

EELLÄBIRÄÄKIMISTEGA PAKKUMISE TINGIMUSED

1. Eelläbirääkimistega pakkumise tingimused

1.1. Viljandi Linn (edaspidi korraldaja) korraldab eelläbirääkimistega pakkumise korras Vaksali tn 2 ärihoone üürile andmise, mille ruumide koosseis ja plaanid on lisas 2.1-2.4. Hoone on koormatud kahe üürilepingu, millega on võimalik täiendavalt tutvuda. Üürileandja annab üürnikule sihtotstarbeliseks kasutamiseks ka inventari.

1.1.1. Ärihoone koos kinnistuga antakse üürile 5 aastaks ning leping jõustub selle allkirjastamise hetkest.

1.1.2. Poolte kokkuleppel on võimalik üürilepingut pikendada kuni 4 aastaks.

1.2. Üürilepinguga kehtestatakse järgmised lisatingimused:

1.2.1. Üürnikul on õigus kasutada Ärihoonet koos ruumidega vastavalt hoone kasutamise otstarvele „12201 Büroohoone“. Üürnikul on õigus muuta hoone kasutamise otstarvet eelneva kokkuleppe alusel Üürileandjaga ning on kohustatud järgima kõiki seadusest tulenevaid nõudeid.

1.2.2. Lisaks üürile on Üürnik kohustatud tasuma Ärihoone kasutamisega seotud kõrvalkulud (edaspidi nimetatud Kõrvalkulud) mille lepingud vormistab üürnik enda nimele.

1.2.3. Üürnik kohustub

1.2.3.1. Sõlmima seadustest tulenevad kohustuslikud hoolduslepingud;

1.2.3.2. tagama heakorra kinnistul vastavalt Viljandi linna heakorraeskirjale;

1.2.3.3. võimaldama avalikult ja tasuta parkimist kinnistul ning tagama Vaksali 4 hoones olevale kohvikule teenindusmaa koos prügikonteineri alaga (5 m²);

1.2.3.4. tasuma igakuiselt Üüri ja teisi makseid Lepingus fikseeritud tingimustel;

1.2.3.5. kasutama ärihoonet ja äriruume vastavalt Lepingus ettenähtud sihtotstarbele;

1.2.3.6. kindlustama hoone vähemalt taastamisväärtusele 1100 eurot/m²;

1.2.3.7. kooskõlastama Ärihoones ja ruumides tehtavad muudatused või parendused eelnevalt kirjalikult Üürileandjaga. Juhul kui lepingu perioodi jooksul on vaja välja vahetada mõni tehnosüsteem siis lepingu lõppedes loetakse see hoone osaks ning hüvitamisele ei kuulu;

1.2.3.8. lubama Üürileandja esindajaid Üürniku tööajal takistamatult kõikidesse Ärihoonesse ja ruumidesse Lepingu tingimuste täitmise kontrollimiseks, tingimused, et Üürileandja ei sega kontrolli käigus Üürniku majandustegevust;

1.2.3.9. teatama Üürileandjale viivitamatult igast Ärihoones või ruumides toimunud avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud edasiste kahjude ärahoidmiseks ja tagajärgede likvideerimiseks;

1.2.3.10. tegema vajadusel Lepingu kehtivuse ajal Äriruumides omal kulul remonti;

1.2.3.11. täitma kehtestatud sisekorra ja tuleohutuse nõudeid Ärihoones ja ruumides;

1.2.3.12. rentnik võtab vastu hoone praeguses seisukorras, mis fikseeritakse üleandmis-vastuvõtmise aktis;

1.2.3.13. peale üürilepingu lõppemist kuulub hoones varem sees olnud inventar rentnikule.

