PAKKUMUSKUTSE

Lugupeetud pakkuja!

Kutsume Teid osalema Tartus, Turu 10 asuva Aura Keskuse kohviku ruumide kasutaja leidmiseks korraldatud läbirääkimistega konkursil.

1. Üldtingimused

1.1. Kasutusse antav pind kokku on 241 m^2 mis koosneb:
I korruse (fuajee) kohvikuala koos köögi ja abiruumidega üldpindalaga 133 m^2
II korruse (veepargi) kohvikuala üldpindalaga 108 m^2
1.2. Teenuse eesmärk on tagada kvaliteetne, külastajate ootustele vastav toitlustamine. Üürileandja ei taga pakkujale igakuist sissetulekut ega garanteeri klientide hulka.
1.3. Üürilepingu kehtivus on 01.07.2026. a – 30.06.2031. a. Juhul, kui üürnik on täitnud üürilepingut korrektselt ja kumbki pool ei ole lõpetamise soovist teatanud ette 3 kuud, pikeneb leping 2 aasta võrra. Ruumid antakse Üürnikule üle 01.07.2026.a. Aja eest, mil Üürnik ruume Üürileandjast tulenevatel põhjustel kasutada ei saa, Üüri ei tasuta.
1.4. Üürnik on kohustatud, enne I korrusel teenuse pakkumisega alustamist, sisustama I korruse köögi- ja abiruumid. Ruumide sisustamisel kohustub Üürnik järgima kõiki asjakohaseid Eesti Vabariigis kehtivaid suurköökide rajamise ja teenuse osutamise nõudeid ja tingimusi. Üürnik taotleb kõik vajalikud load ja kooskõlastused. Investeeringu osas ei tehta tasaarvestust üüriga ega hüvitata üüriperioodi lõpus.
1.5. I korrusel remondi teostamise ajal on Üürnik vabastatud I korruse eest üüri tasumisest.
1.6. Perioodil juuli – august 2026. teostatakse I korrusel fuajee ja kohviku rekonstrueerimistöid. I korruse remondi teostamise ajal peab II korruse kohvik olema külastajatele avatud (ajal, mil Aura Keskus on külastajatele avatud).
1.7. Üürnik on kohustatud, enne II korrusel teenuse pakkumisega alustamist, sisustama II korruse kohviku vajalike seadmete, väikeinventari ja muu teenuse osutamiseks vajalikuga. Üürileandja poolt on Üürnikule kasutamiseks II korruse kohviku mööbel.
1.8. Üürnik kohustub omal kulul tagama veepargi ja saunakeskuse külastajate jaoks II korruse (veepargi) kohvikus käepaelaga maksmise võimaluse. Antud investeeringu osas ei tehta tasaarvestust üüriga ega hüvitata üüriperioodi lõpus.
1.9. Pakkujal on kohustus kasutusse antavate ruumidega tutvuda. Tutvumise aeg leppida kokku OÜ Tartu Veekeskus tehnikajuhi Priit Kähriga, e-post tehnikajuht@aurakeskus.ee
1.10. Pakkumusmenetluses osalemiseks tuleb registreeruda, saates vastavasisuline tahteavaldus e-posti aadressile kairit@aurakeskus.ee Tahteavaldusse lisada oma kontaktandmed (e-post, telefon) – need on vajalikud teabevahetuse korraldamiseks.
1.11. Pakkumusmenetluses osalemiseks registreerunutele saadetakse üürilepingu projekt ja hindamismetoodika.
1.12. Täiendav info: Kairit Matto, e-post kairit@aurakeskus.ee, tel: 5275380.

2. Aura Keskuse üldine info

Aura Keskuses on ujula, veepark ja saunakeskus. Aura Keskust külastab aastas kokku üle 340 tuhande külastaja, sellest veeparki ja saunakeskus üle 120 tuhande külastaja.
Külastajad on väga erinevas vanuses nii Eestist kui välisriikidest (peamiselt Läti).
Külastuse eesmärkideks on kas sportimine (ujula külastajal) või vaba aja veetmine (veepargi ja saunakeskuse külastajal).
Aura Keskus on tavapäraselt mingi perioodi aastas (enamasti suvel) külastajatele suletud. Suletud oleku täpsem periood ja kestus selgub igal aastal aasta alguses. Sel perioodil ei saa kohvik kohapealseks kasutamiseks külastajatele avatud olla.
I korruse kohvikut saavad potentsiaalselt külastada kõik Aura Keskuse külastajad, samuti linnarahvas.
II korruse kohvik on ainult Aura Keskuse veepargi ja saunakeskuse külastajatele.

