

## Ermi tn 9//11//13 KINNISTULE HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE KONKURSI TINGIMUSED

### 11. Üldosa

- 1.1. Konkursi korraldaja: Tartu Vallavalitsus
- 1.2. Konkursi liik: läbirääkimistega pakkumismenetlus.
- 1.3. Hoonestusõigusega koormatav kinnistu: Tartu vald Tila küla Ermi tn 9//11//13.
- 1.4. Hoonestusõiguse seadja: Tartu Vallavalitsus.
- 1.5. Hoonestaja: konkursi võitja ehk parimaks tunnistatud pakkumuse esitaja.

### 2. Olemasolev olukord, konkursi korraldamise eesmärk ja põhjendused

2.1. Tartu valla omandis on katastriüksus Ermi tn 9//11//13 (katastritunnus 79403:002:1621, sihtotstarbega 100% ühiskondlike ehitiste maa, pindalaga 39847 m<sup>2</sup>). Tartu Vallavolikogu 5.10.2011 otsusega nr 32 kehtestatud Tartu valla lõunaosa detailplaneeringu II etapi kohaselt on maa-alale planeeritud ühiskondlikud hooned näiteks kool, lasteaed, hooldekodu. Raadi piirkonna, s.o. Vahi aleviku ja Tila küla Tartu linnaga piirnevate alade, kiire arengu ja elanikkonna kasvu tõttu on piirkonnas suur vajadus haridusasutuste ja hoolekandeesutuste järele. Tartu valla eelarvestrateegia kohaselt ei ole lähema viie aasta perspektiivis ette nähtud ühiskondlike hoonete rajamist Ermi tn 9//11//13 katastriüksusele ega lähipiirkonda. Samas on eelnimetatud avalike teenuste osutamise vastu näidanud huvi erasektori ettevõtted.

2.2. Konkursi eesmärk on läbi erakapitali rajada valla elanikele suunatud teenuste osutamiseks Ermi tn 9//11//13 katastriüksusele keskus, kus tegutseks lasteaed minimaalselt 120-le lapsele, kuni kolme paralleelklassiga tegutsev kool ja ööpäevaringselt väljaspool kodu üldhooldusteenust osutav asutus minimaalselt 120-le kliendile. Hoonestusõigusega koormatava ala asendiplaan on konkursi tingimuste lisa 1.

2.3. Konkursi korraldaja eesmärk on leida investor, et parandada valla elanike võimalusi saada haridus- ja hoolekandeteenuseid. Hoonestajal tuleb hoonestusõigusega koormataval kinnistul rajada haridus- ja hoolekandeteenuste osutamiseks hoone või hooned, arvestades nimetatud alal kehtivates planeerimisdokumentides sätestatud nõudeid, ning tagada hoonestusõiguse alusel püstitatud ehitiste säilimine, kasutusvalmidus ning teenuste osutamine kogu hoonestusõiguse tähtaja jooksul.

2.4. Konkursi objektiks oleva hoonestusõiguse seadmise lepingu olulised tingimused on konkursi tingimuste lisa 2.

### 3. Konkursi läbiviimise etapid ja konkursikomisjon

- 3.1. Konkursi läbiviimise etapid on järgmised:
  - 3.1.1. pakkumuste esitamine;
  - 3.1.2. pakkumuste avamine;
  - 3.1.3. pakkujate ja pakkumuste kehtestatud tingimustele vastavuse kontrollimine;

- 3.1.4. läbirääkimiste pidamine;
  - 3.1.5. vajadusel hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimuste muutmine ja muudetud tingimustel pakkumuste esitamise ettepaneku tegemine;
  - 3.1.6. muudetud tingimustel pakkumuste esitamine;
  - 3.1.7. pakkumuste hindamine;
  - 3.1.8. konkursi tulemuste kinnitamine;
  - 3.1.9. hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimine.
- 3.2. Konkursi toimingud teeb konkursi korraldaja poolt määratud komisjon.