2. Informatsioon pakkumismenetluse korraldamisest

2.1. Pakkumismenetlus koosneb järgmistest etappidest:

2.1.1. Pakkuja esitab kvalifitseerimispakkumise (edaspidi pakkumine või pakkumised).

2.1.2. Komisjon kontrollib pakkuja ja pakkumiste vastavust kehtestatud tingimustele.

2.1.3. Nõuetekohase pakkumise esitanud ja kehtestatud tingimustele vastavad pakkujad kutsutakse eelläbirääkimistega pakkumise osas peetavatele läbirääkimistele, nõuetele mittevastava pakkumise esitanud või kehtestatud tingimustele mittevastavat pakkuja läbirääkimistele ei kutsuta ja edasises pakkumismenetluses ta ei osale.

2.1.4. Pakkuja on kohustatud esitlema oma pakkumist ja ideed komisjonile.

2.1.5. Peale läbirääkimisi esitavad pakkujad läbirääkimiste tulemusena täpsustatud tingimuste kohase lõpliku pakkumise, mis on pakkumiste hindamise aluseks.

3. Pakkumismenetluses osalemise tingimused ja tagatised

3.1. Määrata eelläbirääkimistega pakkumise osavõtutasu suuruseks 100 eurot ja tagatisraha suuruseks 3000 eurot. Osavõtutasu ja tagatisraha peavad olema laekunud Viljandi Linnavalitsuse arvelduskontole nr EE021010302005455005 SEB Pank või arvelduskontole EE342200221011977969 Swedbank hiljemalt 30.05.2020. Tagatisraha arvestatakse enampakkumise võitjal üürilepingu tagatisrahaks. Teistele osavõtjatele tagatisraha tagastatakse hiljemalt 5 tööpäeva jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist. Osavõtutasu ei arvestata üüri summa sisse ega tagastata.

3.2. Kui eelläbirääkimistega pakkumise võitja ei sõlmi üürilepingut neljakümne päeva jooksul pärast tulemuste kinnitamist, siis tühistatakse enampakkumise tulemused ning võitjale tema poolt tasutud tagatisraha ei tagastata.

3.3. Nõuded pakkujale

3.3.1. Pakkujal peavad olema nõuetekohaselt täidetud kõik riiklike maksude tasumise kohustused punktis 4.1 nimetatud pakkumiste esitamise tähtpäeva seisuga.

3.3.2. Pakkuja ei tohi esineda järgmisi asjaolusid:

3.3.2.1. Pakkuja ja/või tema seaduslikku esindajat on kriminaal- ja väärteomenetluses karistatud kuritegeliku ühenduse organiseerimise või sinna kuulumise eest või kelmuse või ametialaste või rahapesualaste või maksualaste süütegude toimepanemise eest ning tal puuduvad kehtivad karistusandmed karistusregistris karistusregistri seaduse kohaselt.

3.3.2.2. Pakkuja suhtes on tehtud pankrotiotsus, ta on likvideerimisel või tema äritegevus on peatatud.

3.3.2.3. Pakkuja suhtes on alatatud sundlikvideerimine.

4. Pakkumine

4.1. Pakkumine esitada kinnises ümbrikus märksõnaga "Vaksali 2 " hiljemalt 30.05.2020 kell 11:00 Viljandi Linnavalitsuse sekretäri kätte aadressil Linnu tänav 2 või saata või tuua samaks tähtajaks uksel asuvasse postkasti.

4.2. Punktis 4.1 nimetatud tähtpäevast hiljem saabunud pakkumisi arvesse ei võeta.

4.4. Faksi ja e-posti teel saabunud pakkumisi ei aktsepteerita.

4.5. Pakkumine peab olema vormistatud eesti keeles.

4.6. Pakkuja soovil väljastatakse talle õigeaegselt esitatud pakkumise vastuvõtmise kinnituseks vastav teatis.

4.7. Pakkumine peab sisaldama alljärgnevat informatsiooni ja dokumente:

4.7.1. Andmeid pakkuja kohta (füüsilise isiku puhul – nimi, isikukood, elukoht, postiaadress, telefoni number ja e-posti aadress; juriidilise isiku puhul – ärinimi, registrikood, asukoht, kontaktisiku telefoni number ja e-posti aadress).

