

# **Linnamäe hüdroelektrijaama hoonestusõiguse avalik kirjalik enampakkumine**

**Tallinn  
2017**

## SISUKORD

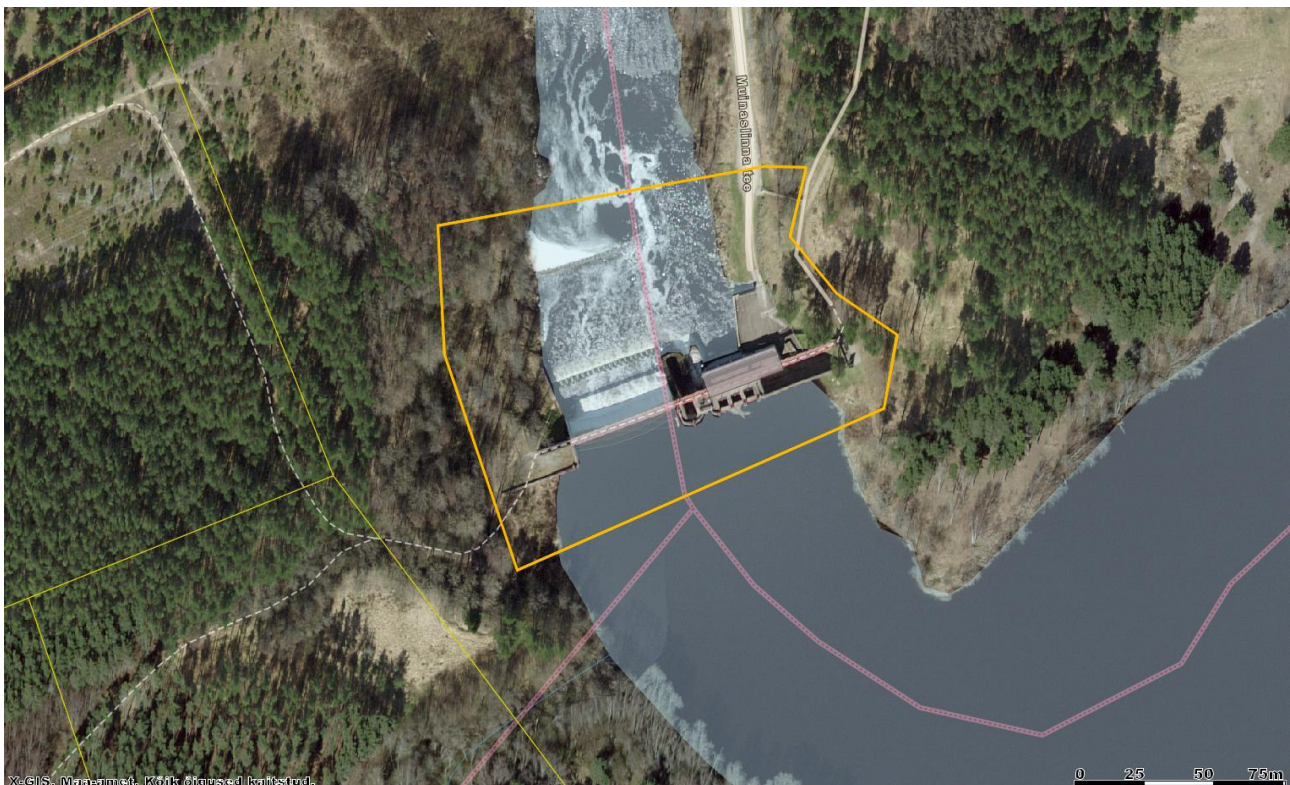
1. Linnamäe HEJ hoonestusõiguse avaliku kirjaliku enampakkumise alginfo	3
1.1. Linnamäe HEJ hoonestusõiguse asukoht	3
1.2. Linnamäe HEJ alginformatsioon	4
1.3. Võrguühendus	4
1.4. Seadmed	4
2. Enampakkumise kord ja tingimused	5
2.1. Enampakkumise alghind	5
2.2. Müügitmaterjal ja varaga tutvumine	5
2.3. Pakkumuste esitamise tingimused	5
2.4. Pakkumise üldtingimused	7
Lisad:	
Lisa 1: Avaldus müüdava vara ostmiseks ja nõustumine enampakkumise tingimustega	9
Lisa 2: Hinnapakkumuse vorm	10