#### 4. Konkursil osalemise tingimused

- 4.1. Pakkuja peab olema äriregistrisse kantud juriidiline isik.
- 4.2. Pakkujal ei tohi olla riiklike maksude maksuvõlga pakkumuste esitamise tähtpäeva seisuga.
- 4.3. Pakkuja suhtes ei tohi olla tehtud pankrotiotsust, ta ei tohi olla likvideerimisel või tema äritegevus ei tohi olla peatatud.
- 4.4. Pakkuja peab omama punktis 2.2. nimetatud valdkondades tegutsemise kogemust.

#### 5. Pakkumuste esitamine ja avamine

- 5.1. Pakkumuste esitamise tähtpäev on 15. november 2019 kell 15.00.
- 5.2. Pakkumused esitatakse elektrooniliselt Tartu Vallavalitsuse e-aadressile [tartuvald@tartuvald.ee](mailto:tartuvald@tartuvald.ee) digitaalselt allkirjastatuna ja krüpteerituna. Võimalus avamiseks antakse peale pakkumuste esitamise tähtaja möödumist. Pakkumused avatakse peale seda kui on kõigilt pakkujatelt saadud võimalus pakkumuse avamiseks.
- 5.3. Pakkujatele teatatakse pakkumuste avamise aeg. Pakkujatel on õigus viibida pakkumuste avamise juures.
- 5.4. Pakkumuste avamisel kontrollitakse konkursi tingimuste 6. punktis nõutud andmete ja dokumentide olemasolu pakkumuses.
- 5.5. Punktis 5.1 nimetatud tähtpäevast hiljem saabunud pakkumusi arvesse ei võeta ega avata.

#### 6. Nõuded pakkumusele

- 6.1. Pakkumus peab olema vormistatud eesti keeles.
- 6.2. Pakkumus peab sisaldama:
  - 6.2.1. tingimuste lisa 3 kohast esildist;
  - 6.2.2. hoonestusõiguse seadmise lepingu nõuetekohase täitmise ja hoonestatava kinnistu arendamise kava, milles peab sisalduma vähemalt hoonestusõiguse seadmise lepingu täitmise eeldatav ajakava ning ehitiste eeldatav ruumiprogramm ja üldandmed;
  - 6.2.3. pakkuja tegevuskava ning osutatavate teenuste kirjeldused;
  - 6.2.4. 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.
  - 6.2.5. Pakkumuse võib esitada kõigis punktis 2.2 nimetatud valdkondades või ühele või mitmele neist.
- 6.3. Pakkuja võib pakkumuse koosseisus esitada ettepanekuid hoonestusõiguse seadmise tingimuste täpsustamise, muutmise või täiendamise kohta.

6.4. Pakkumuse peab allkirjastama pakkuja äriregistri kohane seaduslik esindaja.

6.5. Komisjonil on õigus küsida pakkujalt selgitusi pakkumuse sisu kohta.

6.6. Mittevastava pakkumuse esitanud või kehtestatud tingimustele mittevastav pakkuja konkursi edasises menetluses ei osale.

6.7. Konkursi korraldaja väljastab kõigile pakkujatele seitsme tööpäeva jooksul arvates pakkumuste avamisest arvates informatsiooni esitatud pakkumuste arvu kohta ja komisjoni otsuse pakkuja ja tema pakkumuse vastavuse kohta esitatud nõuetele. Komisjon ei avalikusta pakkujate nimesid ega pakkumuse sisu.

## 7. Läbirääkimised

7.1. Nõuetekohase pakkumuse esitanud ja kehtestatud tingimustele vastavad pakkujad kutsutakse hoonestusõiguse seadmise tingimuste osas peetavatele läbirääkimistele.

7.2. Konkursi korraldajal on õigus piirata läbirääkimistele kutsutavate pakkujate arvu ja seada alammääraks mitte vähem kui 2 pakkujat. Kui pakkumuse esitab vaid üks isik, peetakse temaga läbirääkimisi tingimusel, et esitatud pakkumus on nõuetekohane ja pakkuja vastab kehtestatud tingimustele.

