

## Merisalin vuokraamista koskeva kilpailutus

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 374  
1303/10.00.02.01/2022

Valmistelija Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm:

### Selostus:

Nykyinen Merisalin määräaikainen vuokrasopimus on loppumassa 31.12.2023. Merisalin tilat on tarkoitus peruskorjata ja laajentaa tarpeellisilta osin vuokrasopimuskauden vaihteessa. Merisalirakennukseen on tarpeen toteuttaa asianmukaiset henkilöstön sosiaali- ja toimistotilat. Hankkeen yhteydessä on tarkoitus parantaa myös kiinteistön apukeittiötilat ja jätehuoltotilat. Hankkeen yhteydessä peruskorjataan Nunnakadun varren perustuksia sekä kuivatus- ja tuuletusratkaisuja. Samoin uudistetaan salin lattiarakenne. Rakennuksen ulkopinnat kunnostetaan samalla tarpeellisilta osiltaan. Kaupungin taloussuunnitelmaan on varattu hankkeen toteuttamiseen vuosille 2023-2024 yhteensä 781.000 euron määräraha.

Uuden 1.1.2024 alkavan sopimuskauden vuokralainen on tarpeen valita riittävän aikaisin, että uusi vuokralainen voisi ottaa osaa hankkeen suunnitteluun toiminnallisten tarpeiden näkökulmasta.

Vuokralaisen valitsemiseksi on tilalaitoksessa laadittu Vanhakaupungin arvokiinteistöihin muodostuneen nettovuokrasopimuksen tyyppinen esitys vuokrakilpailun toteuttamiseksi. Mallissa kaupunki vastaa rakennuksen pitkäaikaiskestävyyteen liittyvistä peruskorjaus- ja kunnossapitotöistä. Vuokralainen vastaa kiinteistönpidon muista ylläpitotehtävistä. Vuokrina kaupunki tavoittelee saavansa vähimmillään omat minimikustannukset sopimuskauden aikana. Vuokrauksen tärkeänä tavoitteena on matkailu- ja muiden yrityspalvelujen elinvoimaisuuden parantaminen Vanhakaupungissa.

Vuokrasopimuskilpailutuksessa on tarkoitus tuleva vuokralainen valita laatupainotteisten kriteerin perusteella. Laadun arviointi tapahtuisi kaupungin nimeämän valintaraadin pisteytysten pohjalta. Valintaan vaikuttaisivat seuraavat arvioitavat seikat:

1. Suunnitellun toiminnan lisäarvo Naantalin kaupunkikehitykseen (25p)
  - Miten suunniteltu toiminta täydentää Vanhakaupungin palvelutarjontaa?
  - Miten toiminta tuottaa lisäarvoa Naantalin kaupunkikehitykseen ja yritysten välisen yhteistyön myönteiseen kehittymiseen?
  - Miten Vanhakaupungin palvelutarjonnan laatu paranee suunnitellun toiminnan vaikutuksesta?
  - Miten tarjoajan brändi tuo myönteistä lisäarvoa Vanhakaupungin 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 aukiolokuukaudet?)

- Juhlapyhien ja loma-aikojen aukioloajat? (talviloma, pääsiäinen, LUX, syysloma, joulukuu ym.)

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, yritys yhteistyö, 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 riittävyttä suhteessa esitettyyn minimivuokraan.

6. Työllisyysvaikutukset (7p)

- Mikä on toiminnan työllisyysvaikutus (henkilötyövuotta keskimäärin vuodessa)?

7. Ympäristöarvot (5p)

- Miten toiminnassa huomioitu ympäristövaikutukset ja kestävä kehitys?

Vuokralainen valitaan kahden parhaan tarjouksen jättäneiden kesken järjestetyllä neuvottelumenettelyllä, ellei vuokrauskilpailussa raadin arviointien perusteella löydy selvää voittajaa.

Laaditussa vuokrasopimusehdotuksessa kyseessä on lähtökohtaisesti 10 vuoden määräaikainen sopimus. Vuosittainen vuokra lasketaan liikevaihdon 6 %:n mukaan kuitenkin niin, että minimivuokra on vähintään 80.000 euroa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonalisäveron määrä.

Kaupunki on teettänyt rakenteellisen peruskorjauksen edellyttämät selvitykset ja kevyen tarkastelun kiinteistön toiminnallisen kehittämisen mahdollisuudesta. Rakennussuunnitelmaa ja toiminnallista suunnitelmaa päivitetään yhdessä valitun vuokralaisen kanssa. Vuokrankauden alussa on tarkoitus toteuttaa kohteen rakenteelliset ja toiminnalliset muutostyöt. Rakenteellisten muutostöiden kustannuksista vastaa pääosin vuokranantaja ja toiminnallisten vuokralainen.

Peruskorjauksen ja laajennuksen luonnossuunnitelma ja toiminnallisen kehittämisen ehdotustarkastelu liitetään esityksen oheismateriaaliksi.

Oheismateriaali:

- Vuokrahankkeen luonnossuunnitelma ja toiminnallisen kehittämisen ehdotustarkastelu

Lisäksi toteutettavista toimenpiteistä on laadittu seuraavansisältöinen kustannusarvio tasossa 2/2022:

Laajennus 55 m <sup>2</sup>	234.000 e
Perustusten vahvistaminen	98.000 e
Rakennekorjaukset, kuivatusrakenteet	30.000 e
Alapohjan uusiminen 120 m <sup>2</sup>	39.000 e
Ulkomaalaukset ja huoltokorjaukset	140.000 e
Sisäpuolisten tilojen rakenteelliset muutostyöt	170.000 e
Sisäpuoliset suojapinoitustyöt	70.000 e
Yhteensä	781.000 e (ALV 0%)

Kohteen määräaikaisesta vuokrasopimuksesta on laadittu ehdotus. Siihen on liitetty vastuunjakotaulukko. Vuokrasopimus on nettovuokraperustainen. Vuokranantaja perii kohteesta pääomavuokraa ja vastaa omistajavastuukustannuksista, kuten vakuuttamisesta. Yrittäjä vastaa kiinteistön ylläpidosta. Vuokranantajalle on varattu oikeus teettää pitkäaikaiskestävyyteen liittyvät ylläpitotoimenpiteet vuokralaisen kustannuksella, jos niiden toteuttaminen jää tekemättä.

Laadittu vuokrasopimusehdotus liitetään esityslistan oheismateriaaliksi.

Teknisissä palveluissa valmisteltu tarjouspyyntö- ja vuokrasopimusehdotus oheistetaan liitteiksi. Vuokrasopimusehdotuksessa on huomioitu kaupungin lakimiehen kannanotot.

Liitteet 1-2. KH 19.12.2022

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää antaa teknisten palveluiden tehtäväksi kilpailuttaa Merisalille vuokralainen liitteen mukaisen tarjouspyyntö- ja vuokrasopimusehdotuksen mukaisena.

Kokouskäsitely

Merkittiin, että tekninen johtaja Reima Ojala oli läsnä kokouksessa asiantuntijana asian käsittelyn ajan.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.