## Lugupeetud pakkuja

### 1. LINNAMÄE HÜDROELEKTRIJAAMA HOONESTUSÕIGUSE AVALIKU KIRJALIKU ENAMPAKKUMISE ALGINFO

Eesti Energia AS müüb avaliku kirjaliku enampakkumise teel Linnamäe hüdroelektrijaama (edaspidi HEJ) hoonestusõiguse aadressil Tammi, Jõesuu küla, Jõelähtme vald, Harjumaa, registriosa nr 6321802, katastritunnus 24505:002:0030.

#### 1.1. Linnamäe HEJ hoonestusõiguse asukoht



#### 1.2. Linnamäe HEJ üldinformatsioon

Hoonestusõigus on seatud 15.01.2002 kinnistamisavalduse alusel 23.04.2002 tähtajaga 99 aastat. Hoonestusõiguse on tasuline. Kehtiva hoonestusõiguse lepingu alusel on hoonestusõiguse oluliseks osaks Linnamäe Hüdroelektrijaama ehitus (EHR kood 220215577). Hoonestusõiguse maakasutuse sihtotstarve on 100% tootmismaa pindalaga 15762 m<sup>2</sup>. Hoonestusõigusele on juurdepääs läbi Jõelähtme vallale kuuluva naaberkinnistu, registriosa nr 553102.

Jaama projekt on koostatud A. V. Juseliuse poolt 1917 aastal. Hüdroelektrijaama ehitamist alustati 1922 aastal ja lõpetati 1924. aastal. Elektrienergia tootmist jaamas alustati 17. aprillil 1924.

Hüdroelektrijaama hoone ja pais rekonstrueeriti ning tootmisega taasalustati 2002 aastal.

Hüdroelektrijaama osadeks on tamm, paisurajatis, hüdroturbiin koos kolme generaatoriga, alajaam, kõrge ja madalpinge elektripaigaldised ning kahe korruseline ehitise osa koos pesu- ja tehniliste ruumidega.

Elektrijaama kohal kõrgub 2002 aastal ehitatud 115,6 m pikkune ja 1,8 m laiune vantsild. Elektrijaama paisu pikkus on 40 m, paisu harja kõrgusarv 10,30 m abs. Vee erikasutusluba kehtib kuni 31.12.2017.

#### Hoone andmed:

Hoone ehitusalune pind	214 m <sup>2</sup>
Hoone köetav pind	56,2 m <sup>2</sup>
Hoone kõrgus	8,8 m
Hoone pikkus	30 m
Hoone laius	7,5 m
Hoone maht	1556 m <sup>3</sup>

#### Hoone konstruktsioonid:

Vundament	vaivundament
Põrand	Monoliitne raudbetoon, monteeritav raudbetoon
Välisseinad	Looduslik kivi, keraamiline tellis, raudbetoon
Vahelaed	Monoliitne raudbetoon, monteeritav raudbetoon
Katus	Monoliitne raudbetoon, monteeritav raudbetoon, rullmaterjal
Trepid	Metallkonstruktsioon
Avatäited	PVC-raamid aknad, metallist välisüksed

#### Hoone tehnosüsteemid:

Veevarustus	Lokaalne
Kanaliseatsioon	Lokaalne
Elektrivarustus	Võrk,
Soojusvarustus	Kohtküte
Küttesüsteem	Elekter, õhksoojuspump
Signaliseatsioon	olemas
Sanitaartechnika	olemas
Ventilatsioon	Sundventilatsioon