7.3. Läbirääkimistele kutsutavate pakkujate valiku aluseks on pakkumuse sisu.

7.4. Pakkujad, keda läbirääkimistele ei kutsuta, konkursi edasises menetluses ei osale.

7.5. Läbirääkimisi peetakse pakkujatega individuaalselt.

7.6. Läbirääkimiste sisuks on hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimuste täpsustamine ja hoonestatava kinnistu arendamise kava ning keskuse tegevuskava esitus ja selgituste andmine. Läbirääkimiste alusdokumentideks on pakkuja esitatud pakkumus ja konkursi tingimustes esitatud hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimused.

7.7. Läbirääkimiste tulemusena võib konkursi korraldaja muuta või täpsustada hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimusi ja teha pakkujatele ettepaneku esitada teise vooru pakkumus.

7.8. Komisjon võib põhjendatud otsusega loobuda läbirääkimiste voorust või teise vooru pakkumuste esitamise ettepaneku tegemisest ja hinnata pakkumusi esialgsete pakkumuste alusel.

## 8. Pakkumuste hindamine

8.1. Pakkumusi hinnatakse majandusliku soodsuse põhimõtte alusel, kasutades väärtuspunktide süsteemi järgmisi kriteeriume ja nendele määratud osakaalusid:

8.1.1. pakutav hoonestusõiguse tasu, osakaal hindamisel 20%;

8.1.2. hoonestusõiguse seadmise lepingu nõuetekohase täitmise ja hoonestatava kinnistu arendamise kava ning keskuse tegevuskava ja osutatavate teenuste kirjeldused, osakaal hindamisel 80%.

8.2. Rakendatav hindamisjuhise kriteeriumide lõikes:

8.2.1. Pakutava hoonestusõiguse tasu hindamisel omistatakse maksimaalsed väärtuspunktid (20) kõige suurema summaga pakkumusele. Väärtuspunktid arvutatakse põhimõttel „suurim on parim“, st punktide arv = hinnatava pakkumuse summa / suurima pakkumuse summaga \* 20.

8.2.2. Hoonestusõiguse seadmise lepingu nõuetekohase täitmise ja hoonestatava kinnistu arendamise kava ning keskuse tegevuskava ja osutatavate teenuste kirjeldust hinnatakse, võttes aluseks konkursi korraldaja püstitatud eesmärged. Igale pakkumusele omistatakse komisjoni konsensusliku arvamuse kohaselt esmalt hinne ning selle alusel arvutatakse väärtuspunktid. Hinnete skaala on 0 kuni 5.

- 5 – Suurepärase. Konkursi korraldajale sobivaim ja suurepärase lahendus.
- 4 – Väga hea. Lahendus rahuldab soovitud eesmärgid kogu mahus.
- 3 – Hea. Lahendus rahuldab soovitud eesmärgid olulises osas.
- 2 – Rahuldav. Lahendus rahuldab soovitud eesmärgid minimaalselt, ootused on suuremad.
- 1 – Mitterahuldav. Lahendus ei taga soovitud eesmärkide saavutamist.
- 0 – Ei saa hinnata, materjal ei ole piisav.

Väärtuspunktid arvutatakse põhimõttel „suurim on parim,“ st punktide arv = omistatud hindepunktid / kõige kõrgemad hindepunktid \* 80. Maksimaalsed väärtuspunktid (80) omistatakse kõige kõrgemalt hinnatud pakkumusele.

8.3. Väärtuspunktid arvutatakse sajandiku täpsusega ning mõlema kriteeriumi väärtuspunktid summeeritakse.

8.4. Arvestades valla elanike vajadust saada lasteaia-, kooli- ja hooldusteenust, lisatakse 10 väärtuspunkti nendele pakkumustele, mis näevad ette tegutsemise kõigis punktis 2.2. nimetatud valdkondades.

8.5. Konkursi võitjaks tunnistatakse pakkuja, kelle pakkumuse väärtuspunktide summa on suurim.

8.6. Võrdsete väärtuspunktide summa korral tunnistatakse konkursi võitjaks pakkuja, kelle pakutav hoonestusõiguse tasu on kõrgeim.

