



Jõhvi digi- ja multimeedia inkubaatori kohviku pidaja ja toitlustaja konkurss

Konkursi eesmärgiks on leida ettevõtja, kes võtab alates 1. septembrist 2026 üürile Jõhvi digi- ja multimeedia inkubaatori 1. korrusel asuva kohviku koos köögiseadmetega ja korraldab toitlustamist maja üürnikele ja külalistele maja lahtioluku aegadel ning väljaspool lahtiolekuaega, mil filmilinnakus toimuvad filmivõtted või -üritused.

Üldinfo

1. Kohvik asub Jõhvi digi- ja multimeedia inkubaatoris 1.korrusel aadressil Jordi tee 17, Kotinuka küla, Jõhvi vald, Ida-Virumaa.
2. Kohviku üürnik-ettevõtja arendab kohviku tööd ja leiab sinna personali. Kohviku siseruumides on orienteeruvalt 60 istekohta. Lisaks on võimalus suvehooajal laiendada teenustega välialale (koos õuemööbliga, ca 40 istekohta)
3. Konkursiga antakse üürile järgnevad ruumid kogupindalaga 180 m² koos soetatava inventariga (kvaliteetne suurröögitehnika, teeninduslett, teenindussaal sisustus), sh:
 - Köök: 47 m²
 - Laoruum: 5,2 m²
 - Teenindussaal: 105,5 m²
 - Külmkamber: 3,1 m²
 - Kauba vastuvõturuum: 4,4 m²
 - Sanruumid ja rietusruum: 6,5 m²
 - Üldkasutatav pind (fuajee, tualetid)
4. Pakkumuse minimaalseks üürihinnaks on 2500 eurot/kuus.
5. Kohviku peamisteks potentsiaalseteks klientideks on:
 - Inkubaatori üürnikud
 - Jõhvi Äripargi ettevõtete töötajad
 - Linnakodanikud
 - Grupiüritused (seminarid, maja kogukonnaüritused jms)
 - Valmisolek cateringi pakkimiseks (nt filmiprojekti ca 100le inimesele, sh väljaspool kohviku lahtiolekuaegasid)

6. Inkubaatoris järgitakse jätkusuutlikkuse ja kestlikkuse printsiipe, mis toetavad materjalide taaskasutust ja ringmajandust, sh
 - Toitlustamise korraldamisel tekkiv prügi/jäätmed on liigiti kogutav;
 - Koostöö toiduannetusteenus(t)ega kogu kohapeal tekkiva ülejääva toidu realiseerimiseks (nt Jõhvi toidukapp, toiduringluskampaaniad jms)
7. Kohviku kontseptsiooni oluliseks osaks on pakutava toidu vastavus peamiste sihtgruppide ootustele.
8. Inkubaator on maja üürnikele avatud ööpäevaringselt korraldatud iseseisva juurdepääsuga. Kohviku lahtiolekuaegade ja perioodi osas on võimalikud kokkulepped ning paindlikkus vastavalt vajadusele.

Konkursi tingimused

1. Konkursil on lubatud osaleda ettevõtetel, kes:

1.1.1. on täitnud oma kohustused riiklike ja kohalike maksude osas, selle tasumise kohustuse täitmist kontrollitakse e-maksuametis;

1.1.2. on esitanud punktides 5-8 toodule vastava kontseptsiooni kirjalikult ja see sisaldab ka ülevaadet pakkuja eelnevast toitlustustegevusest, kirjeldust kohviku toimimise korraldamisest koos kavandatava menüüga ning täiendavaid selgitusi, mis võimaldavad hinnata toitlustaja sobivust.

2. Tegemist on konkursiga ning komisjon hindab esitatud pakkumusi järgmiste kriteeriumite alusel:

- Äriplaani sisu – 40%
- Jõhvi digi- ja multimeedia inkubaatori üldkontseptsiooniga sobitumine – 20%
- Pakkumuse maksumus (üürihind) – 20%
- Operaatori varasem kogemuses toitlustusvaldkonnas, sh catering teenuse osutamisel – 20%

3. Komisjonil on õigus kolme parima pakkujaga viia läbi kirjalikud läbirääkimised ning küsida täiendavad hinnapakumised.

4. Pakkumised esitatakse e-posti aadressile info@ivia.ee hiljemalt **04.05.2026**. Pakkumus peab sisaldama pakkumust üürihinnale ühe kuu kohta ja äriplaani (sh kohviku üldine kontseptsiooni kirjeldus). Lisaks vabas vormis kirjeldus operaatori varasema kogemuse kohta.

5. Pakkumus peab olema allkirjastatud. Kui allkirjastaja on esindaja, peavad pakkumisele olema lisatud esindusõigust tõendavad dokumendid (seadusest tulenev

esindusõigust tõendav dokument, volikiri, volikirja andja esindusõigust tõendavad dokumendid jne).

6. Konkursi võitjaks on kõrgeima hindepunktide arvu saanud pakkuja.

Üürilepingu olulised tingimused

1. Üürilepingu tähtaeg on 5 aastat, mida pikendatakse sobiva koostöö korral veel kuni viieks (5) aastaks.
2. Üürihind on vastavalt pakkumisele ... eurot/kuus (lisandub käibemaks).
3. Üürileandjal on õigus alates 01.01.2028 tõsta üürimäära lepingu kehtivuse igal kalendriaastal Statistikaameti poolt avaldatava III kvartali tarbijahinnaindeksi muutuse võrra võrreldes eelmise aastaga (<https://www.stat.ee/et/tarbijahinnaindeksi-kalkulaator>), teatades sellest üürnikule ette vähemalt 2 kuud.
4. Lisaks üürile kannab üürnik kohviku ruumide kasutamisega seotud kommunaalkulud (vesi, kanalisatsioon, elekter, keskküte, prügivedu). Kütte-, elektri-, veekulu tasutakse vastavalt kohvikusse paigaldatud mõõturitele. Täiendavalt tuleb üürnikul arvestada köögitehnoloogia hoolduskuludega, mille tellib üürileandja.
5. Üüri kohvikuruumide kasutamise eest hakatakse tasuma lepingu sõlmimisel, kui läbirääkimiste käigus ei lepita kokku teisiti. Kommunaalkulude eest tasumist alustatakse kohviku ruumide üleandmisest.
6. Üürileandja tagab hoone valveteenuse.
7. Kohvikupidaja kohustub kohviku kasutusse võtmiseks taotlema kõik vajalikud load, litsentsid ja kooskõlastused.
8. Detailsed üüritingimused fikseeritakse lepingus.

Lisainfo ja ruumidega tutvumine:

Erik Setškov
Haldusjuht
Tel 53 895 538
erik@ivia.ee
www.ivia.ee