

336/10.00.02.01/2024 / Tavastin Killan ravintoloiden vuokraaminen

Tarjouspyyntö

Hankintayksikön yhteystiedot

Virallinen nimi

Naantalin kaupunki

Kansallinen yritys- ja yhteisötunnus

0135457-2

Postiosoite

Käsityöläiskatu 2

Postinumero

21100

Postitoimipaikka

Naantali

Maa

Suomi

Yhteyshenkilö

Pekka Alm

Puhelin

+358 24345111

Sähköpostiosoite

tilalaitos@naantali.fi

NUTS-koodi

F1C1 Varsinais-Suomi

Pääasiallinen osoite (URL)<http://www.naantali.fi>**Hankintasopimukseen voi liittyä uusia yhteisöjä myöhemmin**

Ei

Hankinnan kohde

Hankinnan nimi

Tavastin Killan ravintoloiden vuokraaminen

Hankinnan tunniste- tai viitenumero

336/10.00.02.01/2024

Hankinnan kuvaus

Naantalin kaupunki vuokraa Naantalin Vanhassakaupungissa sijaitsevasta Tavastin Killan kiinteistöstä kaksi ravintolaa tarjosten perusteella. Ravintolakiinteistöjen Storrاندala ja Vinkkelitalo nykyisten ravintoloiden liikenimet ovat Uusi Kilta ja Valborg. Tavastin Kilta sijaitsee osoitteessa Mannerheiminkatu 1, 21100 Naantali. Ravintoloiden vuokrasopimukset tehdään lähtökohtaisesti 10 vuoden sopimuskausiksi 1.1.2025 alkaen. 31.12.20234 jälkeen vuokrasopimukset jatkuvat toistaiseksi kalenterivuosi kerrallaan, ellei jompikumpi osapuoli irtisano sopimusta kuutta kuukautta ennen tulevan kalenterivuoden vaihdetta.

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

Tarjoajan 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. Laajennusosan on julkisivujäsentelyn, kattomuodon, materiaalin ja värin puolesta sovelluttava arkkitehtonisesti vanhaan ympäristöön.

Kaupunki on teetättämässä kuluvan vuoden aikana vuosikorjaustoimenpiteitä, joilla tavoitellaan parannettavan rakennuksen pitkäaikaiskestävyyttä ja käyttöolosuhteita. Valittavan vuokralaisen on mahdollista esittää kiinteistön mahdollisia toiminnallisia muutostarpeita.

Naantalin kaupunki toteuttaa kohteessa peruskorjaustoimenpiteitä vuokrasopimuskauden vaihteessa 2024-2025. Vuokralaisen toiminnalliset muutostyöt toteutetaan mahdollisesti samassa aikataulussa. Hanke valmistuu huhtikuun 2025 loppuun mennessä.

Vuokrasopimusehdotuksessa lähdetään siitä, että ravintoloiden vuokra on liikevaihtoperusteinen, mutta vuokralle asetetaan alaraja. Liikevaihtovuokra lasketaan vuokralaisen kiinteistöstä muodostuvasta liikevaihdosta kerrottuna 6 %:lla. Mikäli liikevaihtovuokra on pienempi kuin asetettu minimivuokra, vuotuinen vuokra määräytyy minimivuokran mukaan. Ravintoloiden vuotuinen minimivuokran vähimmäismäärä on 28.000 euroa. Minimivuokraksi voi tarjoaja tarjota kuitenkin suuremman summan. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveron määrä.

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

Tarjouskilpailuun osallistujille järjestetään tutustumistilaisuus paikan päällä.

Vuokrasopimuskilpailutuksessa vuokralainen valitaan kokonaistaloudellisten valintakriteerien perusteella. Tarjosten vertailun tekee kaupungin nimeämä asiantuntijaraati.

Kaupunki pidättää itsellään oikeuden kaikkien tarjosten hylkäämiseen.

Hankintalaji

Palvelut

Hankinnan pääasiallinen toteutuspaikka

FI1C1-Varsinais-Suomi

Sopimukseen liittyy lisähankintamahdollisuuksia

Ei

Hankintamenettely

Hankintamenettely

Avoin menettely

Tarjoukset osa-alueittain sallittu

Kyllä

Vaihtoehtoiset tarjoukset hyväksytään

Ei

Tarjousten tai osallistumishakemusten vastaanottamisen määräaika

12.6.2024 15:00 (UTC +3)

Vähimmäisaika, joka tarjoajan on pidettävä tarjouksensa voimassa**tai Kesto (kuukausina): (tarjouksen ilmoitetusta vastaanottopäivästä)**

3

Tarjouspalvelun tiedot**Vertailuperusteiden määrittely järjestelmässä**

Pisteytys

Lisätietokysymykset**Lisätietokysymykset on lähetettävä mennessä**

2.6.2024 23:59

Liikesalaisuustiedot**Liikesalaisuustietojen ehdottaminen sallittu**

Kyllä

Hankinnan kohteen kriteerit

Vuokraustarjous jätetään osa-aluekohtaisesti

Valintaperusteet:

Referenssit 20 p

Aukioloajat 15 p

Vuokralaisen investoinnit 2025-2026 15 p

Liiketoiminnan vaikutusten arviointi 20 p

Minimivuokratarjous 20 p

YHTEENSÄ 90 p

Tavastin Killan Vinkkelitalo-ravintola

Osa-alueen sisäiset osatarjoukset sallittu: Ei

Kohteen painoarvo hinnan maksimipisteistä määritettävissä: Ei

Osa-aluetta on pakko tarjota: Ei

Vinkkelitalo, referenssien mukaan arviointi

Kohteen kriteerin nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
Yrittäjän referenssit				
Miten monta vuotta vastuuyrittäjällä on työkokemusta laadukkaasta ravintolatyöstä viimeisen 10 vuoden sisällä?	Valittava korkeintaan yksi		6	4 - 6 vuotta kokemusta 0 pistettä 6 - 8 vuotta kokemusta 3 pistettä 8 - 10 vuotta kokemusta 6 pistettä
Tallennettava referenssiselostus vuosilta 2013 - 2023	Lataus vaaditaan			

Manuaaliarviointi yrittäjän kokemuksen vaikuttavuuden perusteella		9	Manuaalinen
Hakijayrityksen taloudellinen asema (rating luokka)	Valittava korkeintaan yksi	5	B- tai C-luokka 0 pistettä A-luokka 3 pistettä AA- tai AAA-luokka 5 pistettä

Vinkkelitalo, aukioloaikojen mukaan arviointi

Kohteen kriteerin nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
Sitoutuuko tarjoaja pitämään ravintolan auki				
Vuodessa 6 kk, 8 kk tai 10 kk	Valittava korkeintaan yksi		5	6 kk 0 pistettä 8 kk 2 pistettä 10 kk 5 pistettä
Kaikkien avoinnaolokuukausien viikonpäivistä 50%, 65% tai 80%	Valittava korkeintaan yksi		5	50% 0 pistettä 65% 2 pistettä 80% 5 pistettä
Lisäksi avoinnaolokuukausien juhlapyhistä, lomakausista ja tapahtuma-ajoista yhteensä 50%, 65% tai 80%	Valittava korkeintaan yksi		5	50% 0 pistettä 65% 2 pistettä 80% 5 pistettä
Selvitys yrityksen sitoutumisesta aukioloaikoihin	Syötettävä			

Vinkkelitalo, vuokralaisen investoinnit 2025-2026

Kohteen kriteerin nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
Sitoutuuko vuokralainen investoimaan kohteeseen vuosina 2025 -2026	Valittava korkeintaan yksi		8	Alle 50.000 euroa 2 pistettä 50.000 euroa 100.000 euroa 4 pistettä 100.000 euroa 150.000 euroa 8 pistettä
Tallennettava tekstikenttään selostus yrityksen sitoutumisesta investointeihin 2025-2026. Mitä ovat nämä investoinnit (yksilöinti ja kustannukset)?	Syötettävä		7	Manuaalinen
Manuaaliarviointi investointien vaikuttavuuden perusteella				

Vinkkelitalo, liiketoiminnan vaikuttavuusarviointi

Kohteen kriteerin nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
Liiketoiminnan vaikuttavuusarviointi			20	Manuaalinen
Tarjoajan ladattava tähän liikeidea ja liiketoimintasuunnitelma	Lataus vaaditaan			
Tiedot ravintolan johdosta	Syötettävä			
Tiedot henkilöstöstä	Syötettävä			
Tiedot tuotteista ja palveluista	Syötettävä			
Tiedot odotetuista asiakkaista	Syötettävä			
Tiedot odotetusta taloudesta ja riskeistä	Syötettävä			
Selvitys: Mitä uudistuksia vuokralaiskandidaatti tuo aloittaessaan toiminnan Naantalin Vanhankaupungin rannassa?	Syötettävä			
Selvitys sitoutumisesta uuden ravintolan laadunvarmistukseen ja ympäristöarvojen toteuttamiseen	Syötettävä			

Vinkkelitalo, vuokratarjous

Kohteen kriteerin nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
------------------------	-----------------	------------------	-----------------	------------------------

Tarjoaja tallentaa tarjouksensa minimivuokraksi.	€	28000 Syötettävä	60000	15	(tarjottu arvo / suurin annettu arvo) * maksimipisteet
Pisteitys suhteessa parhaaseen tarjoukseen					
Tarjoaja tallentaa tarjouksensa liikevaihtoperusteiseksi vuokraksi. Alin hyväksyttävä vuokran liikevaihtoperusteinen osa: 6% vuoden liikevaihdosta Jos vuotuinen liikevaihto ylittää 1 000 000 euroa, käytetään vuokran laskennassa arvoa 1 000 000 euroa.	%	6 Syötettävä	10	5	(tarjottu arvo / suurin annettu arvo) * maksimipisteet
Pisteitys suhteessa parhaaseen tarjoukseen					

Tavastin Killan Storrاندala-ravintola

Osa-alueen sisäiset osatarjoukset sallittu: Ei

Kohteen painoarvo hinnan maksimipisteistä määritettävissä: Ei

Osa-aluetta on pakko tarjota: Ei

Storrاندala, referenssien mukaan arviointi

Kohteen kriteerin nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
Yrittäjän referenssit				
Miten monta vuotta vastuuyrittäjällä on työkokemusta laadukkaasta ravintolatyöstä viimeisen 10 vuoden sisällä?	Valittava korkeintaan yksi		6	4 - 6 vuotta kokemusta 0 pistettä 6 - 8 vuotta kokemusta 3 pistettä 8 - 10 vuotta kokemusta 6 pistettä
Tallennettava referenssiselostus vuosilta 2013 - 2023	Lataus vaaditaan			
Manuaaliarviointi yrittäjän kokemuksen vaikuttavuuden perusteella			9	Manuaalinen
Hakijayrityksen taloudellinen asema (rating luokka)	Valittava korkeintaan yksi		5	B- tai C-luokka 0 pistettä A-luokka 3 pistettä AA- tai AAA-luokka 5 pistettä

Storrاندala, aukioloaikojen mukaan arviointi

Kohteen kriteerin nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
Sitoutuuko tarjoaja pitämään ravintolan auki				
Vuodessa 6 kk, 8 kk tai 10 kk	Valittava korkeintaan yksi		5	6 kk 0 pistettä 8 kk 2 pistettä 10 kk 5 pistettä
Kaikkien avoinnaolokuukausien viikonpäivistä 50%, 65% tai 80%	Valittava korkeintaan yksi		5	50% 0 pistettä 65% 2 pistettä 80% 5 pistettä
Lisäksi avoinnaolokuukausien juhlapyhistä, lomakausista ja tapahtuma-ajoista yhteensä 50%, 65% tai 80%	Valittava korkeintaan yksi		5	50% 0 pistettä 65% 2 pistettä 80% 5 pistettä
Selvitys yrityksen sitoutumisesta aukioloaikoihin	Syötettävä			

Storrاندala, vuokralaisen investoinnit 2025-2026

Kohteen kriteerin nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
------------------------	-----------------	------------------	-----------------	------------------------

Sitoutuuko vuokralainen investoimaan kohteeseen vuosina 2025 -2026	Valittava korkeintaan yksi	8	Alle 50.000 euroa 2 pistettä 50.000 euroa 100.000 euroa 4 pistettä 100.000 euroa 150.000 euroa 8 pistettä
Tallennettava tekstikenttään selostus yrityksen sitoutumisesta investointeihin 2025-2026. Mitä ovat nämä investoinnit (yksilöinti ja kustannukset)?	Syötettävä	7	Manuaalinen
Manuaaliarviointi investointien vaikuttavuuden perusteella			

Storrandala, liiketoiminnan vaikuttavuusarviointi

Kohteen kriteerin nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
Liiketoiminnan vaikuttavuusarviointi			20	Manuaalinen
Tarjoajan ladattava tähän liikeidea ja liiketoimintasuunnitelma	Lataus vaaditaan			
Tiedot ravintolan johdosta	Syötettävä			
Tiedot henkilöstöstä	Syötettävä			
Tiedot tuotteista ja palveluista	Syötettävä			
Tiedot odotetuista asiakkaista	Syötettävä			
Tiedot odotetusta taloudesta ja riskeistä	Syötettävä			
Selvitys: Mitä uudistuksia vuokralaiskandidaatti tuo aloittaessaan toiminnan Naantalin Vanhankaupungin rannassa?	Syötettävä			
Selvitys sitoutumisesta uuden ravintolan laadunvarmistukseen ja ympäristöarvojen toteuttamiseen	Syötettävä			

Storrandala, vuokratarjous

Kohteen kriteerin nimi	Minimi-vaatimus	Maksimi-vaatimus	Maksimi-pisteet	Pisteiden laskentatapa
Tarjoaja tallentaa tarjouksensa minimivuokraksi.	€ 28000 Syötettävä	60000	15	(tarjottu arvo / suurin annettu arvo) * maksimipisteet
Pisteytys suhteessa parhaaseen tarjoukseen				
Tarjoaja tallentaa tarjouksensa liikevaihtoperusteiseksi vuokraksi. Alin hyväksyttävä vuokran liikevaihtoperusteinen osa: 6% vuoden liikevaihdosta Jos vuotuinen liikevaihto ylittää 1 000 000 euroa, käytetään vuokran laskennassa arvoa 1 000 000 euroa.	% 6 Syötettävä	10	5	(tarjottu arvo / suurin annettu arvo) * maksimipisteet
Pisteytys suhteessa parhaaseen tarjoukseen				

Muut tiedot

Hankintayksikön esittely

Naantalin kaupunki on kasvava ja vetovoimainen noin 20 000 asukkaan kaupunki, jossa hallinto-, sivistys-, sekä teknisissä palveluissa on yhteensä noin 800 työntekijää.

Lisätietoa Naantalin kaupungista on osoitteessa www.naantali.fi

Muut asiat

Sopimuksesta johtuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti sopimusosapuolten välisissä neuvotteluissa.

Mikäli neuvotteluissa ei päästä yhteisymmärrykseen, erimielisyydet ratkaistaan Varsinais-Suomen käräjäoikeudessa.

Liitteet ja linkit

Liitteet

- 1 Vastuunjako Tavastinkillan ravintolat (Storrandala ja Vinkkelitalo).xlsx.pdf
- 2 529-1-12-13 Tavastin Kilta.pdf
- 4 Tavastin Killan Storrandalan alustava vuokrasopimusehdotus 22.4.2024.pdf
- 5 Tavastin Killan Vinkkelitalon alustava vuokrasopimusehdotus 22.4.2024.pdf
- 6 Vinkkelitalo125.pdf
- 7 Storrandala 125.pdf
- 7 Tavastin Killan vuokrakilpailutus esittely.pdf