## 9. Konkursi tulemused

9.1. Konkursi tulemused kinnitab Tartu Vallavalitsus.

9.2. Konkursi korraldajal on õigus pakkumus tagasi lükata, kui:

9.2.1. pakkumus ei vasta konkursi tingimustele;

9.2.2. pakkuja on esitanud tõelette mittevastavat, ebakorrektsset või eksitavat informatsiooni.

9.3. Konkursi korraldajal on õigus teha vallavolikogule ettepanek kõik pakkumused tagasi lükata, kui ükski pakkumus ei vasta konkursi tingimustele või esitatud pakkumuste alusel ilmneb, et konkursiga seatud eesmärgid ilmselt ei saavutata.

9.4. Pakkumuste jõusoleku aja möödumisel on konkursi korraldajal õigus teha kõigile pakkujatele ettepanek pikendada pakkumuste jõusoleku tähtaega 60 päeva võrra. Pakkumuste jõusoleku tähtaja pikendamiseks ettepaneku tegemata jätmisel või juhul, kui hoonestusõiguse seadmise lepingut ei ole sõlmitud ühe aasta möödumisel alates konkursi väljakuulutamisest, loetakse konkurss nurjunuks.

9.5. Konkursi tulemused tehakse teatavaks kõigile pakkujatele.

## 10. Hoonestusõiguse seadmise leping

10.1. Hoonestusõiguse seadmise leping sõlmitakse konkursi võitjaga lisa 2 toodud tingimustel.

10.2. Konkursi võitja on kohustatud hoonestusõiguste seadmise lepingu sõlmima neljakümne päeva jooksul konkursi tulemuste teatavaks tegemisest arvates.

10.3. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimise ettevalmistavad toimingud korraldab konkursi korraldaja, lepingu sõlmimisega seotud kulud kannab konkursi võitja.

10.4. Kui konkursi võitja punktis 10.2 nimetatud tähtaja jooksul hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimisest keeldub või takistab oma tegevusega lepingu sõlmimist, lükkab konkursi korraldaja konkursi võitja pakkumuse tagasi. Konkursi korraldajal on õigus tühistada konkursi tulemused ja korraldada uus konkurss või teha vallavolikogule ettepanek kinnitada konkursi võitjaks pakkujat, kelle pakkumusele omistatud väärtuspunktide summa oli kõrgeimast järgmine.

#### 11. Täiendav teave

Konkursi tingimuste kohta selgituste saamiseks tuleb huvitatud isikul esitada päring Tartu Vallavalitsuse e-aadressile [tartuvald@tartuvald.ee](mailto:tartuvald@tartuvald.ee)

