

Põlva Vallavalitsuse 15.05.2025 korralduse „Eelläbirääkimistega pakkumise korraldamine vallavara kasutusse andmiseks” nr 2-3/187 lisa

ENAMPAKKUMISE TINGIMUSED

vallavara kasutusse andmisel eelläbirääkimistega pakkumise korras

Põlva Vallavalitsus korraldab Põlva Vallavolikogu 21.02.2018 määruse nr 20 „[Põlva vallavara valitsemise kord](#)“ § 16 lg 1 alusel enampakkumise Põlva Kultuuri- ja Huvikeskuse kohvikupindade rendile andmiseks Põlva Kultuuri- ja Huvikeskuses, aadressil Kesk 15, Põlva ning teeb ettepaneku esitada pakkumus. Ruumid antakse kasutusse eelläbirääkimistega pakkumise korras.

Enampakkumise korraldaja: Põlva Vallavalitsus

Rendileandja: Põlva Kultuuri- ja Huvikeskus

Enampakkumise nimetus: „Põlva Kultuuri- ja Huvikeskuse kohviku enampakkumine“.

1. Rendile antavad ruumid

1.1. Rendile antakse järgmised pinnad:

- I korrusel paiknevad kohvikuruumid koos arendusvõimalusega õuealale;
- katusepargi „Taevapark“ kohvikuala ehk I ja II katuseterrassil paiknev kohvikupind (edaspidi *katusekohvik*).

1.2. Rendile antav pind

Objekt	Pind m ²	Märkused
I korrusel asuv kohvik abiruumidega	228,4 m ²	Kohviku teenindussaal (ca 50 istekohaga), garderoob ja esinejate ruum suurusega 168,49 m ² , köök koos abiruumidega kokku suurusega 59,89 m ² .
Kohviku kõrval asuv õueala	727 m ²	Kohvikust otse väljapääs privaatsele ja rohelisele õuealale. Annab võimaluse kohvikule väliterrassi ja õueala väljaarendamiseks.
Katuseterrassidel asuv katusekohvik I ja II tasapinnal koos abiruumidega	280,5 m ²	2024.a. valminud kohvikupind kultuurikeskuse katuseterrassidel (osa „Taevapargist“). Olemas kohviku abiruum ja wc-d.

*Rendipindade ja õueala plaanid Lisa 2 ja Lisa 3.

1.3. Rendile antavate pindade olukorra kirjeldus

1.3.1. I korruse kohvikuruumid

Kohvikusaal on möbleeritud interjööri ja baariletiga, mis renoveeriti 2022. aastal sisekujundaja Karita Tammiku poolt loodud sisearhitektuursete jooniste ja sisustusplaani järgi. 2022.a. renoveeriti ka külaliste garderoob ja esinejate puhke- või abiruum. 2022. aastal on soetatud kohvikusaali tausthelisüsteem (2 kõlarit, võimendi, arvuti).

Kohviku siseruumides asuv köögiosa ja abiruumid I korrusel vajavad kohendamist ning osalist remonti. Köögis on olemas töötav väljatõmbe ventilatsioonisüsteem (soetatud 2011. aastal),

köögiseadmed puuduvad. Kohviku külalisi teenindav tualett on ühiskasutuses Kultuuri- ja Huvikeskusega (edaspidi *kultuurikeskus*). Kohvikul on roheline ja privaatne õueala, mis annab võimaluse avada suvehooajal väliterrass ning korraldada üritusi. Kohvikul on kultuurikeskuses eraldiseisev sissepääs ning oma valvesüsteem.

1.3.2. Katusekohvik

Katuseiterrassidel asuv katusekohviku pind valmis 2024. aastal. Kohvikupinnal on olemas 2024.a. soetatud välimööbel (statsionaarne baarilett ning kohviku lauad ja toolid 76 inimesele). Katusekohvikul on olemas kõrvalasuv kinnine abiruum ja 2 tualettruumi. Abiruumis on olemas valamü kapiga. Kohvikuterrassi maksimaalne mahutavus on kuni 200 inimest.