4.7.2. Füüsilise isiku puhul koopiat isikutõendavast dokumendist.

4.7.3. Kinnitust, s.t maksekorralduse koopiat, punktis 3.1 esitatud nõude täitmise kohta.

4.7.4. Kirjalikku kinnitust punktis 3.3.2 esitatud nõude täitmise kohta.

4.7.5. Kirjalikku kinnitust punktis 1. esitatud pakkumise lisatingimustega nõustumise ja nende täitmise kohta.

4.7.6. Kirjalikku kinnitust, et pakkuja aktsepteerib täielikult käesoleva eelläbirääkimistega pakkumise tingimusi.

- 4.7.7. Volikirja pakkuja esindamiseks ja pakkumise allkirjastamiseks juhul, kui pakkumisele pakkuja esindajana alla kirjutanud isik ei ole äriregistri registrikaardile kantud isikuna, kes omab juriidilise isiku esindamise õigust.
- 4.8. Pakkumise avaldaja kontrollib punktis 3.3.1 kehtestatud riiklike maksude tasumise kohustuse täitmist elektroonilise päringu teel Maksu- ja Tolliametile, pakkujal asjakohast õiendit esitada pole vaja.
- 4.9. Pakkuja võib pakkumise koosseisus esitada ettepanekuid üürilepingu tingimuste kohta ning peab esitama idee/lahenduse, mida soovitakse teha.
- 4.10. Pakkumised avatakse 02.06.2020 kell 11:15 Viljandi Linnavalitsuse (Linnu tänav 2) esimese korruse saalis. Pakkumiste avamine ei ole avalik.
- 4.11. Otsus pakkuja ja tema pakkumise kehtestatud tingimustele vastavuse kohta väljastatakse kõigile pakkujatele hiljemalt 10 tööpäeva jooksul peale vastava otsuse tegemist pakkumises esitatud pakkuja e-posti aadressile või selle puudumise korral pakkuja postiaadressile.
- 4.12. Koos punktis 4.11 nimetatud otsusega avalikustab müüja kõigile pakkujatele informatsiooni, mitu pakkumist laekus pakkumiste esitamise tähtpäevaks ja mitu neist vastas esitatud nõuetele. Müüja ei avalikusta pakkujate nimesid ega muud asjassepuutuvat informatsiooni.
- 4.13. Pakkumised, mis komisjoni hinnangul ei ole sobiliku kontseptsiooniga on õigus kõrvaldada pakkumise menetlusest.

5. Läbirääkimised

- 5.1. Kõik nõuetekohase pakkumise esitanud ja kehtestatud tingimustele vastavad pakkujad kutsutakse läbirääkimistele.
- 5.2. Läbirääkimisi peetakse kõikide pakkujatega individuaalselt, eraldi lepitakse läbirääkimistele kutsutud pakkujatega kokku läbirääkimisteks sobiv aeg.
- 5.3. Läbirääkimised toimuvad aadressil Linnu tänav 2, 71020 Viljandi.
- 5.4. Läbirääkimiste sisu ei kuulu avaldamisele avalikkusele ega teistele pakkujatele.
- 5.5. Läbirääkimiste alusdokumentideks on:
- 5.5.1. pakkuja esitatud pakkumine;
 - 5.5.2. pakkuja poolt esitatud idee/lahendus.
- 5.6. Eelläbirääkimiste pakkumise korraldaja tagab kõikide pakkujate võrdse kohtlemise.
- 5.7. Kõik läbirääkimised protokollitakse korraldaja poolt.
- 5.8. Läbirääkimiste tulemusena võib korraldaja kehtestada pakkujatele lõpliku pakkumise esitamiseks täiendavaid tingimusi, kusjuures kõik kehtestatud tingimused ja esitavad nõuded on kõikidele pakkujatele ühesugused ning need väljastatakse pakkujatele kirjalikult e-posti teel koos teabega lõpliku pakkumise esitamise tähtpäevast.

