

LÄBIRÄÄKIMISTEGA PAKKUMISE KORRAS
TARTUS, VANEMUISE 1 KINNISTULE RAJATAVA KULTUURIKESKUSE SIURU
KINOSAALIDE KASUTAJA LEIDMINE NING KASUTUSSE ANDMISE
TINGIMUSED

Lugupeetud pakkuja!

Kutsume Teid osalema Tartus, Vanemuise 1 rajatava kultuurikeskuse Siuru kinosaalide kasutaja leidmiseks korraldatud läbirääkimistega pakkumisel. Hoone valmib eeldatavalt aastal 2029.

1. Tartu kultuurikeskus Siuru

1.1. Tartu kultuurikeskuse Siuru ehitus algab 2026. aastal ning hoone valmib eeldatavalt 2029. aastal.

1.2. Hoonesse tulevad:

- 1.2.1. Tartu linnaraamatukogu;
- 1.2.2. Tartu kunstimuuseum;
- 1.2.3. Suur sündmussaal (ca 800 istekohta / ca 1500 seisukohta);
- 1.2.4. Väike sündmussaal (ca 150 istekohta / ca 200 seisukohta);
- 1.2.5. Väärtfilmikino 2 saaliga (käesoleva pakkumise käigus ainukasutusse antavad ruumid);
- 1.2.6. Katuseterrass/välirikino, mis mahutab 130-200 inimest (käesoleva pakkumise käigus ühiskasutusse antavad ruumid);
- 1.2.7. Tartu linna turismiinfo punkt (praegu asub Tartu Raekojas);
- 1.2.8. Üüripinnad kauplustele Kүүni tänava ja Vabaduse puiestee ääres;
- 1.2.9. Üürpinnad büroodele hoone II korrusel vaatega Emajõe;
- 1.2.10. Üüripinnad toitlustusasutustele hoone esimesel ja neljandal korrusel.

1.3. Hoone on kavandatud kolme sissepääsuga – Vabaduse puiesteelt, Kүүni tänavalt ja Uueturu tänavalt.

1.4. Pakkujatel on võimalik tutvuda hoone projektdokumentatsiooniga, saates selleks päringu aadressile aavo.kokk@tartu.ee.

2. Kasutusse antavad ruumid

2.1. Tartu linn soovib leida kasutajat Tartus, Vanemuise 1 rajatava kultuurikeskuse Siuru alljärgnevatele ruumidele (edaspidi kasutusse antavad ruumid):

- 2.1.1. **Kinosaalid ja kinosaalide esine ala** - üürile antakse IV korrusel asuvad kinosaalid pindalaga

kokku ca 407m² ja kinosaalide esine ala, pindalaga ca 205m². Ruumide plaan on toodud Lisas 3. Nii kinosaalide kui ka kinosaalide esise ala suurused võivad muutuda ja pakkujad saavad teha ettepanekuid nende pindade suuruse muutmiseks.

2.1.2. Pakkujale antakse üürile ka talle vajalikud mahus büroo- ja laoruumid. Nende ruumide asukoht ja suurus selguvad läbirääkimiste käigus.

2.1.3. **Välikino ja katuseterrass** – Välikino ja katuseterrass jäävad Tartu linna ja kinosaalide kasutaja ühiskasutusse. Pakkujad kirjeldavad esitatavas kontseptsioonis, millises mahus nimetatud ala soovitakse kasutada. Ruumide plaan on toodud Lisas 3.

2.2. Käesolevate tingimuste Lisas 3 toodud plaanid on esialgsed ja kasutusse antavate ruumide lõpliku ruumilahenduse kavandavad pakkuja (hilisem ruumide kasutaja) ja Tartu linn (kultuurikeskuse Siuru projekteerimise tiim) koos.

2.3. Kinosaalide esist ala ei ole lubatud eraldada kultuurikeskuse Siuru muudest pindadest seinaga. Pakkujad peavad selle nõudega arvestama.

