Pankrotimenetluses kinnisasja enampakkumise teade

Avaldamise algus: 01.09.2026
Avaldamise lõpp: pankrotimenetluse lõppemiseni või müügikuulutuse kehtivuse lõpuni, kuid mitte kauem, kui 1 aasta

Aeru Arendus OÜ (registrikood: 14490485) 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:
Aeru Arendus OÜ (pankrotis) pankrotihaldur müüb pankrotivara hulka kuuluva korteriomandi aadressil Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik, Silmapiiri tn 1 (registriosa nr 7284050).

Korteriomandi eriomandi esemeks on 3-korruselise kortermaja teisel korrusel asuv ehitusjärgus kolmetoaline korter nr 4, mille üldpind on 79,70 m2.

Korter on läbi maja ning selle planeeritud ruumijaotus on järgmine: esik, 2 tuba, elutuba-köök, WC dušš, saun, rõdu. Põrandad on valatud, siseseinad on ehitatud, kuid lõpetamata, põrandaküte on ühendatud, puudub ventilatsiooniseade.

Korter asub kortermajas, mis on valmis ehitamata ja millel puudub kasutusluba.

Silmapiiri tn 1 korteriühistu juhatus esitas 13.03.2026 ehitisregistris kasutusloa taotluse nr 2611371/02662. Kambja Vallavalitsus tutvus esitatud dokumentatsiooniga, teostas hoones paikvaatluse ning esitas puudused, mis tuleb likvideerida kasutusloa saamiseks hiljemalt 01.04.2028.a. Antud hetkel on lubatud jätkata hoone ehitamisega kasutusloa taotlusele esitatud märkuste lahendamiseks.

KÜ Silmapiiri tn 1 erakorralisel üldkoosolekul on otsustatud:

1. Tellida järgnevad tööd (Silmapiiri tn 1 maja lõpuni ehitamiseks): Geodeetiline alusplaan, üldehitustööd, katusetööd, elektripaigaldiste tööd, kütte- ja ventilatsioonitööd, fonosüsteemi tööd, omanikujärelevalve teenus, peakaitsme suurendamine, ehitus- ja eriosade auditid, kinnistul teostamist vajavad tööd ja projektijuhi teenus.

2. Jagada Silmapiiri tn 1 maja lõpuni ehitamise finantseerimiseks vajalik laenusumma (kuni 550 000 eurot) kõikide korteriomanike vahel korteri reaalosa m2 alusel. Välja arvatud need korteriomanikud, kes tasuvad enda korteri arvestusliku laenuosa ühekordse maksena.

3. Anda Silmapiiri tn 1 KÜ juhatusele volitused, valimaks välja korteriühistu jaoks parimad pakkumised tööde ja teenuste sisseostmiseks ning vastavate töövõtulepingute sõlmimiseks.

4. Taotleda Silmapiiri tn 1 korterelamu lõpuni ehitamiseks vajalike tööde ja teenuste finantseerimiseks Swedbank AS-ist laenu maksimaalselt 550 000 euro suuruses summas, tähtajaga kuni 15 aastat.

5. Sõlmida laenu tagatiseks varaliste õiguste pandileping Swedbank AS-iga (panga kasuks panditakse korteriühistu varalised nõuded korteriomanike vastu).

6. Anda Silmapiiri tn 1 KÜ juhatusele volitused pangaga laenu- ja tagatislepingute sõlmimiseks.

Samuti otsustati kinnitada Silmapiiri tn 1 KÜ 2026 / 2027.a. muudetud majanduskava. Alates aprill 2026 suurendatakse remondifondi makset tariifini 1,00 eur / m2 (laenumakse lisandumisel väheneb remondifond 20%-ni laenumaksest (laenumakse reserv)) ja kindlustuslepingu kulu jagatakse vastavalt kindlustusettevõtte arvele m2 põhiselt.

Swedbank AS on otsustanud anda korteriühistule laenu: laenusumma 550 000 EUR, tähtaeg 15 aastat (laenu kasutusse võtmise tähtaeg 12 kuud). Laenulimiidi kasutamise sihtotstarve: geodeetilise alusplaani koostamine, üldehitustööd (trepikodade, panipaikade, fassaadi, rõdude, piirdeaia, kivisillutise tööd), katusetööd, elektripaigaldiste tööd, kütte- ja ventilatsioonisüsteemi tööd, korterisiseste ventilatsiooniseadmete paigaldus, fonosüsteemi tööd, elektri peakaitsme suurendamine, kinnistul teostamist vajavad tööd, ehituse- ja eriosade auditid, eelnevate töödega kaasnevad lisatööd, projektijuhi teenus, omanikujärelevalve teenus. Laenusumma väljastamine toimub vastavalt ehitaja arvetele ning tööde üleandmise aktidele. Laenu väljamaksmise eelduseks on sõltumatu ehitus-järelevalve kinnitus, et planeeritud eelarve ja laenusummaga saab projekt valmis / hooned kasutusloa kõlbulikuks. Eritingimused: kasutusluba peab olema väljastatud hiljemalt 30.06.2027a. Omanikujärelevalvega sõlmitakse 3-poolne leping (osapooled pank, omanikujärelevalve ja KÜ).

Korteriühistu esitatud andmed:
Laenumakse ja laenumakse reserv / remondifondi makse
Laenuperiood 15 aastat.
Laenumakse koos intressidega 1,24 eur / m2
Laenumakse reserv 0,25 eur / m2 (20% laenumaksest ja see väheneb peale seda 10-15% peale kui kasutusluba on käes)
Kokku laenumakse 1,55 eur / m2
Laenumakse võib muutuda seoses euribori muutustega.

Korteriühistu on haldurile teatanud, et kõik korterisisesed tööd peab korteriomandi ostja korraldama enda kulul, s.h. ehitama välja korterisisese ventilatsiooni ja hankima ventilatsiooniseadme. Kui korteris ei ole põrandakütte torustikku, siis selle peab ostja rajama omal kulul. Kui korteris ei ole vaheseinu, siis nende ehitamise peab ostja korraldama omal kulul. Ühistu poolt võetava laenuga ehitatakse lõpuni rõdud ja rõdude osaks olevad panipaigad ning majade vahel olevad panipaigad. Ühistu poolt võetava laenuga viiakse korterisse elektrikaabel. Sealt edasi peab korteriomanik omal kulul ehitama korteri elektrisüsteemi. Ühistu poolt võetava laenuga tehakse haljastus ja piirdeaiad.

Pankrotihalduril ei ole Silmapiiri tn 1 asuva kortermaja, sh korteri nr 4, ehitusprojekti ega muid ehitusdokumente. Pankrotihalduril puuduvad andmed kortermaja, sh korteri nr 4, ehitustööde nõuetekohasuse ja kvaliteedi kohta.

Enampakkumise võitja omandab korteriomandi sellises seisukorras nagu see enampakkumise ajal kuni ostjale üleandmiseni on. Haldur ei anna ostjale mitte mingisuguseid kinnitusi ega tagatisi korteriomandi, selle omaduste, kvaliteedi, koosseisu ja ehitusdokumentide kohta. Võlgnik ja haldur ei vastuta müüdava korteriomandi ühegi puuduse eest.

Korteriomandi hävimise riisiko läheb enampakkumisel ostjale üle pakkumise parimaks tunnistamisega. Pakkumise parimaks tunnistamisest alates kannab ostja kõik korteriomandi kulud ja koormatised.
Kehtivad hüpoteegid ja keelumärked ning märkus omaniku pankroti väljakuulutamise kohta kustutatakse pärast edukat enampakkumist pankrotihalduri avalduse alusel.

Ostja peab tasuma riigilõivud ja muud müügiga seotud võimalikud kulud.

Kehtivad kanded kinnistusraamatus:

Tartu Maakohtu kinnistusosakond, registriosa nr 7284050

I jagu

Katastritunnus 94901:007:1561, sihtotstarve elamumaa 100%, asukoht Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik, Silmapiiri tn 1, pindala 6300 m2

797/33396 mõttelist osa kinnisasjast
ja eriomandi ese eluruum nr 4, mille üldpind on 79,70 m2 ja mille tähistus plaanil on 4. Teised sama kinnisasja korteriomandid nr 7283750, 7283850, 7283950, 7284150, 7284250, 7284350, 7284450, 7284550, 7284650, 7284750, 7284850, 7284950, 7285050, 7285150, 7285250, 7285350, 7285450, 7285550, 7285650, 7285750, 7285850, 7285950, 7286050, 7286150, 7286250, 7286350, 7286450, 7286550, 7286650, 7286750, 7286850, 7286950, 7287050, 7287150, 7287250, 7287350, 7287450, 7287550, 7287650, 7287750, 7287850, 7287950, 7288050, 7288150, 7288250, 7288350, 7288450, 7288550, 7288650, 7288750, 7288850, 7288950, 7289050. Eriomandi ese ja sisu vastavalt 9.03.2017 eriomandi kokkuleppele ja selle osaks olevale hoonejaotusplaanile.

Korteriomandite omanikud on kokku leppinud erikasutusõigustes vastavalt 13.04.2021 notariaalakti punktile 3.2. ja notariaalaktile lisatud plaanile. Erikasutusõigus rõdu, millele on juurdepääs korteriomandi eriomandi esemeks olevatest ruumidest ja numbriga 4 tähistatud parkimiskoha kasutamiseks.