### 1.3. Võrguühendus

Linnamäe Hüdroelektrijaamal on kaks eraldiseisvat elektri võrguühendust:

- Põhitoide, 3 faasi, 20kV, 1100kW.
- Reservtoide, 3 faasi, 10kV, 100kW

### 1.4. Seadmed

- 3 asünkroon generaatorit (341 kW, 384 kW, 427 kW);
- 3 propellertüüpi otsevoolu turbiini, fikseeritud labadega; jooksuratta diameeter 1 m, nimivooluhulk 4 + 4,5 + 5 = 13,5 m<sup>3</sup>/s;

## 2. ENAMPKUMISE KORD JA TINGIMUSED

**2.1. Linnamäe HEJ hoonestusõiguse avaliku kirjaliku enampkumise** alghind on **648 076** eurot, tagatisraha **64 807** eurot

**NB! Hinnale lisandub käibemaks vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale seadusele.**

### 2.2. Müügitmaterjal ja varaga tutvumine

Pakkumuste tegemiseks on Eesti Energia AS koostanud müügitmaterjalide paketi, mis sisaldab järgmist:

- Hoonestusõiguse leping;
- Hüdrolektrijaama rajatise joonised;
- Seadmete joonised ja spetsifikatsioonid;
- Teostatud uuringud;
- Linnamäe HEJ maanduskontuuri ja side- ning madalpingekaablite teostusmõõtmine;
- Elektriskeemid ja nõuetekohasuse tunnistus;
- Linnamäe HEJ tööjoonised (arhitektuurne osa);
- Viimased hooldusprotokollid;
- Võrguühenduse fikseerimise kokkulepped;
- Hooldusjuhendid.
- Kultuurimälestiseks tunnistamise käskkiri
- Keskkonnamõju hindamise programm

Müügitmaterjalide paketi saamiseks ning hoonestusõigusega ja selle dokumentatsiooniga tutvumiseks palume ühendust võtta elektronkirja teel Marko Künnapas'ega, e-mail: [marko.kunnapas@energia.ee](mailto:marko.kunnapas@energia.ee), kes pärast pakkuja poolt konfidentsiaalsuse lepingu allkirjastamist edastab enampkumise juurde kuuluvad materjalid. Enampkumise materjalid edastatakse digitaliseeritud vormis e-posti teel.

Hoonestusõigusega tutvumine kohapeal toimub peale konfidentsiaalsuse lepingu allkirjastamist eelnevalt kokkulepitud ajal.

Tehniliste küsimuste korral pööruda konfidentsiaalsuse tagamise lepingu edastamise järgselt elektronkirja teel Reigo Kebja poole, e-mail: [reigo.kebja@energia.ee](mailto:reigo.kebja@energia.ee)

### 2.3. Pakkumuse esitamise tingimused

2.3.1. Pakkumuse hind esitatakse eurodes Lisas 2 toodud vormil.

2.3.2. Pakkumused tuleb saata digitaalselt allkirjastatult e-postiga aadressile: [enampakkumused@energia.ee](mailto:enampakkumused@energia.ee) hiljemalt 06. oktoober 2017 kell 14:00 **Subject reale märkida koos sulgudega järgnev: (EE-2274)**

või

esitada pakkumus suletud ümbrikus Eesti Energia AS-i **aadressil Lelle tn 22, 11318 Tallinn I. korruse vastuvõtulauda**. Pakkumuste esitamise tähtaeg on 06. oktoober 2017 kell 14.00 ning ümbrik peab olema varustatud märgusõnaga „**Pakkumus Linnamäe HEJ**“ mitte avada enne 06.10.2017 kell 14:00“. Ümbrikus pakkumuse esitajale väljastatakse tõend pakkumuse esitamise kohta.

