

## Tavastin Killan ravintoloiden vuokraamista koskeva kilpailutus

Kaupunginhallitus 13.05.2024 § 138  
336/10.00.02.01/2024

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Nykyisen Tavastin Killan määräaikainen vuokrasopimus päättyy 31.12.2024. Tavastin Killan tilat peruskunnostetaan tarpeellisilta osin vuokrasopimuskauden vaihteessa.

Vuokrasopimuskauden vaihteessa nykyinen Tavastin Killan vuokrasopimus on jaetaan kahdeksi eri sopimukseksi. Tavastin Killan kiinteistössä on toiminut kaksi eri ravintolaa kuluvalle sopimuskaudella. Ravintolat on tunnettu nimillä Ravintola Uusi Kilta ja Ravintola Valborg. Tavastin Kilta sijaitsee osoitteessa Mannerheiminkatu 1, 21100 Naantali.

Ravintolat toimivat Tavastin Killan kiinteistön rakennuksissa Storrاندala ja Vinkkelitalo. Vinkkelitalo on rakennettu 1700-luvulla Vinkkelitalo -nimiseksi asuinrakennukseksi. Storrاندala-rakennus on rakennettu 1847 alun perin nahkurinverstaaksi.

Uuden 1.1.2025 alkavan sopimuskauden vuokralaiset Vinkkelitaloon ja Storrاندalaan on tarpeen valita riittävän aikaisin, että he voisivat vaikuttaa hankkeen muutostyöhön toiminnallisten tarpeiden näkökulmasta. Vuokraajan tulee ottaa huomioon, että Tavastin Killan kiinteistön rakennukset ovat asemakaavalla suojeltuja. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Tavoitteena on löytää kohteisiin toimijat, jotka kehittävät ravintolakokonaisuuksia koko Naantalin kaupungille lisäarvoa tuottavina matkailukohteina.

Ravintolat on tarkoitus vuokrata tarjousten perusteella. Ravintoloiden vuokrasopimukset tehdään lähtökohtaisesti 10 vuoden sopimuskausiksi. Tarjouspyynnössä lähdetään siitä, että vuokraajaehdokka saa tarjota ravintoloiden liikevaihtoperusteisen vuokran määräksi 6 – 10 % vuotuisesta liikevaihdosta. Ravintolan vuotuisen vuokran on oltava kuitenkin vähintään 28.000 euroa. Vuokraajaehdokka voi ehdottaa minimivuokraa korotettavaksi 60.000 euroon saakka. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron määrä.

Vuokralainen vastaa vuokrasopimuskauteksi kiinteistön ylläpidosta. Vuokranantaja vastaa vastuunjakotaulukon mukaisista pitkävaikutteisista peruskorjauksista.

Kaupunki on teetättämässä kuluvalle vuoden aikana vuosikorjaustoimenpiteitä, joilla tavoitellaan parannettavan rakennuksen pitkäaikaiskestävyyttä ja käyttöolosuhteita. Valittavan vuokralaisen on mahdollista esittää kiinteistön mahdollisia toiminnallisia muutostarpeita. Vuokralaisen toiminnalliset muutostyöt toteutetaan mahdollisesti samassa aikataulussa. Hanke valmistuu huhtikuun 2025 loppuun mennessä.

Rakenteellisten muutostöiden kustannuksista vastaa pääosin vuokranantaja ja toiminnallisten vuokralainen.

Vuokrasopimuskilpailutuksessa vuokralainen valitaan laatupainotteisten valintakriteerien perusteella. Tarjousten vertailun tekee kaupungin nimeämä asiantuntijaraati. Valinnassa käytetään seuraavia tarjouspyynnössä tarkemmin yksilöitäviä kriteerejä:

- Ravintolayrittämisen referenssit
- Ravintolan aukipitoajat
- Vuokralaisen investoinnit
- Liiketoiminnan vaikutusten arviointi
- Minimivuokratarjous

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 tarjouspyyntö, vuokrasopimusehdotus ja kaavaote liitetään oheismateriaaliksi.

Oheismateriaali

- tarjouspyyntö
- vuokrasopimusehdotus
- kaavaote

Tarjousten arviointiryhmään kuuluvat kiinteistöpäällikkö, elinkeinopäällikkö, Naantalin Matkailu Oy:n toimitusjohtaja ja tekninen johtaja.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

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

Kiinteistöpäällikkö oikeutetaan tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjoihin.

Kokouskäsitteleminen

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.