varasemalt (2006) viidud läbi reostusuuringud, samas ei võta RKAS vastutust reostusuuringute kõikehõlmavuse ja ajakohasuse eest.
- 1.3.4. Muinsuskaitsealase objekti omaniku kohustused. Ostja peab järgima muinsuskaitsealaseadusest (MuKS) tulenevaid omaniku kohustusi, mh kohustust mälestist hooldada, säilitada ja remontida (s.t hoida ehitist tehnilises seisundis, millega ei muudeta mälestise või muinsuskaitsealal paikneva ehitise ilmet ega detaile), kui see on vajalik mälestise säilimise tagamiseks; järgida MuKS-st tulenevaid kitsendusi niivõrd, kui niivõrd Muinsuskaitseamet ei ole andnud konkreetseteks tegevusteks luba, teatada viivitamata Muinsuskaitseametile ja Tallinna linnale mälestist kahjustavatest muutustest, võimaldada muinsuskaitset korraldava organi ametnikul või Muinsuskaitseameti volitatud isikul mälestist üle vaadata ning säilitada ja korras hoida mälestise tähist.
- 1.3.5. Muuseumi tegutsemiseks vajaliku pinna kasutusse andmise kohustus. Tulenevalt avalikust huvist, Detailplaneeringust ja muinsuskaitse eritingimustest on ostjal kohustus näha ette Kinnistule 1 muuseumi funktsiooniga ala ja ruumid RKASi või tema poolt määratud isiku tarbeks. Selleks:
  - 1.3.5.1. Ostja kohustub jagama Kinnistu 1 korteriomanditeks selliselt, et LISAS 2 plaanidel toodud „muuseum“ tähistusega ala moodustab eraldi korteriomandi (edaspidi **Muuseumi KO**). Muuseumi KO esemeks olev ala peab vastama LISAS 3 (Muuseumi alale seatavad tehnilised nõuded) toodud tehnilistele nõuetele. Muuseumi KO (või selle pind) peab vastama LISAS 2 ja LISAS 3 toodud tingimustele ning selle valdus peab olema RKASile üle antud (isikliku kasutusõiguse alusel kasutamiseks vt p 1.3.5.2) punktis 1.3.10.3. sätestatud Lõpptähtjaks. Korteriomandite moodustamise lepingus peab sisalduma ka erikasutusõigus, mille kohaselt jääb

Muuseumi KO ainukasutusse väliterritoorium vastavalt IKÕ ala piiridele.

- 1.3.5.2. Müügilepingu sõlmimisel seatakse RKASi kasuks Kinnistule 1 Muuseumi KO piirides tähtajatu tasuline isiklik kasutusõigus (edaspidi **IKÕ**). RKASil on õigus IKÕ üle anda või anda IKÕga hõlmatud ala üürile kolmandatele isikutele.
- 1.3.5.3. Müügilepingus sisaldub kokkulepe Muuseumi KO omandamiseks RKASi poolt, mille alusel võõrandab omandaja Muuseumi KO RKASile LISAS 1 toodud tingimustel. Kokkuleppe kohta tehakse eelmärke RKASi kasuks. RKASile jäetakse õigus antud kokkuleppest taganeda, kusjuures taganemise õiguse teostamisel vastavalt LISAS 1 toodud tingimustele ja tähtaegadele, ei kohaldu mistahes sanktsioone.
- 1.3.6. Parkimise tagamise kohustus. Ostja peab arvestama, et Kinnistu 2 planeeringujärgne parkimismaja on vähemalt 170 parkimiskoha ulatuses avalikus tasulises ristkasutuses kõigi piirkonna kinnistute parkimisvajaduse katmiseks, nt Lennusadama või Muuseumi küllastajate poolt (edaspidi **Avalik Parkla**). Lisaks kohustub ostja tagama parkimismajas 10 kohta Muuseumi KO ainukasutusse andmise tasu eest. Avaliku Parkla kasutustingimused ei või oluliselt erineda samas piirkonnas asuvate teiste avalike parkimiskohtade tingimustest (sh parkimistasu) ja peavad olema piisavalt paindlikud, et võimaldada nende kasutamist piirkonna küllastajate poolt. Avaliku Parkla kasutamiseks ja sellele ligipääsu tagamiseks koormatakse Kinnistu 2 servituudiga Tallinnas Vesilennuki 6//8 kinnistu kasuks ning 10 parkimiskoha Muuseumi KO kasutusse andmiseks koormatakse Kinnistu 2 vastava servituudiga. Avalik Parkla tuleb kasutusse anda hiljemalt 2 aasta jooksul pärast Müügilepingus toodud tagasiostuõiguse lõppemist.
- 1.3.7. Lisaks Müügiobjektile võõrandatakse ka müügiobjektile olev vallasvara, mis ei ole hoiustatud Muuseumi IKÕ alal, hoiustatud mujal või muuseumi eksponaadina tähistatud (eelnimetatud kuuluvad muuseumile). Vastavalt SA Eesti Vabaõhumuuseum poolt läbi viidud inventuurile (15.08.2017.a. koostatud Patarei vangla vallasvara inventeerimine) ning muinsuskaitse eritingimustele, on osa võõrandatavast vallasvarast ajaloolist väärtust omav. Osa inventuuris nimetatud vallasvarast on müügieelselt viidud hoiule mujale ja osa hoiustatakse Muuseumi IKÕ alal ning osa asub Kinnistul 1 väljaspool IKÕ ala. Ostja kohustub alates kinnistute valduse ülevõtmisest käituma vallasvaraga heaperemehelikult ning nende ajaloolise väärtusega arvestavalt.

