



HIIUMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kärdla

17. aprill 2025

**Eelläbirääkimistega pakkumise
korraldamine vallavara kasutusse andmiseks
(Sadama tn 33, Kärdla)**

Lähtudes vajadusest leida valla kinnisvarale kasutus, seda arendada ja säilitada ning Hiiumaa Vallavolikogu 21.06.2018 määruse nr 25 „Hiiumaa valla vara valitsemise kord“ § 1 lg 4, § 9 lg 1, § 14 lg 1 ja lg 2 p 3 ja §-de 15-20 alusel

1. Korraldada eelläbirääkimistega pakkumine Hiiumaa vallale kuuluva Kärdla linna Sadama tn 33 kinnisasja koos sellel paikneva hoonega kasutusse andmiseks, millega kaasneb lisatingimusena investeerimise kohustus kasutusse antava vara suhtes:

1.1. katastritunnusega 37101:003:0031 (registriosa 9862150);

1.2. pindala 1945 m²; sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%;

1.3. kinnisasjal paikneb hoone Villaait (ehitisregistri koos 115006818), mis on kultuurimälestiseks tunnistatud kultuuriministri 10.09.1999 määrusega nr 20 (ehitismälestis 23571, Sadama laohoone 1) (edaspidi *objekt*);

1.4. Sadama tn 33 kinnisasja kasutamise alghind on 365 (kolmsada kuuskümmend viis) eurot aastas;

1.5. Sadama tn 33 kinnisasi antakse kasutusse 10 (kümneks) aastaks (edaspidi lepinguperiood). Lepingut on võimalik kokkuleppel pikendada kuni 10 aastat.;

1.6. kasutaja investeerib lepinguperioodi esimese 10 aasta jooksul vähemalt 100 000 (sada tuhat) eurot Sadama tn 33 kinnistul paikneva hoone Villaait ehitus- ja restaureerimistöödeks vastavalt esitatud ideekavandile ning Muinsuskaitseameti 06.10.2020 antud eritingimustele 1.1-7/2318-1. Lepingut pikendamisel lepitakse kokku minimaalne investeeringu suurus.;

1.7. kasutajal tuleb kinnisasjal paikneva hoonega seotud ehitus- või restaureerimistööde iseloomust või keerukusest lähtuvalt kas koostada tööde tegemise tegevuskav või tellida ehitusprojekt ning taotleda muinsuskaitse eritingimused. Nii tegevuskavad kui ehitusprojektid tuleb kooskõlastada kinnisasja omaniku, Muinsuskaitseameti ja vajadusel tehnovõrkude valdajatega. Ehitustööde

teostamine ja selleks vajalike lubade taotlemine ning järelevalve peab toimuma vastavalt ehitusseadustikus ja muinsuskaitseaduses sätestatud tingimustele;

1.8. pakkumise esitaja arvestab pakkumist tehes, et kasutusse saades tuleb tasuda kõik kinnisasja ja selle oluliste osade kasutamisega seotus kulud. Kõrvalkulude (nt elekter, vesi, kanalisatsioon, side jms) tasumiseks sõlmib kasutusse saaja lepingud vastavate teenuste pakkujatega;

1.9. kinnisasjaga ja sellel paikneva hoonega on võimalik tutvuda eelläbirääkimistega pakkumisel osaleda soovival isikul eelneval kokkuleppel pakkumise korraldajaga.

2. Pakkumise põhitingimused

2.1. Pakkumise objekt antakse kasutusse perioodiks lepingu sõlmimisest kuni 01. oktoobrini 2035 (kokkuleppel võimalus pikendada kuni 10 aastat).

2.2. Pakkumisest osa võtta sooviv isik peab tegema kirjaliku pakkumise, mis sisaldab: pakkumise hinda, planeeritavate tegevuste ideekavandit, investeeringute ideekavandit, pakutavate kaupade ja teenuste loetelu ning kirjeldust, ülevaadet oma eelnevast kogemusest sarnase teenuse osutamisel ning esitama kõik nõutavad dokumendid.