3. Muud tingimused

3.1 Nõuded toitlustusteenusele

3.1.1 Menüü arvestab erinevate kohvikute (I ja II korruse kohvik) eripäradega: asukoht, külastaja profiil jmt. Pakutav toit vastab kohvikute külastajate ootustele. II korruse kohvikus on oluline toidu söömise mugavus ja kättesaamise kiirus.

3.1.2. Toit peab olema valmistatud kvaliteetsest toorainest, eelistatud on kasutada rohkelt kohalikku toorainet.

3.1.3. Aura Keskuse kohvikutes tohib jookide ja muude kohvikus pakutavate toodete kategoorias, mida toodab A.Le Coq, pakkuda ainult A.Le Coq'i toodangut. Tootesortiment tuleb kooskõlastada A.Le Coq'ga

3.1.4. Aura Keskuse kohvikutes müüdavate alkohoolsete jookide alkoholisisaldus ei tohi ületada 6 (kuut) mahuprotsenti.

3.1.5. II korruse kohvik peab olema avatud hiljemalt üks tund pärast veepargi ja saunakeskuse külastajatele avamist ja selle tohib sulgeda maksimaalselt üks tund enne veepargi ja saunakeskuse külastajatele sulgemist.

3.1.6. I korruse kohviku tohib sulgeda maksimaalselt üks tund enne ujula külastajatele sulgemist. Eelistatud on võimalikult pikk avatud oleku aeg ehk mida varem Aura Keskuse ujula külastajatele avamisest kohvik avatakse.

3.1.7. Üürnik peab omama valmisolekut ning mõistliku etteteatamise ja tingimuste kooskõlastamise korral osutama Aura Keskuses toitlustusteenust ka väljaspool tavapäraseid Aura Keskuse avatud oleku aegu (eeskätt eribroneeringute puhul kl 22-01).

3.1.8. Pakkuja on tutvunud Tartu linna keskkonnahoidliku tegevuse põhimõtetega ja kohustub neid järgima.

3.1.9. Kohvikute teenindajad peavad kandma ühtset, puhast ja korrektset riietust ning valdama eesti ja suhtlustasandil inglise keelt.

3.1.10. Kohvikute personali hulk peab olema igapäevaselt piisav külastajate teenindamiseks. Toidu ootamisele kuluv aeg peab olema mõistlik.

3.2. Üürniku kohustused:

3.2.1. Teostama I korruse köögi- ja abiruumide sisustamistööd ja seadma kohvikuruumid külastajate vastuvõtmiseks sobivasse seisukorda ning alustama toitlustusteenuse osutamisega I korruse kohvikus hiljemalt 01.09.2026.a.

3.2.2. Sisustama II korruse kohviku teenuseosutamiseks vajalike seadmete, väikeinventari ja muu vajalikuga ning alustama toitlustusteenuse osutamisega 01.08.2026.a.

3.2.3. Tagama üürile antud ruumide ja vara heaperemeheliku kasutuse.

3.2.4. Tegema üürilepingu kehtivuse ajal üüripinnal hooldusremonti vastavalt vajadusele ja omal kulul. Nimetatud kulusid ei tasaarvestata ega hüvitata üüriperioodi lõpus.

3.2.5. Juhul, kui üüriperioodi jooksul soovib Üürnik vahetada välja II korruse kohvikuala inventari (nt mööbel), teeb Üürnik seda omal kulul. Nimetatud kulusid ei tasaarvestata ega hüvitata üüriperioodi lõpus.

3.2.6. Tasuma täiendavalt kõikide kõrvalteenuste eest. Elektri ja vee eest tasumine toimub vastavalt mõõdikutele. Soojusenergia eest tasub Üürnik 2% OÜ Tartu Veekeskus soojusenergia arvest. Nimetatud kõrvalteenused on ühel arvel üüriga ja esitatakse Üürnikule Üürileandja poolt kord kuus e-arvena.

Muude kõrvalteenuste eest (prügi, kindlustus, IT-teenused jmt) tasub üürnik ise otselepingute alusel.

3.2.7. Üürnik tagab igapäevase üüripinna koristuse. Koristada tuleb viisil, mis ei häiriks samal ajal Aura Keskust külastavaid isikuid ega tekitaks prügi ja/või mustust Üürileandja pindadele. Juhul, kui kohvikud (eelkõige II korruse kohvik) suletakse enne Aura Keskuse sulgemist, tuleb koheselt kohviku külastajate järelt koristada ära nõud ja lauad puhastada. Juhul, kui II korruse kohvik avatakse pärast Aura Keskuse veepargi ja saunakeskuse avamist peab kohvik olema enne Aura Keskuse veepargi ja saunakeskuse avamist koristatud.

3.2.8. Üürnik kohustub lubama A. Le Coq'l paigaldada kohvikutesse oma reklaami.

4. Nõuded pakkumusele ja pakkujale

4.1. Nõuded pakkumusele

4.1.1. Pakkumus koosneb kahest osast:

4.1.1.1. Pakutav üürisumma, eur/m^2. Üüri alghind on 6 eurot/m^2, millele lisandub käibemaks.

4.1.1.2. Pakkuja kontseptsioon, mis sisaldab planeeritavaid tegevusi, toitlustusteenuse pakkumise ja menüü kirjeldust.

4.1.2. Pakkumus vormistatakse eesti keeles.

4.1.3. Pakkumus peab olema jõus vähemalt 90 päeva.

4.1.4. Pakkuja kinnitust tingimustega nõustumuse kohta.

4.1.5. Pakkumus allkirjastatakse digitaalselt esindusõigust omava Pakkuja esindaja poolt.

4.1.6. Pakkumus tuleb esitada hiljemalt 28.02.2026.a, saates digitaalselt allkirjastatud pakkumuse e-posti aadressile kairit@aurakeskus.ee. Pakkumuse kontseptsiooni osa vormistada üürisummast, referentsidest ja muudest esitatavatest dokumentidest eraldi (lisatud ühte digikonteinerisse). Kontseptsiooni vormistamisel mitte lisada kontseptsiooni dokumentidele pakkujale viitavat nime, teksti, sümboolikat ega midagi muud mis viitaks pakkuja isikule.

4.1.7. Pakkumuse ettevalmistamise ja esitamisega seotud kulud kannab pakkuja.

4.2. Nõuded pakkujale

4.2.1. Pakkuja peab olema äriregistris registreeritud juriidiline isik.

4.2.2. Pakkujal ei tohi olla maksuvõlga Üürileandja kontrollib maksuvõla puudumist avalike andmebaaside alusel, kuid võib nõuda pakkujalt vastavalt tõendit.

4.2.3.Pakkuja ja/või Pakkuja seaduslik esindaja ei või olla kriminaalkorras karistatud. Pakkuja esitab sellekohase kinnituse.

4.2.4. Pakkuja peab kirjeldama II korruse (veepargi) kohvikus käepaelaga maksmise võimalust.

4.2.5. Pakkujal peab kirjeldama oma varasemat toitlustusvaldkonna kogemust ja esitab oma referentsid.

4.2.6. Vajadusel küsib Üürileandja Pakkujalt täiendavaid selgitusi või lisadokumente nõuete täitmise tõendamiseks esitatud dokumentide kohta.

5. Hindamine

5.1. Hindamiskriteeriumid ja hinnatavad näitajad

5.1.1. Üürihind – tasu üüritava pinna eest ühes kuus, eur/m^2. Suurim on parem. Suurima väärtusega pakkumus saab maksimaalse arvu punkte. Teised pakkumused saavad punkte proportsionaalselt vähem. Maksimaalne punktide arv 70.

5.1.2. Kontseptsioon – p’s 4.1.1.2. kirjeldatu. Üürileandja poolt hinnatav sobivus Aura Keskusesse, kvaliteet ja teostamise võimalikkus. Hindab 5-liikmeline komisjon. Maksimaalne punktide arv 30. Täpsem hindamismetoodika saadetakse pakkumusmenetluses registreerunutele pärast pakkumusmenetlusele registreerumist.

5.2. Üürileandja valib saabunud pakkumuste seast välja maksimaalselt kolm pakkumust, kellega vajadusel alustatakse läbirääkimisi.

5.3. Konkursi korraldajal on õigus mitte arvestada tingimustele mittevastavate ja/või ebareaalsete pakkumustega ja need tagasi lükata. Samuti lükata tagasi kõik pakkumused, kui ei leita konkursi eesmärgile vastavaid pakkujaid.