

Avalik konkurss „Sakala Keskuse kohvikuruumide üürile andmine“ läbirääkimistega pakkumise korras

Konkursi tingimused

Viljandi Linnavalitsus teeb huvitatud isikutele ettepaneku esitada pakkumus Viljandi Sakala Keskuses, aadressiga Tallinna tänav 5 asuvate kohvikuruumide (edaspidi Üüripind) pindalaga 154,6 m² üürilevõtmiseks käesoleva konkursi tingimuste alusel alates 01.08.2021, et pakkuda üüripinnal toidlustusteenust.

1. Konkursi korraldaja

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

2. Üldtingimused

- 2.1. Üürileping sõlmitakse tähtajaga kuni 10 aastat.
- 2.2. Üürnik on kohustatud alustama üüripinnal toidlustusteenuse pakkumisega hiljemalt 01.09.2021.
- 2.3. Üürihinna sisaldub ka I ja II-korruse terrassi, üldpinnaga 170,4m², kasutamine suveperioodil.
- 2.4. Üüripinnal oleva inventari kasutus lepatakse kokku lepingu sõlmimisel.
- 2.5. Käesolevates avaliku konkursi tingimustes (edaspidi tingimustes) nimetatakse konkursi korraldajat ka üürileandjaks ning pakkujat üürnikuks ja pakutavaid ruume üüripinnaks.
- 2.6. Konkursi eesmärk on sõlmida üürileping (edaspidi leping).
- 2.7. 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.
- 2.8. Pakkumismenetlus koosneb järgmistest etappidest:
 - 2.8.1. Pakkujate esitab kvalifitseerimispakkumuse (edaspidi pakkumus või pakkumused).
 - 2.8.2. Pakkujate ja pakkumuse vastavust tingimustele kontrollib ja pakkumusi hindab selleks moodustatud komisjon, kellel on volitused teha Viljandi Linnavalitsusele ettepanekuid pakkujate konkursilt kõrvaldamiseks, pakkumuse või kõigi pakkumuste tagasilükkamiseks ja konkursi võitja kinnitamiseks.
 - 2.8.3. Nõuetekohase pakkumuse esitanud ja kehtestatud tingimustele vastavad pakkujad kutsutakse pakkumuse osas peetavatele läbirääkimistele, nõuetele mittevastava pakkumuse esitanud või kehtestatud tingimustele mittevastavat pakkujat läbirääkimistele ei kutsuta ja edasises pakkumismenetluses ta ei osale.
 - 2.8.4. Pakkujate on kohustatud esitlema oma pakkumust ja ideed komisjonile.
 - 2.8.5. Peale läbirääkimisi esitavad pakkujad läbirääkimiste tulemusena täpsustatud tingimuste kohase lõpliku pakkumuse, mis on pakkumuste hindamise aluseks.
- 2.9. Konkurss lõpeb lepingu sõlmimisega.

3. Nõuded Konkursil osalemiseks

- 3.1. Konkursil ei saa osaleda isik:
 - 3.1.1. kes on pankrotis või likvideerimisel või saneerimisel, kelle äritegevus on peatatud või kes on muus sellesarnases seisukorras tema asukohamaa seaduse kohaselt;
 - 3.1.2. kelle suhtes on algatatud sundlikvideerimine või muu sellesarnane menetlus;
 - 3.1.3. 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;

3.1.4. kellel on riiklike maksude tasumisel võlgnevus pakkumuste esitamise tähtpäeva seisuga. Pakkujal esitada kirjalik kinnitus, et tal ei esine punktides 3.1.1-3.1.4 nimetatud asjaolusid. Riiklike maksude tasumise kohustuse täitmist kontrollib konkursi korraldaja e-päringuga Maksu-ja Tolliametile, pakkujal tõendust esitada pole vaja.

3.2. Konkursi korraldaja küsib konkursil osalejalt konkursi käigus pakkuja kohustuste täitmata jätmisega tekitatud kahjude täieliku või osalise hüvitamise tagamiseks pakkumuse tagatist 100 (sada) eurot, 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:

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

3.2.2. 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.

3.2.3. 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.

4. Pakkumus peab sisaldama:

4.1. Andmeid pakkuja kohta (ärinimi, registrikood, asukoht, kontaktisiku telefoni number ja e-posti aadress).

4.2. Enampakkumisel osalemise sooviavaldust, juriidilise isiku puhul pädeva organi otsust konkursil osalemiseks;

4.3. Nõusolekut konkursil osalemiseks kehtestatud tingimustel;

4.4. Dokumenti tagatisraha tasumise kohta;

4.5. Ettepanekuid üürilepingu tingimuste kohta

4.6. Kontseptsiooni selle kohta, millist toitlustusasutust planeeritakse üüripinnal avada.

5. Pakkumuse esitamine

5.1. Pakkumus tuleb esitada konkursi korraldajale aadressile Johan Laidoneri plats 5, Viljandi.

5.2. Pakkumuse võib esitada postiga, kullerpostiga ja käsipostiga või tuua aadressile Johan Laidoneri plats 5, Viljandi sekretäri juurde.

5.3. Pakkumuste esitamise tähtpäev on **14.07.2021 kell 10:00**, st et nimetatud kuupäevaks ja kellaajaks peab pakkumus olema laekunud konkursi korraldajale.

5.4. Pakkumus peab olema suletud kinnisesse ümbrikku ja märgistatud kirjega „Sakala Keskuse kohvikuruumide konkurss. Mitte avada enne **14.07.2021 kella 10:05**“

6. Pakkumuste vastavus

6.1. Enne pakkumuste vastavuste hindamist kontrollib komisjon pakkujate vastavust punktis 4 sätestatud nõuetele. Komisjonil on õigus nõuetele mittevastava pakkuja pakkumus tagasi lükata.

6.2. Pakkumuste vastavuse hindamisel on komisjonil õigus nõuda pakkujatele täiendavat informatsiooni pakkumustes esitatud teabe selgitamiseks, täpsustamiseks ja piiritlemiseks.

6.3. Konkursi komisjonil on õigus otsustada, milliste pakkumuses esinevate puuduste korral on pakkujal siiski õigus konkursil osaleda.

6.4. Tingimustele mittevastava pakkumuse kohta fikseeritakse mittevastavuse asjaolud komisjoni tööprotokollis, samuti fikseeritakse protokollis otsus pakkumuse tagasilükkamise kohta.

6.5. Pakkujatele, kelle pakkumus ei vasta sätestatud tingimustele, teatab konkursi korraldaja mittevastavuse asjaolud kirjalikult peale vastava otsuse tegemist.

7. Läbirääkimised

- 7.1. Kõik nõuetekohase pakkumuse esitanud ja kehtestatud tingimustele vastavad pakkujad kutsutakse läbirääkimistele.
- 7.2. Läbirääkimisi peetakse kõikide pakkujatega individuaalselt, eraldi lepitakse läbirääkimistele kutsutud pakkujatega kokku läbirääkimisteks sobiv aeg.
- 7.3. Läbirääkimised toimuvad aadressil Johan Laidoneri Plats 5, Viljandi.
- 7.4. Läbirääkimiste sisu ei kuulu avaldamisele avalikkusele ega teistele pakkujatele.
- 7.5. Läbirääkimiste alusdokumentideks on:
 - 7.5.1. pakkuja esitatud pakkumus;
 - 7.5.2. pakkuja poolt esitatud kontseptsioon.
 - 7.5.3. pakkuja poolt esitatud ettepanekud üürilepingu tingimuste kohta
- 7.6. Konkursi korraldaja tagab kõikide pakkujate võrdse kohtlemise.
- 7.7. Kõik läbirääkimised protokollitakse korraldaja poolt.
- 7.8. Läbirääkimiste tulemusena võib korraldaja kehtestada pakkujatele lõpliku pakkumuse 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.