2. Rendileandja ootused ja nõuded toitlustusteenusele

2.1.Kohviku roll kultuurikeskuses

Kohviku esmane ülesanne on teenindada kõiki Põlva Kultuuri- ja Huvikeskuses toimuvaid sündmusi, sealhulgas teatrietendusi, kontserte, balle, pidusid, vastuvõtte, seminare, tellitud üritusi ning suviseid sündmusi katusel. Need sündmused toovad igakuiselt keskusesse potentsiaalseid kohviku külastajaid. Lisaks korraldab kultuurikeskus aastas kuni kaks festivali (vt lisa 5 „Põlva Kultuuri- ja Huvitegevuse tutvustus“).

Katusepark on mõeldud kui avatud linnaruumiosa, mis peab olema ligipääsetav kõigile külastajatele. Katusepargis ehk katusel toimuvad avalikud sündmused korraldab üksnes rendileandja, kus sündmuste toitlustuse eest vastutab rentnik. Rentnikul on õigus broneerida katusekohvikus laudu privaatseteks sündmusteks (nt sünnipäevad, pulmalauad vms), tingimusel, et säilib võimalus ka teistele külastajatele katusekohviku ja Taevapargi külastamiseks.

2.2 Katusekohviku lahtiolek ja turvalisus

Katusekohvikul puudub kultuurikeskusest eraldiseisev evakuatsioonitee, mistõttu võib see olla avatud üksnes kindlatel tingimustel ja aegadel, mis on kooskõlas kultuurikeskuse lahtiolekuaegadega. Kultuurikeskus on avatud tööpäeviti kell 9.00-21.00 ning nädalavahetustel üksnes sündmuste toimumise ajal.

Rendileandja ootuseks on, et katusekohvik oleks suvekuudel (juunis, juulis ja augustis) avatud reedeti kuni kella 21.00-ni ning laupäeviti ja pühapäeviti kell 11.00–17.00. Nimetatud aegadel tagab rendileandja omapoolse majavalve.

Kui rentnik soovib katusekohvikut kauem avatuna hoida, on ta kohustatud tasuma ühe valvetöötaja – kas administraatori või turvatöötaja, kes asub I korruse valvelauas – töötasu või korraldama muul viisil maja valve tagamist.

2.3. Rendileandja ootused teenuse osutajale

Rendileandja eesmärk on leida toitlustuspartner, kellel on selge nägemus ja arusaam oma tegevusest, piisav kogemus toitlustusvaldkonnas, tahe pakkuda tervislikke ja kaasaegseid maitseelamusi ning võimekus areneda ja kohaneda kultuurikeskuse vajadustega.

Oluline on, et teenuse osutaja suhtuks lugupidavalt kultuurikeskuse sündmustesse ning arvestaks asutuse maine, olemuse ja eesmärkidega.

2.4.Kohviku mainekujunduslik roll

Kultuurikeskuse kohvikul on keskuse üldises mainekujunduses tähtis osa. Läbi maitseelamuste ja teeninduse kujundatakse külastuskogemusi, mis võivad olla nii positiivsed kui ka negatiivsed. See puudutab nii igapäevaseid külastajaid kui ka teatri-, kontserdi- ja peokülalisi, esinejaid ning sündmuste korraldajaid.

2.5. Koostöösuhe ja teenindusstandardid

Rendileandja ootab teenuse osutajalt koostöövalmidust ja sõbralikku suhtumist, et ühiselt pakkuda sündmuste külastajatele ja esinejatele meeldejävvaid elamusi. Teenindus peab olema viisakas, professionaalne ja kõrgetasemeline.

Teenuse osutaja peab tagama kaasaegse ja kvaliteetse klienditeeninduse, korrektse ja esindusliku teenindajate välimuse (soovitavalt ühtne vormiriietus), sõbraliku suhtluse külastajatega, teenindajate eesti ja inglise keele oskuse suhtlustasandil.

2.6. Erivajadustega arvestamine

Teenuse osutaja peab arvestama külastajate profiiliga ja suutma pakkuda erimenüüsid klientidele, kellel on toidutalumus (nt laktoosi-, gluteenitalumus vms). Samuti peab tagatud olema ligipääsetavus liikumispuudega inimestele ning peresõbralik teenindus.