3. **Kinosaalide ja nende esise ala opereerimise kontseptsioon ja üürimäär.**

3.1. Tartu linn eeldab, et ruumide kasutaja pakub kinosaalides ja välikinos väärtfilmide- ja hariduse programmi ning ootab, et pakkujad esitavad kasutusse antavate ruumide kohta tervikliku kontseptsiooni, mis sisaldab vähemalt alljärgnevat informatsiooni:

3.1.1. Ülevaade pakkuja senisest kogemusest kino ja filmi valdkonnas;

3.1.2. Kavandatav väärtfilmide programmi kirjeldus;

3.1.3. Kinosaalide ja nende esise ala ning välikino/katuseterrassi miljöö (kirjeldus ja illustreerivad fotod);

3.1.4. Esialgne kontseptuaalne ruumiprogramm joonisenä (eriti just kinosaalide esise ala osas);

3.1.5. Indikatiivne piletihind 2024. aasta hindades;

3.1.6. Indikatiivsed seansside ajad;

3.1.7. Küllastuste arvu eesmärk 2030. aastal (aastas);

3.1.8. Kino müügiala kontseptsioon sh müüdavad kaubad ning plaanitav toidu ja joogi valik;

3.1.9. Indikatiivne töötajate arv aastal 2030 ja indikatiivne töökohtade arv bürooruumides aastal 2030;

3.1.10. Indikatiivne vajaliku büroo- ja laopinna suurus ruutmeetrites;

3.1.11. Selgitus, kuidas toetab pakutav kontseptsioon kultuurikeskuse eesmärki saada raamatukokku ja kunstimuuseumisse võimalikult palju külalastajaid;

- 3.1.12. Nõuded tehnosüsteemidele.
- 3.1.13. Käibeüüri määr (protsent kinosaalides ja nende esisel alal teostatud käibemaksuta käibest, mis pakkuja maksab igakuiselt Tartu linnale).
- 3.2. Tartu linn eeldab, et päevane (üldjuhul kuni ca kell 17:00) haridusprogramm tugineb peaausjalikult dokumentaalfilmidele ning oleks suunatud peamiselt järgmistele sihtrühmadele:
 - 3.2.1. Koolinoored;
 - 3.2.2. Lasteaiaaerialised lapsed;
 - 3.2.3. Eakad ja teised tööturul aktiivselt mitte osalevad inimesed.
- 3.3. Kontseptsiooni haridusprogrammi puudutav osa peab muu hulgas sisaldama järgmist:
 - 3.3.1. Senise kogemuse kirjeldus;
 - 3.3.2. Pakutav haridusprogrammi kirjeldus;
 - 3.3.3. Nägemus haridusprogrammi rahastamisest.

4. Välikino ja katseterrassi kasutamine

- 4.1. Välikino ja katseterrass on ühiskasutuses Tartu linnaga. Tartu linn soovib, et välikino ja katseterrass on maksimaalses kasutuses läbi aasta ja kogu päeva jooksul. Seetõttu lisaks filmide näitamisele kasutatakse välikino ja katseterrassi ka muude sündmuste tarvis.
- 4.2. Ühiskasutamise tingimused (sh käibeüür) kujundatakse läbirääkimiste käigus. Tartu linn soovib välikino ja katseterrassi puhul mitte rakendada fikseeritud üüri, vaid tulude jagamise (käibeüür) kokkulepet.
- 4.3. Tartu linn ootab Pakkujatelt visiooni Välikino ja katseterrassi kasutamise mahu ja aegade osas, mis peab muu hulgas sisaldama järgmist:
 - 4.3.1. Indikatiivne päevade arv aastas, millal soovitakse seda ala kasutada (välja tuua kuude kaupa nädalapäevade lõikes);
 - 4.3.2. Kasutuspäevade puhul näidata ka kasutuse otstarve (filmi näitamine või muu);
 - 4.3.3. Indikatiivsed kasutuse kellaajad.
- 4.4. Välikino ja katseterrassi (alad on näidatud Lisas 3) kasutamise tingimused fikseeritakse üürilepingus. Ühiskasutuses olevate välikino ja katseterrassi kasutamise tingimused täpsustatakse vajadusel igal aastal.

