

## **PLATSI KINNISTU HOONESTUSÕIGUSE KONKURSS**

### **Konkursi tingimused**

Muhu Vallavalitsus, registrikood 75018710, asukoht Vallamaja, Liiva küla, Muhu vald 94701, (edaspidi: "Omanik") kuulutab käesolevaga välja konkursi Omanikule kuuluva kinnistu arendamiseks:

#### **1. Konkursi eesmärk ja üldsätted**

- 1.1. Konkursi eesmärgiks on välja selgitada lähtuvalt konkursi hindamiskriteeriumitest parim pakkumine Piiri küla Platsi kinnistu (8 134 m<sup>2</sup>) katastritunnusega 47801:007:0900 (edaspidi „Kinnistu“), koormamiseks hoonestusõigusega. Kinnistu on hoonestamata.
- 1.2. Konkursil osaleja (edaspidi „Pakkuja“) ning tema poolt esitatav pakkumine peavad vastama käesoleva konkursi tingimustega kehtestatud nõuetele.
- 1.3. Omanik juhindub konkursi läbiviimisel võlaõigusseadusega konkursi läbiviimisele kehtestatud nõuetest.
- 1.4. Kinnistu hoonestusõigusega koormamise eesmärgiks on tagada kinnistu väljaarendamine koos hoonestusega ning heaperemehelik ja jätkusuutlik kasutamine erinevate ettevõtlusalaste tegevuste läbiviimise otstarbel, mis avaldavad positiivset mõju Muhu valla arengule, kohalikule ettevõtluskeskkonnale ja tagavad kinnistu arendamise kaudu tööhõive suurendamise Muhu vallas.
- 1.5. Konkursil parimaks tunnistatud pakkujaga sõlmitakse hoonestusõiguse seadmise leping. Hoonestusõigus antakse Kinnistule 30 aastaks. Hoonestusõiguse omanikul on hiljemalt kolm kuud enne lepingu tähtaja lõppu võimalik pöörduda kirjaliku avaldusega Muhu Vallavolikogu poole hoonestusõiguse lepingu pikendamiseks.
- 1.6. Hoonestusõiguse seadmise lepinguga kaasneb Pakkujale investeerimiskohustus vähemalt viieks aastaks. Investeerimiskohustus on seotud Pakkuja poolt tehtud pakkumiste ja väljatöötatud äriplaaniga vastavalt punktile 5.1
- 1.7. Omanikul on õigus konkursist loobuda või muuta konkursi tingimusi, teatades sellest samal viisil nagu on avaldatud konkursi teade, samuti informeerides konkursile pakkumise esitanud isikuid kirjalikult konkursist loobumisest või konkursi tingimuste muutmisest. Konkursist loobumise korral tagastatakse kõik tasutud osavõtutasud ja tagatisrahad; konkursi tingimuste muutmise korral tagastatakse osavõtutasu ja tagatisraha isikule, kes muudatuse tõttu võtab esitatud pakkumise tagasi või kelle pakkumine ei vasta muudatuste tõttu konkursi tingimustele.

#### **2. Osavõtutasu, tagatisraha ja pakkumise alghind**

- 2.1. Pakkuja on kohustatud tasuma konkursil osalemise eest tagatisraha summas 500 eurot Omaniku arveldusarvele AS Swedbank EE782200001120228703 hiljemalt pakkumise esitamise tähtajaks. Parimaks tunnistatud pakkumise esitanud pakkuja poolt tasutud tagatisraha jääb Omanikule sõlmitavate lepingute järgselt pakkuja poolt tasumisele kuuluvate summade katteks. Ülejäänud pakkujatele tagastatakse tagatisraha 5 päeva jooksul arvates nende pakkumise tagasilükkamisest.
- 2.2. Kinnistule seatava hoonestusõiguse aastatasu pakkumise alghinnaks on 500 eurot.
- 2.3. Seatava hoonestusõigusega kaasnevate Kinnistu ehitustööde investeringu algsumma suurus on viie aasta kohta kokku 50 000 € (viiskümmend tuhat eurot).

