

# Kuparivuoren leirintäalueen vuokraamista koskeva kilpailutus

Kaupunginhallitus 25.11.2024 § 305

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Naantalin kaupunki kantakaupungissa sijaitseva Kuparivuoren leirintäalue vuokrataan tarjousten perusteella vuoden 2025 alusta lukien. Kuparivuoren leirintäalue sijaitsee osoitteessa Kopenkatu 20, 21100 Naantali. Leirintäalueen vuokrasopimus tehdään lähtökohtaisesti 15 vuoden sopimuskaudeksi. Sopimuskauden jälkeen vuokrasopimus jatkuu kalenterivuosittain toistaiseksi voimassa olevana, ellei jompikumpi osapuoli irtisano sopimusta edellisen kalenterivuoden syyskuun alkuun mennessä.

Tavoitteena on löytää Leirintäalueelle yrittäjä, joka ylläpitää ja kehittää leirintäaluetta koko Naantalin kaupungille lisäarvoa tuottavana matkailukohteena. Leirintäalue on tarkoitus pitää Suomen leirintäalueyhdistys ry:n matkailullisen tasoluokituksen 2015 kolmen tähden tason mukaisena. Kuparivuoren leirintäalueen tehtävänä on tarjota matkailijoille hyvälaatuisia Camping-majoituspalveluita aivan Naantalin Vanhakaupungin kupeessa. Leirintäalue palvelee kaupunkituristeja ja mm. Muumimaailmassa vierailevia lapsiperheitä. Leirintäalue tarjoaa palveluita myös saariston rengastietä kiertäville matkaajille.

Vuokrasopimuksen kohteena on Naantalin keskustan asemakaavan Ak-183 mukainen telttailu- ja leirintäaluekortteli RT. Korttelin tonttitehokkuus on 0,03. Kortteli sijaitsee noin 6,9 ha:n määräalalla tilasta Kauppila 529-432-0001-0004.

Kaavakarttaote on oheistettu liitteeksi.

Leirintäalueen yrittäjä ylläpitää vuokra-aluetta ja rakennuksia. Laivaston risti muistomerkki ei kuulu vuokrasopimuksen piiriin. Muistomerkin ylläpito kuuluu kaupungille. Laivaston risti -muistomerkillä tulee mahdollistaa kulku vuokrasopimuksesta huolimatta. Leirintäalueen sulkuaikana yleisölle tulee jättää pääsymahdollisuus alueelle. Liitekartassa osoitetulle rakennusten alueelle kulku on kuitenkin lupa estää.

Vuokrasopimusalueella on seuraavaa rakennuskantaa:

- Harmaat mökit 7 kpl n. 21 kem<sup>2</sup>
- Punaiset mökit 10 kpl n. 24 – 39 kem<sup>2</sup>
- Ruskeat mökit 11 kpl n. 9 kem<sup>2</sup>
- Päärakennus n. 117 kem<sup>2</sup>
- WC/suihkutila n.107 kem<sup>2</sup>
- Keittotila n. 75 kem<sup>2</sup>
- Grillikatos n. 7 m<sup>2</sup>
- Saunarakennus 43 kem<sup>2</sup>

Leirintäalueen rakennukset ovat ylittäneet elinkaarensa.

Rakennuksista ja vuokrattavasta määräalasta on laadittu selostus oheismateriaaliksi.

Naantalin kaupunki omistaa leirintäalueen maapohjan ja rakennukset. Ruskeat mökit luovutetaan vuokralaiselle vuokrasopimuksen yhteydessä.

Vuokralaisen odotetaan purkavan mökit ja rakentavan tilalle uudet omaan taseeseensa. Vuokralaisen tulee poistaa mökit sopimuskauden lopulla. Naantalin kaupunki peruskorjaa leirintäalueen kiinteää omaisuutta sopimuskaudella arviolta keskimäärin 40.000 eurolla vuodessa. Peruskorjauksia tehdään enimmillään tulorahoituksen puitteissa. Peruskorjausohjelman laadinnassa otetaan huomioon vuokralaisen toiveet.

Leirintäalueen vuokrasopimus on tyypiltään nettovuokrasopimus, jossa vuokralainen maksaa vuokranantajalle pääomavuokraa ja huolehtii kohteen ylläpidosta vastuunjakosopimuksessa tarkemmin eritellysti.

Liitteisiin on oheistettu vuokrasopimusluonnos ja vuokrasopimuksen vastuunjakosopimus.

Tarjouskilpailu käydään huutokaupat.com:n portaalissa kaksivaiheisena.

Ensimmäisessä vaiheessa tarjoajan tulee jättää osallistumisilmoituksensa, jossa tarjoaja antaa kirjallisen selvityksen lomakkeelle.

- leirintäalueyrittämisen referensseistään (20 pistettä)
- yrityksensä resursseista ja vakavaraisuudesta (20 pistettä)
- leirintäalueen rahoituksesta ja taloudesta (10 pistettä)
- suunnittelemaastaan leirintäaluetoiminnasta ja sen kehittämisestä sopimuskauden aikana (10 pistettä)
- vuosittaisista investoinneista, joihin vuokralainen sitoutuu (20 pistettä)
- Ylläpitosuunnitelmasta ja sen toteuttamiseen käytettävissä olevista resursseista (10 pistettä)

Osallistumisilmoitus jätetään sähköpostilla kaupungin sähköpostiosoitteisiin kirjaamo@naantali.fi ja tilalaitos@naantali.fi. Osallistumisilmoituksensa jättäneitä varaudutaan tarpeen mukaan haastattelemaan (10 pistettä).