8. Lõplik pakkumus

- 8.1. Lõplike pakkumuste esitamise tähtpäev sätestatakse peale läbirääkimisi ja on kõigile pakkujatele ühesugune.
- 8.2. Lõplik pakkumus esitada e-posti teel aadressile viljandi@viljandi.ee. E-posti teel edastatud pakkumuse pealkiri peab olema „Sakala keskuse kohvikuruumide konkurss“ .
- 8.3. Punktis 8.1 nimetatud tähtpäevast hiljem saabunud pakkumusi arvesse ei võeta.
- 8.4. Pakkumus peab olema vormistatud eesti keeles.
- 8.5. Lõplik pakkumus peab sisaldama alljärgnevat informatsiooni ja dokumente:
 - 8.5.1. Üürimäära pakkumuse maksumust ($1m^2$ üürimäär ühes kuus);
 - 8.5.2. Üüripinnal avatava toitlustusasutuse kontseptsiooni;
 - 8.5.3. Läbirääkimiste tulemusena sätestatud ja pakkujatele esitatud nõuetele vastavat informatsiooni, dokumente ja kinnitusi;
 - 8.5.4. Kinnitust kõigi tingimuste aktsepteerimise kohta;
 - 8.5.5. Volikirja pakkuja esindamiseks ja pakkumuse allkirjastamiseks juhul, kui pakkumusele pakkuja esindajana alla kirjutanud isik ei ole äriregistri registrikaardile kantud isikuna, kes omab juriidilise isiku esindamise õigust.
- 8.6. Korraldaja kontrollib kõikide lõplike pakkumuste vastavust kehtestatud tingimustele.
- 8.7. Pakkumus loetakse vastavaks, kui see vastab kõikidele pakkumuse tingimustes kehtestatud ja läbirääkimistele eelnevalt või läbirääkimiste käigus täiendatud/parandatud tingimustele.
- 8.8. Parima pakkumuse valiku aluseks on pakutav üürimäär ühe m^2 hind kuus ning kontseptsiooni sisukus/väärtus. Parima pakkumuse esitanud pakkuja tunnistatakse pakkumise võitjaks.
- 8.9. Hindamiskriteeriumide osakaal on järgmine: ruutmeeri hind 50% ja kontseptsiooni sisukus/väärtus 50%.
- 8.10. Hindamise protsess
 - 8.10.1. Mõlema hindamiskriteeriumi osas määrab komisjon pakkujate paremusjärjestuse ehk kohad ja annab vastavad kohapunktid:

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

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

- 8.10.2. Mõlema kriteeriumi eest saadud kohapunktid korrutatakse läbi vastava kriteeriumi osakaaluga.
- 8.10.3. Punktid arvutatakse sajandiku täpsusega.
- 8.10.4. Lõpliku punktisumma saamiseks summeeritakse mõlema kriteeriumi kohapunktid.

8.11. Võrdväärsete pakkumiste korral annab müüja võrdväärset pakkumused esitanud pakkujatele võimaluse oma pakkumust 5 tööpäeva jooksul täiendada ja seejärel hinnatakse pakkumusi vastavalt täiendustepanekuga koos esitatud tingimustele.

8.12. Korraldaja teeb pakkumuse võitja kinnitamiseks sellekohase põhjendatud otsuse.

9. Pakkumuse või kõigi pakkumuste tagasilükkamine

9.1. Konkursi korraldajal on õigus pakkumus tagasi lükata, kui pakkujal ei ole täidetud punktis 4 nimetatud nõuded või kui pakkumus ei vasta tingimustes esitatud nõuetele. Konkursi korraldaja võib anda pakkujale võimaluse ja tähtaja esinenud puudus(t)e likvideerimiseks.

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

9.2.1. Lepingu sõlmimine on muutunud võimatuks või ebaotstarbekaks konkursi korraldajast sõltumatutel põhjustel;

9.2.2 Konkursi võitjaga ei õnnestu punktis 10.2 nimetatud tähtaja jooksul sõlmida konkursi korraldajale vastuvõetavatel tingimustel lepingut.

10. Lepingu sõlmimine

10.1. Enne lepingu sõlmimist on konkursi korraldajal ja võitjal õigus pidada läbirääkimisi sõlmitava lepingu tingimuste täpsustamiseks ja täiendamiseks.

10.2. leping sõlmitakse konkursi võitjaga 30 päeva jooksul konkursi võitja kinnitamise otsuse pakkujatele väljastamise kuupäevast arvates. Konkursi tulemused kinnitab Viljandi Linnavalitsus.

10.3. Kui konkursi võitja ei pea kinni punktis 10.2 nimetatud tähtajast või võtab oma pakkumuse tagasi, on konkursi korraldajal järgmised õigused:

10.3.1. hinnata pakkumisi uuesti ja kinnitada uus konkursi võitja;

10.3.2. tunnistada konkurss nurjunuks.

11. Selgituste saamine, informatsiooni ja otsuste edastamine

11.1. Käesolevate tingimuste kohta selgituste saamiseks esitada päring konkursi korraldaja e-posti aadressile viljandi@viljandi.ee.

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

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

12. Lisad

Lisa 1 – Ruumiplaan