



## RÕUGE VALLAVALITSUS

Ettevõtte nimekirja alusel

Meie: 05.05.2026 nr 5-3/6-1

### Hankekutse

#### Vahendaja leidmine Rogosi mõisale operaatori otsimiseks

Alla lihthanke piirmäära jääv hange

#### 1. Eesmärk

Hanke eesmärk on leida professionaalne vahendaja (edaspidi teenusepakkuja), nt maakler, arenduskonsultant, arendusagentuur või muu asjakohane teenuseosutaja, kelle **ülesanne on töötada välja ja ellu viia tegevuskava Rogosi mõisale pikaajalise, kontsessioonilepingu alusel tegutseva operaatori otsimiseks**. Teenusepakkuja ülesandeks on tagada objekti nähtavus ja atraktiivsus erinevate sihtgruppide seas (sh rahvusvaheliselt) ning tekitada huvi koostöö vastu.

#### 2. Oodatavad tulemused

Teenusepakkuja töö tulemusena peab olema saavutatud üks järgnevatest:

- 2.1 operaatorikandidaadi olemasolul esitatakse vallavalitsusele ülevaade kandidaatidest ning koostöös vallavalitsusega töötatakse välja täpsed kontsessioonilepingu tingimused, nõustamine jätkub kuni operaatoriga lepingu sõlmimiseni.
- 2.2 Sobiva operaatorikandidaadi puudumisel esitatakse vallavalitsusele põhjalik kirjalik ülevaade otsinguprotsessist koos soovitustega edasisteks tegevusteks ning turundusstrateegia täiustamiseks.

#### 3. Tasustamise põhimõtted

- 3.1 Vallavalitsus tasub teenusepakkujale **fikseeritud tasu**, mille pakkuja esitab oma pakkumuses.
- 3.2 Kui teenusepakkuja tegevuse tulemusena jõutakse operaatoriga kontsessioonilepingu sõlmimiseni, makstakse teenusepakkujale pärast kontsessioonilepingu sõlmimist **tulemustasu 0,4% kontsessioonilepingus sätestatud investeerimiskohustuse kogusummast**.
- 3.3 Kui sobivat operaatorit ei leita, st kontsessioonilepingut ei sõlmita, tasutakse üksnes pakkumuses esitatud fikseeritud tasu.

#### 4. Taust

Rogosi mõis on ainulaadne kastell-tüüpi mõis, mis asub Kagu-Eestis, Haanja kõrgustikul, nelja järve vahelisel alal Eesti ja Läti piiri lähedal. Mõisakompleksi kuuluvad lisaks peahoonele mitmed kõrvalhooned, ümbritsetuna hooldatud pargist, kuhu 2015. aastal paigaldati infotahvlid.

Hoonetes tegutsevad peosaal/rahvamaja, muuseumitoad, raamatukogu, lasteaiarühm, söögisaal, pisike jõusaal, kolm sauna ja kaugtöötuba. Kuni 2025. aasta lõpuni haldas mõisa Sihtasutus Rõuge valla turism, olles muuhulgas pakkunud majutust, toitlustust, käsitöökodasid, mitmesuguseid üritusi ja loodusretki.

Rõuge vallal puuduvad visioon ja vahendid mõisakompleksi potentsiaali arendamiseks ning võimekus teha olulisi investeeringuid. Seetõttu soovib vald leida pikaajalise koostööpartneri ja anda mõisakompleks kontsessioonimudeli alusel kasutusse. Mõis jääb valla omandisse ning arvestada tuleb avaliku kasutuse vajadustega või üleminekuajaga.

## 5. Töö kirjeldus

Vahendaja ülesanded **8 kuu jooksul** alates lepingu sõlmimisest:

### 5.1 Mõisa potentsiaali analüüs:

- välja pakkuda võimalikke kasutusstenaariume ja ärivõimalusi.

### 5.2 Operaatori otsingu kampaania:

- töötada välja ja ellu viia atraktiivne otsingukampaania;
- luua turundusmaterjalid vähemalt eesti ja inglise keeles;
- kasutada sihitud võrgustikke (sh rahvusvahelisi) potentsiaalsete huviliste leidmiseks;
- teavitada avalikkust ja erialaringkondi sobivates kanalites;
- korraldada huviliste külastusi ja tutvustusi (sh vajadusel virtuaalselt), küsimuste selgitusi.