#### 12. Lisad

Lisa 1 – Asukohaplaan

Lisa 2 – Hoonestusõiguse seadmise lepingu tingimused

Lisa 3 – Pakkumuse esildis

Asukohaplaan



## HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE LEPINGU TINGIMUSED

1. Hoonestusõigus seatakse kinnistule aadressiga Ermi tn 9//11//13 sihtotstarbega .....
2. Hoonestusõiguse seadja seab kinnistule hoonestusõiguse hoonestaja kasuks 50 aastaks lepingus toodud tingimustel. Hoonestusõiguse seadja ja hoonestaja kokkuleppel võidakse nimetatud tähtaega pikendada kuni hoonete eluea lõpuni, kuid hoonestusõiguse perioodi maksimaalne pikkus summeeritult ei saa olla rohkem kui 99 aastat. Hoonestajal ei teki hoonestusõiguse tingimuste täitmisel õigust hoonestusõigusega koormatud kinnistu ostmiseks.
3. Hoonestusõiguse tasu on ..... eurot aastas, mille suurus vaadatakse igal aastal üle tarbijahinnaineksi muutuse alusel.
4. Hoonestaja on õigustatud ja kohustatud täitma järgmised ülesanded:
  - 4.1. Rajama kinnistule vastavalt asjakohastele planeerimisdokumentidele ühest või mitmest hoonest koosneva keskuse, kus tegutseb lasteaed minimaalselt 120-le lapsele, kuni kolme paralleelklassiga tegutsev kool ja ööpäevaringselt väljaspool kodu üldhooldusteenust osutav asutus minimaalselt 120-le kliendile.
  - 4.2. Tagama punktis 4.1 nimetatud keskuse toimimise kogu hoonestusõiguse kehtivuse aja jooksul.
  - 4.3. Lahendama keskuse tegevusega seotud töötajate ja külastajate sõidukite parkimise kooskõlas kehtivates planeerimisdokumentides sätestatud parkimiskorralduse põhimõtetega.
  - 4.4. Ehitama keskuse hoonete ja territooriumi teenindamiseks vajalikud vee- ja kanalisatsioonitrassid, elektrisüsteemi, sidevõrgu ja välisvalgustuse.
  - 4.5. Teostama muud keskuse funktsionaalse terviklikkuse tagamiseks vajalikud toimingud ja tööd.
5. Keskuse projekteerimis- ja ehitustööd peavad olema teostatud vastavalt Eestis kehtivatele tehnilistele normidele, standarditele, tehnilistele tunnustele või nendega samaväärsetele nõuetele ning vastama Eestis kehtivatele taoliste hoonete ja rajatiste projekteerimist ja ehitamist reguleerivatele õigusaktidele.
6. Hoonestaja peab alustama keskuse projekteerimistöödega kahe kuu jooksul arvates hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ja ehitustöödega 2020. aastal. Ehitustöödeks tuleb taotleda nõuetekohane ehitusluba. Hoonestaja peab lõpetama ehitustööd, vormistama keskuse hoonete kasutusloa ja avama keskuse teenuste osutamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul hoonestusõiguse seadmisest. Tähtaja jooksul keskuse käivitamata jätmisel langeb hoonestusõigus tasuta kinnistu omanikule.
7. Kõik hoonestamise kohustuse täitmisega seotud tasud ja lõivud kannab hoonestaja.
8. Hoonestaja on kohustatud täitma kinnistul paiknevate ja rajatavate tehnovõrkude ja -rajatiste omanike või valdajate poolt antud tehnilisi tingimusi tehnovõrkude ja -rajatiste kasutamise ning ehitamise kohta, s.h kohustub hoonestaja lubama teostada tehnovõrkude ja -rajatiste omanikel või valdajatel remondi- ja korrashoiutöid ning mitte kahjustama tehnovõrke ja -rajatise.