- 2.3.3. Tähtaegselt ja nõuetekohaselt e-posti teel saadetud pakkumustele saadab pakkumuste register teate pakkumuse eduka laekumise kohta. Mittetähtaegselt või vigaselt saadetud pakkumustele saadab pakkumuste register teate pakkumuse mitteeduka laekumise kohta. Mittetähtaegselt esitatud pakkumused tagastatakse pakkumuse esitajale avamata. Pakkumused, mis ei ole tähtajaks laekunud, enampakkumisel ei osale.
- 2.3.4. Enampakkumise tagatisraha suurus on 10% vastava vara enampakkumise alghinnast ja see peab olema **Eesti Energia AS arveldusarvele EE382200221002155774 Swedbank`is** laekunud **hiljemalt 06. oktoobriks 2017 kella 14:00-ks**, märgusõnaga **“Enampakkumine Linnamäe HEJ”**. Enampakkumise võitja tagatisraha arvestatakse vara ostusumma osaliseks katteks, teistele osavõtjatele tagastatakse tagatisraha 15 (viieteist) pangapäeva jooksul pärast müügilepingu sõlmimist enampakkumise võitjaga. Tagatisraha eest intressi ei maksta.
- 2.3.5. Nõuded pakkujale:
- 2.3.5.1. Pakkuja ei tohi olla pankrotis ning tema suhtes ei tohi olla algatatud saneerimis- ega pankrotimenetlust.
- 2.3.5.2. Pakkujal ja/või tema esindajal ei tohi Eesti Energia AS-ga olla varasemate enampakkumistega seotud kehtivaid vaidlusi.
- 2.3.6. Nõuded pakkumuse vormile:
- 2.3.6.1. Pakkumused tuleb vormistada eesti keeles või inglise keeles
- 2.3.6.2. Pakkumused peavad olema allkirjastatud selleks vastavat õigust omava isiku poolt ning sisaldama järgmisi andmeid:
- avaldus müüdava vara ostmiseks ja nõustumus enampakkumise tingimustega (Lisa 1);
  - dokument, millest nähtuvad isikud, kes omavad õigust juriidilisest isikust pakkuja esindamiseks;
  - volikiri, juhul kui juriidilist isikut esindava isiku esindusõigus ei tulene seadusest;
  - volikiri füüsilise isiku esindamise korral;
  - Hoonestusõiguse pakkumushind (eurodes), vastavalt pakkumuse hinnapakumise vormile (Lisa 2);
  - Pakkuja lühiiseloostus (taust, omanikud, referentsid);
  - Tagatisraha maksekorraldus või Eesti Vabariigis registreeritud krediidasutuse väljastatud garantii (pangagarantii).

#### **2.4. Pakkumise üldtingimused:**

- 2.4.1. Ostja kinnitab, et on pakkumust esitades teadlik hoonestusõiguse suurusest ja selle piiridest, ehitiste tehnilisest seisukorrast, samuti müüdavat vara koormavatest võla- ja asjaõiguslikest koormatistest ja muudest hoonestusõigusega seotud piirangutest ja õigusaktidest tulenevatest kohustustest ega oma ja esita selles osas hoonestusõiguse omaniku vastu mingeid nõudeid ja pretensioone ka tulevikus. Eesti Energia AS ei vastuta hoonestusõigusel ja selle oluliste osadel esinevate võivate mistahes varjatud puuduste eest. Ostja kinnitab, et tal ei ole hoonestusõiguse omaniku vastu varjatud puudustest ega muudest asjaoludest tulenevaid nõudeid ja pretensioone. Ostja kinnitab pakkumust esitades, et ei esita eelnimetatud asjaoludega seotud pretensioone ja nõudmisi ka tulevikus. Eesti Energia AS kinnitab, et hoonestusõigusel ei ole temale teadaolevalt pinnasereostust ning Eesti Energia AS ei vastuta hoonestusõigusel esineda võivate mistahes pinnasereostuse eest ning Ostja kinnitab, et ei esita Eesti Energia AS vastu eelnimetatud asjaoludega seotud pretensioone ja nõudmisi ka tulevikus.
- 2.4.2. Ostja kinnitab, et ta on tutvunud objektiga ja kogu objekti kohta käiva dokumentatsiooniga ning ei oma selles osas omaniku vastu nõudeid ega pretensioone ning ostja kinnitab pakkumust esitades, et ei esita eelnimetatud asjaoludega seotud pretensioone ja nõudmisi ka tulevikus
- 2.4.3. Ostja kinnitab, et on teadlik elektripaigaldiste ja seadmete parameetritest, tehnilistest näitajatest ja seisukorrast on tutvunud seadmetega seotud dokumentatsiooniga ning ei oma selles osas seadmete omaniku vastu mingeid pretensioone. Ostja kinnitab pakkumust esitades, et ei esita eelnimetatud asjaoludega seotud pretensioone ja nõudmisi ka tulevikus.
- 2.4.4. Hoonestusõigusel paiknevad seadmed, tehnika jm vallasvara, mis ei ole elektrienergia tootmiseseadmed (konteinerid, tööriistad, hooldustehnika jms), ei ole käsitletavad hoonestusõiguse oluliste osadena ja/või päraldistena.
- 2.4.5. Avalikul kirjalikul enampakkumisel osaleja pakkumus on kehtiv ja ei kuulu tagasivõtmisele kuni 29. detsember 2017.
- 2.4.6. Hoonestusõiguse avalikul kirjalikul enampakkumisel parimaks tunnistatud pakkumuse esitaja(d) on kohustatud sõlmima notariaalse müügilepingu viieteistkümne (15) kalendripäeva jooksul pärast tema kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis informeerimist juhatuse ja/või nõukogu poolt tulemuste kinnitamisest.
- 2.4.7. Hiljemalt notariaalse müügilepingu sõlmimise päevaks peab olema kogu ostusumma laekunud müüja poolt näidatud arveldusarvele või notari deposiitkontole. Kui ostja kasutab enampakkumisel müüdava vara ostuhinna tasumiseks krediidasutuse teenuseid, peab ostja hiljemalt notariaalse müügilepingu sõlmimise ajaks esitama Eesti Energia AS-le kinnituse vastava kokkuleppe sõlmimisest ostja ja krediidasutuse vahel.
- 2.4.8. Notaritasu ja riigilõivu tasub ostja.

- 2.4.9. Kui parimaks tunnistatud pakkumuse esitaja ei ole viieteistkümne (15) kalendripäeva jooksul arvates Eesti Energia AS-i juhatuse ja/või nõukogu otsusest teavitamise päevast sõlminud müügilepingut, kaotab ta lepingu sõlmimise õiguse ja sellisel juhul temale tagatisraha ei tagastata. Sellisel juhul on Eesti Energia AS-il õigus tunnistada parimaks paremuselt järgmise pakkumuse esitanud isik.
- 2.4.10. Eesti Energia AS jätab endale õiguse rääkida läbi hoonestusõiguse müügihinna ja müügitingimuste üle. Eesti Energia AS-il on õigus pärast läbirääkimiste pidamist neljale (4) paremale pakkujatele teha ettepanek esitada uued pakkumused kusjuures esialgsest pakkumusest odavamad pakkumused ei arvestata, sellisel juhul jääb jõusse esialgne pakkumus.
- 2.4.11. Eesti Energia AS ei loe ennast käesoleva enampakkumise kutsega seotuks ja tal on õigus kõik pakkumused tagasi lükata ning igal ajahetkel enampakkumise menetlus tühistada.
- 2.4.12. Enampakkumises osalejatele ei hüvitata enampakkumisega seoses tehtud mistahes kulutusi ega kahjusid.
- 2.4.13. Parimaks tunnistatud pakkumus esitatakse Eesti Energia AS-i juhatusele ja/või nõukogule ettepanekuga võõrandada hoonestusõigus parimaks tunnistatud pakkumuse teinud isikule. Võõrandamine on võimalik üksnes Eesti Energia AS-i juhatuse ja/või nõukogu nõusolekul.



