



TÜRI KULTUURIKESKUS

DIREKTORI KÄSKKIRI

Türi

5. aprill 2024 nr 23

Vallavara kasutusele andmiseks läbirääkimistega pakkumise algatamine ja läbirääkimistega pakkumise korra kinnitamine

Türi vallas Türi linnas aadressil Hariduse tänav 1 asub Türi vallale kuuluv hoone, mis on antud Türi Vallavalitsuse hallatava asutuse Türi Kultuurikeskuse valdusse ja kasutusse. Hoonesse on rajatud äriruumid kohviku pidamiseks ning osaliselt soetatud kohviku pidamiseks vajalik inventar.

Türi Kultuurikeskus ei vaja kohviku ruume ja inventari talle põhimäärusega sätestatud ülesannete täitmiseks, kuid toitlustusteenuse osutamine hoones on kultuurikeskuse enda teenuste osutamiseks (konverentsid, vastuvõttud, etendused jms) oluline ja vajalik. Hetkel on ruumid üürilepingu alusel kasutuses, üürileping lõpeb 8. juulil 2024 (viimane päev kaasa arvatud).

Lähtudes eelmärgitud asjaoludest ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 34 lõikest 2, ja Türi Vallavolikogu 30. novembri 2017 määruse nr 10 „Türi valla põhimäärus“ § 2 lõikest 4, on käskkiri antud Türi Vallavolikogu 25. jaanuari 2018 määruse nr 2 „Türi valla vara valitsemise kord“ § 13, § 14 lõike 1 punkti 3, § 16 lõike 1 punktide 1 ja 2 ning lõike 2, § 17 lõigete 1 ja 3, § 18 lõike 1, § 19 lõigete 1 ja 2 ning Türi Vallavalitsuse 30. novembri 2020 korralduse nr 389 „Türi Kultuurikeskuse tasulised teenused ning teenuste hindade ja vara kasutusele andmiseks üüri arvestamise alused“ punkti 8 alapunkti 14 alusel.

1. Algatada Türi vallas Türi linnas Hariduse tänav 1 asuva kultuurikeskuse esimesel korrusel paiknevate äriruumide (pind 87,4 m², hoone mõõdistamisplaanil ruumid 110-115) edaspidi nimetatud *äriruumid*) kasutusele andmiseks toitlustusasutuse pidamiseks läbirääkimistega pakkumine. Ruumid on võimalik üürile võtta alates 22. juuli 2024.

2. Kinnitada korralduse punktis 1 märgitud ruumide kasutusele andmiseks läbirääkimistega pakkumise korraldamiseks järgmine kord.

2.1 Läbirääkimistega pakkumise objekt

Läbirääkimistega pakkumise objektiks on Türi kultuurikeskuses, aadress Türi vald, Türi linn, Hariduse tänav 1, asuvad kohviku pidamiseks sobivad järgmised ruumid (kogupindala 87,4 m²) mille eest arvestatakse üüri. Ruumid antakse üürile koos inventariga (inventar on märgitud lisal 2);

1) ruum nr 110, suurus 21,7 m² (ruum on märgitud korralduse lisal 1 ja piiritletud rohelise joonega);

2) ruum nr 111, suurus 2,5 m² (ruum on märgitud korralduse lisal 1 ja piiritletud punase joonega);

3) ruum nr 112, suurus 2,7 m² (ruum on märgitud korralduse lisal 1 ja piiritletud sinise joonega);

4) ruum nr 113, suurus 2,8 m² (ruum on märgitud korralduse lisal 1 ja piiritletud rohelise joonega);

5) ruum nr 114, suurus 2,5 m² (ruum on märgitud korralduse lisal 1 ja piiritletud rohelise joonega);

6) ruum nr 115, suurus 55,2 m² (ruum on märgitud korralduse lisa 1 ja piiritletud punase joonega) (edaspidi nimetatud koos äriruumid).

Äriruumid antakse kasutusele läbirääkimistega pakkumise väljakuulutamise momendil olevas seisukorras ning kasutusperioodi jooksul ei ole Türi Kultuurikeskus läbirääkimistega pakkumise objektide remonti planeerinud. Vara olukorraga on läbirääkimistega pakkumisel osalejale läbirääkimistega pakkumise tingimustes sätestatud korras võimalik tutvuda.

Äriruumid antakse kasutusele eesmärgil, et kohvik teenindab kultuurikeskuses korraldatud sündmusi, seminare, konverentse, teatrietendusi jms ning tegutseb avaliku toitlustuskohana. Kultuurikeskuse sündmustest vabal ajal võib äriruume kasutada kaubandustegevuseks.