II jagu

Aeru Arendus OÜ (registrikood 14490485, pankrotis)

III jagu

Isiklik kasutusõigus Ülenurme vald kasuks. Isiklik kasutusõigus (hoidumisservituut), mille sisuks on koormatud kinnisasja igakordse omaniku kohustus hoiduda kinnistule rajatavate hoonete ja rajatiste kasutamise alustamisest enne kõigi 11.10.2016 lepingu punktis 3.1. nimetatud kohustuste täitmist. Kanne asub 3 jao kande nr 2 ja 4 jao kande nr 1 järel. Kaaskoormatud kinnistud nr 7283750, 7283850, 7283950, 7284150, 7284250, 7284350, 7284450, 7284550, 7284650, 7284750, 7284850, 7284950, 7285050, 7285150, 7285250, 7285350, 7285450, 7285550, 7285650, 7285750, 7285850, 7285950, 7286050, 7286150, 7286250, 7286350, 7286450, 7286550, 7286650, 7286750, 7286850, 7286950, 7287050, 7287150, 7287250, 7287350, 7287450, 7287550, 7287650, 7287750, 7287850, 7287950, 7288050, 7288150, 7288250, 7288350, 7288450, 7288550, 7288650, 7288750, 7288850, 7288950, 7289050.

Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Avalikes huvides tähtajatu isiklik

kasutusõigus elektripaigaldise majandamiseks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tasu eest vastavalt seadusandluses ettenähtud suurusele ja korrale vastavalt 4.12.2017 lepingu punktidele kolm (3) ja neli (4) ning lepingu lisaks olevale plaanile. Kaaskoormatud kinnistud nr 7283750, 7283850, 7283950, 7284150, 7284250, 7284350, 7284450, 7284550, 7284650, 7284750, 7284850, 7284950, 7285050, 7285150, 7285250, 7285350, 7285450, 7285550, 7285650, 7285750, 7285850, 7285950, 7286050, 7286150, 7286250, 7286350, 7286450, 7286550, 7286650, 7286750, 7286850, 7286950, 7287050, 7287150, 7287250, 7287350, 7287450, 7287550, 7287650, 7287750, 7287850, 7287950, 7288050, 7288150, 7288250, 7288350, 7288450, 7288550, 7288650, 7288750, 7288850, 7288950, 7289050.

Keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks OÜ GS Core (registrikood 16183586), kohtutäitur Aive Kolsar (isikukood 47506036523) kasuks.

Keelumärge kinnisasja käsutamise keelamiseks Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) kasuks.

Märkus kinnistu omaniku Aeru Arendus OÜ (registrikood 14490485) pankroti väljakuulutamise kohta.

IV jagu

Hüpoteek summas 1 200 000,00 eurot Hüpoteeklaen AS (registrikood 11663703) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 7284550; 7285450. Asub IV jao kandest nr 4 eespool.

Hüpoteek summas 300 000,00 eurot osaühing Lundet (registrikood 10457445) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskoormatud kinnistud: 7284550; 7285150; 7285350; 7285450. Asub IV jao kandest nr 3 tagapool järgmisel järjekohal.

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: 112 000 euro(t). Ostuhind sisaldab käibemaksu

Omanik: Aeru Arendus OÜ (registrikood: 14490485)

Enampakkumisel osalemiseks tuleb end registreerida oksjonikeskkonnas käesolevas teates nimetatud vara lehel, mille püsilink on: https://www.oksjonikeskus.ee/oksjon/view/?okid=101013 ning tasuda tagatisraha 10 000 eurot Aeru Arendus OÜ arveldusarvele nr EE517700771012245399 (AS LHV Pank). Makseselgitus: „Tagatisraha 22.09.2026 16:00 oksjonil ID101013 osalemise eest. Kinnisvara: Silmapiiri tn 1, Kambja vald, Tartu maakond“. Tagatisraha loetakse tasutuks selle laekumise hetkest. Tagatisraha peab olema laekunud

hiljemalt 22.09.2026 kell 16:00. Hilisemaid laekumisi ei arvestata. Ostja makstud tagatisraha arvatakse ostuhinna sisse, teistele enampakkumisest osavõtnutele tagastatakse see enampakkumise päevale järgneval tööpäeval.

Enampakkumisele registreerimine algab 01.09.2026 kell 19:15 ja lõpeb 22.09.2026 kell 16:00.

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

Enampakkumine algab 22.09.2026 kell 17:00 ja lõpeb 30.09.2026 kell 10:00. Pikeneva lõpu intervall on 20 minut(it).

Enampakkumisel tehtavate pakkumiste samm on 250 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
Korteriga saab tutvuda, kooskõlastades eelnevalt tutvumise aja tel 50 43 679 või e-posti teel (haldur@tammer-tammer.ee). Täiendav info samadel kontaktidel.
Menetluse nr: 2-25-19673

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 2643738