### **3. Pakkuja kvalifitseerimise tingimused**

3.1. Pakkuja peab vastama alljärgnevatele nõuetele:

- 3.1.1. pakkuja peab olema kantud äriühinguna või välismaa äriühingu filiaalina Eesti äriregistrisse;
- 3.1.2. pakkujal ei tohi olla võlgnevusi Maksu- ja Tolliameti ees. Omanik kontrollib riiklike maksude võlgnevuse puudumist ise.
- 3.1.3. pakkuja tegevusala peab sobituma Konkursi punktis 1.4 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. Pakkumise esitamine, pakkumise vormi ja sisunõuded**

- 4.1. Konkursil osalev pakkuja peab esitama kinnistu arendamiseks nõuetekohase pakkumise (edaspidi „Pakkumine“). Vastasel juhul on Omanikul õigus nõuda Pakkumises täiendusi või lükata pakkumine tagasi.
- 4.2. Pakkumine tuleb esitada kirjalikus vormis eesti keeles ühes eksemplaris. Pakkumine tuleb esitada kinnises pakendis ning varustatud märksõnaga “PLATSI KINNISTU HOONESTUSÕIGUSE SEADMISE KONKURSS“ ning pakkumise esitaja nimi, aadress ja registrikood.
- 4.3. Pakkuja võib pakkumist muuta, esitades uue konkursi tingimustele vastava pakkumise, või pakkumise tagasi võtta üksnes enne pakkumiste esitamise tähtaja saabumist.
- 4.4. Pakkumine (koos lisadega) peab olema esitatud ja kohale saabunud aadressil Vallamaja, Liiva küla, Muhu vald 94701.
- 4.5. Pakkumine peab olema varustatud tiitellehe ja sisukorraga, kõik lehed peavad olema nummerdatud ja allkirjastatud pakkuja nimel tegutsemiseks esindusõigust omava isiku poolt.
- 4.6. Pakkumine peab sisaldama alljärgnevaid andmeid:
- 4.7. Pakkuja nime, registrikoodi, asukohta, aadressi, kontakttelefoni ja e-posti aadressi, samuti pakkuja esindaja nime ning viidet esindusõiguse alusele;
- 4.8. kinnistule hoonestusõiguse seadmise eest pakutavat hoonestusõiguse aastatasu suurust (vastavalt punktile 2.2), mis peab olema väljendatud eurodes nii numbriliselt kui ka sõnadega;
- 4.9. kinnistule hoonestusõiguse seadmisega Kinnistule investeeritavat kogusummat viie aasta kohta (vastavalt punktile 2.3), mida väljendatakse eurodes nii numbriliselt kui ka sõnadega;
- 4.10. märget selle kohta, millise tähtaja jooksul arvates konkursi tulemuste alusel lepingute sõlmimisest alustab arendaja kinnistul äriplaanis kirjeldatud tegevusi ning milliseks tähtjaks ja millises ulatuses teostatakse tegevuse alustamiseks vajalikud investeeringud ja tagatakse äriplaanis fikseeritud ulatuses tööhõive.

### **5. Konkursil esitatavad dokumendid**

5.1 Pakkuja peab esitama pakkumise lisadena alljärgnevad dokumendid:

- 5.1.1 Registriandmete väljatrükk; Pakkuja, kes peab asukohamaa seaduste kohaselt olema registreeritud äri- ja/või erialases registris, esitab sellekohase registritunnistuse või kehtiva koopia vastavast registritunnistusest. Juriidilisest isikust Eestis registreeritud

pakkuja puhul ei kohaldata antud sätet, kui andmed või dokumendid on hankijale oluliste kulutusteta avaliku registri kaudu kättesaadavad.

- 5.1.2 finantsasutuse poolt kinnitatud dokumendi koopiad, mis kinnitavad pakkuja poolt tagatisraha summas 500 eurot tasumist;
- 5.1.3 kehtiv tegevusluba, litsents ja/või väljavõte riiklikust registrist, kui pakkuja tegutseb tegevusalal, mis eeldab vastava tegevusloa, litsentsi ja/või riikliku registreeringu olemasolu.
- 5.1.4 pakkuja volituse alusel tegutseva esindaja volikiri;
- 5.1.5 pakkuja kinnitus, mille kohaselt pakkumine on jõus 90 päeva arvates pakkumiste esitamise tähtaja saabumisest;
- 5.1.6 pakkuja kinnitus, mille kohaselt pakkuja nõustub käesoleva konkursi tingimustega, samuti Omaniku poolt väljatöötatud lepingu projektides fikseeritud tingimustega ning kohustub sõlmima Omanikuga vastavad lepingud pakkuja poolt esitatud pakkumise parimaks tunnistamise korral hiljemalt 90 päeva jooksul arvates sellekohase otsuse teatavaks tegemisest;
- 5.1.7 pakkuja kinnitus, mille kohaselt pakkuja ei ole pankrotis ega likvideerimisel (sh tema suhtes ei tohi olla tehtud pankrotiotsust ega algatatud likvideerimismenetlust);
- 5.1.8 pakkuja äriplaan, mis peab koosnema alljärgnevatest osadest ja sisaldama järgnevaid andmeid:
  - I. Kokkuvõtte äriprojektist
  - II. ettevõtja majandustegevuse ülevaade
    - põhilised andmed
    - eelnev ja praegune majandustegevus
    - praegune finantsseisund, selle muutused
    - varad ja kohustused
  - III. Projekti iseloomustus
    - äriidee
    - projekti kirjeldus
      - sihtgrupid
      - tegevuste lühikirjeldus
      - ressursid
      - koostöö tegevuste läbiviimisel (tooraine, tarnijad, sisseostetavad teenused jne.)
    - ruumiline lahendus
      - hoone(te) otstarve, ehitustegevuste kirjeldus
      - hoonete välisilme kontseptsioon
      - juurdepääsuteede lahendus;
    - tööjõu vajadus ja planeeritud töökohtade arv ning spetsifikatsioon;
    - nõuded tööjõu kvalifikatsioonile, väljaõppe korraldamine jne
  - IV. Tooted (teenused)
    - toodete (teenuste) kirjeldus
  - V. Turustamine
    - turu kirjeldus (kui võimalik: potentsiaalsed tarbijad, turu suurus, pakkumise ja nõudluse vahekord jne)
  - VI. Projekti finantseerimine
    - projekti maksumus
    - finantseerimise vajadus ja planeeritavad allikad
    - projekti finantseerimise ja käivitamise ajakava.
  - VII. Finantsprognoosid
    - kasumiaruande prognoosid (esimesed 2 aastat kvartaalselt, edaspidi aastaprognosis)

## VIII. Äriprojekti riskid

### **6. Pakkumiste kvalifitseerumine ja pakkumiste tagasilükkamine**

- 6.1. Omanik kontrollib pakkujate vastavust konkursi tingimustega kehtestatud pakkuja kvalifitseerimise tingimustele ja esitatud pakkumise vastavust konkursi tingimustega kehtestatu sisu- ja vorminõuetele ning teatab kirjalikult kõigile pakkumise teinud isikutele eelläbirääkimistele kvalifitseerunud pakkujate nimed ja registrikoodid.
- 6.2. Omanikul on õigus sõltumata põhjusest lükata tagasi kõik kinnistu osas esitatud pakkumised, sh eelläbirääkimistele kvalifitseerunud pakkujate poolt esitatud pakkumised, samuti pakkumised, mis ei vasta Omaniku poolt heakskiidetud pakkumise liigile. Pakkumise tagasilükkamise korral informeerib Omanik vastava pakkumise esitanud pakkujat sellest kirjalikult hiljemalt 5 päeva jooksul sellekohase otsuse tegemisest ja pakkumise esitanud isikule tagastatakse tema poolt tasutud tagatisraha.