### 5.3 Tulemuste esitamine:

- olemasolul esitada kirjalik ülevaade huviliste ja potentsiaalsete operaatorite kohta (sh kontaktandmed, lühikirjeldus, kavandatav äritegevus) koos ettepanekutega operaatorikandidaatide hindamiseks;
- potentsiaalse operaatori puudumisel esitada põhjalik ülevaade otsinguprotsessist koos soovitustega edasisteks tegevusteks (sh turundusstrateegia).

### 5.4 Nõustamine ja info edastamine:

- nõustada vallavalitsust kuni kontsessioonilepingu sõlmimiseni operaatoriga, sh operaatori valikul, lepingueelsetel läbirääkimistel ja lepingutingimuste väljatöötamisel;
- esitada kirjalikke aruandeid protsessi kulgemisest vähemalt iga kahe nädala tagant.

## 6. Kontsessioonimudeli visand

Valla nägemus kontsessiooni põhitingimustest (täpsed tingimused kujundatakse hiljem koostöös):

- kontsessiooniperiood 25 aastat;
- investeerimiskohustuse maht 5 miljonit eurot, millest vähemalt 1 miljon eurot esimese viie aasta jooksul (seotud hoone taastamise, säilitamise ja kohandamisega vastavalt kavandatud kasutusele);
- avaliku kasutuse (lasteaed, raamatukogu, rahvamaja) säilitamine või kui kavandatav majandustegevus vajab kogu hoone kasutust, siis vajadusel üleminekuperioodi kokkuleppimine;
- avalikus kasutuses oleva osa kasutamise eest vald üüri ei tasu, kokkuleppel operaatoriga tasub ruumide kasutaja kõrvalkulud proportsionaalselt kasutatavate ruumide pindalaga.

## 7. Nõuded pakkumusele

7.1 Pakkuja peab tagama lepingu täitmiseks vajalikud vahendid ja tööjõu.

7.2 Meeskonnas peab olema kinnisvara vanemmaakler (tase 6).

7.3 Pakkumus peab sisaldama:

- fikseeritud tasu maksumust;
- meeskonna koosseisu ja kvalifikatsiooni;
- tegevuskava kirjeldust;
- ajakava.

7.4 Pakkumus peab olema jõus vähemalt 30 päeva alates pakkumuste esitamise tähtpäevast.

7.5 Pakkumus tuleb esitada allkirjaõigusliku isiku poolt digitaalselt allkirjastatuna e-posti aadressile vald@rougevald.ee **hiljemalt 28.05.2026 kell 09.00.**

## 8. Hindamiskriteeriumid

8.1 Pakkumiste hindamisel võetakse arvesse:

- varasem kogemus - 30%;
- võrgustike ja turunduskanalite olemasolu - 20%;
- töö meetodika selgus ja eesmärgipärasus - 25%;
- fikseeritud hind - 25%.

8.2 Hindamisskaala (1-5):

- kogemus: 1 = ebapiisav, 5 = väga tugev;
- võrgustikud: 1 = piiratud, 5 = tugev rahvusvaheline ja kohalik võrgustik;
- tegevuskava: 1 = ebamäärane, 5 = selge, realistlik tegevuskava;
- fikseeritud hind: 1 = kõrge, 5 = soodne.

## 9. Hankelepingu sõlmimine ja pakkumuste tagasilükkamine

9.1 Hankijal on õigus tagasi lükata pakkumused, mis ei vasta hankekuulde tingimustele.

9.2 Kui pakkumused ületavad hankija rahalisi võimalusi, on hankijal õigus kõik pakkumused tagasi lükata.

9.3 Eduka pakkujaga sõlmitakse käsundusleping vastavalt lisale 1 ja esitatud pakkumusele.

9.4 Pakkujat peab lepingu allkirjastama hiljemalt 3 päeva jooksul alates selle esitamisest.

Lugupidamisega  
(allkirjastatud digitaalselt)

Uno Kangro  
abivallavanem majandusalal

Lisa 1 Hankelepingu projekt