

ÜÜRIPÄRINGU TINGIMUSED

1. Pakkumuste esitamise üldnõuded

Viimsi Vallavalitsus (edaspidi vald) teeb ettepaneku esitada pakkumused **Viimsi Raamatukogu** tarbeks üüripindade valimi koostamiseks. Käesolev päring (edaspidi päring) on esitatud eesmärgiga kaardistada võimalikke sobivaid üüripindu. Võimalikest üüripindadest ülevaate saamisel viiakse sobivate üüripindade pakkujatega läbi üürilepingu läbirääkimised.

- Selguse mõttes avaldab vald, et:
 - a) Vald ei ole päringuga ega päringust tulenevate õiguslike tagajärgedega (mistahes lepingute sõlmimisega) õiguslikult seotud ega selleks kohustatud;
 - b) Vald käsitleb päringut ettepanekuna esitada pakkumused, kuid ei ole kohustatud aktsepteerima (andma nõustumust) pakkumustele ega sõlmima pakkujatega mistahes lepinguid. Lepingud sõlmitakse vajadusel päringu punktis 1 nimetatud läbirääkimiste tulemusel.

2. Üldtingimused

- 2.1. Üüripäringu korraldajaks on vald, kes sobiva pakkumuse korral peab pakkujaga läbirääkimisi üürilepingu tingimuste osas ning sõlmib üürileandjaga üürilepingu.
- 2.2. Üürilepingu sõlmimine kantakse märkena kinnistusraamatusse (VÕS § 324)
- 2.3. **Üüripinna ligikaudne suurus:** 2500 m² – 2800 m². Üüripind peab võimaldama täita tervikuna Viimsi Raamatukogu ruumivajaduse.
- 2.4. **Üüripinna asukoht ja paiknemine:** Viimsi vald, piirkonnad kuhu on koondunud elanikkonna teised teenuseid osutavad kultuuri-, haridus- ja teenindusasutused.
- 2.5. Raamatukogu ruumid peavad asuma ühes hoones moodustades hoones ühtse terviku (korpus, maja üks tiib, vms). Hoone peab olema hea ühistranspordi ühendusega asukohas ja hoonele peab olema hea juurdepääs autotranspordiga.
- 2.6. **Üüripinna eeldatav kasutusele võtmise aeg:** hiljemalt I kvartali jooksul 2019.a. Selleks ajaks peab Üürileandja üüripinna vastavalt valla nõuetele välja (ümber) ehitama ja otsese valduse vallale üle andma. Üüripinna kasutamise periood on 15 aastat alates üüripindade valduse üleandmisest vallale.
- 2.7. Üüripinna nõuetele vastavaks viimise kohustus on üürileandjal, välja arvatud osas, mis puudutab raamatukogu inventari (mööbel) jm sisekujunduslikke elemente.

- 2.8. Pakkujatel on õigus esitada e-posti (aivar.urm@viimsivv.ee) teel tingimusi ja pakkumust puudutavaid küsimusi.
- Palume valda informeerida igast tingimustes avastatud ebatäpsusest, ebaselgusest või vastuolust viivitamatult ebatäpsuse, ebaselguse või vastuolu avastamisest arvates.

3. Muud nõuded üüritavale pinnale:

- 3.1. renditavad ruumid peavad võimaldama mahutada arvestades kogude kasvu aastas (4000 eksemplari) vähemalt 120 000 eksemplari paigutamist ning päevas enam kui 500 lugeja teenindamist.
- 3.2. raamatukogu ruumidele peab olema väljast tagatud juurdepääs erivajaduste ja lapsevankriga klientidele.
- 3.3. 75% raamatukogu kasulikust pinnast peab asuma esimesel korrusel, kus toimub külastajate peamine teenindamine. Kui üüritav pind hõlmab rohkem korruseid, on vajalik lifti olemasolu.
- 3.4. Parkimisvõimalus kinnistu piires või lähialal.
- 3.5. Ruumides on vajalik loomulik valgustus vastavalt Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides tingimustele, mille tagavad aknad.
- 3.6. Ruumid peavad olema varustatud keskkütte süsteemiga. Kütmise süsteem täpsustub arhitektuurehitusliku lahendusega (teenindusruumid ja abi- ning kontoriruumid).
- 3.7. Ruumid peavad olema varustatud mehaanilise sissepuhke-väljatõmbe ventilatsiooniga ning vastavalt ruumikasutuse projektile lokaalsete ventilatsioonisüsteemidega. Arvestades raamatukogu iseärasusi (hoidla, teenindus, konverentsisaal jm) tuleb arvestada ruumide jahutusega.
- 3.8. Raamatukogu tulepüsivusklass peab olema TP1. Kõik ruumid peavad olema varustatud automaatse tulekustutussüsteemiga (sprinkler).
- 3.9. Vastavalt Eesti Standardile EVS 842:2003 tuleb tagada ühiskasutusega ruumide heliisolatsiooni nõuded.
- 3.10. Täpsemad nõuded üürilepingu objektile sobivate pakkujatega räägitakse läbi üürilepingu tingimuste läbirääkimiste käigus, sh räägitakse läbi ruumide nõuetele vastuvusse viimise ajakavas, maksumuses ja tingimustes.

4. Pakkumus

- 4.1. Pakkumused tuleb esitada vallale digitaalselt allkirjastatud failina e-posti aadressile: aivar.urm@viimsivv.ee Pakkumuste esitamise tähtaeg on 31.07.2018 kell 10:00.
- 4.2. Pakkumused tuleb vormistada eesti keeles. Pakkumus peab olema allkirjastatud selleks vastavat õigust omava isiku poolt ning sisaldama järgmisi andmeid:
 - 4.2.1. üüripinna üldandmed: asukoht, katastritunnus, üüripinna suurus, kinnistu omanik, informatsioon üüripinda koormavat kinnistusraamatusse mitte kantud kokkulepete kohta (üürilepingud, kasutuskorra kokkulepped jms);
 - 4.2.2. joonised – asendiplaan, hoone korruste plaanid, lõiked ja vaated selliselt, et oleks arusaadav üüripinna asukoht ja paiknemine;
 - 4.2.3. fotod (sise- ja välisvaated);
 - 4.2.4. kirjeldus, mis osas ei vasta üüripind päringus toodud tingimustele ning üüritava pinna käesolevas päringus kirjeldatud nõuetele vastavaks viimise orienteeruv ajakava;
 - 4.2.5. indikatiivne üürihind kalendrikuus arvestades üüripäringus toodud nõudeid raamatukogu ruumidele;
 - 4.2.6. volikiri juhul, kui pakkuja isikut esindava isiku esindusõigus ei tulene seadusest.
- 4.3. Vald ei hüvita pakkumuse koostamise ega esitamisega seotud kulusid.

5. Pakkumuste hindamine

- 5.1. Vallal on õigus nõuda pakkujalt täiendavat informatsiooni pakkumustes esitatud teabe selgitamiseks, täpsustamiseks ja piiritlemiseks.
- 5.2. Pakkumusi hinnatakse valla poolt lähtuvalt kvalitatiivsetest kriteeriumitest ja üürihinnast. Sobiva üüripinna leidmisel arvestatakse muuhulgas järgmist:
 - 5.2.1. Üüripinna vastavus Viimsi Raamatukogu vajadustele – mh hinnatakse ruumikasutuse funktsionaalsust, ehitustehnilist kvaliteeti, efektiivsust ja kasutajasõbralikkust.
 - 5.2.2. Asukoht – hinnatakse hoone, milles pakutav üüripind asub, asukoha vastavust Viimsi Raamatukogu vajadustele, hinnates lähipiirkonna infrastruktuuri, arvestades raamatukogu sobivust konkreetsesse piirkonda, samuti parkimisvõimalusi piirkonnas.
 - 5.2.3. Üürihind - hindamisel võrreldakse pakkumuste üürihindade kuumaksumust.
- 5.3. Üüripäringu korraldajana jätab vald endale õiguse kuulutada parimaks pakkumus, mis kõige rohkem sobib, arvestades muuhulgas punktis 3. esitatud tingimustega.
- 5.4. Üüripäringu korraldajana jätab vald endale õiguse lükata tagasi kõik pakkumused.