2.2 Läbirääkimistega pakkumise objekti hind (üür)

Kinnitada läbirääkimistega pakkumise objektiks olevate ruumide alghinnaks 2,50 eurot (kaks eurot ja viiskümmend senti) ruumi 1 (ühe) ruutmeetri kasutamise eest kuus.

2.3 Läbirääkimistega pakkumise objekti kulu katmine ja objekti kasutamine

2.3.1 Lisaks üürile on üürnik kohustatud tasuma vara kasutamisega seotud kõrvalkulu (elektrienergiakulu, soojaenergiakulu, veega varustamise, ühiskanalisatsiooni heitvee ärajuhtimise kulu, jms). Kõrvalkulu hakkab üürnik tasuma hetkest, mil ta on äriruumid saanud enda valdusse. Valduse üleandmise-vastuvõtmise aeg märgitakse äriruumide üleandmise aktis. Äriruumide kasutamisega seotud kõrvalkulu tasub üürnik üürileandja esitatud arve alusel, kusjuures arve aluseks võetakse teenuse pakkuja hinnad või arved.

2.3.2 Kõrvalkulu suurus arvutatakse alljärgnevate põhimõtete alusel.

Hoone tehnosüsteemid ei võimalda iga ruumi tarbimist eraldi mõõta, mistõttu hoone soojusenergiaga (äriruumide küte ja soe vesi) seotud kulu jagatakse hoone köetava kasuliku pinna suurusega või hoone köetava kasuliku pinna suurusega, millest on maha arvestatud pind, millel on äriruumide kütmiseks ja sooja vee valmistamiseks kuluva soojusenergia mõõtmiseks paigaldatud vastavad mõõteseadmed ja korrutatakse üürile võetud pinna suurusega.

Äriruumides elektrienergia tarbimisega seotud kulu arvestatakse äriruumis üürniku tarbitud elektrienergia mõõtmiseks paigaldatud voolumõõtja näidu alusel. Kui voolumõõtja ei tööta, jagatakse hoone elektrienergia tarbimisega seotud kulu hoone kasuliku pinna suurusega või hoone kasuliku pinna suurusega, millest on maha lahutatud pind, millel on elektrienergia mõõtmiseks paigaldatud voolumõõtjad, ja korrutatakse üürniku poolt üürile võetud pinna suurusega.

Äriruumides tarvitatava ühisvee ja -kanalisatsiooni abil heitvee ärajuhtimisega seotud kulu arvestatakse vee mõõtmiseks ruumi paigaldatud veemõõtja näidu alusel. Kui mõõtjat ei ole või kui see ei tööta, jagatakse hoones vee ja kanalisatsiooni tarbimisega seotud kulu hoone kasuliku pinna suurusega, millest on maha lahutatud pind, kus on võimalik mõõta vee tarbimise ja ühiskanalisatsiooni abil heitvee ärajuhtimisega seotud kulusid, ning korrutatakse üürniku poolt üürile võetud pinna suurusega.

Ühiskanalisatsiooni ärajuhitava heitvee kogus võrdsustatakse ühisveevärgist üürniku tarvitatud vee kogusega.

2.3.3 Segaolmeprügi äraveo korraldab üürnik. Biojätmed ladustatakse Türi Kultuurikeskuse hallatavasse biojätmete konteinerisse ning üürnik on kohustatud tasuma käitlemiskulu. Muu prügi (klaas- ja segapakend ning paber ja papp) on üürnikul õigus ladustada Türi Kultuurikeskuse jäätmekonteinerites.

2.3.4 Muude teenuste (näiteks reklaami paigaldamine, ukseiltide paigaldus ja vahetus, jms.) loetelu ja kasutamise tingimused sätestatakse eraldi kokkulepetes.

2.3.5 Üürnik on kohustatud maksma üüri iga kuu eest hiljemalt sama kuu kolmekümnendaks (30) kuupäevaks üürileandja või tema esindaja arvelduskontole. Tasu kõrvalkulu ja muu kulu eest on üürnik kohustatud maksma arvel märgitud maksetähtpäeval.

2.3.6 Üürileandja on kohustatud väljastama üüri, kõrvalkulu ja muu kulu tasumise alusena üürnikule arve hiljemalt neliteist (14) päeva enne eelpool nimetatud kulu (üür, kõrvalkulu ja muu kulu) tasumise maksetähtpäeva.

