

Avalik konkurss „Paala järve ääres asuva Järve baari ruumide väljaüürimiseks“ kirjaliku enampakkumise teel

Konkursi tingimused

Viljandi Linnavalitsus teeb huvitatud isikutele ettepaneku esitada pakkumus Viljandis, Paala paisjärve ääres asuva (kvartal nr 229, krunt nr 30, katastriüksus nr 89703:001:0007, ehitisregistri kood 112022602) Järve baari ruumi (edaspidi Üüripind) pindalaga 40,2 m² üürile võtmiseks järgmistel tingimustel:

1. Konkursi korraldaja

Viljandi Linnavalitsus
Linnu tn 2, Viljandi 71020
tel 435 4710
e-post viljandi@viljandi.ee

2. Üldtingimused

- 2.1 Üüripind antakse kasutusse 5 aastaks pikendamise võimalusega kuni 5 aastat.
- 2.2 Üüri alghind on 100 eurot kuus koos käibemaksuga (üürileandja on käibemaksu kohustuslane). Lisaks enampakkumise teel pakutud üürile kuuluvad tasumisele tasud kõrvalteenuste eest.
- 2.3 Üürile lisanduvad kõik kõrvalkulud (sh hooldus- ja halduskulud, erakorralised heakorra- või ohutustööd, kindlustus, remondifond jms) ning äriruumide eest tasumisele kuuluvad kohustuslikud riiklikud ja kohalikud maksud.
- 2.4 Üüripinna kasutusotstarve on muu toitlustushoone (pagaritöökoda, kohvik jms), kuid lubatud on ka muu kasutusotstarbega tegevus.
- 2.5 Üürihinna sisaldub ka äripinna esine väliala (Väliala 1), üldpinnaga orienteeruvalt 27m², kasutamine suveperioodil. Üürnikul on võimalik on taotleda ka roheala kasutamist (Väliala 2) kuni 200 m², mille kasutamine fikseeritakse Lepingu lisana. Väliala skeem on lisatud Tingimustele (lisa 2). Skeemil välja toodud Väliala 2 toodud piirid ei ole siduvad ning üürnik võib välja pakkuda omale sobiva ala, mida soovib kasutusse võtta. Väliala 2 antakse hoolduskohustusega üürnikule tasuta.
- 2.6 Väliala antakse kasutusse tingimusel, et üürnik tagab ala korrashoiu.
- 2.7 Käesolevates avaliku konkursi tingimustes (edaspidi Tingimustes) nimetatakse Konkursi korraldajat ka Üürileandjaks ning pakkujat Üürnikuks ja pakutavaid ruume Üüripinnaks.
- 2.8 2024.-2025. aastal on ruumides teostatud parendustöid eelmise üürniku poolt, kellel on õigus taastada esialgne olukord, mis on lisatud Tingimustele (lisa 3).
- 2.9 Konkursi eesmärk on sõlmida üürileping (edaspidi Leping), mille projekt on lisatud Tingimustele (lisa 4).
- 2.10 Pakkumus peab olema jõus vähemalt 60 päeva pakkumuste esitamise tähtpäevast arvates. Juhul, kui Konkursi käigus tekib põhjendatud vajadus taotleda pakkumuste jõusoleku tähtaja pikendamist kuni 10 päeva võrra, teeb Konkursi korraldaja seda vähemalt 5 päeva enne pakkumuste jõusoleku tähtaja lõppemist.

2.11 Pakkujate ja pakkumuse vastavust Tingimustele kontrollib ja pakkumusi hindab selleks moodustatud komisjon, kellel on volitused teha Viljandi Linnavalitsusele ettepanekuid pakkuja Konkursilt kõrvaldamiseks, pakkumuse või kõigi pakkumuste tagasilükkamiseks ja Konkursi võitja kinnitamiseks.

2.12 Konkurss lõpeb Lepingu sõlmimisega.

3. Eritingimused

3.1 Üüripinna allüürile andmine on keelatud.

