

Merisalin vuokraamista koskeva kilpailutus

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 374

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 vuokratilpailun 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 teettävänyt rakenteellisen peruskorjauksen edellyttämät selvitykset ja kevyen tarkastelun kiinteistön toiminnallisen kehittämisen mahdollisuudesta. Rakennussuunnitelmaa ja toiminnallista suunnitelmaa päivitetään yhdessä valitun vuokralaisen kanssa. Vuokrakauden 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 ²	234.000 e
Perustusten vahvistaminen	98.000 e
Rakennekorjaukset, kuivatusrakenteet	30.000 e
Alapohjan uusiminen 120 m ²	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.

Kaupunginhallitus 08.05.2023 § 135
1303/10.00.02.01/2022

Valmistelija

Tekniset palvelut kilpailutti Merisalin vuokraajan kaupunginhallituksen 19.12.2022 päätöksen mukaisena. Vuokraustarjoukset piti jättää 23.1.2023 klo 15 mennessä kaupungin kirjaamoon.

Tarjoukseen piti sisällyttää 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

Tarjouspyynnössä ilmoitettiin, että tarjousvertailun tekee asiantuntijaraati. Lisäksi siinä todettiin, että mikäli vertailu sitä vaatii, järjestetään kilpailussa toinen kierros neuvottelumenettelyä käyttäen kahden tarjoajan kesken.

Hyväksyttäviä tarjouksia saatiin määräaikaan mennessä 11 kappaletta.

Asiantuntijaraati perustettiin arvioimaan tarjouksia. Raatiin kuuluivat tekninen johtaja Reima Ojala, kaupunginarkkitehti Kaisa Äijö, elinkeinopäällikkö Lassi Rosala, yhdyskuntatekniikan päällikkö Mika Hirvi, toimitusjohtaja Tarja Rautiainen ja kiinteistöpäällikkö Pekka Alm. Ryhmän jäsenet antoivat annetuista tarjouksista pisteensä 1.2.2023 mennessä. Pisteistä laadittiin koostetaulukko. Koostetaulukon mukaan kärkisijan sai 74 pisteellä. Toiselle sijalle pääsi kaksi tarjoajaa 69 pisteellä. Neljännelle sijalle pääsi 55 pisteellä.

Tarjouskilpailussa päätettiin siirtyä neuvottelumenettelyyn, koska kolme parasta tarjousta olivat pisteiltään niin lähellä toisiaan, mutta tarjousten sisältöjen poikkeavuuksien takia tarjouksia ei ollut mahdollista laittaa asianmukaisesti paremmuusjärjestykseen. Neuvottelumenettelyyn valittiin kahden ehdokkaan sijasta kolme, koska kaksi ehdokasta saivat yhtä suuret pisteet. Kolme neuvottelumenettelyyn kutsuttua yritystä olivat:

- Kultaranta Resort Oy tai sen omistama perustettava yhtiö,
- perustettava Oy Cambiano Forma ja
- perustettava yritys Meri By The Sea

Tarjousten avauspöytäkirja ja kutsuttujen yritysten tarjoukset liitetään esityslistan liitteiksi.

Liitteet 1 – 2, KH 8.5.2023 Avauspöytäkirja ja neuvottelumenettelyyn kutsuttujen yritysten tarjoukset (Ei-julkisia, julkisuuslain 6 §:n 3 -kohdan perusteella).

Neuvottelumenettely aloitettiin 23.2.2023 erikseen em. kolmen yrityksen kesken. Neuvottelussa täsmennettiin yritysten tarjousten sisältöä.

Neuvottelun jälkeen päätettiin antaa jatkoa päässeille vielä mahdollisuus esittää toive Merisalin toiminnalliseksi kehittämiskäytöksi. Ratkaisut suunnitteli arkkitehtitoimisto AD.CE Suunnittelu Oy, joka on osallistunut viime aikoina Merisalin suunnitteluun. Yrittäjiä pyydettiin myös täsmentämään tarjoustaan investointien vastuurajojen osalta.

AD.CE Suunnittelu Oy teki tarjoajien johdolla luonnossuunnitelmat Merisalin toiminnalliseksi uudistamiseksi. Suunnittelussa otettiin huomioon tarjouskilpailuaineistossa esitetyt peruskorjaus- ja laajennustarpeet. Luonnossuunnitelmista laati Korjauspartnerit Oy kustannusvertailun. Kustannusvertailussa otettiin huomioon tarjousten erot vastuunjakotaulukkoon.

Tarjoajien näkemykset Merisalin toiminnallisista muutoksista poikkeavat toisistaan. Muutostöiden kustannukset eivät kuitenkaan kovin paljon toisistaan poikkea. Toiminnallisten muutostarpeiden erot johtuivat

pääasiassa tarjoajien ravintolakonseptien eroista. Kultaranta Resort Oy panostaa sekä buffet- että lautastarjoiluun. Cambiano Forma Oy:n konseptissa keskitytään laadukkaaseen annostarjoiluun. Terrassin tehokkaalla käytöllä on Kultarannan ja Cambianon vaihtoehtoissa tärkeä osa. Meri By The Sean konseptissa bistrotyyppiset ateriat valmistetaan salitilassa asiakkaiden nähtävillä. Konseptiin kuuluu tunnelmanluojana myös avotuli. Ravintola varustetaan leipomolla sekä whisky-/gin-baarilla. Kultarannan ja Meri By The Sean toimintakonseptiin sisältyy myös aamiainen.

Luonnossuunnitelmat ja kustannusarviot liitetään asiakohdan oheismateriaaliksi.

- Oheismateriaali: Tarjoajien luonnossuunnitelmat ja kustannusarvio (Ei-julkisia, julkisuuslain 6 §:n 3 -kohdan perusteella).

Naantalin taloussuunnitelmaan on varattu vuosille 2023-2024 yhteensä 781.000 euron määrärahat. Taloussuunnitelmamäärärahat sisältävät rakennuksen välttämättömät peruskorjaustarpeet. Tarjoajien vaihtoehtoista kaupungille näyttää aiheutuvan toiminnallisista muutoksista noin 400.000 euron lisäkustannus. Määräaikaisen sopimuskauden vuokrien määrä on yhteensä vähintään 800.000 euroa. Vuokralaisesta johtuvan lisäinvestoinnin voidaan katsoa kuolettuvan sopimuskauden aikana.

Peruskorjauksessa ei ole mukana rakennuksen toteuttamista ympärivuotiseen käyttöön toteuttamisen haasteiden ja kustannusten takia. Kaikki kolme tarjoajaa ilmoittivat, ettei tiedolla ole vaikutusta tarjoukseen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Arvioinnin valmistelutilanteen keskeneräisyyden vuoksi kaupunginjohtajan päätösehdotus annetaan kokouksessa.

Kokouskäsittely

Kaupunginjohtaja teki kokouksessa seuraavan päätösehdotuksen:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Kultaranta Resort Oy:n tarjouksen Merisalin vuokraamiseksi 1.1.2024-31.12.2033.

Kaupunginhallitus perustelee päätöstään sillä,
- että Kultaranta Resort Oy sai tarjousvertailussa parhaimmat pisteet kaupungin valintaraadilta. Valintaraati arvioi tarjoukset tarjouspyynnössä annettujen valintakriteerien perusteella.
- että neuvotteluissa ei tullut esiin sellaisia muutoksia tai tarkennuksia tarjoajien välillä, joilla olisi merkitystä vuokrauskilpailun ratkaisuun.
- että muutossuunnitelmien vertailussa todettiin, että ratkaisuehdotukset olivat teknisesti toteuttamiskelpoisia sekä, että ratkaisut olivat kaupungille aiheutuvilta lisäkustannuksiltaan lähes samansuuruisia.

Kaupunginhallitus oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään vähäisiä muutoksia Merisalin tarjouspyynnön liitteenä olleeseen vuokrasopimusdokumenttiin.

Merkittiin, että Kimmo Aho saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana.

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

Päätös

Kaupunginhallitus jätti asian yksimielisesti pöydälle.