2.3.7 Kui äriruumi kasutamise seotud teenuste osutaja tõstab oma teenuste hindu, on üürileandjal õigus tõsta nimetatud teenuste eest makstavat tasu vastavalt teenuste hinna tõusule teenuse osutaja kehtestatud tähtajal, teatades teenuste hinna tõusu põhjusest üürnikule.

2.3.8 Tasumisele kuuluvate maksete (üür, kõrvalkulu ja muu kulu) tasumisega viivitamise korral sätestab üürileandja lepingus viivise 0,02% (null koma null kaks protsenti) võlgnetavalt summalt iga viivitatud päeva eest. Viivise tasumine ei vabasta üürnikku kohustustest tasuda üüri, tasu kõrvalkulu ja muu kulu eest.

2.3.9 Üürnik on kohustatud kasutama äriruume hoolikalt ja tagama oma kulul vara tavapärase korrashoiu, sealhulgas tegema äriruumides omal kulul hooldusremonti (so töid, mille käigus ei vahetata ega muudeta hoone ega äriruumide põhikonstruktsioone, vaheseinu, põrandaid, sanitaartechnikat, vee-, kanalisatsiooni-, kütte-, side- ja elektrisüsteeme ega tuletõrje-, ventilatsiooni- ja signalisatsiooniseadmeid ega muudeta äriruumide sisekujundust ja värvilahendusi), kui see on vajalik äriruumide sihtotstarbeliseks kasutamiseks üürniku poolt.

2.3.10 Üürnik võib teha parendusi ja muudatusi üksnes üürileandja eelneval kirjalikul nõusolekul. Nõusoleku taotlemisel peab üürnik teatama üürileandjale parenduste ja muudatuste tegemiseks kavandatavate abinõude liigist ja ulatusest (vajadusel plaan, projekt vms, materjalide kirjeldus) ja nendega kaasnedavatest mõjutustest äriruumile ning parenduste ja muudatuste planeeritava maksumuse.

2.3.11 Üürnik on kohustatud kasutama talle üle antud mööblit ja vara hoolikalt ning tagama oma kulul vara tavapärase korrashoiu.

2.3.12 Üürnik on üürilepingu lõppemisel kohustatud äriruumid üürileandjale korrastatuna koos kõigi muudatuste, parenduste ja päraldistega üle andma, mida ei ole äriruume ega hoonet kahjustamata võimalik eraldada ja ära viia

2.3.13 Üürnik on kohustatud arvestama mitteiluruumi kasutamisel naabrite huvidega ja mitte risustama hoone ühiskasutatavaid ruume ning hoone ümbrust, koristama mitteiluruumi oma kulul, kinni pidama keskkonna-, tuleohutuse, sanitaar- ja töökaitsealastest normatiivaktidest, mitte hoiustama mitteiluruumis ega hoone ühiskasutatavates ruumides aineid ja tehnoloogiat, mis võivad kaasa tuua üldkehtivate keskkonnakaitse, sanitaar-, tuleohutuse- ja teiste normide rikkumise.

2.3.14 Mitte andma üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta äriruume osaliselt või täielikult allüürile ega muul viisil allkasutusse.

2.3.15 Üürnik on kohustatud viivitamatult teatama üürileandjale äriruumide puudustest ja kasutamise takistustest, äriruumis toimunud avariist, tulekahjust, õnnetusest.

2.3.16 Üürnik vastutab elektrienergia tarbimise ohutuse eest ega tohi kasutada elektriseadmeid, mis alandavad elektrienergia kvaliteeti ja varustuskindlust võrreldes kehtivate nõuetega.

2.3.17 Äriruumides on suitsetamine keelatud ning nimetatud nõuet peab üürnik nõudma ka oma töötajatelt ja klientidelt.

2.4 Üürile andmise tähtaeg

Äriruimid ja vara antakse üürile kuni 5 (viieks) aastaks. Äriruimid ja vara on võimalik kasutusele võtta alates 22. juuli 2024.

2.5 Äriruumidega tutvumine

Äriruumide ja varaga on võimalik tutvuda tööpäevadel ning aeg selleks tuleb eelnevalt kokku leppida Türi Kultuurikeskuse haldusjuhiga (telefon 5348 4680).

2.6 Pakkumuse esitamine

2.6.1. Pakkumus tuleb esitada Türi Kultuurikeskusele (Hariduse tänav 1, Türi linn, Türi vald või digitaalselt allkirjastatult e-posti aadressile piret.kultuur@tyri.ee) hiljemalt 28. mai 2024 kella 17:00ks.

