

MÕISAADA HOONESTUSÕIGUSE KONKURSI TINGIMUSED

1. Konkursi eesmärk ja üldsätted

1.1. Konkursi eesmärk on välja selgitada lähtuvalt konkursi hindamiskriteeriumitest parim pakkumus Tartu valla Elistvere külas Tartu valla (edaspidi: „Omanik“) omandis oleva Mõisaaida kinnistu Mõisaaida katastriüksusel 79601:001:0004 asuva mõisaaida edasiseks kasutamiseks. Peale Mõisaaida kinnistu jagamist Mõisaaida ja Parkla kinnistuks koormatakse moodustatav Mõisaaida kinnistu konkursi võitja kasuks hoonestusõigusega.

1.2. Konkursil osaleja (edaspidi „Pakkuja“) ning tema poolt esitatav pakkumus peavad vastama konkursi tingimustega kehtestatud nõuetele.

1.3. Kinnistu hoonestusõigusega koormamise eesmärgiks on tagada ajaloolise mõisaaida korrastamine ja väljaarendamine ning heaperemehelik ja jätkusuutlik kasutamine erinevate ettevõtlusalaste vm tegevuste läbiviimiseks, mis avaldavad positiivset mõju piirkonna arengule, kohalikule ettevõtluskeskkonnale ja soodustavad tööhõive suurendamist.

1.4. Konkursil parimaks tunnustatud pakkujaga sõlmitakse hoonestusõiguse seadmise leping. Hoonestusõiguse kestus määratakse konkursi läbiviimise käigus. Hoonestusõiguse aastatasu on esimesel viiel aastal võrdne pakkumusega, edaspidi suureneb tasu 3 % aastas.

1.5. Hoonestusõiguse seadmise lepinguga kaasneb pakkujale investeerimiskohustus vähemalt viieks aastaks. Investeerimiskohustus on seotud pakkuja poolt tehtud pakkumusega ja väljatöötatud äriplaaniga.

1.6. Investeerimiskohustuse mittetäitmisel on omanikul õigus nõuda hoonestajalt nõusolekut hoonestusõiguse enda nimele kandmiseks (hoonestusõiguse omanikule langemine).

1.7. Omanikul on õigus konkursist loobuda või muuta konkursi tingimusi, teatades sellest samal viisil nagu on avaldatud konkursi teade, samuti informeerides konkursile pakkumuse esitanud isikuid kirjalikult konkursist loobumisest või konkursi tingimuste muutmisest.

1.8. Hoonestaja peab arvestama sellega, et Elistvere mõisaait on tunnustatud kultuurimälestiseks (<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=24060>) ning ehitus-, remondi- ja korrastustööde tegemisel ja hoone kasutamisel tuleb järgida muinsuskaitse alastes õigusaktides sätestatud ja asjaomaste ametiasutuste poolt püstitatud nõudeid.

2. Osavõtutasu, tagatisraha ja hoonestusõiguse tasu

2.1. Osavõtutasu ja tagatisraha konkursil osalemiseks ei nõuta.

2.2. Kinnistule seatava hoonestusõiguse aastatasu on parima pakkumuse esitaja poolt pakutud aastatasu.

2.3. Seatava hoonestusõigusega kaasneva investeeringu minimaalne suurus on viie aasta kohta parima pakkumuse esitaja poolt pakutud investeeringu summa.

3. Pakkuja kvalifitseerimise tingimused

3.1. Pakkuja peab vastama järgmistele nõuetele:

3.1.1. pakkuja peab olema kantud äriühinguna või välismaa äriühingu filiaalina Eesti äriregistrisse, olema füüsilisest isikust ettevõtja või olema mittetulundusühing või sihtasutus;

3.1.2. pakkujal ei tohi olla riiklike maksude võlgnevusi. Riiklike maksude võlgnevuse puudumist kontrollib omanik.

3.1.3. pakkuja tegevusala peab sobituma konkursi punktis 1.3. seatud eesmärkidega;

3.1.4. tegevusalal tegutsemisel, mis eeldab tegevusloa, litsentsi või riikliku registreeringu olemasolu, peab pakkujal olema vastav kehtiv tegevusluba, litsents ja/või riiklik registreering;

3.1.5. pakkuja ei tohi olla pankrotis ega likvideerimisel (sh tema suhtes ei tohi olla tehtud pankrotiotsust ega algatatud likvideerimismenetlust).

4. Pakkumuse esitamine

4.1. Konkursil osalev pakkuja peab esitama kinnistu arendamiseks nõuetekohase pakkumuse (edaspidi „Pakkumus“). Vastasel juhul on Omanikul õigus nõuda pakkumuse täiendamist või lükata pakkumus tagasi.

4.2. Pakkumus tuleb esitada eesti keeles elektrooniliselt digiallkirjastatuna pakkuja nimel tegutsemiseks esindusõigust omava isiku poolt.

4.3. Pakkuja võib pakkumust muuta, esitades uue konkursi tingimustele vastava pakkumuse, või pakkumuse tagasi võtta üksnes enne pakkumuste esitamise tähtaja saabumist.

4.4. Pakkumus esitada e-postiga aadressile tartuvald@tartuvald.ee

4.5. Pakkujal on õigus esitada pakkumus krüpteeritult, andes avamise võimaluse pakkumuste avamise ajaks.

5. Konkursil esitatavad dokumendid

5.1. Pakkumuse maksumus, mis peab sisaldama:

- Pakkuja nime, registrikoodi, aadressi, kontakttelefoni ja e-posti aadressi, samuti pakkuja esindaja nime ning viidet esindusõiguse alusele;
- kinnistule hoonestusõiguse seadmise eest pakutavat hoonestusõiguse aastatasu suurust;
- kinnistule investeeritavat kogusummat viie aasta kohta.

5.2. Kinnitused et pakkuja

• ei ole pankrotis ega likvideerimisel (sh tema suhtes ei tohi olla tehtud pankrotiotsust ega algatatud likvideerimismenetlust);

• kohustub sõlmima omanikuga hoonestusõiguse seadmise lepingu pakkuja poolt esitatud pakkumuse parimaks tunnistamise korral hiljemalt 60 päeva jooksul arvates sellekohase otsuse teatavaks tegemisest.

5.3. Kehtiv tegevusluba, litsents ja/või väljavõte riiklikust registrist, kui pakkuja tegutseb tegevusalal, mis eeldab vastava tegevusloa, litsentsi ja/või riikliku registreeringu olemasolu.

5.4. Pakkuja volituse alusel tegutseva esindaja volikiri (vajadusel).

5.5. Pakkuja äriplaan, mis peab sisaldama järgmisi andmeid:

I. Kokkuvõtte äriprojektist:

- projekti kirjeldus;
- ruumiline lahendus;
- ehitustegevuste kirjeldus;
- hoone välis- ja siseilme kontseptsioon;
- tööjõu vajadus ja planeeritud töökohtade arv ning spetsifikatsioon.

II. Ettevõtte 2018. a majandusaasta aruanne (olemasolul).

III. Projekti finantseerimine:

- projekti maksumus;
- finantseerimise vajadus ja planeeritavad allikad;
- projekti finantseerimise ja käivitamise ajakava.

IV. Finantsprognoos 10 aasta perspektiivis.

V. Äriprojekti riskid.

6. Pakkujate kvalifitseerumine ja pakkumuste vastavuse hindamine

6.1. Omanik kontrollib pakkujate vastavust konkursi tingimustega kehtestatud pakkuja kvalifitseerimise tingimustele ja esitatud pakkumuse vastavust konkursi tingimustega kehtestatud sisu- ja vorminõuetele.

6.2. Pakkumuse tagasilükkamise korral informeerib omanik vastava pakkumuse esitanud pakkujat sellest kirjalikult hiljemalt 5 päeva jooksul sellekohase otsuse tegemisest arvates.

6.3. Omanikul on õigus kõik esitatud pakkumused sõltumata põhjusest tagasi lükata ning tunnistada konkurss nurjunuks.

7. Pakkumuste hindamiskriteeriumid, hindamine

7.1. Omanik hindab ja võrdleb kõigi kvalifitseerunud pakkujate poolt esitatud ning omaniku ettepanekul pakkujate poolt täpsustatud pakkumusi, mida ei ole tagasi lükatud.

7.2. Pakkumuste hindamiskriteeriumid ja nende suhteline osakaal on:

a) Hoonestusõiguse aastatasu 15%.