1.3.8. Kohustused projekteerimistööde läbiviimisel:

1.3.8.1. Ostja kohustub kõigile Müügiobjekti koosseisu kuuluvatele ehitistele, mis on mälestisena kaitse all, koostama konserveerimiseks või restaureerimiseks/rekonstrueerimiseks ehitusprojekti(d) (edaspidi **Projekt**). Muuseumi KO osas peab ostja tagama igal juhul restaureerimiseks/rekonstrueerimiseks projekti, mis tagab LISAS 3 toodud tehnilistele tingimustele vastavuse.

1.3.8.2. Projektiga peavad olema hõlmatud vähemalt ehitiste:

- i. kandekonstruksioonid;
- ii. katused;
- iii. fassaadid, s.h. avatäited;
- iv. ehitise säilimist ja ohutust tagavad hoonesisesed ja -välised tehnosüsteemid ja -võrgud vastavalt tehnilistele vajadusele, s.h. kuid mitte ainult: vihmaveesüsteemid, kütte- ja ventilatsiooni süsteemid, piksekaitsesüsteemid, drenaažisüsteemid, tuleohutust tagavad süsteemid, valve- ja pääsukontrolli süsteemid.

1.3.8.3. Ei ole nõutav, et Projektiga nähtaks ette kõigi ehitiste tulevane kasutus, va Muuseumi KO, kuid on nõutav, et Projektiga määratletakse kõik tööd, mis on vajalikud, et oleks tagatud ajalooliste ehitiste konstruktiivne ja tehniline korrastamine ning ehitiste väärtuse pikaajaline säilimine ning Muuseumi KO rekonstrueerimise vastavalt LISA 3 tingimustele.

1.3.8.4. Ostja kohustub kooskõlastama projekti kõigi nõutavate kohaliku omavalitsuse ja riigi asutustega ning saama Projektis toodud tööde teostamiseks vajalikud load.

1.3.8.5. Projekt tuleb esitada kooskõlastamiseks eelnevalt RKASile. Muuseumi KO projekteerimisel tuleb kaasata RKASi esindaja.

1.3.9. Kohustused ehitustööde läbiviimisel:

1.3.9.1. Ostja kohustub hiljemalt 72 kuu jooksul Müügilepingu sõlmimise päevast (edaspidi „**Lõpptähtaeg**):

- (a) teostama kõik RKASi poolt heaks kiidetud Projektiga hõlmatud tööd;
- (b) korrastama Projektiga kaetud ehitisi ümbritseva territooriumi selliselt, et oleks tagatud heakord ning nende alade kasutusvalmidus;
- (c) täitma kõik kinnistute (sh promenaadi kinnistu) omaniku kohustused (seejuures nii Vanast Detailplaneeringust kui Tallinna linnaga sõlmitud lepingutest tulenevad kohustused).

Hiljemalt Lõpptähtaja saabumisel peab Patarei rannapromenaadi ja kinnistusesised teed avama avalikuks kasutuseks, sh kõrvaldama kõik ajutised piirdeaiad ja muud tõkked. Avalikku ligipääsu tohib edaspidi piirata vaid ajutiselt, vajalikeks ehitustöödeks, tavapärasel korras, kohaliku omavalitsuse loal.

1.3.9.2. Tööd peavad olema teostatud õigusaktidega ette nähtud korras ja isikute poolt, olema vastavate järelevalveorganite (sh omanikujärelevalve ja muinsuskaitse) poolt kontrollitud ja vastu

võetud. Kui õigusaktid sätestavad projektijärgsetele töödele kasutusloa, kasutusteatisi või võrreldava funktsiooniga dokumendi taotlemise ja saamise kohustuse või esitamise kohustuse, siis peab Lõpptähtajaks vastav luba olema saadud või teatis esitatud.

1.3.10. Tähtajad:

- 1.3.10.1. **Vahetähtaeg I** - Ostja kohustub hiljemalt 18 kuu jooksul, Müügilepingu sõlmimise päevast arvates, läbi viima arhitektuurikonkursi Patarei kaitsekasarmu rekonstrueerimiseks vastavalt Detailplaneeringus, Müügitingimustes ja Müügilepingus ette nähtule;
- 1.3.10.2. **Vahetähtaeg II** - Ostja kohustub hiljemalt 36 kuu jooksul, Müügilepingu sõlmimise päevast arvates, esitama Projekti RKASile kooskõlastamiseks;
- 1.3.10.3. **Lõpptähtaeg** - Ostja kohustub hiljemalt 72 kuu jooksul, Müügilepingu sõlmimise päevast arvates, täitma punktis 1.3.9. toodud kohustused.