2.3. Eelläbirääkimisega pakkumise edasist menetlust jäetakse kõrvale isik, kellel on pakkumise esitamise tähtjaks ajatamata kohalik või riiklik maksuvõlg, või kellel on lepingu rikkumisest tulenevad täitmata rahalised kohustused kohaliku omavalitsuse ees.

2.4. Pakkuja kinnitab pakkumist tehes, et arvestab hoonesse planeeritavate tegevusi planeerides piirkonnas teiste toimuvate üritustega, ettevõtetega kui ka elanikega ning teeb nendega igakülget koostööd.

2.5. Pakkuja arvestab pakkumist tehes, et kõik ehitus-, renoveerimis- ja remonditööd tuleb teostada vastavalt koostatavas ehitusprojektis või tegevuskavas ette nähtule. Tegevuskava tuleb kooskõlastada Muinsuskaitseametiga ning nimetatud tööde elluviimisega ei tohi alustada enne kooskõlastuse saamist.

2.6. Kasutusse saaja võimaldab objekti tasuta kasutamist Hiiumaa valla ürituste korraldamiseks kuni viieks päevaks aastas. Kinnisasja kasutusse saajal on õigus esitada arve kasutamisega kaasnevate kõrvalkulude ulatuses.

2.7. Kasutusse saaja peab pakkumist tehes arvestama, et planeeritud tegevuse ideekavand lähtub kinnisasja kasutusotstarbest ning selle põhiolemuseks on vaba aja veetmise, turismi-, meelelahutuse- ja kultuurivaldkonna tegevuste ning nendega seotud teenuste pakkumine.

2.8. Kasutusse saaja peab pakkumist tehes arvestama, et muude ehitustööde hulgas tuleb esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui kahe aasta jooksul lepingu sõlmimisest rajada hoonesse tualetid.

2.9. Kasutusse saajal tuleb säilitada hoone sees võimalikult suures ulatuses algne maht ja kasutusvõimalused, vältida tuleb statsionaarseid ehitusi ning sisseseadeid (v.a nt tualetid või muu tehnoruum).

2.10. Kasutusse saaja peab tagama, et hoone kasutamine on ohutu, vastab tuleohutusele ja muudele teenuste pakkumiseks vajalike tingimustele ja kooskõlastab tegevuse vastavate asutustega (ATS, evakuatsiooni korraldus, suitsueemaldus, elekter).

2.11. Kasutusse saaja vastutab pakutavate kaupade ja teenuste kvaliteedi ja nõuetekohasuse eest. Kui pakkumine eeldab teatud eritingimuste täitmist, tagab kasutaja omal kulul nende täitmise ja vajadusel vastavate lubade ja kooskõlastuste olemasolu.

2.12. Kasutusse saaja peab tagama objekti ja selle vahetus ümbruse heakorra, koguma tekkinud jäätmeliigid eraldi ning andma need korraldatud jäätmeveo raames üle jäätmevedajale. Need jäätmeliigid, mis ei ole korraldatud jäätmeveoga haaratud, tuleb anda üle jäätmejaama või muusse nõuetekohasesse käitluskohta.

2.13. Kasutusse andja ei hüvita kasutaja poolt objekti ja selle ümbruse parendamiseks tehtud ja tehtavaid kulutusi ega maksa lepingu lõppemisel hüvitist parendustest tingitud objekti väärtuse suurenemise eest.

2.14. Kasutusse saaja peab kindlustama Hiiumaa vallale kuuluval Kärkla linna Sadama tn 33 kinnistul asuva hoone Villaait kasutusse andja kasuks.

2.15. Kasutusse saajal on kohustus pakkumist täita (pakkuda kaupu ja osutada teenuseid, mis sisalduvad pakkumises). Kohustuse mittetäitmisel on kasutusse andjal õigus nõuda leppetrahvi kuni 1000 eurot iga rikkumise eest või leping ennetähtaegselt lõpetada.

3. Nõuded pakkumisele:

3.1. Pakkuja andmed (juriidilise isiku puhul nimi, registrikood, asukoht, aadress, kontakttelefon, e-post; füüsilise isiku puhul nimi, isikukood või sünniaeg, elukoha aadress, kontakttelefon ja e-post).

3.2. Sõnadega väljendatud pakkumise hind (punktis 2.1 nimetatud perioodi eest, punktis 2.1 kuni 2.15 kirjeldatud tingimustel).

3.3. Pakutavate kaupade ja teenuste loetelu ning kirjeldus sh kaupade ja teenuste pakkumise aeg.

3.4. Esimese 5 tegutsemisaasta planeeritavate tegevuste, teenuste (sh sündmused) ideekavand.

3.5. Esimese 5 tegutsemisaasta finantsprognos (kuluallikad, tuluallikad, taotletavad toetused jne).

3.6. Planeeritav investeeringute ideede kavand (tööde loetelu, tööde järjekord, hinnanguline maksumus ja aeg).

3.7. Nõusolek objekti kasutusele võtmiseks eelläbirääkimistega pakkumise punktides 2.1.-2.15 kehtestatud tingimustel.

3.8. Pakkumise esitaja allkiri.

3.9. Volikiri pakkuja esindamiseks ja pakkumise allkirjastamiseks juhul, kui pakkumisele pakkuja esindaja alla kirjutanud isik ei ole äriregistri registrikaardile kantud isikuna, kes omab juriidilise isiku esindamise õigust.

4. Pakkumismenetluse etapid:

4.1. Pakkuja esitab pakkumise vabas vormis. Pakkumise peab esitama hiljemalt 08. maiks 2025. a kella 12:00-ks e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee või kinnises ümbrikus märgusõnaga „SADAMA TN 33 KONKURSS“ Hiiumaa Vallavalitsusele aadressil Keskväljak 5a, Kärkla, II korrus. Pärast seda tähtaega saabunud pakkumisi ei arvestata.

4.2. Komisjon kontrollib pakkujate ja pakkumiste vastavust kehtestatud tingimustele Kõik pakkumised avatakse 08. mail 2025 kell 12:15 Hiiumaa Vallavalitsuses (Keskväljak 5a, Kärkla). Pakkumiste avamine ei ole avalik.

4.3. Otsus pakkuja ja tema pakkumise kehtestatud tingimustele vastavuse kohta väljastatakse kõigile pakkujatele hiljemalt 5 tööpäeva jooksul peale vastava otsuste tegemist pakkumises esitatud pakkuja e-posti aadressile. Koos otsusega avalikustab pakkumise korraldaja kõigile pakkujatele informatsiooni mitu pakkumist laekus pakkumiste esitamise tähtajaks ja mitu neist vastas nõuetele. Hiiumaa Vallavalitsus ei avalikusta pakkujate nimesid ega muud pakkumistega seotud informatsiooni.

4.4. Nõuetekohase pakkumise esitanud ja kehtestatud tingimustele vastavad pakkujad kutsutakse eelläbirääkimistega pakkumise osas peetavatele läbirääkimistele, nõuetele mittevastava pakkumise esitanud või kehtestatud tingimustele mittevastavat pakkujat läbirääkimistele ei kutsuta ning pakkuja edasises pakkumismenetluses ei osale.

4.5. Läbirääkimisi peetakse kõigi kvalifitseerunud pakkujatega individuaalselt, eraldi lepitakse läbirääkimistele kutsutud pakkujatega kokku läbirääkimisteks sobiv aeg.

4.6. Läbirääkimised toimuvad aadressil Keskväljak 5a, Kärkla. Pakkuja on kohustatud esitlema oma pakkumist (sh ideed) komisjonile. Läbirääkimiste sisu ei kuulu avaldamisele avalikkusele ega teistele pakkujatele.

4.7. Läbirääkimiste tulemusena võib komisjon kehtestada pakkujatele lõpliku pakkumise 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.

5. Lõplik pakkumine

5.1. Lõplike pakkumiste esitamise tähtpäev sätestatakse peale läbirääkimisi ja on kõigile pakkujatele sama.

5.2. Lõplik pakkumine tuleb esitada e-posti aadressile valitsus@hiiumaa.ee või kinnises ümbrikus märgusõnaga SADAMA TN 33 KONKURSS“ lõplike pakkumiste esitamise tähtpäevaks 30. maiks 2025 kella 13:00-ks Hiiumaa Vallavalitsusele aadressil Keskväljak 5a, Kärkla, II korrus.

5.3. Lõplik pakkumine peab sisaldama punktides 3.1-3.9 kirjeldatud informatsiooni ja dokumente ning kinnitust kõigi tingimuste aktsepteerimise kohta.

5.4. Korraldaja kontrollib kõikide lõplike pakkumiste vastavust kehtestatud tingimustele.

5.5. Lõplik pakkumine loetakse vastavaks, kui see vastab kõikidele pakkumise tingimustes kehtestatud ja läbirääkimistele eelnevalt või läbirääkimiste käigus täiendatud/parandatud tingimustele.

5.6. Parima pakkumise valiku aluseks on pakutav pakkumuse summa (punktis 2.1. kirjeldatud perioodi kasutustasu) ja lisatingimuste (ideekavandi) sisukus/väärtus ning pakkuja eelnev kogemus sarnaste teenuste pakkumisel. Parima pakkumise esitanud pakkuja tunnistatakse pakkumise võitjaks.

5.7. Hindamiskriteeriumite osakaal on järgmine: tegevuste ja teenuste idee sisukus/väärtus ja pakkuja eelnev kogemus esitatava teenuste/tegevuste valdkonnas 50%, investeringute kava ja ideed 30%, pakkumise hind 20%.

6. Hindamise protsess

6.1. Kõigi hindamiskriteeriumite osas määrab iga komisjoni liige pakkujate paremusjärjestuse ehk kohad ja annab vastavad kohapunktid: 1. koht - ... punkti 2. koht -... punkti ...koht- ...punkti.

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

6.3. Pakkumisi hindavad kõik komisjoni liikmed eraldi mõlemas kriteeriumis ning lõplik paremusjärjestus selgub kõikide komisjoni liikmete punktide summeerimise.

6.4. Pakkumise on võitnud pakkuja, kelle punktide summa on suurim.

6.5. Võrdväärsete pakkumiste korral annab kasutusse andja võrdväärset pakkumised esitanud pakkujatele võimaluse oma pakkumist 5 tööpäeva jooksul täiendada ja seejärel hinnatakse pakkumisi uuesti vastavalt esitatud tingimustele.

6.6. Komisjon teeb pakkumise võitja kinnitamiseks sellekohase põhjendatud otsuse.

6.7. Eelläbirääkimiste tulemused kinnitab Hiiumaa Vallavalitsus.

7. Moodustada komisjon eelläbirääkimistega pakkumise läbiviimiseks alljärgnevas koosseisus:

7.1. Tiit Reha (komisjoni esimees);

7.2. Omar Jõpiselg;

7.3. Aivi Telvik;

7.4. Frank Lukk;

7.5. Peeter Kondratjev.

8. Hiiumaa Vallavalitsuse kommunikatsiooniosakonnal avaldada eelläbirääkimistega pakkumise korras vallavara kasutusse andmise teade Hiiumaa valla kodulehel ja maakondlikus ajalehes „Hiiu Leht“ vähemalt 14 kalendripäeva enne pakkumiste esitamise tähtaega.

9. Otsus jõustub teatavastegemisest.

10. Otsuse peale on õigus esitada vaie Hiiumaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik otsusest teada sai või oleks pidanud teada saama või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul otsuse teatavaks tegemisest alates.

Eelnõu esitaja:

Ettekandja: