



10.09.2015

Etj/8

## § 37

### Korkeasaaren eläintarhan ravintola- ja kioskitoiminnan tilojen vuokrauksen kilpailutus

HEL 2015-006816 T 10 01 03

#### Päätös

Eläintarhan johtokunta päätti vuokrata Korkeasaaren ravintola- ja kioskitoiminnan tilat kilpailutuksen voittaneelle yritykselle Marcante Oy:lle. Vuokrasopimus on toistaiseksi voimassa oleva siten, että sopimuksen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on viisi (5) vuotta vuokralaisen hallintaoikeuden alkamisesta eli 31.12.2020.

Tiloista peritään liikevaihtoperusteista vuokraa, jonka määrä on 19,5 % vuokralaisen vuokrakohteissa harjoittaman liiketoiminnan arvonlisäverottoman liikevaihdon yhteismäärästä.

Liikevaihtoperusteiseen vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaan. Vuokraan sisältyy vuokrattavien tilojen kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltokustannukset. Liikevaihtoperusteisen vuokran määrän tulee olla vähintään 450 000 euroa kalenterivuodessa. Mikäli liikevaihtoperusteisen vuokran määrä kalenterivuodessa alittaa tämän, Korkeasaaren eläintarhalla on oikeus purkaa vuokrasopimus.

Eläintarhan johtokunta valtuutti eläintarhan johtajan allekirjoittamaan toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen yrityksen Marcante Oy kanssa 1.1.2016 alkaen

#### Esittelijä

eläintarhan johtaja  
Sanna Hellström

#### Lisätiedot

Johanna Holkeri-Kauppila, hallintopäällikkö, puhelin: 09 310 70936  
johanna.holkeri-kauppila(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Korkeasaaren eläintarhan ravintola- ja kioskitilojen vuokrauksen kilpailutus - Osallistumispyyntö
- 2 Menettelyn kuvaus
- 3 Palvelukuvaus
- 4 Vuokrasopimusluonnos
- 5 Avauspöytäkirja, lopulliset tarjoukset
- 6 Vertailutaulukko
- 7 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 8 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)
- 9 Salassa pidettävä (JulKL 24 § 1 mom 20 k.)



10.09.2015

Etj/8

## Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

## Otteet

### Ote

Asianosaiset

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Korkeasaaren eläintarha on ympäristönsuojelutyöstään tunnettu, aktiivinen ja elämyksellinen luonto- ja vapaa-ajankeskus. Korkeasaari etsii arvojensa mukaista yhteistyöhaluista kumppania, joka on asiakaslähtöinen, elämyksellinen sekä toimintatavoiltaan ja yleisilmeeltään moderni toimija. Korkeasaari haluaa tarjota asiakkailleen kokonaisvaltaisen elämyksen, joka ulottuu myös vierailun aikana tarjolla oleviin palveluihin. Kilpailutettu vuokrasopimus käsittää Korkeasaaren eläintarhan hallinnassa olevat ravintola, kahvila- ja kioskitilat sekä niihin välittömästi kuuluvat ulkoterasialueet.

Määräaikaan mennessä 28.8.2015 klo 12.00 Helsingin kaupungin kirjaamoon saapui kaksi lopullista tarjousta.

Kilpailutuksen maksimipistemäärä on 100 pistettä. Eniten tarjousvertailussa pisteitä saanut tarjoaja voittaa tarjouskilpailun.

Kilpailutuksessa ei ole kyse julkisesta hankinnasta, joten siihen ei sovelleta hankintalakia.

Lopulliset tarjoukset vertailtiin seuraavien vertailuperusteiden mukaan:

Palvelukonsepti (liikeidea, valikoima, sisustussuunnitelma ja visuaalinen ilme ym.) voi saada 0–40 pistettä. Pisteet jakautuvat siten, että palvelukonsepti, joka vastaa Korkeasaaren visiota ja kilpailutusasiakirjoissa esitettyä kuvausta, on huomattavan toimiva ja tuottaa erityistä lisäarvoa Korkeasaaren eläintarhalle voi saada 40 pistettä. Palvelukonsepti, joka ei sovellu Korkeasaareen eikä tuota lisäarvoa saa 0 pistettä. Pisteytyksen suoritti valitsijaraati.