1.4. Rikkumise tagajärjed

- 1.4.1. LISAS 1 toodud Müügilepingus lepitakse kokku sanktsioonides, mis kaasnevad kohustuste mittetäitmisega, sh nähakse ette lepingu olulisel rikkumisel leppetrahvid ja RKASi poolne osaline tagasiostuõigus. Müügilepingust tulenevad omandaja rahalised kohustused RKASi ees tagatakse hüpoteekidega, mis seatakse Kinnistule 1, Kinnistule 2 ja Kinnistule 3. Lepingu olulise rikkumisena käsitletakse mh olukorda, kus mõjuva põhjuseta on täitmata jäänud Vahetähtajaks I või Vahetähtajaks II või Lõpptähtajaks märgitud tööd, Muuseumi IKÕ või selle juurde kuuluv territoorium ei ole antud RKASi valdusesse nõutavas korras. Leppetrahviga sanktsioneeritakse mh Vahetähtaja I, Vahetähtaja II või Lõpptähtaja ületamine, Projektiga ettenähtud tööde teostamata jätmine, Avaliku Parklaga seonduvad rikkumised, Vanas Detailplaneeringus ja Detailplaneeringus sätestatud muude kohustuste rikkumine jne.
- 1.4.2. Vahetähtaja I, Vahetähtaja II või Lõpptähtaja ületamisel on RKASil õigus nõuda Kinnistu 1, Kinnistu 3 ja Kalaranna 30 kinnistute tagasi võõrandamist (tagasiostuõigus). Tagasiostuõiguse tagamiseks seatakse Kinnistule 1, Kinnistule 3 ja Kalaranna 30 asuvale kinnistule Müügilepingu sõlmimisel eelmärke. RKAS ostab eelnimetatud kinnistud tagasi hinnaga nelisada viiskümmend tuhat (450 000) eurot ja ei hüvita vahepeal tehtud investeeringuid ja kulusid. Kui viivituse on põhjustanud ostjast sõltumatud asjaolud, võib RKAS ostja kirjaliku põhjendatud taotluse alusel anda mõistlikku ajapikendust kohustuste täitmiseks.

## 2. ENAMPAKKUMISE LÄBIVIIMINE

Arvestades Müügiobjektiks oleva Patarei merekindluse kinnistutega seotud olulist avalikku huvi ning selle säilimiseks, rekonstrueerimiseks ja osaliselt avalikku kasutusse (sh muuseum) jäämiseks kehtestatud kõrgeid nõudmisi, soovib RKAS veenduda, et ostja on suuteline neid nõudmisi täitma. Seetõttu peavad pakkujad esmalt kvalifitseeruma pakkumuse tegemiseks. Kvalifitseerimistingimusele mittevastava pakkuja pakkumus ei osale enampakkumisel.

### 2.1. Pakkuja kvalifitseerimistingimused

**Pakkuja peab vastama allpool toodud kvalifitseerimistingimustele. Pakkuja võib punktides 2.1.7. kuni 2.1.9. nimetatud kvalifitseerimistingimustes toodud nõuded täita tuginedes oma enamusosaniku (vähemalt 50% osaluse omaniku) näitajatele:**

- 2.1.1. Pakkuja peab olema seaduse kohaselt registreeritud asukohamaa äriregistris;
- 2.1.2. Pakkuja peab olema täitnud kõik oma kohustused riiklike ja kohalike maksude osas;
- 2.1.3. Pakkuja, samuti tema enamusosanik ja konkurentsiseaduse § 2 lg 4 mõttes tema suhtes valitsevat mõju omav isik (olemasolul) peab olema maksevõimeline, tema suhtes ei tohi olla algatatud likvideerimismenetlust, pankrotimenetlust ega muud seesugust menetlust pakkuja asukohamaa seaduste kohaselt;
- 2.1.4. Pakkujat ega Pakkuja seaduslikku esindajat, samuti tema enamusosanikku ja konkurentsiseaduse § 2 lg 4 mõttes tema suhtes valitsevat mõju omavat isikut (olemasolul) ei tohi olla karistatud kuritegelikus ühenduses osalemise, aususe kohustuse rikkumise või korruptiivse teo, kelmuse, terroriakti toimepaneku või muu terroristliku tegevusega seotud kuriteo või sellele kihutamise, kaasaitamise või selle katse, rahapesualase süüteo või terrorismi rahastamise eest;
- 2.1.5. Pakkuja ega tema lõplikud kasusaajad ei tohi olla Eesti Vabariigi, Euroopa Liidu või Ameerika Ühendriikide poolt sanktsioneeritavate isikute nimekirjas.
- 2.1.6. Pakkuja peab kinnistute arendamiseks omama nõuetele vastavat ja realistlikku tegevuskava (äriplaan ja visioon).
- 2.1.7. Pakkuja peab olema tegutsenud kinnisvara arenduse valdkonnas vähemalt 5 aastat;
- 2.1.8. Pakkuja peab olema omanikuna arendanud vähemalt kaks (2) äriotstarbelist (v.a tööstus ja transport) iseseisvat objekti, kumbki suurusega vähemalt 5000 m<sup>2</sup> suletud netopinda.
- 2.1.9. Pakkuja viimase 5 majandusaasta summeeritud kinnisvaravaldkonna müügitulud ja/või sama perioodi kinnisvarainvesteeringud peavad ületama 25 000 000 eurot.



2.2. Pakkuja esitab kvalifikatsiooni kontrollimiseks järgnevad dokumendid (kõik dokumendid peavad olema eesti- või inglise keeles või esitatud koos vastava tõlkega, tõlked peavad olema kinnitatud vandetõlgi, notari või audiitori poolt):

- 2.2.1. Pakkuja lühikirjeldus, seejuures juriidilisest isikust pakkuja omanike struktuuri kirjeldus kuni tegelike kasusaajateni ning tütar- ja sidusühingute struktuuri kirjeldus, sh konkurentsiseaduse § 2 lg 4 mõttes tema suhtes valitsevat mõju omava isiku kirjeldus;
- 2.2.2. 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 vastavat õigust omava registripidaja poolt väljastatud juriidilise isiku andmetega väljavõtte koos tõlkega;
- 2.2.3. Maksuvõlgade puudumise kohta tõendid: Eesti Vabariigis registreeritud juriidilise isiku asukoha kohaliku omavalitsuse tõend, mitte vanem kui üks (1) nädal pakkumiste esitamise tähtajast. Välismaise juriidilise isiku puhul asukohamaa vastavate asutuste tõendid riiklike ja kohalike maksuvõlgade puudumise kohta, mis ei ole vanemad kui üks (1) kuu pakkumiste esitamise tähtajast;
- 2.2.4. **Audiitori kinnituskiri, et pakkuja vastab punktides 2.1.7, 2.1.8 ja 2.1.9 toodud kvalifitseerimistingimustele;**
- 2.2.5. Pakkuja, enamusosaniku ja konkurentsiseaduse § 2 lg 4 mõttes tema suhtes valitsevat mõju omava isiku (olemasolul) kinnitus(ed) punktides 2.1.2 kuni 2.1.5 vastavuste kohta Müügingimuste LISA 6 toodud vormil;
- 2.2.6. Eestis või Euroopa Liidus registreeritud Pakkuja viie viimase majandusaasta aruanded ja audiitori järeldusotsused kui auditeerimine on nõutud tulenevalt seadusest või põhikirjast. Audiitorina aktsepteerib müüja hea mainega rahvusvahelisse kontserni kuuluvaid audiitoräriühinguid;
- 2.2.7. Kolmandate riikide Pakkuja võib majandusaasta aruannete asemel esitada sama perioodi kohta kasumiaruanded ja bilansid koos audiitori järeldusotsusega majandusaasta aruannete kohta. Audiitoritena aktsepteerib müüja hea mainega rahvusvahelisse kontserni kuuluvaid audiitoräriühinguid.
- 2.2.8. Andmed pakkuja arendatud, punktis 2.18. tingimustele vastavate referentsobjektide kohta (nimetus, asukoht, pinnaandmed, valmimisaasta, fotod).
- 2.2.9. **Äriplaani (tegevuskava)** Müügiobjektil tööde teostamise kohta koos projekti ajagraafikuga. Äriplaanide hindamisel hinnatakse nende teostamise realistlikkust. Äriplaani miinimumkoosseis:
  - a. äriplaani kokkuvõtte;
  - b. projekti üldine juhtimine;
  - c. projekti kirjeldus, sh projekteerimise ja ehitamise protsessi kirjeldus ja kõiki projekti olulisi etappe käsitlev ajagraafik (s.h ekspertiiside ja konkursside korraldamine, projekteerimine, ehitamine);
  - d. muinsuskaitse all olevate hoonete säilitamise ja korrastamise ajakava, milles arvestatud punktis 1.3.10. toodud tähtaegasid;

- e. finantsprognosid investeeringute ja finantseerimise osas (v.a ostuhind), sh projekti finantseerimisstrateegia, projekti finantseerimisega seotud riskid;
- f. projekti riskide analüüs ja -juhtimine;
- g. vajadusel selgitused ja täiendused visioonile vastavalt müügitingimustele.

2.2.10. **Linnaehituslik/arhitektuurne/funktsionaalne visioon** vastavalt Müügitingimustele, seadustele, üld- ja detailplaneeringutele, kohaliku omavalitsuse nõuetele ja muinsuskaitsele nõuetele. *RKAS võib enampakkumise võitja esitatud visiooni avalikustada ja vabalt kasutada, viidates pakkuja nimele ja visiooni autori(te)le.*

Visiooni miinimumkoosseis:

- a. seletuskiri ja ehitiste pinnaandmed;
- b. asendiplaaniline lahendus;
- c. hoonete kasutusfunktsioonid, esitatuna korruseplaanidel;
- d. hoonete olulisemad vaated ja lõiked (olemasolevate hoonete puhul piisab vaadetest, kui ei kavandata olulisi juurdehitusi);
- e. hoonestust ilmestavad 3D visualiseeringud (vaade merelt, vaade Kalaranna tänavalt, vaade õhust mis katab kogu territooriumi).

### 2.3. Enampakkumisele registreerimine ning täiendav teave ja selgitused

- 2.3.1. Müügiobjekti kohta leiab informatsiooni aadressil [www.patarei.eu](http://www.patarei.eu). Enampakkumise- ja müügiobjekti dokumentide kohta detailsemale informatsioonile ligipääsuõiguste saamiseks palume esitada avaldus RKASile e-posti teel aadressil [patarei@rkas.ee](mailto:patarei@rkas.ee). Avalduses toob huvitatud isik välja huvitatud äriühingu, ettevõtte volitatud esindaja nime, kontakttelefoni ja e-posti aadressi. Registreerimine ei ole enampakkumisel osalemise eelduseks.
- 2.3.2. Müügitingimustes ja Müügilepingus viidatud dokumentide täistekstidega ja muude müüdavat vara puudutavate andmetega (dokumentidega) on võimalik tutvuda pärast registreerumist vastavalt punktile 2.3.7. Kõik Müügiobjekti puudutavad dokumendid on kättesaadavad elektrooniliselt, mille kohta edastab müüja registreerunud isikutele juurdepääsu paroolid.
- 2.3.3. RKAS võimaldab huvitatud isikul tutvuda müüdava varaga. Juhul kui huvitatud isik peab vajalikuks teostada täiendavaid analüüse, ekspertiise vm, teostatakse need omandamisest huvitatud isiku kulul. RKAS ei tee huvitatud isikutele takistusi analüüside, ekspertiiside jm toimingute teostamiseks. Objekti ülevaatusteks ja vajalike toimingute teostamiseks tuleb eelnevalt aeg kokku leppida RKAS müügijuhiga (Märt Mäe, telefon: +372 6063407, +372 5133745 või e-post [patarei@rkas.ee](mailto:patarei@rkas.ee)). Müügiobjekti ja müügitingimusi puudutavate küsimused edastata e-posti aadressile [patarei@rkas.ee](mailto:patarei@rkas.ee) vastavalt müügitingimuste punktile 2.3.10.
- 2.3.4. Registreerunud huvitatud isikud saavad esitada täiendavaid küsimusi e-posti aadressile [patarei@rkas.ee](mailto:patarei@rkas.ee). RKAS koondab nimetatud aadressile saabunud küsimused ning vastab kõigile registreerunud huvitatud isikutele

e-posti teel esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui 2 nädala jooksul. Samuti informeeritakse e-posti teel kõiki registreerunud jooksvalt müügiobjekti või enampakkumist puudutavast lisandunud või muutunud infost.

## 2.4. Pakkumuse esitamine

- 2.4.1. Pakkumus tuleb esitada RKASile aadressil Lelle 24, 11318 Tallinn.
- 2.4.2. Pakkumuse esitamise tähtaeg on 12.11.2019. a kell 14.00.
- 2.4.3. Pakkumus tuleb esitada kolmes ümbrikus. Välimisele ümbrikule märkida saaja (RKAS) andmed. Kõikidele ümbrikele märkida pakkumuse esitaja nimi. Välimise ümbriku sees on kaks sisemist suletud ümbrikku:
  - 2.4.3.1. Ümbrikus 1 sisalduvad kvalifitseerimisdokumendid ning sellel ümbrikul tuleb märkida „**Kvalifitseerimisdokumendid Kalaranna 28, Kalaranna 30 ja Vesilennuki 4; mitte avada enne 12.11.2019. a kell 14.15**“.
  - 2.4.3.2. Ümbrikus 2 sisaldub hinnapakkus ja tagatise andmist kinnitav dokument ning sellel ümbrikul tuleb märkida „**Hinnapakkus Kalaranna 28, Kalaranna 30 ja Vesilennuki 4**“.
- 2.4.4. Pakkumus peab olema jõus vähemalt kuni 12.02.2020. a.
- 2.4.5. Pakkumuse esitajale väljastatakse tõend pakkumuse esitamise kohta.

## 2.5. Nõuded pakkumuse vormile ja sisule

- 2.5.1. Pakkumused peavad olema eesti või inglise keeles, muud dokumendid peavad olema eesti või inglise keeles või esitatud koos vastava kinnitatud tõlkega.
- 2.5.2. Pakkumuses tuleb esitada hind Müügiobjektile ilma käibemaksuta (kuid ostuhinnale lisandub käibemaks). Hind peab olema välja kirjutatud sõnadega ja numbritega. Hind peab olema eurodes.
- 2.5.3. Pakkumused peavad olema allkirjastatud selleks vastavat õigust omava isiku poolt ning sisaldama järgmisi andmeid:
  - 2.5.3.1. pakkumus müüdava vara ostmiseks vastavalt **LISAS 4** esitatud vormile;
  - 2.5.3.2. tõend pakkumuse tagatise olemasolu kohta ühel alljärgnevatest viisidest:
    - a. maksekorralduse koopia tagatisraha tasumise kohta;
    - b. Eesti Vabariigis registreeritud krediidasutuse väljastatud garantiikirja (pangagarantii) originaal vastavalt **LISAS 5** esitatud vormile; digitaalselt allkirjastatud garantiikirja väljatrukki lisada ümbrikusse koos pakkumusega ning digitaalselt allkirjastatud garantiikiri edastada [info@rkas.ee](mailto:info@rkas.ee) e-posti aadressile hiljemalt enampakkumise avamise tähtajaks.
    - c. välisriigi krediidasutuse Eesti Vabariigis registreeritud filiaali väljastatud garantiikirja (pangagarantii) originaal vastavalt **LISAS 5** esitatud vormile.
  - 2.5.3.3. volikiri juhul, kui juriidilist isikut esindava isiku esindusõigus ei tule seadusest;
  - 2.5.3.4. volikiri füüsilise isiku esindamise korral.

## 2.6. Pakkumuse tagatis

- 2.6.1. Enampakkumise tagatistrahva (pakkumuse tagatise) suurus on **225 000 (kakssada kakskümmend viis tuhat) eurot. Tagatistrahva peab olema laekunud RKASi arveldusarvele hiljemalt 11.11.2019.a.**
- 2.6.2. Pakkumuse tagatis tuleb esitada ühel alljärgnevatest viisidest:
  - a. Tagatistrahva tasuda Riigi Kinnisvara ASi arveldusarvele nr EE742200221027006138 Swedbankis, selgitusse märkida „*Kalaranna 28, Kalaranna 30 ja Vesilennuki 4 tagatistrahva*“;
  - b. Pangagarantii esitada LISAS 5 toodud vormil, arvestades punktis 2.5.3.2 esitatud nõuetega.
- 2.6.3. Tagatistrahva ei tagastata või pangagarantii realiseeritakse, kui:
  - a. Pakkujat võtab pakkumuse selle jõusoleku tähtaja jooksul tagasi (ostja esitab vastava avalduse, mis peab olema allkirjastatud esindusõigust omava isiku poolt);
  - b. Enampakkumise võitjast tulenevatel asjaoludel ei ole Müügilepingut sõlmitud enampakkumise tingimustes sätestatud tähtaja jooksul.
- 2.6.4. Enampakkumise võitja poolt RKASi arveldusarvele deponeeritud tagatistrahva võetakse arvesse tasaarveldusel (ettemaksuna) Müügilepingu alusel müügihinna tasumisel. Arvestades asjaolu, et Müügiobjekt müüakse kogumina (kõik kinnistud koos), loetakse tagatistrahva tasutuks ostuhinna osana kinnistute kui kogumi eest ning seda ei loeta tasutuks mitte ühegi konkreetse kinnistu eest. Olukorras, kus on vajadus tagatistrahva jaotada kinnistute vahel, tehakse seda proportsionaalselt müüdavate kinnistute pindala suhtega Müügiobjekti kui terviku pindalasse.

## 2.7. Pakkumuste avamine

- 2.7.1. Pakkumuste kvalifitseerimisdokumendid avatakse RKASi kontoris aadressil Tallinn, Lelle 24, 12.11.2019. a kell 14.15.
- 2.7.2. Komisjon koostab kvalifitseerimisdokumentide ja hinnapakumuste avamise kohta protokollid 3 (kolme) tööpäeva jooksul arvates avamisest ja edastab pakkujatele. Hinnapakumuste avamise protokoll saadetakse üksnes kvalifitseerimistingimustele vastanud pakkujatele.
- 2.7.3. Kvalifitseerimistingimustele vastanud ja kvalifitseeritud pakkujate hinnapakumused avatakse RKASi kontoris aadressil Tallinn, Lelle 24, mõistliku aja jooksul pärast pakkujate kvalifitseerumise kohta otsuse tegemist. Hinnapakumuste avamise aja teeb RKAS teatavaks kvalifitseerumise otsuses.
- 2.7.4. Pakkumuste kvalifitseerimisdokumentide avamisel on õigus osaleda vaid pakkujate esindajatel ja RKASi juhatuse (edaspidi **Juhatus**) moodustatud pakkumuste hindamise komisjoni (edaspidi **Komisjon**) liikmetel. Hinnapakumuste avamisel on õigus osaleda vaid kvalifitseerimistingimustele vastanud pakkujate esindajatel ja Komisjoni liikmetel.

2.7.5. Pakkumuste avamisel osalemiseks peab pakkuja esindaja esitama vastavasisulise volikirja või muu esindusõigust tõendava dokumendi, mida kontrollitakse RKAS poolt enne pakkumuste avamist.