5. Ruumide väljaehitamine

- 5.1. Pakkuja esitab edasise projekteerimise käigus tehnilised tingimused ja lähteülesande Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakonnale.
- 5.2. Ruumide projekteerimise teostab pakkuja poolt antud tehniliste tingimuste ja lähteülesande põhjal omal kulul Tartu linn. Välja arvatud pakkuja vajadustest tuleneva eritehnoloogia (näiteks heliseadmed) projektid, mis on pakkuja kulu.
- 5.3. Kinosaalid ja nende esise ala ehitab omal kulul „musta karbi“ valmiduses välja Tartu linn. „Musta karbi“ valmidus tähendab järgmisteh tehnoloogiliste erisüsteemide väljaehitamist:
 - 5.3.1. küte,
 - 5.3.2. jahutus,

- 5.3.3. ventilatsioon,
 - 5.3.4. tulekustutus,
 - 5.3.5. hooneautomaatika,
 - 5.3.6. läbipääsusüsteemid,
 - 5.3.7. üldvalgustus ja turvavalgustus evakuatsiooniteedel,
 - 5.3.8. kinosaalide esise ala põrand.
- 5.4. Pakkujate kulu on järgmiste süsteemide välja ehitamine kinosaalide ja nende esisel alal alates lähimast liitumispüstikust või ettenähtud jaotuskilbist:
- 5.4.1. vesi ja kanalisatsioon, sh sanitaarseadmed,
 - 5.4.2. tugev- ja nõrkvoolu süsteemid ja lõppseaded,
 - 5.4.3. kinosaalide ja nende esise ala erivalgustuslahendus.
- 5.5. Pakkujate kulu on kinosaalide ja nende esise ala väljaehitamine alates „musta karbi“ üleandmisest pakkujale ja sisustamine vastavalt Tartu linna poolt heaks kiidetud kontseptsioonile.
- 5.6. Büroopinnad ja laopinnad ehitab välja Tartu linn ja annab kasutusse „valge karbi“ kujul. See tähendab, et kasutaja kulu on ainult sisustus sh köök. kui kasutaja seda soovib. Kööki ei ole lubatud paigutada pliiti.
- 5.7. Tartu linn ei hüvita pakkujate ruumide sh erilahenduste väljaehitamise kulusid.
- 5.8. Viimistluse ja sisustuse teostuse küsimused ning ruumide väljaehitamise protsess täpsustatakse läbirääkimiste käigus.

6. Lepingud ja tähtajad

- 6.1. Ruumid antakse kasutamiseks 10 aastaks.
- 6.2. Tartu linna ja pakkujate vahel sõlmitakse üürileping (Lepingu projekt Lisa 1).

7. Õigused ja kohustused

- 7.1. Pakkujal on lepingu täitmise käigus õigus uuendada või edasi arendada oma pakkumuse kohast kontseptsiooni, hoides tegevuse kõrget kvaliteeti ja koha omapära. Plaanitavad tegevused kooskõlastatakse eelnevalt Tartu linnaga.

8. Täiendav info

- 8.1. Läbirääkimistega pakkumise korras ruumidele kasutaja leidmise viib läbi Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond.
- 8.2. Läbirääkimistega pakkumise läbiviimiseks moodustatakse komisjon koosseisus: Kaili Ojamets, Sirle Sõstra-Oru, Leelo Sahk-Jansen, Priit Metsjärv, Kadi Varda, Aavo Kokk, Kristina Pai, Joanna Hoffmann, Sten Svetljakov.
- 8.3. Kasutaja leitakse ja äriruumid antakse kasutusse läbirääkimistega pakkumise korras vastavalt Tartu Linnavara eeskirjale ja käesolevatele tingimustele.
- 8.4. Pakkumise tingimuste sisu kohta selgituste saamiseks tuleb esitada kirjalik järelpärimine e-posti aadressil aavo.kokk@tartu.ee.
- 8.5. Pakkujatel on võimalik esitada küsimusi ja saada lisainfot teabekoosolekul, mis on Tartus, Raekoja plats 12, Tartu linnavalitsuse kultuuriosakonna ruumides 12. septembril kell 11:00-13:00.

Teabekoosolekule registreerimiseks saata kiri aadressile aavo.kokk@tartu.ee.