2.7. Lisa kohvikuleti kasutamine suurematel üritustel

Teenuse osutaja peab olema valmis teenindama suurematel üritustel ka publikualal, avades seal ajutise kohvikuleti vähemalt üks tund enne sündmuse algust, sündmuse vaheaegadel ning vajadusel kuni selle lõpuni. Publikuala menüü peab võimaldama kiiret teenindust ning rendileandjal on õigus menüü koostamises kaasa rääkida. Kui sündmus eeldab lisainventari kasutamist, tasub sellega seotud kulud teenuse osutaja.

2.8. Personal ja töökorraldus

Sündmuste ajal peab tööle olema kaasatud piisav arv teenindajaid, et vältida pikkade järjekordade tekkimist. Teenuse osutajal peab olema võimekus paindlikuks tööjõu planeerimiseks vastavalt sündmuste mahule ja ajakavale.

3. Üldtingimused

- 3.1. Rendile antakse ruumid, mis on nimetatud käesoleva enampakkumise tingimuste punktis 1;
- 3.1. Rendilepingu tähtaeg on 5 aastat, mida võib poolte kokkuleppel pikendada kuni 5 aastat või poolte kokkuleppel lepingu ennetähtaegselt lõpetada.
- 3.2. Rendi alghind enampakkumisel on 400 eurot kuus, millele lisandub käibemaks õigusaktides sätestatud korras;
- 3.4. Lisaks rendile tasub rentnik kohviku ruumide kasutamisega seotud kõrvalkulud;
- 3.5. Rendihinnas sisaldub olemasoleva inventari (Lisa 4) kasutamine;
- 3.6. Rentnik uuendab I korruse kohviku köögi ja köögi abiruumide tehnika ning sisustuse;
- 3.7. Rentnik kohustub täitma rendilepingust ja enampakkumise tingimustest tulenevaid nõudeid ja kohustusi. Rendilepingu tingimused on sätestatud käesoleva dokumendi Lisas 1.

4. Pakkumuse esitamine ja enampakkumisel osalemise tingimused

- 3.1. Pakkumuse esitamise tähtaeg on 14 päeva arvates enampakkumise teate avaldamisest. Pakkumus, mis ei ole esitatud tähtaegselt või ei vasta nõuetele, lükatakse tagasi ja enampakkumisel ei osale.
- 3.2. Kirjalik pakkumus peab sisaldama vähemalt järgmisi andmeid ja dokumente:
 - 3.2.1. Pakkuja nimi ja kontaktandmed;
 - 3.2.2. **kohviku kontseptsioon ja nägemus kultuurikeskuse kohvikust ning teenuse osutamise kirjeldus**, mis võtab arvesse Põlva Kultuuri- ja Huvikeskuse olemust, rendile andja ootusi ja majas toimuvaid sündmuseid (kirjeldatuna maksimum kolmel A4-l). Teenuse osutamise kirjelduses näidata nt indikatiivne töötajate arv, võimalike lisateenuste kirjeldus jms;
 - 3.2.3. soovitatult näidiskujundusega **kohviku näidismenüü** (sh söögimenüü ja joogikaart) ning **vaheajatellimuse näidismenüü** (soolased ja magusad suupisted, koogid ja snäkid ning joogikaart teatrietenduste ja kontsertide vaheaegadel. Vaheaegade pikkus tavapäraselt 20-30 minutit). Pakkumuses esitatav kohviku kontseptsioon ja nägemus ning teenuse osutamise kirjeldus ja kohviku ja vaheajatellimuse näidismenüü on aluseks pakkumuse hindamisel vastavalt hindamismetoodikas toodud hindamiskriteeriumitele „Kohviku kontseptsioon, nägemus kultuurikeskuse kohvikust“ ja „Kohviku ja vaheajatellimuse näidismenüü“. Palume tutvuda hindamismetoodikaga ning hindamiskriteeriumitega;
 - 3.2.4. **pakkuja pakutav rendihind eurodes ühes kalendrikuus käibemaksuta**. Pakutav rendihind ei sisalda igakuised rendipinna kommunaalkulusid (vesi, kanalisatsioon, elekter jms). Rendihind ühes kalendrikuus **ei või olla madalam kui 400 eurot**, millele lisandub käibemaks õigusaktides sätestatud korras;
 - 3.2.5. **pakkuja toitlustusvaldkonnas varasema tegutsemise kogemuse** tõendamiseks esitada toitlustusettevõtte lühitutvustus, mis kajastab muuhulgas ettevõtja varasemat tegevust ja kogemust.
- 3.3. Pakkumus esitada e-posti aadressil eerika.mark@kultuurikeskus.ee märkega “Põlva Kultuuri- ja Huvikeskuse kohviku enampakkumine”.
- 3.4. Pakkujal on võimalik tutvuda rendile antava objektiga leppides selleks eelnevalt aja kokku kontaktidel Eerika Mark, telefon +372 533 27 335, e-post eerika.mark@kultuurikeskus.ee.
- 3.5. Pakkumuse vormistamisel järgib pakkuja enampakkumises toodud nõudeid.
- 3.6. Pakkuja allkirjastab pakkumuse tervikuna digitaalselt. Vajadusel lisada esindusõigust tõendav volikiri.
- 3.7. Pakkuja märgib pakkumuses, milline teave on pakkuja ärisaladus ning põhjendab teabe ärisaladuseks määramist.
- 3.8. Pakkumuses sisalduvat teavet võib avalikustada seaduses sätestatud juhtudel ja ulatuses.
- 3.9. Enampakkumisel osalejal peab olema eelnev kogemus toitlustusettevõtteks;
- 3.10. Enampakkumisel osaleja peab olema täitnud oma kohustused riiklike ja kohalike maksude osas, selle tasumise kohustuse täitmist kontrollitakse krediidiinfo vahendusel.
- 3.11. Enampakkumisel osaleja ei ole rikkunud Põlva Vallavalitsusega ja Põlva Kultuuri- ja Huvikeskusega sõlmitud lepinguid nii, et rikkumise tulemusena on lepingust taganatud või leping üles öeldud, hüvitatud kahju või makstud leppetrahvi.

