



## Tarjouspyyntö Merisalin vuokraaminen



Naantalin kaupunki vuokraa Naantalin Vanhassakaupungissa sijaitsevan Merisali kiinteistön tarjousten perusteella. Vuokrasopimus tehdään 10 vuoden sopimuskaudeksi 1.1. 2024 alkaen.

Tavoitteena on löytää kohteeseen toimija, joka kehittää Merisalia koko Naantalin kaupungille lisäarvoa tuottavana matkailukohteena.

Vuokraajan tulee ottaa huomioon, että Merisali on asemakaavalla suojeltu rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutos töiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Laajennusosan on julkisivujäsentelyn, kattomuodon, materiaalin ja värin puolesta sovelluttava arkkitehtonisesti vanhaan ympäristöön.

Kaupunki on teettänyt rakenteellisen peruskorjauksen edellyttämät selvitykset ja kevyen tarkastelun kiinteistön toiminnallisen kehittämisen mahdollisuudesta. Rakennussuunnitelmaa ja toiminnallista suunnitelmaa päivitetään yhdessä valitun vuokralaisen kanssa.

Naantalin kaupunki toteuttaa kohteessa peruskorjaus- ja laajennustoimenpiteitä vuokrasopimuskauden vaihteessa 2023-2024. Vuokralaisen toiminnalliset muutostyöt toteutetaan samassa aikataulussa. Hanke valmistuu maaliskuun 2024 loppuun mennessä.

Tarjouksissa ehdotetut rakennusten säilymiseen tähtäävät toimenpiteet otetaan huomioon vuokralaista valittaessa. Myönteisesti valintaan vaikuttaa myös rakennusten kokonaisvaltaisen tehokas käyttötapa. Vuokralaisen on mahdollista esittää hyväksyttäväksi osaan kiinteistöä alivuokrauskäyttöä. Vuokralaiset pitää hyväksyttää vuokranantajalla.

Vuokrasopimusehdotuksessa lähdetään siitä, että vuokralainen vuokraa kiinteistön vähintään 80.000 euron vuotuisella minimivuokralla. Vuokran määrää lisää liikevaihto, sillä summalla, mitä toteutuneen liikevaihdon 6 %:n osuus ylittää minimivuokran suuruuden. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron määrä.

Vuokralainen vastaa vuokrasopimuskautena kiinteistön ylläpidosta. Vuokranantaja vastaa vastuunjakotaulukon mukaisista pitkävaikutteisista peruskorjaustoista.

Vuokrasopimuskilpailutuksessa vuokralainen valitaan laatupainotteisten kriteerien perusteella. Laadun arviointi tapahtuu kaupungin nimeämän valintaraadin pisteytysten pohjalta. Valintaan vaikuttaisivat seuraavat arvioitavat seikat:

1. Suunnitellun toiminnan lisäarvo Naantalın kaupunkikehitykseen (25p)

- Miten suunniteltu toiminta täydentää Vanhakaupungin palvelutarjontaa?
- Miten toiminta tuottaa lisäarvoa Naantalın kaupunkikehitykseen ja yritysten välisen yhteistyön myönteiseen kehittämiseen?
- Miten Vanhakaupungin palvelutarjonnan laatu paranee suunnitellun toiminnan vaikutuksesta?
- Miten tarjoajan brändi tuo myönteistä lisäarvoa Vanhankaupungin palveluihin?
- Minkälaisia häiriöitä toiminta aiheuttaa lähialueelle?

2. Asiakaspalveluvaikutukset (20p)

- aukioloajat ja asiakasmäärät
  - Päivittäinen (Mitkä ovat päivittäiset aukioloajat?)
  - Viikoittainen (Onko ravintola auki jokaisena viikonpäivänä?)
  - Vuosittainen (Mitkä ovat aukiolokaudet?)
  - Juhlapyhien ja loma-aikojen aukioloajat? (talviloma, pääsiäinen, LUX, syysloima, jouluyhm.)

3. Investointi- ja kehittämishankkeiden merkittävyys (18p)

- Mitä investointeja vuokralainen sitoutuu tekemään kiinteistöön vuokrasopimuskaudella? Miten suuria investoinnit ovat euroissa?
- Mitä ovat suunnitellun toiminnan uudistumispyrkimykset? (esim. lähiruoka, kasvisateria, kala, liha, yritysyritys, sesonkihankkeet tms) Tuoko suunnitelma uutta ravintolapalvelutoimintaa Vanhakaupungin alueelle?

4. Yrittäjän ja/tai yrityksen referenssit (15p)

- Mitä aiempaa kokemusta tarjoajalla on ravintolayritystoiminnasta tai ravintolassa vastuullisessa tehtävässä toimimisesta? Mitä ovat referenssit siitä?
- Minkälaiset taloudelliset selvitykset tarjoajalla on esittää onnistumisesta vastaavissa liiketoimissa?
- Minkälaiset selvitykset tarjoajalla on esittää aiemman yritystoiminnan laadullisesta menestyksestä?
- Taloudellinen asema (rating alfa/vastaava selvitys)?

5. Liikevaihto-odotus (10p)

- Mikä on odotetun liikevaihdon määrä?
- Arvioimme liiketoimintasuunnitelman ja tulossuunnitelman perusteella liikevaihdon realistisuutta ja riittävyyttä suhteessa esitettyyn minimivuokraan.

6. Työllisyysvaikutukset (7p)

- Mikä on toiminnan työllisyysvaikutus (henkilötyövuotta keskimäärin vuodessa)?

7. Ympäristöarvot (5p)

- Miten toiminnassa huomioitu ympäristövaikutukset ja kestävä kehitys?

Merisaliin järjestetään tarjouskilpailuun osallistujille tutustumistilaisuus paikan päällä.

Tarjoajalla on mahdollisuus esittää vuokrasopimukseen parannuksia. Minimivuokraa ei ole kuitenkaan mahdollista alentaa.

Vuokraustarjous on jätettävä viimeistään maanantaina 23.1.2023 klo 15.00 osoitteella Naantalin kaupunki, Kirjaamo, PL 43 (käyntiosoite Käsityöläiskatu 2), 21101 NAANTALI. Kuoreen merkintä ”Merisalin vuokra”. Tarjouksen voi jättää myös em. määräaikaan mennessä sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@naantali.fi.

Kohteesta jätettävään tarjoukseen pyydetään sisällyttämään seuraavat tiedot:

- Suunnitellun toiminnan kuvaus
- Arvio tulevasta liikevaihdosta
- Investointi- ja kehittämissuunnitelma
- Rakennuksissa tehtävät muutostyöt
- Tarjottava minimivuosisivuokra (hyväksyttävä minimivuosisivuokra on vähintään 80.000 euroa)
- Asiakaspaikkojen määrä
- Asiakaspalvelun aukioloajat (viikoittaiset ja vuosittaiset)
- selvitys työllisyysvaikutuksista (henkilötyövuosissa)
- Referenssiselvitys
- Muut mahdolliset selvitykset em. kriteerien arvioimiseksi

Tarjousten vertailun tekee kaupungin nimeämä asiantuntijaraati. Mikäli vertailu sitä vaatii, järjestetään kilpailussa toinen kierros neuvottelumenettelyä käyttäen kahden tarjoajan kesken.

Kaupunki pidättää oikeuden tarjousten hylkäämiseen.

NAANTALIN KAUPUNKI

LIITTEET: -vuokrasopimusehdotus  
-vastuunjakotaulukko  
-peruskorjaushankkeen ja toiminnallisen parannushankkeen alustava kuvaus  
-karttaote