9. Nõuded pakkujale

- 9.1. Pakkuja peab olema äriregistris registreeritud juriidiline isik.
- 9.2. Pakkujal ei või olla õigusaktidest tulenevate riiklike või tema asukoha kohalike maksude või sotsiaalkindlustuse maksete võlgnevust.

10 . Pakkumus

Pakkumus peab koosnema järgnevatest osadest:

10.1. Osa 1:

- 10.1.1. kinnitus selle kohta, et pakkumus on jõus 60 päeva pakkumuse esitamise tähtpäevast arvates (Lisa 2, vorm 2);
- 10.1.2. kinnitus selle kohta, et pakkuja nõustub täielikult kõigi pakkumise tingimustega, on saanud Tartu linnalt kogu vajaliku informatsiooni ning nõustub enda võitjaks tunnistamise korral sõlmima lepingu läbirääkimistega pakkumise tingimuste Lisas 1 toodud tingimustel (Lisa 2 vorm 2);

10.2. Osa 2

- 10.2.1. Käesolevate tingimuste punktide 3 ja 4 kohane kontseptsioon (Lisa 2 vorm 3).

11. Pakkumuse vormistamine ja esitamine

- 11.1. Pakkumus vormistatakse eesti keeles.
- 11.2. Pakkumus peab koosnema käesolevates tingimustes nõutud dokumentidest, sh:
 - 11.2.1. volitatud isiku poolt pakkumuse esitamise korral lihtkirjalik volikiri (Lisa 2 vorm 1);
 - 11.2.2. punkti 10 kohane pakkumus, sh kontseptsioon (Lisa 2 vorm 2 ja vorm 3);
- 11.3. Pakkumuse kõik dokumendid peavad olema allkirjastatud pädeva isiku poolt.
- 11.4. Pakkumus ja sellega seotud materjalid tuleb esitada trükitult, parandusteta, nummerdatud lehtedega ja kinnises pakendis. Pakendile tuleb märkida pakkuja täpne nimi, kontaktandmed ja registrikood ning tekst „Läbirääkimistega kirjaliku pakkumise korras Tartus, Vanemuise 1 rajatava kultuurikeskuse Siuru kinosaalide kasutaja leidmine“ ja “Mitte avada enne 04. november 2024 kell 10:05.
- 11.5. Pakkumuse esitamise tähtaeg on **04. november 2024 kell 10:00**. Pakkumus tuleb esitada Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakonda (kabinet 101, Kүүni 1, Tartu).
- 11.6. Pakkuja kannab kõik pakkumuse ettevalmistamisega ning esitamisega seotud kulud.
- 11.7. Pakkuja võtab enda kanda pakkumuse õigeaegse üleandmise kogu riski, kaasa arvatud vääramatu jõu toime võimaluse.

12. Pakkumuste avamine, läbivaatamine ja läbirääkimiste pidamine

- 12.1. Pakkumused avatakse 04. novembril 2024 kell 10:05 Tartu Linnavalitsuse

linnavarade osakonnas aadressil K uuni tn 1, Tartu kabinet 108 läbirääkimistega pakkumise läbiviimiseks moodustatud komisjoni poolt.

12.2. Punktis 11.5. nimetatud tähtajast hiljem saabunud pakkumusi ei võeta arvesse.

12.3. Komisjon kontrollib, kas pakkumuse esitaja vastab läbirääkimistega pakkumise tingimustes pakkujale esitatud nõuetele ja kontrollib esitatud pakkumuse vastavust läbirääkimistega pakkumise tingimustele. Vajadusel k sib komisjon pakkujalt täiendavaid selgitusi või lisadokumente vastavuse tõendamiseks esitatud dokumentide kohta.

12.4. Pakkuja, kes ei vasta läbirääkimistega pakkumise tingimustes pakkujale esitatud nõuetele, või kelle esitatud pakkumus ei vasta läbirääkimistega pakkumuse tingimustele kõrvaldatakse menetlusest ning ta ei osale edasises menetluses. Info pakkumise esitanud pakkujate ja nende pakkumuste vastavuse kohta esitatakse kõikidele pakkumise teinud isikutele..