- 3.12. Enampakkumisel osaleja, kes ei ole täitnud punktides 3.10.-3.11. sätestatud tingimusi, kõrvaldatakse enampakkumiselt ning ei osale edasisel pakkumuste hindamisel.

4. Selgituste saamise kord

- 4.1. Pakkujal on õigus saada selgitusi ja lisateavet enampakkumise dokumentide kohta. Selgitusi ja/või lisateavet võib küsida kirjalikult.
- 4.2. Enampakkumise korraldaja vastused koos küsimustega edastatakse pakkuja kirjalikult 3 tööpäeva jooksul sellekohase taotluse saamisest arvates e-posti kaudu. Enampakkumise korraldaja avaldab küsimuse ja vastuse elektroonselt enampakkumuse kutse juures. Pakkujad on kohustatud jälgima enampakkumuse kutse juures olevat ja lisatavat infot.
- 4.3. Enampakkumise korraldajal on õigus küsida pakkujalt täpsustavat informatsiooni.

5. Pakkumuste tagasilükkamine

- 5.1. Enampakkumise korraldaja lükkab kõik pakkumused tagasi järgmistel juhtudel:
- 5.1.1. kui enampakkumise korraldamiseks vajalikud tingimused on oluliselt muutunud ja muudavad enampakkumise realiseerimise võimatuks;
- 5.1.2. kui esitatud pakkumuste kontseptsioon ja planeeritud tegevused ei täida rendileandja vajalikku eesmärki;
- 5.1.3. kui on aset leidnud sündmus, mida saab pidada vääramatuks jõuks. Vääramatu jõud on asjaolu, mida rendileandja ei saa mõjutada;
- 5.1.4. kui eduka pakkuja pakkumusele on „Kohviku kontseptsioon, nägemus kultuurikeskuse kohvikust ning teenuse osutamise kirjeldus“ ja „Kohviku ja vaheajateljellimuse näidismenüü“ eest kokku minimaalsed väärtuspunktid ehk 25 punkti.