Osallistumisilmoituksen jättäneen yrityksen tulee kaikista arvioitavista kohdista saada vähintään 1 pistettä päästäkseen jatkoon. Tarjoajien selvitysten ja mahdollisten haastattelujen perusteella valitaan suljettuun huutokauppaan osallistuviksi 1-4 yritystä. Valinnan nimettävistä yrityksistä tekee Naantalin kaupunginhallitus kaupungin virkamiehistä valitun valitsijaraadin esityksen pohjalta.

Kaupunki pidättää itselleen oikeuden vetäytyä huutokauppamenettelystä perustellusta syystä. Suljettuun huutokauppaan kutsuttaville ilmoitetaan huutokaupan ajankohta ja pääsyohjeet huutokauppasivustolle.

Huutokaupattavan kohteen sisältöä tarkennetaan ensimmäisen vaiheen markkinatilanekartoituksen perusteella. Täsmennetty huutokauppasivustolta tiedotetaan kutsuttaville. Suljetussa huutokaupassa kilpaillaan leirintäalueen tarjottavan vuosivuokran suuruudesta.

Vuosivuokran lähtöhinta on 55.000 euroa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa olevan arvonnäköveron määrä. Vuosivuokra sidotaan sopimuksessa elinkustannusindeksiin 1951=100 lähtöindeksin ollessa vuoden 2024 lokakuun indeksi.

Osallistujille ilmoitetaan huutokaupan päättymisestä sekä korkeimman tarjouksen määrä. Parhaan tarjouksen jättäneen kanssa tehdään vuokrasopimus.

Vuokrauspäätöksen tekee kaupungin puolesta Naantalin kaupunginhallitus.

Liitteet

- tarjouspyyntö
- vuokrasopimusehdotus
- vastuunjakosopimus
- kaavaote
- karttaote

Liitteet 1- 5, KH 25.11.2024

Oheismateriaali

- Selostus rakennuksista ja vuokra-alueesta

Tarjousten arviointiryhmään kuuluvat tekninen johtaja, elinkeinopäällikkö ja kiinteistöpäällikkö.

Tekninen johtaja Reima Ojala on läsnä asiantuntijana kokouksessa.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

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

Kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarvittaessa vähäisiä muutoksia tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjoihin.

Kokouskäsittely

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

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 03.02.2025 § 24  
1072/02.08.00/2024

Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm

Tekniset palvelut kilpailutti Kuparivuoren leirintäalueen vuokrasopimuksen kaudeksi 1.1.2025 – 31.12.2039 huutokauppa.com -portaalissa. Kohteeseen pystyi tutustumaan portaalissa 29 päivän ajan. Tänä aikana kohteen katseluja oli 9920 kappaletta ja sen otti seurantaan 131 tahoa. Katseluja tuli kattavasti ympäri Suomea.

Seitsemän ehdokasta ilmoitti halukkuudestaan osallistua leirintäalueen vuokrasopimuksesta käytävään huutokauppaan määräaikaan (03.01.2025 23.59) mennessä. Näistä neljä ehdokasta jätti kirjallisen osallistumisilmoituslomakkeen, mikä vaadittiin ehtona suljettuun huutokauppaan pääsemiseen. Osallistumisilmoituksen jättäneistä valittiin kaksi suljettuun huutokauppamenettelyyn:

- Perustettava Oy (Over Booking Oy, Campitec Oy, Elosin Oy)
- Perustettava Oy (Pakki & Pikari Ay)

Osallistujien karsinta toteutettiin tarjouspyynnön mukaisesti. Suljettuun huutokauppaan osallistuvat valitaan näiden referenssien ja resurssien perusteella. Suljetussa huutokaupassa valitaan parhaista ehdokkaista paras hintakilpailulla. Hintakilpailu ratkaistaan suurimman tarjotun vuosivuokran perusteella.

Kaksi osallistumisehdokasta karsittiin suljetusta huutokaupasta näiden kokemus- ja resurssi-ilmoitusten perusteella. Karsinta tehtiin teknisten palveluiden virkatyönä. Elinkeinopäällikkö Lassi Rosala otti osaa karsinta tarkasteluihin.

Osallistumisilmoitusten koonti liitetään asiakohdan oheismateriaaliksi.

Oheismateriaali:  
-osallistumisilmoitusten vertailu

Suljettu huutokauppa käytiin kahden valitun osallistumisilmoituksen jättäneen kesken 21.1.2025 klo 10.00 alkaen. Huutokauppa päättyi klo 11.03.52. Viimeisen ja parhaan vuosivuokratarjoajan jätti Pakki & Pikari Oy hintaan 147.410,36 euroa. Hintaan lisätään arvonlisävero.

Tarjoituksen selonotto pidettiin Pakki & Pikari Oy:n kanssa 24.1.2025 klo 12-13.

Liitteenä tarjouspyyntö

Liite 1, KH 3.2.2025

Ratkaisuvalta

Hallintosääntö, 6 luku § 25, kohta 7

Esittelijä

Kaupunginjohtaja

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus toteaa Pakki & Pikari Oy:n voittaneen vuokratarjouskilpailun. Kaupunginhallitus päättää näin ollen solmia vuokrasopimuksen Pakki & Pikari Oy:n lukuun perustettavan osakeyhtiön kanssa annetun vuosivuokratarjoajan mukaisena.

Kaupunginjohtajalle annetaan oikeus tehdä tarvittaessa sopimukseen pieniä muutoksia.

Päätös

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.