3.2 Üürileandja ei hüvita üürniku poolt äriruumide remondiks tehtavaid kulutusi ega maksa üürilepingu lõppemisel hüvitist tehtud kulutuste ega töödest tingitud äriruumide väärtuse suurenemise eest.

3.3 Üürnik omab õigust sõlmida üüripinnale lepinguid side-, valve- jms teenuste tarbimiseks. Sõlmitud lepingutega seotud teenuste eest tasub üürnik.

4. Nõuded Konkursil osalemiseks

4.1. Konkursil ei saa osaleda isik:

4.1.1. kes on pankrotis või likvideerimisel või saneerimisel, kelle äritegevus on peatatud või kes on muus sellesarnases seisukorras tema asukohamaa seaduse kohaselt;

4.1.2. kelle suhtes on algatatud sundlikvideerimine või muu sellesarnane menetlus;

4.1.3. keda on või kelle seaduslikku esindajat on kriminaalmenetluses karistatud ja kelle karistusandmed ei ole karistusregistrist karistusregistri seaduse kohaselt kustutatud või karistus on õigusaktide alusel kehtiv;

4.1.4. kellel on riiklike maksude tasumisel võlgnevus pakkumuste esitamise tähtpäeva seisuga.

Pakkujal esitada kirjalik kinnitus, et tal ei esine punktides 4.1.1 - 4.1.4 nimetatud asjaolusid. Riiklike maksude tasumise kohustuse täitmist kontrollib konkursi korraldaja e-päringuga Maksu- ja Tolliametile, pakkujal tõendust esitada pole vaja.

4.2 Konkursi korraldaja küsib konkursil osalejalt konkursi käigus pakkuja kohustuste täitmata jätmisega tekitatud kahjude täieliku või osalise hüvitamise tagamiseks pakkumuse tagatist, mille suuruseks on vähemalt üüri 100 (sada) eurot alghind, mis peab olema laekunud Viljandi Linnavalitsuse arvelduskontole Swedbank EE342200221011977969 või SEB EE021010302005455005 enne pakkumuste esitamise tähtpäeva. Pakkumuse tagatise tasumine tuleb pakkumuse koosseisus tõendada, st esitada maksekorralduse väljatrükk. Pakkumuse tagatisele kehtivad järgmised tingimused:

4.2.1. Tagatis peab olema jõus vähemalt pakkumuse jõusoleku tähtaja lõpuni.

4.2.2. Konkursi korraldaja tagastab pakkumuse tagatise pakkujale viie tööpäeva jooksul järgmistel juhtudel:

- o peale sõlmitud Lepingu jõustumist;
- o peale pakkuja pakkumuse jõusoleku tähtaja lõppemist;
- o konkursi kehtetuks st nurjunuks tunnistamist.

4.2.3. Pakkumuse tagatis jääb Konkursi korraldajale ja pakkujale tagastamisele ei kuulu, kui pakkuja võtab oma pakkumuse selle jõusoleku ajal enne konkursi lõppu st enne Lepingu sõlmimist tagasi.

5. Pakkumus peab sisaldama:

- 5.1. Enampakkumisel osalemise sooviavaldust, juriidilise isiku puhul pädeva organi otsust enampakkumisel osalemiseks;
- 5.2. Nõusolekut enampakkumisel osalemiseks enampakkumise kehtestatud tingimustel;
- 5.3. Dokumenti tagatistraha tasumise kohta;
- 5.4. Numbrite ja sõnadega kirjutatud arvuline pakkumissumma (üüri hind eurot kuus) eurodes.
- 5.5. Kontseptsiooni selle kohta, millist äripinda planeeritakse üüripinnal avada.