Liiketoimintasuunnitelma, johon sisältyy suunnitelma investoinneista ja tulonmuodostuksesta sekä tämän luotettavuus (uskottavuus ja sisältö) voi saada 0–30 pistettä. Liiketoimintasuunnitelma, joka on realistinen ja



uskottava ja investointisuunnitelma, jossa esitetään edellytetty investointihalukkuus voi saada 30 pistettä. Liiketoimintasuunnitelma, joka ei ole realistinen tai uskottava ja siihen liittyvä investointisuunnitelma ei osoita riittävää investointihalukkuutta, voi saada 0 pistettä. Pisteytyksen suoritti valitsijaraati.

Liikevaihtoperusteisen vuokran määrä (liikevaihtoperusteisen vuokran osuuden vähimmäisedellytys harjoitetun toiminnan arvonlisäverottomasta liikevaihdosta laskettu 19,5 %) voi saada 0–30 pistettä. Korkein vähimmäisedellytyksen ylittävä liikevaihtoprosentti saa 30 pistettä ja edellytetty 19,5 % tuottaa 0 pistettä.

Marcante Oy sai tarjousvertailussa yhteispisteet 60 pistettä, joka oli korkein tarjousvertailussa saatu pistemäärä.

Valitsijaraati arvioi yksimielisesti, että Marcante Oy:n palvelukonsepti soveltuu selkeästi parhaiten Korkeasaaren toimintaympäristöön ja liiketoimintasuunnitelma on uskottava ja realistinen.

Palvelukonseptin osalta raati arvioi, että Marcante Oy:n kokonaisuus on monipuolinen, vakuuttava, selkeä ja nykyaikaan sopiva. Tarjous vastaa eläintarhan tarpeisiin ja kilpailutettuun kokonaisuuteen. Konseptiin kuuluu vahvana osatekijänä maittava ja laadukas ruoka, joka on tarjoiltu houkuttelevasti ja joka jo itsessään muodostaa syyn tulla vierailulle Korkeasaaren. Vuokrattavien kohteiden käyttö on mietitty tarkoituksenmukaisesti eläintarhan toimintaympäristö ja kohderyhmät huomioiden. Tarjouksessa esitetään tapoja lisätä myyntiä vuokrauksen kohteena olevissa tiloissa. Tarjouksessa keskitytään ravintolatoimintaan vuokralla olevissa tiloissa, mikä on tarjouskilpailun kohde.

Marcante Oy:n liiketoimintasuunnitelma on uskottava, esitetyt investointitarpeet ovat todellisia ja alkuinvestointien suuruus on realistinen. Arvioitu tulonmuodostus on suurempi kuin Korkeasaaren edellyttämä liikevaihtosidonnainen minimivuokra.

Esittelijä

eläintarhan johtaja  
Sanna Hellström

Lisätiedot

Johanna Holkeri-Kauppila, hallintopäällikkö, puhelin: 09 310 70936  
johanna.holkeri-kauppila(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Korkeasaaren eläintarhan ravintola- ja kioskitilojen vuokrauksen kilpailutus - Osallistumispyyntö
- 2 Menettelyn kuvaus



10.09.2015

Etj/8

- 
- |   |  |
|---|--|
| 3 | Palvelukuvaus                              |
| 4 | Vuokrasopimusluonnos                       |
| 5 | Avauspöytäkirja, lopulliset tarjoukset     |
| 6 | Vertailutaulukko                           |
| 7 | Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.) |
| 8 | Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.) |
| 9 | Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.) |

## Otteet

**Ote**  
Asianosaiset

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunginhallitus