Pankrotimenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 25.11.2025
Avaldamise lõpp: pankrotimenetluse lõppemiseni või müügikuulutuse kehtivuse lõpuni, kuid mitte kauem, kui 1 aasta

Andrus Valdmaa (isikukood 37705254936) pankrotihaldur Andrias Palmits 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:
Tartu maakonnas Peipsiääre vallas Kauda külas asuv Preedinurme kinnistu.

Kinnistu pindala on kinnistusraamatu andmeil 45985 m2 ning sihtotstarbelt on kinnistu 100% maatulundusmaa.

Kinnistusraamatu teise (II) jakku on kantud omanikuna Andrus Valdmaa (isikukood 37705254936).

Kinnistusraamatu kolmandasse (III) jakku on kantud:
1) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu üleantav kasutusõigus elektripaigaldiste - 15 kV ja 0,4 kV ühispaigaldusega elektri-õhuliini ja mastalajaama - ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks, vastavalt 15.04.2004 lepingu punktidele 3.3. - 3.6. ja punktile 4 ning lepingu lisaks olevale plaanile tasuta kuni 31.12.2008, alates 01.01.2009 tasu eest vastavalt seaduses ettenähtud suurusele ja korrale; isikliku kasutusõiguse sisu muudetud 19.06.2007 lepinguga (punkt 2.1.), uus elektripaigaldiste asukoht 19.06.2007 lepingu lisaks oleval plaanil (asendab varasemat plaani). Registriossa nr 2760804 sisse kantud 28.04.2004, jagamisel siia üle toodud (kanne nr 1);
2) Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu ja üleantav kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks tasu eest vastavalt seaduses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 27.10.2011.a. lepingu punktidele kolm (3), neli (4) ja viis (5) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Registriossa nr 2760804 sisse kantud 11.11.2011, jagamisel siia üle toodud (kanne nr 2);
3) Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Asjaõigusseaduse § 158¹ järgne tähtajatu ja üleantav isiklik kasutusõigus elektripaigaldise ehitamiseks, majandamiseks ja omamiseks elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 30.05.2022 (kanne nr 3);
4) Märkus kinnistu omaniku pankroti välja kuulutamise kohta (kanne nr 7).

Kinnistusraamatu neljandasse (IV) jakku on kantud:
1) Hüpoteek summas 831 000,00 eurot Coop Pank AS (registrikood 10237832) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks (kanne nr 1);
2) Hüpoteek summas 50 000,00 eurot Future Invest OÜ (registrikood 11676835) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks (kanne nr 2).

Eduka enampakkumise korral märkus kinnistu omaniku pankroti välja kuulutamise kohta ja hüpoteek kustutatakse.

Pankrotihaldur müüb vara sellises faktilises ja õiguslikus seisukorras, nagu see on (as is).

Kinnistu osas on Peipsiääre Vallavalitsuse poolt välja antud ehitusluba nr 2212271/17670 päikeseelektrijaama ehitamiseks (s.o elektritootmisrajatis, üle 100 kW), EHR-i koodiga Ehitusluba 221393854. Ehitusalune pind 19 600 m2, kõrgus 3 m. Päikeseelektrijaam (elektritootmisrajatis) on osaliselt välja ehitatud, kuid ei ole ühendatud võrku. Elektri tootmise eest tasu maksmist ei toimu.

Nominaalne päikesepargi planeeritud võimsus on 1 MW, planeeritud päikesepaneelide koguvõimsus on 1,3 MW. Kinnistule on paigaldatud piirdeaed, maaraamid, ca ~985 kW koguvõimsusega paneelid ning valmis ehitatud, kuid võrguettevõtjale üle andmata liitumispunkt. Päikesepargi toimimiseks on täiendavalt vaja paigaldada paneelir 315 kW võimsuse saavutamiseks (650Wp x 485 tk) ja inverterid, kaabeldus liitumispunktini. Täiendavalt on vaja läbi viia vajalike dokumentide korrastamine/elektriaudit. Soovi korral saab välja ehitada akulahendused. Elektritootmise võimalused selgitab enampakkumisel osaleja välja ise.

15.07.2024 esitas Solar Wheel OÜ (registrikood 14686917) pankrotihaldurile taotluse vara pankrotivarast välistamiseks (PankrS § 123). Solar Wheel OÜ palub pankrotivarast välistada järgmised esemed: 1) kogu kinnistule päikeseelektrijaama tarvis tarnitud kaabeldus ja elektrimaterjalid 2) kõik kinnistule tarnitud päikesejaama jaotuskeskused ning 3) kõik kinnistule tarnitud maaraamid, mille eest ISTELLO OÜ (pankrotis, registrikood 11263228) on jätnud Solar Wheel OÜ tasumata. 26.09.2024 esitas analoogse sisuga vara välistamise taotluse pankrotihaldurile ka ISTELLO OÜ (pankrotis), leides et 36,3% kinnistul asuvates maaraamidest (s.o seitsmest kinnistul asuvast reast 2,5 rida) on ISTELLO OÜ (pankrotis) omandis.

Hüpoteegipidaja Coop Pank AS (registrikood 10237832) on seisukohal, et eespool nimetatud vallasasjad on muutunud kinnisasja olulisteks osadeks. Päikesepargi puhul on EhS § 3 lg 2 kohaselt tegemist ehitisega, täpsemalt elektritootmisrajatisega. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lg-le 2 ja ehitusseadustiku lisale 1 on üle 100kW elektritootmisrajatise ehitus ehitusloakohustuslik. Ehitis, sh rajatis, on aga kinnisasja oluline osa (TsÜS § 54 lg 1). Ehitise osad, mis on ehitisega püsivalt ühendatud on aga omakorda ehitise olulised osad (TsÜS § 55 lg 1). Päikesepark on ehitatud kinnistule kehtiva ehitusloa alusel, mis on samuti väljastatud elektritootmisrajatise ehitamiseks. Sõltumata sellest, kas päikesepargi osaks olevad seadmed ja materjalid kuulusid nende kinnistule paigaldamise ajal seadmete müüjale, ehitajale või muule kolmandale isikule, muutuvad need seadmed ja materjalid pärast kinnistuga ühendamist ehitise osaks. Eeltoodu tuleneb AÕS § 107 lg-st 3, mis sätestab, et kui vallasasi ühendatakse maatükiga viisil, et ta muutub maatüki oluliseks osaks, laieneb maatüki omand maatükiga ühendatud asjale.

Arvestades eelnevat, on pankrotihaldur 24.03.2025 otsusega jätnud Solar Wheel OÜ ja ISTELLO OÜ (pankrotis) taotlused vara pankrotivarast välistamiseks rahuldamata ning toetab hüpoteegipidaja õiguslikku seisukohta.

Siiski ei saa välistada, et Solar Wheel OÜ ja ISTELLO OÜ (pankrotis) esitavad enampakkumisel parima pakkumise tegija vastu nõude (sh hagi) vallasasjade omandiõiguse tunnustamiseks ning vara väljanõudmiseks. Sellest tulenevalt ei anna pankrotihaldur müüdava vara ja selle koosseisu osas mistahes kinnitusi ning eeltooduga loetakse enampakkumisel osalejad võimalikest kolmandate isikute õigustest teavitatuks.

Enampakkumisel parima pakkumise tegija kannab kõik müüdava vara omandiõiguse ülekandmisega seotud kulud, sh tasub riigilõivu.

Pankrotihaldur annab parima pakkumise tegijale, kes on tasunud vara müügihinna ja eespool nimetatud kulud, üle enampakkumise esemeks oleva kinnistu omandi.

Alghind: 243 000 euro(t). Hind ei sisalda ja hinnale ei lisandu käibemaksu

Omanik: Andrus Valdmaa (isikukood 37705254936)

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=94479 ning tasuda tagatisraha 10 000 eurot Andrus Valdmaa arveldusarvele nr EE477700771003745264 (LHV Pank). Makseselgitus: „Tagatisraha 16.12.2025 13:00 oksjonil ID94479 osalemise eest. Kinnisvara: Preedinurme, Peipsiääre vald, Tartu maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud hiljemalt 16.12.2025 kell 13:00. Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Enampakkumisele registreerimine algab 25.11.2025 kell 13:00 ja lõpeb 16.12.2025 kell 13:00.

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

Enampakkumine algab 17.12.2025 kell 13:00 ja lõpeb 05.01.2026 kell 13:00. Pikeneva lõpu intervall on 5 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakkumiste samm on 1 000 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
Pankrotihaldur Andrias Palmits, tegevuskoht Advokaadibüroo Palmits ja Partnerid, asukohaga Tondi 51, 11316 Tallinn, e-post andrias.palmits@abpp.ee
Menetluse nr: 2-24-7275

pankrotihaldur Andrias Palmits
Tondi 51, 11316 Tallinn
Telefon: 6841220
E-post: andrias@abpp.ee

Teadaande avaldaja kontaktandmed:
Pankrotihaldur ANDRIAS PALMITS

Telefon: 6148221
E-post: andrias.palmits@abpp.ee

Teadaande number 2533333