## 2.8. Pakkujate kvalifikatsiooni kontrollimine ja pakkumuste vastavuse hindamine

- 2.8.1. Komisjon kontrollib pakkujate vastavust kvalifitseerimistingimustele ja koostab kvalifitseerimistingimustele vastavuse hindamise protokoll. Sealhulgas:
- a. Pakkujate esitatud Äriplaanide realistlikkust hindab Komisjon koos RKASi valitud ettevõttevälise sõltumatute konsultantidega. Hinnatakse esitatud ajakava, investeeringute prognoosi ja finantseerimise lahenduse teostatavust.
  - b. Pakkujate Visioone hindab Komisjon koos RKASi valitud asjatundjatega. Hinnatakse esitatud visioonide vastavust kõigile avalikult teada olevatele nõuetele ja piirangutele.
- 2.8.2. Komisjon teeb otsuse pakkujate kvalifitseerumise kohta hiljemalt 3 (kolme) nädala jooksul arvates kvalifitseerimisdokumentide avamisest ning teavitab oma otsusest pakkujaid. Komisjonil on õigus nõuda pakkujatelt täiendavat informatsiooni kvalifitseerimisdokumentides esitatud teabe selgitamiseks, täpsustamiseks ja piiritlemiseks.
- 2.8.3. Komisjon avab kvalifitseerimistingimustele vastanud pakkujate hinnapakumused ning hindab nende vastavust esitatud tingimustele ja koostab pakkumuste vastavuse hindamise kohta protokoll. Komisjonil on õigus nõuda pakkujatelt täiendavat informatsiooni pakkumustes esitatud teabe selgitamiseks, täpsustamiseks ja piiritlemiseks. Juhul, kui pakkumuses toodud sõnadega väljakirjutatud summa ja numbritega väljendatud summa erinevad, siis arvesse võetakse sõnadega kirjutatud summa.
- 2.8.4. Pakkumused, mis ei ole tähtajaks laekunud, on alla alghinna või mis ei vasta enampakkumise tingimustes sätestatule, sh ei ole tasutud tagatisraha, enampakkumisel ei osale. Samuti ei osale enampakkumisel mittekvalifitseerunud isikute pakkumused, kelle hinnapakumused tagastatakse avamata. Mittetähtaegselt esitatud pakkumused tagastatakse pakkumuse esitajale avamata. Tähtaegselt esitatud, kuid nõuetele mittevastava pakkumuse kohta tehakse enampakkumise vastavasse protokoll märke selle mitteosalemise põhjuste kohta.

## 2.9. Enampakkumise tulemuste kinnitamine

- 2.9.1. Juhatus kinnitab enampakkumise tulemused 5 (viie) tööpäeva jooksul arvates hinnapakumuste vastavuse hindamise protokollil allkirjastamisest Komisjoni liikmete poolt. Nõustumus müügilepingu sõlmimiseks antakse pakkumusele, mis on kõige kõrgema hinnaga.
- 2.9.2. Juhul kui enampakkumisel on võrdväärselt kõrgeima pakkumuse teinud rohkem kui üks pakkuja, annab RKAS kõigile kvalifitseeritud pakkujatele võimaluse oma pakkumuse maksumust muuta. Täiendatud pakkumus ei tohi olla madalama hinnaga kui esialgne enampakkumise kõrgeim pakkumus ega vastuolus enampakkumiste tingimustega. Sellises olukorras pikeneb pakkumuste vastavuse hindamise ja enampakkumise tulemuste kinnitamise periood pakkujatele antud täiendava tähtaja võrra.
- 2.9.3. Enampakkumise lõpptulemused tehakse kõigile pakkujatele kirjalikult teatavaks seitsme (7) tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist Juhatusel poolt. Enampakkumise võitja ja kõrgeima pakkumuse summa avalikustatakse.
- 2.9.4. Pakkujatele, kes ei vastanud kvalifitseerumistingimustele, tagastab RKAS tagatisraha täies ulatuses 10 (kümne) tööpäeva jooksul pärast Komisjoni otsust pakkujate kvalifitseerimise kohta samale arveldusarvele millisele tagatisraha tasuti; digitaalse garantiikirja puhul edastab RKAS vastava teate. Pakkujatele, kelle pakkumus ei osutunud kõrgeimaks, tagastab RKAS pangagarantii posti teel (digitaalse garantiikirja puhul vastav teade) või tagastab tagatisraha täies ulatuses 10 (kümne) tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist Juhatusel poolt. RKAS ei hüvita pakkujatele pakkumuse ettevalmistamisega seotud kulutusi.

## 2.10. Tehingu tegemine

- 2.10.1. Müügileping enampakkumise võitjaga sõlmitakse RKASi poolt valitud notari juures 60 (kuuekümnepäeva) jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamisest. Müügileping sõlmitakse kujul, millisena see on lisatud Müügitingimustele (vt LISA 1, võttes arvesse punktis 1.1.3 toodu). Müügileping sõlmitakse eesti keeles. Vajadusel tagab ostja tõlge osaluse tehingu tegemisel ja dokumendist tõlke tegemise.
- 2.10.2. Juhul, kui enampakkumise võitja avaldab soovi sõlmida Müügileping tema poolt asutatava Eesti äriregistrisse kantava või olemasoleva äriühinguga (tütarettevõttega), on selleks vajalik RKASi eelnev nõusolek. Tagatud peab olema Müügitingimustest tulenevate õiguste ja kohustuste üleandmine tütarettevõttele, seejuures peab tütarettevõtte vastama müügitingimustes toodud kvalifitseerimisnõuetele.
- 2.10.3. Kõik Müügilepingu sõlmimisega (sh koormatiste seadmise) seotud kulud tasub ostja.
- 2.10.4. 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.

