

**Pakkumise „Läbirääkimistega pakkumise korras
Tartus, Raekoja plats 6 // Rüütli tn 2 äriruumidele kasutaja leidmine“
pakkumiste vastavaks tunnistamise ja hindamise protokoll**

Läbirääkimistega pakkumise korras Tartus, Raekoja plats 6 // Rüütli tn 2 äriruumidele kasutaja leidmiseks (edaspidi nimetatud enampakkumise tingimused) korraldatud pakkumisele esitasid pakkumuse kolm pakkujat. Kõik kolm pakkumust vastasid enampakkumise tingimustele ja tunnistati vastavaks. Komisjon hindas pakkumusi järgnevalt:

Vastavalt nimetatud enampakkumise tingimuste punktidele 7 hinnatakse võitja väljaselgitamisel pakkuja poolt pakutud üüri hinda äriruumi ruutmeetri kohta kuus (osakaal kuni 10 punkti 20st) ja esitatud kontseptsiooni (osakaal kuni 10 punkti 20st). Üüri puhul lähtutakse punktide andmisel alljärgnevast: kõige kõrgema üüriaga pakkumus saab 10 punkti, iga suuruselt järgmine pakkumus saab ühe punkti võrra vähem punkte, kuid mitte vähem kui 0 punkti. Kontseptsiooni puhul lähtutakse punktide andmisel alljärgnevast: iga komisjoni liige hindab esitatud pakkuja kontseptsiooni andes punkte 1st kuni 10ni. Kõikide komisjoni liikmete antud punktid summeeritakse ja leitakse keskmine punktisumma. Võitjaks tunnistatakse suurima punktisumma saanud pakkuja.

Komisjoni liikmed tutvusid pakkumustes esitatud andmetega ja tõid välja esitatud kontseptsioonide tugevad ja nõrgad küljed, millest tulenevalt iga komisjoni liige andis kontseptsioonile oma punktid. Komisjoni liikmete poolt välja toodud kontseptsiooni tugevad ja nõrgad küljed olid alljärgnevad:

Saiatehas OÜ (rg-kood 16158989)

Komisjoni liikmed tõid välja, et pakkuja esitatud kontseptsioon on korrektne, st sisaldab planeeritavaid tegevusi, menüü ja miljöö kirjeldust ning varasemat kogemust toitlustusteenuse valdkonnas tegutsemisel. Kontseptsioon mõjub tervikuna, tegevusplaan ja vajadused on detailselt läbimõeldud. Pakkujal on toimiv toitlustusteenust pakkuv ettevõtte, koolitatud meeskond ning eelnev mitmekülgne kogemus kontseptsioonis kirjeldatud valdkonnas, sh uue toidukoha eduka käivitamise kogemus. Senine praktika kinnitab, et on leitud hea idee, mida on suudetud läbi kvaliteetse teenuse pakkumise töös hoida ning mida soovitakse laiendada Raekoja platsile. Ettevõtte on tuntud kaubamärk. Eelnev kogemus tekitab kindlust, et pakutud kontseptsioon realiseerub. Tootevalik on selge. Mahu tagamiseks on toorainebaas Aparaaditehases, kus tehakse ka eeltöö (taignate ja kreemide valmistamine). Planeeritud on 24 istekohta ning kogu ruum võetakse kasutusele nii, et köök on avatud ja küllastajatele näha. Toitlustuskohal on mitu funktsiooni, so kaasamüük ja kohapeal nautimise võimalus. Pakkuja on lähtunud oma tegevustes rahvusvahelisest parimast praktikast ning soovib tõsta pagariäri kultuuri. Raekoja platsil puudub kvaliteetne pagaritöökoda-kohvik, mistõttu kontseptsiooni realiseerumise korral ilmestaks ja rikastaks see oluliselt Raekoja platsi ning oleks ka atraktiivne linna esindusväljaku küllastajatele. Pagarikoda planeeritakse avada esimesel võimalusel (Tartu 2024 sündmusteks).

Komisjoni liikmed leidsid, et kuigi esitatud kontseptsioon oli tugev ja terviklik, oli jäetud märkimata teenuse osutamise kellaaeg, nt õhtusel ajal kui küllastajad soovivad sarnaselt päevasele ajale pakutust osa saada.

FlamingoAuto OÜ (rg-kood 16737429)

Komisjoni liikmed tõid positiivse poolena välja, et esitatud oli sisukas, korrektne ja arusaadav kontseptsioon, sh on kirjeldatud varasemat kogemust toitlustusteenuse osutamisel. Tootevalik on uuenduslik ja interjäär on erinev samas piirkonnas asuvatest toitlustuskohtadest. Pakkuja loob oma tegevusega lisaväärtust pakkudes rahvuskööki, mis rikastavad Tartu toidumaastikku.

Komisjoni liikmed leidsid, et pakkujal on küll toitlustusteenuse osutamise kogemus, kuid puudub varasem toitlustuskoha pidamise ja käivitamise kogemus Eestis. Puudus teave isikute kohta, kelle kogemusele tuginetakse uue toitlustuskoha rajamisel. Konkurents Hiina ja India rahvusköögina on olemas ja uue rahvusköögi käivitamine võib olla seotud riskidega. Ruumide suurus ei tundu olevat pakutud kontseptsiooni jaoks piisav (kolm laudkonda). Uuenduslik lähenemine interjäärile on positiivne, kuid istekohtade planeerimine põrandale võib takistada nende kasutamist kõikide küllastajate poolt. Arvestades ruumi suurust, siis võib ruumi eraldamine sirmidega mõjuda tervikut piiravana. Kontseptsioonist ei selgu planeeritavate istekohtade arv ning kas pakutakse sooja või külma toitu ja nende sobivus nt lastele (vürtsikus jmt).

EA Events OÜ (rg-kood 10269909)

Komisjoni liikmed tõid positiivse poolena välja, et esitatud oli sisukas ja korrektne kontseptsioon, sh tegevusplaan on eristuv (Mehhiko köök). Positiivne on, et teenust planeeritakse pakkuda ka õhtusel ajal, st ruumid on pidevas kasutuses küllastajate poolt.

Komisjoni liikmed leidsid, et pakkuja kogemuse puudumine toitlustusteenuse osutamisel ja toitlustuskoha käivitamisel võib ohustada ettevõtmise jätkusuutlikkust. Tegemist on pigem joogikohaga, mille põhitegevus toimub õhtusel ajal. Kohvik-kokteilibaar jääb oma kontseptsiooni mõttes ebaselgeks, so päevasel ajal hubane kohvik ning õhtusel ajal kokteilibaar. Oht on kaotada oma läbiv stiil ja keeruline seada sihtrühmasid, kellele ettevõtmine on suunatud.

Võttes aluseks pakkumise tingimuste punktis 7 toodud hindamisreegleid ja komisjoni liikmete poolt antud kontseptsiooni punkte, jõudis komisjon alljärgnevale hindamistulemusele:

pakkuja	üüri hind äriruumi ruutmeetri kohta kuus (eurodes)	üüri punktid	kontseptsiooni punktid (keskmise punktisumma)	Punkte kokku
Saiatehas OÜ	15,9	9	10	19
FlamingoAuto OÜ	15,6	8	4,86	12,86
EA Events OÜ	16,8	10	4,71	14,71

Lähtuvalt eeltoodust komisjon otsustas:

1. Tunnistada läbirääkimistega pakkumise korras Tartus, Raekoja plats 6 // Rüütli tn 2 äriruumidele kasutaja leidmiseks korraldatud pakkumise võitjaks Saiatehas OÜ.
2. Esitada Tartu Linnavalitsusele korralduse eelnõu pakkumismenetluse tulemuste kinnitamiseks.

Tartus, 01.12.2023

Komisjon:

Esimees: Meelis Leidt

Sekretär : Inge Kool

Liikmed: Kunnar Jürgenson, Eva Lääne, Kaili Ojamets, Leelo Sahk- Jansen, Marilin Kroon

Pakkumiste vastavaks tunnistamise ja hindamise protokoll on komisjoni esimehe ja sekretäri poolt allkirjastatud digitaalselt.