12.5. Nõuetele vastava pakkumise teinud pakkujad kutsutakse läbirääkimistele, kui pakkumise korraldaja peab läbirääkimisi vajalikuks, läbirääkimiste sisu avalikkusele ega teistele pakkujatele ei avaldata. Komisjon võib läbi rääkida nii esitatud pakkumise kui ka pakkumiste tingimiste osas.

12.6 Pärast läbirääkimiste lõppu vormistab iga pakkuja vajadusel lõpliku kirjaliku pakkumuse.

12.7. Juhul, kui pakkumuse korraldaja ei pea läbirääkimisi vajalikuks, asub komisjon vastavaks tunnistatud pakkumisi hindama ilma läbirääkimisi läbi viimata.

13. Pakkumuste hindamine

13.1. Läbirääkimistega pakkumise võitja väljaselgitamisel hinnatakse pakkuja poolt pakutud kinosaalide ja nende esise ala käibemaksuta k ibe uri m ara (osakaal kuni kaheksa (8) punkti kahek nnest (20)) ja esitatud kontseptsiooni (osakaal kuni 12 punkti 20st).

13.1.1.  uri puhul lähtutakse punktide andmisel alljärgnevast: Kinosaalide ja nende esise ala käibemaksuta baas ur on seitse (7) eurot ruutmeetri kohta kuus. Sellele lisandub k ibe ur. Pakkujad peavad pakkuma käibemaksuta k ibe uri m ara. Kõige kõrgema kinosaalide ja nende esise ala k ibe uri m araga pakkumus saab 8 punkti, iga suuruselt järgmine pakkumine saab ühe punkti võrra vähem punkte, kuid mitte vähem kui 0 punkti.

13.1.2. kontseptsiooni puhul lähtutakse punktide andmisel alljärgnevast: Iga komisjoni liige hindab esitatud pakkuja kontseptsiooni andes punkte ühest (1) kuni kaheteistk nneni (12). Kõikide komisjoni liikmete antud punktid summeeritakse ja leitakse keskmine punktisumma. Eelkõige hinnatakse kontseptsiooni teostatavust kõnealuses hoones ja suutlikkust toetada Tartu kultuurikeskuse Siuru ühte põhieesmärkidest – külastatavuse maksimeerimine.

13.2. Võitjaks tunnistatakse suurima punktisumma saanud pakkuja.

13.3 V rdv arsete pakkumuste (sarnase punktisumma) korral tunnistab komisjon pakkumuse võitjaks pakkuja, kellele kontseptsiooni eest antud punktide arv on suurem. Kui kontseptsiooni eest antud punktid on samuti võrdsed, leitakse võitja liisu heitmise teel.

13.4. Kui võitjaks osutub pakkuja, kelle kontseptsiooni keskmine punktisumma on alla üheksa (9) punkti, siis loetakse esitatud pakkumus mittevastavaks ja

võitnud pakkujaga äriruumi üürilepingut ei sõlmita. Sellisel juhul on komisjonil õigus tunnistada võitjaks järgmise punktisummaga pakkumine eeldusel, et selle pakkuja kontseptsiooni keskmine punktisumma on vähemalt üheksa (9) punkti. Juhul kui rohkem pakkujaid ei ole või ühelgi teisel pakkujal ei ole kontseptsiooni keskmine punktisumma vähemalt üheksa (9) punkti, võib komisjon tunnistada enampakkumise nurjunuks.

14. Lepingu sõlmimine

14.1. Tartu Linnavalitsuse poolt võitjaks tunnistatud pakkujaga sõlmitakse äriruumi üürileping (lepingu projekt Lisa 1).

14.2. Kui ilmnevad asjaolud, mis muudavad läbirääkimistega pakkumise läbiviimise käesolevatel tingimustel seda läbi viiva komisjoni hinnangul ebaotstarbekaks, võib Tartu Linnavalitsus loobuda võitjaga lepingu sõlmimisest ja tunnistada läbirääkimistega pakkumismenetluse lõppenuks.

Lisad:

1. Äriruumi üürilepingu projekt
2. Pakkumise vormid
3. Ruumide plaanid