6. Pakkumuse esitamine

- 6.1. Pakkumus tuleb esitada Konkursi korraldajale aadressile Johan Laidoneri plats 5, Viljandi.
- 6.2. Pakkumuse võib esitada postiga, kullerpostiga ja käsipostiga või tuua aadressile Johan Laidoneri plats 5, Viljandi sekretäri juurde.
- 6.3. Pakkumuste esitamise tähtpäev on **01.09.2025 kell 10:00**, st et nimetatud kuupäevaks ja kellaajaks peab pakkumus olema laekunud Konkursi korraldajale.
- 6.4. Pakkumus peab olema suletud kinnisesse ümbrikku ja märgistatud kirjega „Järve baari ruumide üürile andmine konkurss. Mitte avada enne **01.09.2025 kella 10:05**“

7. Pakkumuste avamine

- 7.1. Pakkumused avatakse aadressil Johan Laidoneri plats 5 ruumis nr 9 **01.09.2025 kell 10:05**.
- 7.2. Mittetähtaegselt laekunud pakkumused Konkursil ei osale.
- 7.3. Pakkujate esindajatel on õigus osaleda pakkumuste avamisel.
- 7.4. Pakkumuste avamise kohta koostatakse protokoll, kus fikseeritakse pakkuja nimi ja üürimakse kalendrikuus.
- 7.5. Pakkumuste avamise protokoll väljastatakse pakkujatele viie tööpäeva jooksul pakkumuste avamisest arvates.

8. Pakkumuste vastavus

- 8.1. Enne pakkumuste vastavuste hindamist kontrollib komisjon pakkujate vastavust punktis 4 sätestatud nõuetele. Komisjonil on õigus nõuetele mittevastava pakkuja pakkumus tagasi lükata.
- 8.2. Pakkumuste vastavuse hindamisel on komisjonil õigus nõuda pakkujatelt täiendavat informatsiooni pakkumustes esitatud teabe selgitamiseks, täpsustamiseks ja piiritlemiseks.
- 8.3. Konkursi komisjonil on õigus otsustada, milliste pakkumuses esinevate puuduste korral on pakkujal siiski õigus konkursil osaleda.
- 8.4. Tingimustele mittevastava pakkumuse kohta fikseeritakse mittevastavuse asjaolud komisjoni tööprotokollis, samuti fikseeritakse protokollis otsus pakkumuse tagasilükkamise kohta.
- 8.5. Pakkujatele, kelle isiklik olukord või kelle pakkumus ei vasta sätestatud tingimustele, teatab Konkursi korraldajale mittevastavuse asjaolud kirjalikult peale vastava otsuse tegemist.

9. Pakkumuste hindamine

- 9.1. Pakkumusi hinnatakse neis sisalduva teabe alusel.
 - 9.1.1. Komisjon hindab pakkumuste vastavust esitatud tingimustele ja koostab pakkumuste hindamise kohta protokoll. Komisjonil on õigus nõuda pakkujatelt täiendavat informatsiooni pakkumustes esitatud teabe selgitamiseks, täpsustamiseks ja piiritlemiseks.
- 9.2. Pakkumuste hindamisel rakendatakse järgmisi hindamiskriteeriume:
 - 9.2.1. üürimakse kalendrikuus – osakaal 70%;
 - 9.2.2. äripinna kontseptsioon – osakaal 30%
- 9.3. Hindamine kriteeriumite lõikes:
 - 9.3.1 Üürimakse
 - Hinnatakse lisa 1 esildise real antud eurot kuus üürimakset. NB! Kui pakkuja ei pea kinni Tingimuste punktis 2.2 sätestatud tingimusest (minimaalne üürimakse on 100 kuus), on komisjonil kaalutusotsuse kohaselt õigus lükata pakkumus tagasi.
 - Hinnatakse põhimõttel – suurim pakkumine on parem. Hindamisel võrreldakse pakkumuste igakuise üürimakse maksumust.
 - 9.3.2 Kontseptsioon

- Hinnatakse pakutud lahenduse terviklikkust.
- Hinnatakse kontseptsiooni sobivust Paala järve äärsesse keskkonda.
- Hinnatakse kontseptsiooni idee sisukust/väärtust.