9. Hoonestaja kohustub vajadusel nõustuma hoonestusõigusele reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisega tehnovõrkude- ja rajatiste ehitamiseks, omamiseks, teenindamiseks ja remontimiseks tehnovõrkude- ja rajatiste omanike kasuks selle eest tasu nõudmata.
10. Hoonestaja on kohustatud hoidma keskuse hooned ja kogu hoonestusõigusega hõlmatud ala alaliselt heas seisukorras.
11. Hoonestaja võib kasutada keskuse hooneid ja territooriumi vaid haridus- ja hoolekandeteenuste osutamiseks ning nendega seotud tegevusteks.
12. Hoonestajal on õigus hoonestusõiguse oluliseks osaks olevaid ehitisi ja rajatisi või nende osi üürile anda kinnistu omaniku nõusolekuta vaid haridus- ja hoolekandeteenuste osutamiseks seotud tegevusteks.
13. Kõik kinnistul lasuvad maksud tasub ning avalik-õiguslikud koormatiseid kannab hoonestaja. Nimetatud tingimus kantakse kinnistusraamatusse.
14. Hoonestaja kohustub oma kulul kindlustama keskuse hooned kahe kuu jooksul kasutusloa andmisest hoonete taastamisväärtuse ulatuses ja hoidma niisuguse kindlustuse kehtivana kogu hoonestusõiguse tähtaja jooksul.
15. Hoonestaja kohustub kasutama kindlustusjuhtumi korral saadud kindlustushüvitist viivitamatult ja üksnes hoonete taastamiseks arvestades lepingus taastamiskohustuse kohta sätestatud.
16. Hoonestaja kohustub esitama hoonestusõiguse seadjale kindlustuspoliisi ja kindlustustingimuste ära kirjad. Lepingus sätestatud kindlustamiskohustus kantakse lepingu alusel kinnistusraamatusse.
17. Hoonestusõiguse oluliseks osaks oleva hoone või hoonete hävimisel täielikult või osaliselt või kahjustumisel on hoonestaja kohustatud hoone või hooned omal kulul uuesti püstitama või taastama ühe aasta jooksul. Taastamiskohustus kantakse lepingu alusel kinnistusraamatusse.
18. Hoonestusõiguse tähtaja pikendamise tingimuseks on eelneva perioodi hoonestusõiguse tingimuste nõuetekohane täitmine. Hoonestusõiguse pikendamine tuleb kanda kinnistusraamatusse. Juhul, kui kinnistu omanik ja hoonestaja ei lepi kokku hoonestusõiguse tähtaja pikendamise suhtes, lõpeb hoonestusõigus selle kustutamisega kinnistusraamatust.
19. Hoonestajal ei ole õigust hoonestusõiguse tähtaja saabumisel hoonestusõiguse oluliseks osaks olevaid hooneid ära vedada ning hoonestusõiguse seadjal ei ole õigust nõuda hoonestajalt hoonete ära vedamist hoonestusõiguse tähtaja saabumisel.
20. Hoonestusõiguse lõppemisel hoonestusõiguse tähtaja saabumisel jääb hoonestusõiguse alusel ehitatud ja hoonestusõiguse oluliseks osaks olevad hooned kinnistule ning muutuvad kinnistu oluliseks osaks. Hooneid peab saama kasutama sihtotstarbeliselt.
21. Hoonestusõiguse tähtaja saabumisel ei maksa hoonestusõiguse seadja hoonestajale kinnistule jäävate hoonete eest hüvitist.



22. Hoonestusõiguse võõrandamisel või koormamisel piiratud asjaõigustega kolmandate isikute kasuks on vajalik kinnistu igakordse omaniku nõusolek. Nõusolekut on vaja ka piiratud asjaõiguste sisu muutmiseks. Hoonestusõiguse võõrandamisel kinnistu omaniku nõusolekul kolmandale isikule, on kinnistu omanikul õigus nõuda kõigi lepingus märgitud võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmist hoonestusõiguse omandaja poolt.

22. Kinnistu võõrandamisel on hoonestusõiguse seadja kohustatud tagama, et enne kinnistu omandamist uue omandaja poolt sõlmib selle uus omandaja hoonestajaga ja hoonestusõiguse seadjaga kolmepoolse kokkuleppe, millega kinnistu uus omandaja võtab tingimusteta üle kõik lepingust tulenevad hoonestusõiguse seadja õigused ja kohustused.

## PAKKUMUSE ESILDIS

Konkursi korraldaja: Tartu Vallavalitsus

Konkurss: Ermi tn 9//11//13 kinnistule hoonestusõiguse seadmine

Kinnitused:

1. Kinnitame, et aktsepteerime täielikult käesoleva konkursi tingimusi.
2. Kinnitame, et meil on kõik võimalused ja vahendid hoonestusõiguse seadmise lepingu nõuetekohaseks täitmiseks.
3. Kinnitame, et pakkumus on jõus vähemalt 60 päeva pakkumuste esitamise tähtpäevast arvates.
4. Kinnitame, et meie suhtes pole tehtud pankrotiotsust, me pole likvideerimisel või meie äritegevus ei ole peatatud.

Hoonestusõiguse eest pakutav aastatasu on .....eurot.

Pakkuja andmed:

Nimi:

Registrikood:

Aadress:

Telefon:

e-posti aadress:

Pakkumuse esitaja esindaja:

\_\_\_\_\_

(ametinimetus)

\_\_\_\_\_

(nimi)

\_\_\_\_\_

(alkiri)