

**LÄBIRÄÄKIMISTEGA PAKKUMISE KORRAS
TARTUS, VANEMUISE 1 KINNISTULE RAJATAVA KULTUURIKESKUSE SIURU
TOITLUSTUSPINDADELE KASUTAJATE LEIDMINE NING KASUTUSSE ANDMISE
TINGIMUSED**

Lugupeetud pakkuja!

Kutsume Teid osalema Tartus, Vanemuise tänav 1 (kultuurikeskus Siuru) toitlustuspindadele kasutaja leidmiseks korraldatud läbirääkimistega pakkumisel. Hoone valmib eeldatavalt aastal 2029.

Pakkumine toimub kahes voorus – esimeses voorus tuleb pakkuda kontseptsioon, teises voorus tuleb pakkuda äritingimused. Esimene voor toimub august-oktoober 2024, teine voor oktoober 2024-jaanuar 2025.

1. Tartu kultuurikeskus Siuru

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

1.2. Hoonesse tulevad:

- 1.2.1. Tartu linnaraamatukogu;
- 1.2.2. Tartu kunstimuseum;
- 1.2.3. Suur sündmussaal (ca 800 istekohta või ca 1500 seisukohta);
- 1.2.4. Väike sündmussaal (ca 150 istekohta või ca 200 seisukohta);
- 1.2.5. Väärtfilmikino 2 saaliga;
- 1.2.6. Katuseterrass/välikino, mis mahutab 130-200 inimest;
- 1.2.7. Tartu linna turismiinfo punkt (praegu asub Tartu Raekojas);
- 1.2.8. Üüripinnad kauplustele Kүүini tänava ja Vabaduse puistee ääres;
- 1.2.9. Üürpinnad büroodele hoone II korrusel vaatega Emajõe;
- 1.2.10. Üüripinnad toitlustusasutustele (pinnad, mida on kirjeldatud punktis 2).

1.3. Hoone on kavandatud kolme sissepääsuga – Vabaduse puistestelt, Kүүini 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/kasutajaid Tartus, Vanemuise 1 rajatava kultuurikeskuse Siuru järgmistele ruumidele:

- 2.1.1. **Toitlustuspind 1** - üürile antakse I korruse ruum üldpinnaga ca 500 m² ja sellega seotud -I ja -II (miinus üks ja miinus kaks) korrusel asuvad abiruumid üldpindalaga ca 105 m². Selle pinnaga kaasneb võimalus rajada hoone kõrvale Kүүini tänava äärde või/ja külnevasse parki toitlustuskoha väliala;

- 2.1.2. **Toitlustuspind 2** - üürile antakse IV korruse ruumid üldpindalaga ca 380 m², ja väliterrass pinnaga ca 120 m²;
- 2.1.3. **Toitlustuspind 3** – üürile antakse I korruse ruumid üldpindalaga ca 40 m².

- 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. Toitlustuspindade 1 ja 2 toitlustusalasid ei ole lubatud eraldada kultuurikeskuse Siuru muudest pindadest seinaga. Pakkujad peavad selle nõudega arvestama.
- 2.4. Ülal nimetatud pindadel võib olla üks või mitu erinevat kasutajat ehk pakkumise võib teha kõikidele pindadele (Toitlustuspind 1, Toitlustuspind 2, Toitlustuspind 3, edaspidi koos nimetatud Ruumid) korraga või igaühele eraldi.

3. Toitlustuspindade kontseptsioon

Pakkujad esitavad iga soovitud pinna kohta eraldi kontseptsiooni, mis sisaldab vähemalt järgmist:

- 3.1. Mis tüüpi on plaanitav toitlustuskoht (või toitlustuskohad, kui pinnale plaanitakse kahte erinevat toitlustuskontseptsiooni);
- 3.2. Miljöö (kirjeldus ja illustreerivad fotod);
- 3.3. Indikatiivne laudade ja istekohtade arv;
- 3.4. Esialgne kontseptuaalne ruumiprogramm lihtsa joonisena;
- 3.5. Esialgne kontseptuaalne väliala planeering lihtsa joonisena (esitada ainult toitlustuspinna 1 puhul);
- 3.6. Indikatiivne hinnatase 2024. aasta hindades;
- 3.7. Indikatiivsed eelistatud lahti oleku ajad;
- 3.8. Indikatiivne töötajate arv, kes korraga on toitlustuspinnal toimetamas;
- 3.9. Selgitus, kuidas toetab pakutav kontseptsioon Tartu kultuurikeskuse Siuru eesmärki saada raamatukokku ja kunstimuuseumisse võimalikult palju külastajaid;
- 3.10. Programmi visioon (näiteks elav muusika, miniteater, jms), kui see on kontseptsiooni osa;
- 3.11. Nõuded köögile ja tehnosüsteemidele;
- 3.12. Pakkuja visioon punktis 4 kirjeldatu kohta.

4. Kultuurikeskuse Siuru baarid ja catering

- 4.1. Hoone sündmussaalide ja katusekino teenindamiseks on kavandatud fuajeebaarid. Neid kavatakse opereerida ärina Tartu linn ise, kuid lõpplahenduste kujunemisel soovib Tartu linn arvestada ka käesolevas kutses kirjeldatud pakkujate ideedega. Pakkujad esitavad visiooni nimetatud baare puudutava koostöö kohta Tartu linna ning pakkuja vahel.
- 4.2. Hoone sündmussaalides toimuvad muu hulgas banketid, vastuvõtud ja konverentsid, mis eeldavad cateringi. Tartu linn näeb hetkel, et cateringi teenuse hangib sündmuse korraldaja ise. Samas soovib Tartu linn pakkuja visiooni toitlustuspinna baasil cateringi korraldusest kultuurikeskuses Siuru.

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 köögiseadmed) projektid, mis on pakkuja kulu.
- 5.3. Ruumid ehitab omal kulul „musta karbi“ valmiduses välja Tartu linn. „Musta karbi“ valmidus tähendab põranda ning järgmiste tehnoloogiliste erisüsteemide väljaehitamist: küte, jahutus, ventilatsioon, tulekustutus, hooneautomaatika, läbipääsusüsteemid, üldvalgustus ja turvavalgustus evakuatsiooniteedel.
- 5.4. Pakkuja kulu on järgmiste süsteemide välja ehitamine üüripinnal alates lähimast liitumispüstikust või ettenähtud jaotuskilbist: vesi ja kanalisatsioon, sh sanitaarseadmed, tugev- ja nõrkvoolu süsteemid ja lõppseaded, üüripinna erivalgustuslahendus.
- 5.5. Pakkuja kulu on üüritavate pindade väljaehitamine alates „musta karbi“ üleandmisest üürnikule ja sisustamine vastavalt Tartu linna poolt heaks kiidetud kontseptsioonile.
- 5.6. Tartu linn ei hüvita pakkujale ruumide sh erilahenduste väljaehitamise kulusid.
- 5.7. Viimistluse ja sisustuse teostuse küsimused ning ruumide välja ehitamise protsess täpsustatakse pakkumise teises voorus.

6. Lepingud ja tähtajad

- 6.1. Ruumid antakse kasutamiseks 10 (kümneks) aastaks.
- 6.2. Tartu Linna ja pakkuja vahel sõlmitakse üürilepingud iga toitlustuspinna kohta eraldi. (lepingu projekt on 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 pakkumine toimub kahes voorus. Esimeses voorus hinnatakse kontseptsioone, valides välja kontseptsioonid, mis pääsevad teise vooru. Teises voorus hinnatakse nii kontseptsioone kui ka üürimäära. Teise vooru pääsenud pakkujatele esitatakse ettepanek läbirääkimiste pidamiseks, mille käigus pakkujad esitavad kohandatud pakkumise, kus vajadusel täpsustatakse kontseptsiooni ning pakutakse üürimäär ja muud üüri tingimused. Selguse huvides – pakkujad saavad muuta teises pakkumise voorus esimeses voorus esitatud kontseptsiooni vaid piires, mis tulenevad Tartu linna küsimustest kontseptsiooni kohta.
- 8.2. Läbirääkimistega pakkumise korras ruumidele kasutaja leidmise viib läbi Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakond.
- 8.3. Läbirääkimistega pakkumise läbiviimiseks moodustatakse komisjon koosseisus: Kaili Ojamets, Sirle Sõstra-Oru, Leelo Sakh-Jansen, Priit Metsjärv, Kadi Varda, Aavo Kokk, Kristina Pai, Joanna Hoffmann, Sten Svetljakov.
- 8.4. Kasutaja leitakse ja ruumid antakse kasutusse läbirääkimistega pakkumise korras vastavalt Tartu Linnavara eeskirjale ja käesolevatele tingimustele.

8.5. Pakkumise tingimuste sisu kohta selgituste saamiseks tuleb esitada kirjalik järelpärimine e-posti aadressil aavo.kokk@tartu.ee

8.6. Pakkujatel on võimalik esitada küsimusi ja saada lisainfot teabekoosolekul, mis on Tartus, Raekoja plats 12, Tartu linnavalitsuse kultuuriosakonna ruumides 11. 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 punkti 3 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 kinnistule rajatava kultuurikeskuse Siuru toitlustuspindadele kasutajate leidmine“ ja “Mitte avada enne 04. novembrit 2024 kell 11:05.

11.5. Pakkumuse esitamise tähtaeg on **04. november 2024 kell 11:00**. Pakkumus tuleb esitada Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakonda (kabinet 101, Küüni 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 vääramatute jõu toime võimaluse.

12. Pakkumuste avamine, läbivaatamine ja läbirääkimiste pidamine

12.1. Pakkumused avatakse 04. novembril 2024 kell 11:05 Tartu Linnavalitsuse linnavarade osakonnas aadressil Kööri 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 küsib komisjon pakkujalt täiendavaid selgitusi või lisadokumente vastavuse tõendamiseks esitatud dokumentide kohta.

12.4. Pakkujat, 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 ja konkursi teise vooru pääsenud pakkujatele tehakse ettepanek pidada läbirääkimisi, mille käigus pakkujat täpsustab kontseptsiooni ja pakub üürihinna. Läbirääkimiste ettepanekus annab Tartu linn teada, milliseid tingimusi on võimalik läbi rääkida ja milliseid mitte. Pärast läbirääkimiste lõppu vormistab läbirääkimisteks ettepaneku saanud pakkujat lõpliku kirjaliku pakkumuse.

13. Pakkumuste hindamine

13.1. Esimeses voorus hinnatakse ainult kontseptsioone. Iga komisjoni liige hindab esitatud pakkujat kontseptsiooni andes punkte ühest (1) kuni kümneni (10). Kõikide komisjoni liikmete antud punktid summeeritakse ja leitakse keskmine punktisumma. Teise vooru lubatakse kontseptsioonid, mis on saanud keskmisena vähemalt seitse (7) punkti. Eelkõige hinnatakse kontseptsiooni teostatavust kõnealusel hoones ja suutlikkust toetada Tartu kultuurikeskuse Siuru ühte põhieesmärkidest – külalastavuse maksimeerimine.

13.2. Teises voorus läbirääkimistega pakkumise võitja väljaselgitamisel hinnatakse pakkujat poolt pakutud käibemaksuta üüri hinda ärruumi ruutmeetri kohta kuus (osakaal kuni kaheksa (8) punkti kahekümnest (20)) ja esitatud kontseptsiooni (osakaal kuni 12 punkti 20st).

13.2.1. üüri puhul lähtutakse punktide andmisel alljärgnevast: Kõige kõrgema üüri pakkumus saab 8 punkti, iga suuruselt järgmine pakkumus saab ühe punkti võrra vähem punkte, kuid mitte vähem kui 0 punkti.

13.2.2. kontseptsiooni puhul lähtutakse punktide andmisel alljärgnevast: Iga komisjoni liige hindab esitatud pakkujat kontseptsiooni andes punkte ühest (1) kuni kaheteistkümneni (12). Kõikide komisjoni liikmete antud punktid summeeritakse ja leitakse keskmine punktisumma. Esimeses voorus kontseptsioonile antud punkte teises voorus ei arvestata. Hinnatakse lõplikus kirjalikus pakkumises esitatud kontseptsiooni.

13.3. Võitjaks tunnistatakse suurima punktisumma saanud pakkujat.

13.4. Võrdväärsete pakkumuste (sarnase punktisumma) korral tunnistab komisjon pakkumuse võitjaks pakkujat, kellele kontseptsiooni eest antud punktide arv on teises voorus suurem. Kui kontseptsiooni eest antud punktid on samuti võrdsed, leitakse võitja liisu heitmise teel.

13.5. Kui võitjaks osutub pakkujat, kelle kontseptsiooni keskmine punktisumma teises voorus on alla üheksa (9) punkti, siis loetakse esitatud pakkumus mittevastavaks ja võitnud pakkujaga ärruumi üürilepingut ei sõlmita. Sellisel juhul on komisjonil õigus tunnistada võitjaks järgmise punktisummaga pakkumus eeldusel, et selle pakkujat 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