

Riigi Kinnisvara

OBJEKTI KIRJELDUS

Riigi Kinnisvara AS soovib leida üürileandja, kelle ülesandeks on üüripinna üürile andmine olemasoleva kujul või selle eelnev ümberehitamine või vajadusel uue üüripinna projekteerimine ning ehitamine lähtudes eeldusest, et üüripind peab vastama üürniku vajadustele ja tingimustele.

1. **Üürilevõtja:** Riigi Kinnisvara AS.
2. **Objekti funktsioon:** büroohoone.
3. **Üüripinna kasutuselevõtu algus:** esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui 2028. a.
4. **Üürilepingu pikkus:** 10 aastat või enam (sõltuvalt pakutavast objektist).
5. **Asukoht ja kinnistu:**
 - a. Tallinna kesklinn ja selle lähiümbrus.
 - b. Üürniku territoorium on eelistatult füüsilise perimeetriga ja on soovituslikult ümbritsetav aiaga.
 - c. Sõidukite juurdepääs peab olema kahelt üldkasutatavalt teelt ja väravatega suletav. Ametisõidukite parkla ei tohi olla ligipääsetav ega kasutatav selleks mittevoolitatud isikute ja sõidukite poolt. Külaliste parkla peab asuma väljaspool perimeetrit.
 - d. Juurdepääsuteed ja platsid peavad olema heas seisukorras ja kõvakattega.
 - e. Parkimisvajadus on samaväärne tavapärase bürooga.
6. **Ruumiprogramm:**
 - a. Vajalik hoone pind on ca 3000 m² milles sisalduvad üldalad, abiruumid ja käiguteed, kuid ei sisaldu tehnoruumid.
 - b. Eelistatud on hooned, kus üürnik on ainsaks kasutajaks
 - c. Üüripinna ruumilahendus tuleb kohandada vastavaks üürniku erivajadustele, see peab olema paindlik ning üürileandja peab olema valmis ruumide tulevasteks ümberkohandamiseks vastavalt üürniku muutuvatele vajadustele.
7. **Tehnilised nõuded:**
 - a. Juurdepääs hoonesse ja territooriumile ning valve- ja läbipääsusüsteemid peavad olema üürniku ööpäevaringse kontrolli all.
 - i. Juhul kui pakutakse hoonet milles on ka teisi kasutajaid, peab üürniku kontrolli all olema juurdepääs üürniku ainukasutuses olevale territooriumile ja hooneosale.

- b. Üürileandja peab tagama nõuetelevastavad tehnosüsteemid ja nende korrashoiu ning vajadusel uuendama tehnosüsteemid kogu üüriperioodi jooksul.
- c. Üüripinna ruumid peavad vastama Riigi Kinnisvara ASi (edaspidi RKAS) poolt kehtestatud nõuetele „Tehnilised nõuded mitteeluhoonetele 2021“ ja ruumidele vastavatele ruumikaartidele.
- d. Üüripind peab olema energiasäästlik, ehk vastama Vabariigi Valitsuse määrusele 09.03.2017 nr 63 „Keskvalitsuse ostetavate toodete, teenuste ja hoonete energiatõhususe nõuded“.
- e. Hoone välisseinad peavad olema kivist, betoonist või muust omadustelt võrreldavast materjalist. Üürnikul on kõrgendatud nõuded hoone konstruktsioonidele.

INFOKS PAKKUJALE

8. Pakkuja peab arvestama, et:

- a. Eeldame pakkujalt sobiva kinnistu olemasolu või partnerlust kinnistu omanikuga (esitada aadress, olemasolevate ehtiste pinnaandmed ja seisukord, tulevaste ehitiste ehitustingimused).
- b. Tuleb omada valmidust teostada vajalikud projekteerimis- ja ehitustööd.
- c. Pakkumuses tuleb esitada orienteeriv üüripinna kasutusele võtmise aeg.
- d. Pakkumuses tuleb esitada orienteeriv üürihinna ja lisanduvate kulude prognoos.
- e. Sõlmitava üürilepingu tüüp- ja eritingimused on samased riigi üürilepingule (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 26.01.2017. a määrusega nr 16 „Hoonestatud kinnisvara kasutuslepingute tingimused ja kasutustasu kujunemise alused“).
- f. Tegemist ei ole riigihankemenetlusega.
- g. Sobivate pakkumuste olemasolul viiakse üürilevõtja poolt läbi eraldiseisev menetlus pinna üürile võtmiseks.

9. Pakkumuse vorm on vaba, kuid see peaks minimaalselt lisaks sisaldama ka:

- a. Kinnistu ja võimaliku olemasoleva hoone plaane ja tehnilisi näitajaid.
- b. Peamisi väljavõtteid projektist, planeeringust või projekteerimistingimustest.
- c. Pakkuja nägemust vajalikest projekteerimis- ja ehitustöödest ning nende ajalisest kestusest.

10. Pakkumuse esitamine:

- a. Pakkumuse esitamise tähtaeg on 24.11.2023.
- b. Pakkumus peab olema pakkuja poolt allkirjastatud.
- c. Pakkumus esitada aadressile pertti.neero@rkas.ee

Üürilevõtja ei ole kohustatud sõlmima siduvaid kokkuleppeid ühegi pakkujaga, sõltumata pakkumuste sisust.

Pakkuja ei ole kohustatud esitatud pakkumuse alusel asuma lepingu läbirääkimistesse ega sõlmima siduvaid kokkuleppeid.

Esitatud pakkumuste sobivust hindab ning sellele järgnevate tegevuste üle otsustab üürilevõtja koostöös tulevase allüürnikuga ning annab pakkujatele sellest teada hiljemalt 08.12.

Riigi Kinnisvara AS ei hüvita pakkumuste koostamise ja esitamisega seotud kulusid.

Täiendav info: Pertti Neero

+372 56 632 680

pertti.neero@rkas.ee