2.6.2. Pakkumuses peavad sisalduma:

- 1) pakkuja nimi (füüsilise isiku ees- ja perekonnanimi või juriidilise isiku äriregistrisse või mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse kantud nimi), juriidilise isiku puhul ka esindaja nimi, füüsilise isiku isikukood või juriidilise isiku registrikood, aadress teadete saatmiseks ja haldusaktide kättetoimetamiseks ning sidevahendi andmed (telefon, e-post pakkuja valikul)
- 2) äriruumide aadress, millele tehakse pakkumus;
- 3) pakutav üürihind eurodes (numbrite ja sõnadega) ühe ruutmeetri kasutamise eest kuus;
- 4) kontseptsioon tootlustusteenuse osutamiseks (kohviku tegevuse kirjeldus, kohviku eeldatav lahtioleku aeg, kohviku näidismenüü, soovitatavalt erimenüü võimalus toidutalumatuslega klientidele (võimalusel võiks menüü lähtuda Eesti riiklikest toidumissoovitustest);
- 5) visioon kultuurisündmuste teenindamisest:
 - a) valmisolek teenindada sündmuste (kontsert, teater) toimumise ajal külastajaid kuni tund pärast etenduse lõppu ning tagada vajadusel täiendav müügilaua olemasolu fuajees;
 - b) valmisolek tagada kohviku lahtiolek suursündmuste ajal (festivalid, laadad vms);
 - c) valmisolek tagada suvisel perioodil (mai–september) külastajatele võimalus einestada kohviku väliterrassil;
- 6) pädevus ja/või varasem kogemus pakutavas valdkonnas.
- 7) kinnitus selle kohta, et soovitakse osaleda korralduses märgitud äriruumide läbirääkimistega pakkumisel, ollakse tutvunud pakkumise tingimustega ning äriruumide seisukorraga;
- 8) kinnitus, et pakkuja on maksevõimeline, tema vara ei ole arestitud ja tema suhtes ei ole algatatud likvideerimis- ega pankrotimenetlust või tehtud pankrotiotsust;
- 9) kinnitus, et pakkujal puuduvad pakkumuse esitamise tähtpäeva seisuga ajatamata kohustused riiklike maksude osas;
- 10) kinnitus, et pakkujal või juriidilise isiku puhul juriidilisel isikul ja juriidilise isikuga seotud füüsilisel isikul puuduvad pakkumuse esitamise tähtpäeva seisuga Türi valla ees täitmata kohustused;
- 11) pakkumuse tegemise kuupäev;
- 12) pakkumuse esitaja allkiri.

Lisainformatsioon Türi Kultuurikeskuse haldusjuhi (telefon 5348 4680) käest.

2.7 Läbirääkimistega pakkumisest osa võtma õigustatud isikud

Läbirääkimistega pakkumisel võivad osaleda juriidilised ja füüsilised isikud, kes korralduse punktis 2.6.1 märgitud tähtajal on esitanud kirjaliku pakkumise. Pakkumus tuleb esitada korralduse lisas 3 toodud vormil.

2.8 Läbirääkimistega pakkumisele kvalifitseerumine

2.8.1 Tähtajaks esitatud pakkumuste läbivaatamisel viib Türi Kultuurikeskus läbi kvalifitseerimise, mille raames kontrollitakse pakkuja vastavust esitatud nõuetele. Türi

Kultuurikeskusel on õigus nõuetele mittevastava pakkuja pakkumus tagasi lükata. Sellisel juhul ei jätku pakkuja edasises menetluses.

2.8.2 Läbirääkimistele kutsutakse nõuetele vastava pakkumise teinud osalejad pärast pakkumuste avamist nende pakkumise esitamise järjekorras;

2.8.3 Läbirääkimiste käigus saab pakkuja selgitada oma pakkumuse sisu ja komisjonil on võimalik esitada täpsustavaid küsimusi.

2.9 Läbirääkimistega pakkumise tulemuste hindamine ja edukaks tunnistamine

2.9.1 Läbirääkimistega pakkumise tulemused avalikustatakse Türi Kultuurikeskuse kodulehel www.tyrikultuurikeskus.ee ja võtjaga sõlmitakse üürileping.

2.9.2 Läbirääkimistega pakkumise tulemuste kinnitamine on läbirääkimistega pakkumise võitja kinnitamine või läbirääkimistega pakkumise nurjunuks tunnistamine (pakkumise tagasilükkamine).

2.9.3 Läbirääkimistega pakkumise tulemused kinnitab Türi Kultuurikeskuse direktor hiljemalt pakkumise esitamise tähtpäevale järgneva 10 tööpäeva jooksul.

2.9.4 Läbirääkimistega pakkumise võitjale ning isikutele, kelle pakkumine lükati tagasi, saadetakse vastav teade tähtkirja, elektronkirja või käsipostiga.

2.9.5 Läbirääkimistega pakkumise tulemuste hindamine ja edukaks tunnistamine:

a) teenuseosutaja pakutav hind ärruumi pinna 1 (ühe) ruutmeetri kasutamise eest kuus (üür), osakaal kuni 30 punkti;

b) teenuseosutaja esitatud kontseptsiooni toitlustusteenuse osutamiseks (kohviku tegevuse kirjeldus, kohviku eeldatav lahtioleku aeg, kohviku näidismenüü, soovitatavalt erimenüü võimalus toidutalumatuslega klientidele, (võimalusel võiks menüü lähtuda Eesti riiklikest toitumissoovitustest), osakaal kuni 30 punkti;

c) valmisolek teenindada sündmuste (kontsert, teater) toimumise ajal külastajaid kuni tund pärast etenduse lõppu ning tagada vajadusel täiendav müügilaua olemasolu fuajees, osakaal kuni 10 punkti;

d) valmisolek tagada kohviku lahtiolek suursündmuste ajal (festivalid, laadad vms) osakaal 10 punkti;

e) valmisolek tagada suvisel perioodil (mai–september) külastajatele võimalus einestada kohviku väliterrassil osakaal 10 punkti;

f) teenuseosutaja pädevus ja/või varasem kogemus pakutavas valdkonnas osakaal 10 punkti.

2.10 Üürilepingu sõlmimine

2.10.1 Läbirääkimistega pakkumise võitja peab ärruumide üürilepingu sõlmimiseks ilmuma Türi Kultuurikeskusesse (aadress Järva maakond, Türi vald, Türi linn, Hariduse tänav 1) ning esitama kõik ärruumide üürilepingu sõlmimiseks vajalikud dokumendid. Ärruumide üürilepingu sõlmimise aja teatab Türi Kultuurikeskus läbirääkimistega pakkumise võitnud isikule hiljemalt 5 (viis) kalendripäeva enne ärruumide üürilepingu sõlmimise päeva.

2.10.2 Kui läbirääkimistega pakkumise võitja ei ilmu ärruumide üürilepingut sõlmima, tunnustab Türi Kultuurikeskus läbirääkimistega pakkumise nurjunuks. Türi Kultuurikeskus võib jätta läbirääkimistega pakkumise nurjunuks tunnistamata ning kutsuda ärruumide üürilepingut sõlmima läbirääkimistega pakkumisel paremuselt teise pakkumise teinud isiku.

2.11 Läbirääkimistega pakkumise nurjunuks tunnistamine

2.11.1 Türi Kultuurikeskus võib tunnustada läbirääkimistega pakkumise nurjunuks, kui:

- 1) läbirääkimistega pakkumisele ei esitatud ühtegi pakkumist või kõik pakkumised lükati tagasi;
- 2) on tuvastatud, et osavõtjate vahelised kokkulepped on mõjutanud läbirääkimistega pakkumise tulemust.

2.11.2 Türi Kultuurikeskus võib tunnustada läbirääkimistega pakkumise osaliselt nurjunuks, kui läbirääkimistega pakkumise võitja ei ilmu ärruumide üürilepingut sõlmima.

2.12 Pakkumise tagasi lükkamine

Türi Kultuurikeskus lükkab pakkumise tagasi ning ei hinda seda, kui:

- 1) pakkumine ei vasta läbirääkimistega pakkumise tingimustele ega ole vormikohane;

- 2) pakkumist ei ole teinud tsiviilseadustiku üldosas märgitud isik (pakkumist ei saa esitada seltsing);
- 3) pakkumise korraldaja on pakkumuses toodud kinnitusi kontrollides tuvastanud, et on esitatud valeandmed või kinnitused ei ole tõesed.

2.13 Teate avaldamine äriruumi kasutusele andmiseks läbirääkimistega pakkumise korraldamisest.

Türi Kultuurikeskusel kui ametiasutusel avaldada teade läbirääkimistega pakkumise kohta internetis Türi Kultuurikeskuse ning Türi valla kodulehel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Ülle Välimäe