**Lisa 1** Avaldus müüdava vara ostmiseks ja nõustumine enampakkumise tingimustega

**„Linnamäe HEJ avalik kirjalik enampakkumine“**

Pakkuja nimi: .....

Registrikood/Isikukood: .....

Aadress: .....

Tel: .....

e-mail: .....

Arveldusarve nr ..... (pank) .....

*(nimetatud arveldusarvele tagastada tagatisraha enampakkumise mittevõitmisel, välisriigi panga puhul märkida ka SWIFT kood)*

Ostja kinnitab, et ta ei ole pankrotis ning tema suhtes ei ole algatatud saneerimis- ega pankrotimenetlust.

Ostja kinnitab, et on pakkumust esitades teadlik hoonestusõiguse suurusest ja selle piiridest, ehitiste tehnilisest seisukorras, samuti müüdavat vara koormavatest võla- ja asjaõiguslikest koormatistest ja muudest hoonestusõigusega seotud piirangutest ja õigusaktidest tulenevatest kohustustest ega oma ja esita selles osas hoonestusõiguse omaniku vastu mingeid nõudeid ja pretensioone ka tulevikus.

Ostja kinnitab, et tal ei ole hoonestusõiguse omaniku vastu varjatud puudustest ega muudest asjaoludest tulenevaid nõudeid ja pretensioone. Ostja kinnitab pakkumust esitades, et ei esita eelnimetatud asjaoludega seotud pretensioone ja nõudmisi ka tulevikus.

Ostja kinnitab, et ei esita Eesti Energia AS vastu pinnasereostusega seotud pretensioone ja nõudmisi.

Ostja kinnitab, et on teadlik elektripaigaldiste ja seadmete parameetritest, tehnilistest näitajatest ja seisukorrast on tutvunud seadmetega seotud dokumentatsiooniga ning ei oma seadmete omaniku vastu mingeid pretensioone. Ostja kinnitab, et tal ei ole elektripaigaldiste ja seadmete omaniku vastu varjatud puudustest ega muudest asjaoludest tulenevaid nõudeid ja pretensioone. Ostja kinnitab pakkumust esitades, et ei esita eelnimetatud asjaoludega seotud pretensioone ja nõudmisi ka tulevikus.

Ostja kinnitab, et ta on tutvunud objektiga ja kogu objekti kohta käiva dokumentatsiooniga ning ei oma selles osas omaniku vastu nõudeid ega pretensioone ning ostja kinnitab pakkumust esitades, et ei esita eelnimetatud asjaoludega seotud pretensioone ja nõudmisi ka tulevikus.

Pakkuja nõustub Linnamäe hüdroelektrijaama hoonestusõiguse ostmisel enampakkumise teel Eesti Energia AS-i poolt kehtestatud tingimustega, sealhulgas kohustub sõlmima hoonestusõiguse notariaalse müügilepingu 15 (viieteistkümne) kalendripäeva jooksul alates Eesti Energia AS-i juhatuse ja/või nõukogu poolt enampakkumise tulemuste kinnitamisest. Notaritasu ja riigilõivu tasub ostja.

Käesolev pakkumine on jõus kuni 29. detsember 2017

Pakkumuse esitaja nimi: .....

Digiallkiri/allkiri:

Allkirjastamise alus/volitused: .....

**Lisa 2** Hinnapakkumuse vorm

**„Linnamäe HEJ avalik kirjalik enampakkumine ”**

Pakkuja: \_\_\_\_\_ enampakkumise hind:

**Pakkumus:**

<b>Vara</b>	<b>Alghind (€)</b>	<b>Pakkumus (€)</b>
Linnamäe HEJ hoonestusõigus	.....	

Märkus 1: hindadele lisandub käibemaks vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale seadusele

Vastutava või volitatud esindaja digiallkiri või allkiri: \_\_\_\_\_