6. Läbirääkimiste pidamine

- 6.1. Enampakkumise korraldajal on õigus pidada läbirääkimisi enampakkumise tingimustele vastava pakkumuse esitanud pakkujaga pärast pakkumuste esitamist.
- 6.2. Läbi võib rääkida:
- 6.2.1. pakkumuse sisu (mh. pakutud kontseptsiooni ja tegevuste, menüü, rendihinna jms üle);
- 6.2.2. lepingutingimuste üle.
- 6.3. Läbirääkimised on konfidentsiaalsed. Enampakkumise korraldaja ei avalda läbirääkimiste käigus saadud pakkumust puudutavat teavet.
- 6.4. Läbirääkimistega alustatakse pärast pakkumuste vastavaks tunnistamist.
- 6.5. Enampakkumise korraldaja võib kasutada läbirääkimistel eksperte.
- 6.6. Läbirääkimistel saavutatud kokkulepped protokollitakse. Läbirääkimistel saavutatud kokkulepete alusel koostab pakkuja täiendatud pakkumuse. Juhul kui läbirääkimisi peetakse, hinnatakse pakkumusi punktis 7.6 toodud hindamiskriteeriumite alusel pärast nende täiendamist uuesti.

7. Pakkumuste hindamine ja hindamise kriteeriumid

- 7.1. Pakkumusi võrreldakse ja hinnatakse enampakkumise korraldaja moodustatud pakkujatest sõltumatu vähemalt 3-liikmelise hindamiskomisjoni poolt. Enampakkumise korraldaja võib kaasata komisjoni liikmeid (eksperte) ka väljapoolt;
- 7.2. Hindamiskomisjoni hindab enampakkumise tingimustele vastavaid pakkumusi.

- 7.3. Eduka pakkumuse valiku aluseks on majanduslik soodsus.
- 7.4. Enampakkumise korraldaja võrdleb ja hindab kõiki enampakkumise tingimustele vastavaid pakkumusi allpool toodud hindamiskriteeriumite alusel.
- 7.5. Hindamiskomisjon esitab hindamise tulemused põhjendatud kirjalikus koondprotokollis, mis allkirjastatakse hindamiskomisjoni liikmete poolt.
- 7.6. Pakkumuste hindamiskriteeriumid 100 punkti skaalal on järgnevad:

N	Hindamiskriteerium	Punktid
1	Kohviku kontseptsioon, nägemus kultuurikeskuse kohvikust ning teenuse osutamise kirjeldus	25
2	Kohviku ja vaheajatellimuse näidismenüü (soovitavalt kujundatuna)	50
3	Pakkuja pakutav rendihind ühes kalendrikuus käibemaksuta (<i>ei sisalda igakuised kommunaalkulusid</i>)	25
	KOKKU maksimaalselt punke	100

- 7.7. Pakkumusele omistatakse punktid, mis saadakse hindamiskriteeriumite eest omistatud punktide summeerimisel. Kokku on võimalik saada maksimaalselt 100 punkti.
- 7.8. Enampakkumise võitjaks tunnistatakse pakkuja, kelle pakkumusele omistatakse enim punkte.
- 7.9. Võrdsete punktide korral tunnistatakse enampakkumise võitjaks pakkumus, milles esitatud rendihind on kõrgeim. Kui ka rendihind on võrdne, siis tunnistatakse enampakkumise võitjaks pakkumus, millele on omistatud rohkem punkte kriteeriumi „Kohviku ja vaheajatellimuse näidismenüü“ eest.
- 7.10. Põlva Kultuuri- ja Huvikeskus sõlmib enampakkumise võitjaga rendilepingu enampakkumise kutses ning näidises esitatud tingimustel.