Hindamine toimub väärtuspunktide alusel. Kõrgeima tasuga pakkumus saab maksimaalse arvu punkte, st 15 punkti (15%), teistele pakkumustele antakse punkte proportsionaalselt vähem st maksimum punktisumma korrutatakse pakkumuse hinna ja parima pakkumuse hinna jagatisega.

b) Esimese viie aasta investeeringud hoone korrastus-, ehitus- ja renoveerimistöösse 30%.

Hindamine toimub väärtuspunktide alusel. Kõrgeima investeeringu maksumusega pakkumus saab maksimaalse arvu punkte, st 30 punkti (30%), teistele pakkumustele antakse punkte proportsionaalselt vähem st maksimum punktisumma korrutatakse pakkumuse investeeringu maksumuse ja parima pakkumuse investeeringu maksumuse jagatisega.

c) Hoonestusõiguse kestus 10%.

Hindamine toimub väärtuspunktide alusel. Kõige lühema hoonestusõiguse kestusega pakkumus saab maksimaalse arvu punkte, st 10 punkti (10%), teistele pakkumustele antakse punkte proportsionaalselt vähem st maksimum punktisumma korrutatakse parima hoonestusõiguse ja pakutava hoonestusõiguse kestvuse jagatisega.

d) Tegevuste mõju valla arengule ja kohalikule tööturule 25%.

Komisjoni iga liige annab igale pakkumusele 1 kuni 5 punkti. Kõige kõrgema punktide summa saanud pakkuja saab maksimumpunktid, st 25 punkti (25%), II koht 20 punkti, III koht 15 punkti, IV koht 10 punkti, V koht 5 punkti, alates VI kohast 0 punkti.

e) Äriplaan 20%.

Äriplaani hindamisel hinnatakse äriplaani:

I. terviklikkust, mille juures hinnatakse, kas äriplaan sisaldab kõiki etteantud struktuuri osasid;

II. finantsilist põhjendatust, mille juures hinnatakse äriplaani finantsilist realistlikkust.

Komisjoni iga liige annab iga pakkuja esitatud äriplaanile punkte 1 kuni 5. Kõige kõrgema punktide summa saanud pakkuja saab maksimumpunktid, st 20 punkti (20%), II koht 15 punkti, III koht 10 punkti, IV koht 5 punkti, alates V kohast 0 punkti.

7.3. Pakkumusele antud punktid summeeritakse ning parimaks pakkumuseks tunnistatakse suurima punktide arvuga pakkumus.

7.4. Võrdväärsete pakkumuste korral on omanikul õigus pidada pakkujatega läbirääkimisi.

7.5. Omanik informeerib kvalifitseerunud pakkujaid konkursi tulemustest kolme tööpäeva jooksul peale vastava otsuse tegemist.

8. Konkursi võitnud pakkuja kohustused

8.1. Hoonestusõigusega kaasneb pakkujal kohustus alustada planeeritavate tegevustega kahe aasta jooksul hoonestusõiguse lepingu sõlmimise päevast.

8.2. Pakkuja on kohustatud viie aasta jooksul ellu viima p. 1.5. kohased investeeringud.

9. Lepingute sõlmimine parima pakkumuse teinud pakkujaga

9.1. Parimaks tunnistatud pakkumuse teinud pakkuja on kohustatud sõlmima omanikuga notariaalse hoonestusõiguse seadmise lepingu hiljemalt 60 päeva jooksul arvates konkursi tulemuse teatavakstegemisest. Lepingu sõlmimisega seotud kõik kulud kannab pakkuja.

9.2. Kui parimaks tunnistatud pakkumuse teinud pakkuja ei sõlmi omanikuga konkursi tingimuste punktis 9.1. nimetatud tähtjaks vastavaid lepinguid, tunnistatakse parimaks pakkumuseks punkti 7.3. kohaselt moodustatud pingereas olev järgmine pakkumus.

10. Konkursi tähtaeg ja konkursitingimuste avaldamine

10.1. Konkursikuulutus avalikustatakse 10 päeva jooksul alates hoonestusõiguse konkursi tingimuste jõustumisest ning pakkumuste esitamise tähtaeg on 3. veebruar 2020.

10.2. Konkursi tingimustega on võimalik tutvuda Tartu Vallavalitsuse veebilehel www.tartuvald.ee