9.4 Mõlema hindamiskriteeriumi osas määrab müüja pakkujate paremusjärjestuse ehk kohad ja annab vastavad kohapunktid:

1. koht - punkti
2. koht - punkti
- ... koht - punkti

9.4.1. Paremusjärjestuse 1. koha kohapunktid võrduvad hindamisele kuuluvate pakkumiste arvuga. Iga järgnev koht saab ühe kohapunkti võrra vähem punkte.

9.4.2. Mõlema kriteeriumi eest saadud kohapunktid korrutatakse läbi vastava kriteeriumi osakaaluga.

9.4.3. Punktid arvutatakse sajandiku täpsusega.

9.4.4. Lõpliku punktisumma saamiseks summeeritakse mõlema kriteeriumide kohapunktid.

9.5. Võrdväärsete pakkumiste korral annab müüja võrdväärset pakkumist esitanud pakkujatele võimaluse oma pakkumist 5 tööpäeva jooksul täiendada ja seejärel hinnatakse pakkumisi vastavalt täiendusettepanekuga koos esitatud tingimustele.

9.6. Korraldaja teeb pakkumise võitja kinnitamiseks sellekohase põhjendatud otsuse.

10. Pakkumuse või kõigi pakkumuste tagasilükkamine

10.1. Konkursi korraldajal on õigus pakkumus tagasi lükata, kui pakkujal ei ole täidetud punktis 5 nimetatud nõuded või kui pakkumus ei vasta Tingimustes esitatud nõuetele. Konkursi korraldaja võib anda pakkujale võimaluse ja tähtaja esinenud puudus(t)e likvideerimiseks.

10.2. Konkursi korraldaja jätab endale õiguse pakkumuse või kõik pakkumused tagasi lükata ja Lepingut mitte sõlmida alljärgnevatel juhtudel:

10.2.1. Lepingu sõlmimine on muutunud võimatuks või ebaotstarbekaks Konkursi korraldajast sõltumatutel põhjustel;

10.2.2 Konkursi võitjaga ei õnnestu punktis 11.3 nimetatud tähtaja jooksul sõlmida Konkursi korraldajale vastuvõetavatel tingimustel Lepingut;

11. Lepingu sõlmimine

11.1. Lepingu projekt on esitatud Tingimuste lisas 4.

11.2. Enne Lepingu sõlmimist on Konkursi korraldajal ja võitjal õigus pidada läbirääkimisi sõlmitava Lepingu tingimuste täpsustamiseks ja täiendamiseks.

11.3. Leping sõlmitakse Konkursi võitjaga 30 päeva jooksul Konkursi võitja kinnitamise otsuse pakkujatele väljastamise kuupäevast arvates. Konkursi tulemused kinnitab Viljandi Linnavalitsus.

11.4. Kui Konkursi võitja ei pea kinni punktis 11.3 nimetatud tähtajast või võtab oma pakkumuse tagasi, on Konkursi korraldajal järgmised õigused:

11.4.1. hinnata pakkumisi uuesti ja kinnitada uus Konkursi võitja;

11.4.2. tunnistada Konkursi nurjunuks.

12. Selgituste saamine, informatsiooni ja otsuste edastamine

12.1. Käesolevate Tingimuste kohta selgituste saamiseks esitada päring Konkursi korraldaja e-posti aadressile viljandi@viljandi.ee.

12.2. Konkursi korraldaja annab vastuse otse selgituse küsijale ning avaldab kõik selgitused, jm pakkumuse ettevalmistamiseks antava täiendava informatsiooni Viljandi linna veebilehel konkursi teate juures.

12.3. Nii selgitused kui ka konkursi otsused edastab Konkursi korraldaja elektrooniliselt pakkuja e-posti aadressile.

13. Lisad

Lisa 1 – Pakkumuse esildis;

Lisa 2 – Väliala skeem.
Lisa 3 – Fotod
Lisa 4 – Lepingu projekt