8. Hindamismetoodika

Kriteerium 1: Kohviku kontseptsioon, nägemus kultuurikeskuse kohvikust ning teenuse osutamise kirjeldus (maksimaalselt 25 punkti)					
Kriteeriumi komponendid:	Punktid	Kriteeriumi komponendid:	Punktid	Kriteeriumi komponendid:	Punktid
1. Pakkumuses on kohviku kontseptsioon ja nägemus kultuurikeskuse kohvikust detailselt ja põhjalikult kirjeldatud. 2. Visioon on selgelt seostatud ja proportsionaalne enampakkumise korraldaja kirjeldatud eesmärkide ja oodatava tulemusega. 3. Visioon kokku moodustab tervikliku käsitluse ning on üles ehitatud praktilise väljundi keskselt ning kaasaegselt. 4. Pakutud visioon tagab kultuurikeskuse kohviku eduka toimimise parimal võimalikul moel.	25	Pakkumuses on kohviku kontseptsioon ja nägemus kultuurikeskuse kohvikust suures osas kirjeldatud ja/või vastab üldiselt enampakkumise korraldaja ootustele ja/või on üldiselt põhjendatud ja/või sisaldab muid väiksemaid puudusi, mis ei võimalda anda kõrgemat hinnet. Punktid antakse, kui kasvõi üks maksimum-alamkriteeriumi punktide komponentidest ei ole täidetud või on seda osaliselt. Seejuures tuleb arvestada, et üle poole maksimum-alamkriteeriumi punkti-komponentidest peavad olema täidetud.	20	Pakkumuses on täidetud miinimumnõuded: Esitatud kontseptsioon ja nägemus kultuurikeskuse kohvikust on liiga üldine või lakooniline või suures osas kirjeldamata ja ei ole kooskõlas enampakkumise korraldaja kirjeldatud eesmärkide ja oodatava tulemusega või ei ole teostatav.	10
Kriteerium 2: Kohviku ja vaheajatellimuse näidismenüü (maksimaalselt 50 punkti)					
Kriteeriumi komponendid:	Punktid	Kriteeriumi komponendid:	Punktid	Kriteeriumi komponendid:	Punktid
1. Kohviku näidismenüü on mitmekesine ja vaheldusrikas, väärtustab tervisliku toitumise põhimõtteid ning eelistab kohalikku toorainet. 2. Vaheajatellimuse menüü ning joogikaart on mitmekesine ning sobiv kultuuriürituse formaadiga. 3. Näidismenüü on kooskõlas kultuurikeskuse	50	Pakkumuses on kohviku näidismenüü ja vaheajatellimuse menüü on suures osas kirjeldatud ja/või vastab üldiselt kultuurikeskuse kohviku kontseptsioonile ja/või sisaldab muid väiksemaid puudusi, mis ei võimalda anda kõrgemat hinnet. Punktid antakse, kui kasvõi	30	Pakkumuses on täidetud miinimumnõuded: 1. Esitatud on kohviku ja vaheajatellimuse näidismenüü. 2. Esitatud näidismenüüd ei ole piisava põhjalikkusega lahti kirjutatud või on liiga üldine või ei ole	15

kohviku kontseptsiooniga. NB! *Kohviku näidismenüüs ei pea joogikaarti välja tooma. *Pakkuja võib pakkumuse koosseisu lisada ka näidiskujundusega menüü!		üks maksimum alamkriteeriumi punktide komponentidest ei ole täidetud või on seda osaliselt. Seejuures tuleb arvestada, et üle poole maksimum alamkriteeriumi punkti-komponentidest peavad olema täidetud.		kooskõlas kultuurikeskuse kohviku kontseptsiooniga	
--	--	--	--	--	--

Kriteerium 3: Pakkuja poolt pakutav rendihind ühes kalendrikuus (ei sisalda igakuised kommunaalkulusid) (maksimaalselt 25 punkti).

Kõrgeima rendihinnaga pakkumus saab maksimaalse arvu punkte. Teised pakkumused saavad punkte proportsionaalselt vähem ja arvutatakse valemiga: "pakkumuse väärtus" / "suurim väärtus" * "maksimaalne punktide arv".

9. Lisad

- Lisa 1. Rendilepingu projekt
- Lisa 2. I korruse kohviku ja õueala plaan
- Lisa 3. Katusekohviku plaan
- Lisa 4. Kohviku inventari nimekiri
- Lisa 5. Põlva Kultuuri- ja Huvikeskuse tutvustus

Lisainfo enampakkumise ja tingimuste kohta:

Eerika Mark, direktor Põlva Kultuuri- ja Huvikeskus Tel: +372 533 27 335

Eerika.mark@kultuurikeskus.ee;