- 2.10.5. Erandina eelmises punktis märgitule, juhul kui enampakkumise võitja kasutab krediidasutuse teenuseid ostuhinna tasumiseks ja krediidasutus osaleb tehingus hüpoteegipidajana, peab enampakkumise võitja hiljemalt Müügilepingu sõlmimise ajaks esitama RKASile:
- a. kinnituse vastava kokkuleppe sõlmimisest Ostja ja krediidasutuse vahel, mille alusel RKAS võib kindel olla, et ostja täidab ostuhinna tasumise kohustuse täies ulatuses ja
  - b. krediidasutuse kinnituse, et ostja on andnud krediidasutusele täitmiseks maksekorralduse ostuhinna ulatuses (või ulatuses, mis ei ole kaetud ostja omafinantseeringuga), mille alusel krediidasutus teostab vastava ülekande RKASile 3 (kolme) pangapäeva jooksul notariaalse müügilepingu sõlmimise päevast.
- 2.10.6. Kui pakkuja, kelle pakkumusele on antud nõustumus Müügilepingu sõlmimiseks, ei ole Müügilepingut sõlminud hiljemalt 60 (kuuekümmne) päeva jooksul arvates enampakkumise tulemuste kinnitamisest või võtab pakkumuse tagasi selle jõusoleku ajal, on Juhatusel õigus enampakkumine nurjunuks tunnistada. RKAS võib sel juhul korralda kõigi kvalifitseerunud ja tingimustele vastava pakkumuse esitanud Pakkujate vahel kordusenampakkumise, kus tähtaeg uute pakkumuste esitamiseks on 10 päeva. Uueks pakkumuste esitamise tähtajaks peavad pakkujad tasuma tagatisraha vastavalt punktile 2.6. Pakkumuste kontrollimine ja hindamine, tulemuste kinnitamine toimub punktides 2.7, 2.8.3 ja 2.9 sätestatud korras.
- 2.10.7. Lisaks seaduses sätestatud alustele on RKASil õigus tunnistada enampakkumine nurjunuks ja jätta enampakkumise tulemused kinnitamata või tunnistada enampakkumise tulemused kehtetuks ja keelduda Müügilepingu sõlmimisest ka juhul, kui Müügilepingu sõlmimise välistavad müüjast ja ostjast mitteolenevad põhjused (nt kohtumäärus vms õiguslikku jõudu omav otsustus, mis keelab tehingu tegemise ettenähtud ajal), samuti riiklikust julgeolekust tulenevatel kaalutlustel. Juhul, kui pärast kvalifitseerimist ja enne müügilepingu sõlmimist on ilmnenuid asjaolud seoses enampakkumise võitjaks tunnistatud pakkujaga, mille tulemusel pakkuja enam ei kvalifitseeruks, on RKASil õigus müügilepingu sõlmimisest keelduda.
- 2.10.8. RKAS märgib ja juhib tähelepanu, et Vesilennuki 2 (maakorraldustoimingujärgselt tekkiv kinnistu) kinnistule RKASi kasuks seatav hüpoteek saab kinnistusraamatu neljandas jaos esimese järjekoha. Kui ostja on täitnud nõuetekohaselt ja tähtajaliselt müügitingimuste punktides 1.3.2. kuni 1.3.9. toodud kohustused ja on tööde teostamisega graafikus, on ostjal õigus esitada RKASile taotlus Vesilennuki 2 kinnistule hüpoteegi seadmiseks panga kasuks (ehituse finantseerimiseks), samale järjekohale RKASiga. Seejuures ei tohi seatava hüpoteegi summa ületada 20 miljonit eurot. RKASil on õigus taotlust hinnata, see tagasi lükata ja õigus teha ettepanek seatava hüpoteegi summa vähendamiseks, juhul kui RKAS leiab, et sellise hüpoteegi seadmisega RKASi riskid suureneksid oluliselt.

2.10.9. Kalaranna 28 ja Kalaranna 36 (maakorraldustoimingu järgselt tekkivad kinnistud) kinnistute osas on RKASiga kokkuleppel võimalik seada RKASi kasuks seatava hüpoteegi ette üks hüpoteek panga kasuks kinnistu ostuhinna tasumise või ehituse finantseerimiseks ning RKAS kasuks seatav hüpoteek saab panga hüpoteegi järel järgmise järjekoha.

**2.11.** Müügitingimused koos lisadega on koostatud eesti keeles ja tõlgitakse osaliselt inglise keelde. Vastuolu korral lähtutakse eestikeelsetest tingimustest.

Lisad:

- 1) LISA 1 Kinnistu müügileping ja asjaõigusleping
- 2) LISA 2 Muuseumi plaan
- 3) LISA 3 Muuseumi alale seatavad tehnilised nõuded
- 4) LISA 4 Pakkumuse vorm (eesti keeles ja inglise keeles)
- 5) LISA 5 Garantiikirja vorm
- 6) LISA 6 Pakkuja poolsete kinnituste vorm