### **7. Pakkumiste hindamiskriteeriumid, hindamine**

- 7.1. Omanik hindab ja võrdleb kõigi eelläbirääkimistele kvalifitseerunud pakkujate poolt esitatud ning Omaniku nõudel pakkujate poolt täpsustatud pakkumisi, mida ei ole tagasi lükatud.
- 7.2. Pakkumiste hindamiskriteeriumid ja nende suhteline osakaal on:
  - a) Rendihind aasta kohta, st pakutud hind kogu kinnistu kohta 25%;
  - b) Esimese viie aasta investeeringud hoonete ehitus- ja renoveerimistöösse 35%;
  - c) Tegevuste mõju valla arengule ja kohalikule tööturule 20%;
  - d) Äriplaan 20%
- 7.3. Pakkujad järjestatakse iga kriteeriumi põhjal eraldi vastavalt konkreetse kriteeriumi eest saadud kohapunktidele. Kriteerium a) eest on võimalik saada maksimaalselt 25 kohapunkti, kriteerium b) eest 35 kohapunkti, kriteerium c) eest 20 kohapunkti ja kriteerium d) eest 20 kohapunkti, kokku seega 100 kohapunkti.
  - 7.3.1. Hinnakriteeriumi alusel saab maksimumpunktid kõrgeima hinnaga pakkumine. Teistele pakkumistele antakse punkte proportsionaalselt vähem.
- 7.4. Konkursil tunnistatakse parimaks pakkumiseks suurima kohapunktide arvu saanud pakkumine tingimusel, et nimetatud pakkumise teinud isik tasub Omaniku poolt esitatava arve alusel poolte vahel sõlmitava lepingu järgse ettemaksuna kokku kahe aasta renditasu vastavalt Pakkuja poolt konkursil esitatud kinnistu renditasu pakkumisele. Ettemaksu mittetasumisel Omaniku poolt määratud tähtajaks on Omanikul õigus tagasi lükata parima pakkumise teinud pakkumine ja tunnistada parimaks sellele järgnev pakkumine tingimusel, et viimane nõustab ettemaksu tasumisega, või lükata tagasi kõik tehtud pakkumised.
- 7.5. Omanik informeerib eelläbirääkimistele kvalifitseerunud pakkujat parima pakkuja valimise otsusest kolme tööpäeva jooksul peale vastava otsuse tegemist.

### **8. Konkursi võitnud pakkuja kohustused**

- 8.1. Hoonestusõigusega kaasneb Pakkujal kohustus koostada alale detailplaneering ja alustada kolme aasta jooksul pärast hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmimist majandustegevusega alustamiseks vajaliku taristu rajamist vastavalt Muhu valla poolt kehtestatud detailplaneeringule. Pakkuja on kohustatud välja ehitama viie aasta jooksul kinnistul kommunikatsioonid (vesi, kanalisatsioon, elekter) lähima liitumispunktini ning majandustegevuseks vajaliku(d) hoone(d), tagama juurdepääsu naaberkinnistutele ja korrastama kinnistu vastavalt kehtestatud detailplaneeringule.

## **9. Lepingute sõlmimine parima pakkumise teinud pakkujaga**

- 9.1. Parimaks tunnistatud pakkumise teinud pakkuja on kohustatud sõlmima Omanikuga pakkumise esemele vastavad notariaalsed lepingud hiljemalt 30 päeva jooksul arvates parima pakkumise valimise otsuse teatavakstegemisest. Lepingu sõlmimisega seotud kõik kulud kannab pakkuja.
- 9.2. Kui parimaks tunnistatud pakkumise teinud pakkuja ei sõlmi Omanikuga konkursi tingimuste punktis 9.1 nimetatud tähtajaks vastavaid lepinguid ning rikub sellega enesele võetud kohustust, on Omanikul õigus nõuda leppetrahvi summas, mis vastab parimaks tunnistatud pakkumise teinud pakkuja poolt tasutud ettemaksu summale, ning tasaarvestada see tasutud ettemaksuga.

## **10. Konkursi tähtaeg ja konkursitingimuste väljastamine**

- 10.1. Konkurss algab 28. mail 2018. a. Konkursitööde esitamise tähtaeg on 25. juuni 2018. a kell 17.00.
- 10.2. Konkursi tingimustega on võimalik tutvuda Muhu valla veebilehel [www.muhu.ee](http://www.muhu.ee). Konkursiteade avaldatakse ka vähemalt ühes maakondlikus ajalehes. Täpsustavaid materjale ja informatsiooni saab küsida Muhu Vallavalitsuselt aadressil Muhu vald, Liiva küla (tel: 453 0670, [raido.liitmae@muhi.ee](mailto:raido.liitmae@muhi.ee)).
- 10.3. Konkursi alusmaterjalid:
  - 10.3.1. Konkursi tingimused (käesolev dokument).
  - 10.3.2. Asendiplaan Piiri küla kaardil (Lisa 1).
- 10.4. Konkursi tingimused ja alusmaterjalid on saadaval ainult elektroonilisel kujul.

## **11. Küsimuste esitamise kord**

- 11.1. Osavõtjatel on õigus nõuda põhjendatud ja asjassepuutuvaid selgitusi konkursi materjalide kohta ning esitada täpsustavaid küsimusi. Küsimused peavad olema saadetud kirjalikult Muhu Vallavalitsus, Vallamaja, Liiva küla, Muhu vald 94701 või e-posti aadressile [raido.liitmae@muhi.ee](mailto:raido.liitmae@muhi.ee).