6. Lõplik pakkumine

- 6.1. Lõplike pakkumiste esitamise tähtpäev sätestatakse peale läbirääkimisi ja on kõigile pakkujatele ühesugune.
- 6.2. Lõplik pakkumine esitada e-posti teel aadressile viljandi@viljandi.ee. E-posti teel edastatud pakkumise pealkiri peab olema „Vaksali 2“.
- 6.3. Punktis 6.1 nimetatud tähtpäevast hiljem saabunud pakkumisi arvesse ei võeta.
- 6.4. Pakkumine peab olema vormistatud eesti keeles.
- 6.5. Lõplik pakkumine peab sisaldama alljärgnevat informatsiooni ja dokumente:
- 6.7.1. Ärihoone üürimäära pakkumise maksumust (1 kuu üürimäär);
 - 6.7.2. Ärihoone planeeritava tegevuse idee kavandi.
 - 6.7.3. Läbirääkimiste tulemusena sätestatud ja pakkujatele esitatud nõuetele vastavat informatsiooni, dokumente ja kinnitusi.
 - 6.7.4. Kinnitust kõigi tingimuste aktsepteerimise kohta.
 - 6.7.5. Volikirja pakkuja esindamiseks ja pakkumise allkirjastamiseks juhul, kui pakkumisele pakkuja esindajana alla kirjutanud isik ei ole äriregistri registrikaardile kantud isikuna, kes omab juriidilise isiku esindamise õigust.
- 6.8. Korraldaja kontrollib kõikide lõplike pakkumiste vastavust kehtestatud tingimustele.

6.9. Pakkumine loetakse vastavaks, kui see vastab kõikidele pakkumise tingimustes kehtestatud ja läbirääkimistele eelnevalt või läbirääkimiste käigus täiendatud/parandatud tingimustele.

6.10. Parima pakkumise valiku aluseks on pakutav üürimäära hind ning lisatingimuste sisukus/väärtus. Parima pakkumise esitanud pakkuja tunnistatakse pakkumise võitjaks.

6.11. Hindamiskriteeriumide osakaal on järgmine: ruutmeeri hind 50% ja idee sisukus/väärtus 50%.

6.12. Hindamise protsess

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

1. koht - punkti

2. koht - punkti

... koht - punkti

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

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

6.12.3. Punktid arvutatakse sajandiku täpsusega.

6.12.4. Lõpliku punktisumma saamiseks summeeritakse mõlema kriteeriumide kohapunktid.

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

6.14. Korraldaja teeb pakkumise võitja kinnitamiseks sellekohase põhjendatud otsuse.

7. Üürileping

7.1. Üürileping sõlmitakse pakkumise võitjaga, s.t pakkujaga, kelle pakkumine on tunnistatud parimaks.

7.2. Pakkumise võitja on kohustatud üürilepingu sõlmima kahe kuu jooksul arvates parima pakkumise kinnitamisest Viljandi Linnavalitsuse poolt.

7.3. Kui pakkumise võitja punktis 7.2 nimetatud tähtaja jooksul üürilepingu sõlmimisest keeldub või takistab oma tegevusetusega üürilepingu sõlmimist, on korraldajal järgmised õigused:

7.3.1. Tagastada punktis 3.1 nimetatud pakkumise võitja poolt tasutud pakkumise tagatis.

7.3.2. Tühistada parima pakkumise kinnitamise otsus ja valida uus parim pakkumine.

7.3.3. Tühistada kogu pakkumismenetlus.

8. Täiendav teave

8.1. Korraldajal on õigus kõrvaldada pakkumismenetluse igal etapil iga pakkuja, kes on pakkumismenetlusega seondult esitanud ebaõiget, ebakorrektsset või eksitavat informatsiooni või on esitanud mittenõuetekohase kvalifitseerimispakkumise või lõpliku pakkumise.

8.2. Korraldajal on järgmised õigused:

8.2.1. Teha muudatusi pakkumismenetluse toimingutes ja ajakavas.

8.2.2. Tühistada kogu pakkumismenetlus punktis 7.3 nimetatud juhul.

8.3. Pakkujal on õigus tutvuda eelneva kokkuleppe alusel Vaksali tn 2 asuva ärihoonega. Selleks tuleb huvitatud isikul esitada vastav kirjalik taotlus e-posti teel aadressil haldus@viljandi.ee.