

Ravintoloitsijaksi Korkeasaaren eläintarhaan



**ZOO**
KORKEASAARI.FI



Korkeasaaren eläintarhan ravintola- ja kioskitilojen vuokrauksen kilpailutus – Osallistumispyyntö

Korkeasaaren eläintarha on yksi Euroopan vanhimmista moderneista eläintarhoista: Korkeasaaren eläintarha perustettiin jo vuonna 1889. Eläintarha on ympäristönsuojelutyöstään tunnettu, aktiivinen ja elämyksellinen luonto- ja vapaa-ajankeskus. Toiminnan perustana on luonnon monimuotoisuuden suojeleminen, ympäristötietoisuuden lisääminen, asiakaslähtöisyys ja eläinten hyvinvointi. Korkeasaari on avoinna vuoden jokaisena päivänä jouluaatto lukuun ottamatta ja ravintolatoiminnan käytössä olevat kohteet on ripoteltu ympäri saarta. Osa ravintolatoiminnan käyttöön tarkoitetuista rakennuksista on Museoviraston suojelema.

Vuonna 2014 Korkeasaaren eläintarhassa kävi 485 400 asiakasta ja vuonna 2013 asiakkaita kävi 502 162. Eläintarhassa on vakituisia työntekijöitä 73. Lisäksi erityisesti kesäaikana eläintarhassa työskentelee paljon määräaikaista työntekijöitä. Vuonna 2013 eläintarha oli auki 2828 tuntia ja vuonna 2014 aukiolotuntien määrä oli 2843. Kävijämäärät vaihtelevat huomattavasti kalenterivuoden aikana. Vuonna 2014 kävijöitä oli vilkkaimpana kuukautena heinäkuussa noin 150 000 ja marraskuussa alle 5 000.

Korkeasaari haluaa tarjota asiakkailleen kokonaisvaltaisen elämyksen, joka ulottuu myös vierailun aikana tarjolla oleviin palveluihin. Tavoiteltavaa on, että itse ravintolakokemus on niin hyvä, että se muodostaa oman syyn tulla Korkeasaareen vierailulle. Maittava ruoka ja laadukas palvelu ovat tehokas tapa lisätä asiakkaiden viihtyvyyttä ja kokonaisu mielikuvaa kohteesta. Ravintolapalveluilta toivotaan asioinnin helppoutta, palvelutason luotettavuutta sekä tuotteiden hyvää hinta-laatu-suhdetta.

Olemassa olevien tilojen viihtyvyyttä, asiakaspaikkojen määrää ja käyttöastetta halutaan lisätä. Uudet palvelukonseptit luovat uusia mahdollisuuksia ja kokonaan uusien palvelupisteiden perustamiseen suhtaudutaan myönteisesti. Asiakkaiden viihtyvyys pidentää vierailun kestoa ja samalla vierailun aikana tapahtuva kulutus kasvaa.

Korkeasaari etsii arvojensa mukaista yhteistyöhaluista kumppania, joka on asiakaslähtöinen, elämyksellinen sekä toimintatavoiltaan ja yleisilmeeltään moderni toimija. Kumppanin toivotaan olevan ketterä ja kehityshaluinen ja palveluiden tulee olla monipuolisia ja skaalautuvia mukautuakseen eri kohderyhmien ja eri sesonkien tarpeisiin.

Ravintoloitsijan odotetaan kehittävän omia konsepteja, joka täydentävät eläintarhaelämystä tai muodostavat elämyksen itsessään. Ravintoloiden toiminta ei ole ehdottomasti täysin sidottu eläintarhan aukioloaikoihin (esimerkiksi ilta-aukioloaikojen suhteen), mikäli toimivaksi katsottu konsepti edellyttää perusaukioloista poikkeavia aikoja. Korkeasaari kaipaa uusia



ideoita mm. yritys- ja ryhmämyyntiin ja sesonkikohtaisiin palvelukonsepteihin (esim. viikonloppubrunssit talvikaudella, eväspakettien myynti "minimarketista"). Eri palvelupisteissä syntyy kysyntää erilaisille palvelukonsepteille, myös vuodenaika voi tuoda vaihtelua tarjontaan.

Korkeasaaren sijainti suhteessa kaupunkiympäristöön tulee lähivuosina muuttamaan merkittävästi. Syksyllä 2016 valmistuu Isosisänsilta Kalasatamasta Mustikkamaalle, jolloin kulkuyhteydet Korkeasaareen paranevat nykyisestä. Kalasatamaan on rakentumassa 22 000 asukkaan asuinalue sekä suuri ostoskeskus.

Suunnitteilla on myös ns. Kruunusiltojen rakentaminen. Rakentamisen on suunniteltu alkavan vuonna 2018. Toteutuessaan Kruunusiltojen rakentaminen tuo Korkeasaareen raitiovaunupysäkin ja siten parantaa kulkuyhteyksiä entisestään. Kruunusiltojen rakentaminen vaikuttaa Korkeasaaren toimintaan ja voi tarkoittaa kävijämäärien tilapäistä vähenemistä.

1. Perustiedot kohteesta ja vuokrauksen kilpailutuksesta

Vuokrauksen kohde

Korkeasaaren eläintarhan liitteessä 2 mainitut ravintola-, kahvila- ja kioskitilat ja niihin välittömästi kuuluvat ulkoterrassialueet.

Korkeasaaren eläintarhan ravintolatilat

Vuokrasopimus käsittää Korkeasaaren eläintarhan alueella olevat alla luettelut kiinteistöt.

Vuokrauskohteet:

1. Ravintola Pukki
2. Ravintola Karhu
3. Mustikkamaan paviljongin ravintola- ja kahvilatila
4. Saarenvartijan tuvan kahvila
5. Laivarannan kioski
6. Borealia-talon kioski
7. Saukko- ja vesikkotarhan kioski

Tilat vuokrataan käytettäväksi ravintola-, kahvila- ja kioskitoimintaan. Tiloissa tulee myös järjestää myöhemmin sovittavalla tavalla mahdollisuus Korkeasaaren tuotemyynnille.



Korkeasaaren henkilökunnan käytössä olevan ns. Väentuvan käytöstä sovitaan neuvottelujen yhteydessä.

Toteutuessaan Kruunusiltojen rakentaminen voi aiheuttaa muutoksia Mustikkamaan paviljongin käyttöön.

Kilpailutusta koskeva menettely

Menettely on kolmivaiheinen. Menettely on kuvattu tarkemmin liitteessä 1 Menettelyn kuvaus. Ehdokkaiden on tutustuttava huolellisesti menettelyä koskeviin tietoihin.

Osallistumis- ja tarjouspyyntöasiakirjat on tulostettavissa Korkeasaaren eläintarhan internet-sivuilta www.korkeasaari.fi ja noudettavissa Korkeasaaren eläintarhan asiakaspalvelusta (Mustikkamaanpolku 12) 11.6.2015 alkaen. Ilmoitus vuokrasopimuksen kilpailutuksesta julkaistaan myös valituissa sanomalehdissä ja asiasta etukäteen tiedustelleille toimijoille asiakirjat pyritään lähettämään kohdennettuna.

Kilpailutuksen aikataulut

Tutustumistilaisuus 17.6.2015 kello 8.00.

Osallistumishakemus tulee toimittaa kirjaamoon 3.7.2015 kello 12.00 mennessä.

Tutustumistilaisuus 14.7.2015 klo 8.00.

Alustava tarjous tulee toimittaa kirjaamoon 6.8.2015 klo 12.00 mennessä.

Palvelukonseptien esittelyt järjestetään 11.–14.8.2015 välisenä aikana.

Neuvottelut järjestetään 17.–19.8.2015 välisenä aikana.

Lopullinen tarjous tulee toimittaa kirjaamoon 28.8.2015 klo 12.00 mennessä.

Mahdollisista lisänäytöistä ennen alustavan tarjouksen antamista voidaan sopia myöhemmin.

Tässä kilpailutuksessa ei ole kyse julkisesta hankinnasta, vaan Korkeasaaren eläintarhan hallinnoimien, liitteessä 2 tarkemmin kuvattujen tilojen vuokraamisesta. Menettelyyn ei siten sovelleta lakia julkisista hankinnoista.

Korkeasaaren eläintarha varaa mahdollisuuden täsmentää ja täydentää kilpailutusta koskevia asiakirjoja menettelyn aikana. Lisäksi Korkeasaaren eläintarha varaa mahdollisuuden täsmennyttää ja täydennyttää annettuja tarjouksia kunnes lopulliset tarjoukset on annettu. Korkeasaaren eläintarha varaa myös mahdollisuuden neuvotella kaikista sopimuksen ehdoista, kunnes lopulliset tarjoukset on annettu. Tämä koskee myös liitteenä olevaa alustavaa sopimusluonnosta.

Ehdokkaalla tai tarjoajalla ei ole oikeutta saada korvausta tekemästään tarjouksesta.



Korkeasaaren eläintarha pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt osallistumishakemukset ja tarjoukset.

Osallistumishakemuksen sekä alustavan ja lopullisen tarjouksen toimittaminen

Osallistumishakemus, alustava ja lopullinen tarjous liitteineen tulee toimittaa seuraavaan osoitteeseen ja siihen tulee merkitä alla esitetyt tunnistetiedot:

Postiosoite Helsingin kaupunki
kirjaamo
Korkeasaaren eläintarha
PL 1
00099 Helsingin kaupunki

Käyntiosoite Helsingin kaupunki
kirjaamo
Pohjoisesplanadi 11–13
00170 Helsinki

Kirjekuoreen, jossa toimitetaan osallistumishakemus, alustava tarjous ja lopullinen tarjous on kaikissa menettelyn eri vaiheissa merkittävä: Ravintola- ja kioskitilojen vuokraus HEL 2015-006816/Korkeasaaren eläintarha

Kaikki asiakirjat liitteineen (osallistumishakemus, alustava tarjous ja lopullinen tarjous liitteineen) tulee toimittaa Helsingin kaupungin kirjaamoon kirjallisina, yhtenä kappaleena suomen kielellä.

Ehdokkaan sähköisen yhteystiedon ilmoittaminen

Ehdokkaan on ilmoitettava osallistumishakemuksessaan sähköpostiosoitteensa. Pyydetty yhteystieto on ilmoitettava osallistumishakemuksessa omana kohtanaan.

Osallistumishakemusten perusteella jatkoon valituille tarjoajille lähetetään sähköisesti tarjoajan ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen pyyntö alustavan tarjouksen jättämiseksi. Esittelytilaisuudesta ja neuvottelutilaisuudesta ilmoitetaan sähköpostitse tarjoajan osallistumishakemuksessa tai alustavassa tarjouksessa ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.



Tutustuminen tiloihin:

Kaikille halukkaille ehdokkaille järjestetään avoin tutustumistilaisuus 17.6.2015 kello 8.00. Tutustumiskierros alkaa Mustikkamaan pääportilta. Tutustumiskierrokselle tulee ilmoittautua 16.6.2015 mennessä sähköpostiosoitteeseen: susanna.silvonen@hel.fi.

Ennen alustavan tarjouksen jättämistä järjestetään tutustumistilaisuus valituille tarjoajille 14.7.2015 kello 8 alkaen.

Sopimusehdot ja sopimuksen syntyminen

Alustavat sopimusehdot määritellään liitteenä olevassa sopimusluonnoksessa. Sopimusehdot tarkentuvat käytyjen neuvottelujen perusteella ja täsmentyneet sopimusehdot määritellään ennen sopimuksen solmimista. Sopimus syntyy vasta, kun molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sopimuksen ja vuokralainen on toimittanut tarvittavan vuokravakuuden.

Sopimus on toistaiseksi voimassa oleva siten, että vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen päättymispäivä on viisi (5) vuotta vuokralaisen hallintaoikeuden alkamisesta 31.12.2020.

Sopimuksen mukainen irtisanomisaika sekä vuokralaiselle että vuokranantajalle on viisi (5) kuukautta. Irtisanominen tulee toimittaa kirjallisesti.

Sopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on 31.7.2020, jolloin sopimus päättyy aikaisintaan 31.12.2020.

Riippumatta siitä milloin irtisanominen on suoritettu, irtisanomisaika alkaa kulua aina vasta kesäkauden päätyttyä 31.7.

Perittävän vuokran määrä

Tiloista peritään liikevaihtoperusteista vuokraa, jonka määrä on vähintään 19,5 % per kuukausi vuokralaisen vuokrakohteissa (ja mahdollisesti muualla Korkeasaaren eläintarhan alueella) harjoittaman liiketoiminnan arvonnisäverottomasta liikevaihdon yhteismäärästä. Liikevaihtoperusteiseen vuokraan lisätään arvonnisävero kulloinkin voimassa olevan arvonnisäveroprosentin 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.



2. Ehdokkaiden kelpoisuus

2.1. Ehdokkaiden yleinen kelpoisuus

Kaikkien ehdokkaiden tulee täyttää seuraavat kelpoisuusehdot:

Ehdokas on hoitanut yhteiskunnalliset velvoitteensa. Korkeasaaren eläintarha voi sulkea kilpailun ulkopuolelle ehdokkaan, jolla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä vuokrasopimuksen ehtojen täyttämiseksi tai joka on laiminlyönyt velvollisuutensa maksaa Suomen tai sijoittautumismaansa veroja tai sosiaaliturvamaksuja, syyllistynyt olennaisesti väärin tietojen antamiseen ilmoittaessaan kelpoisuuttaan koskevia tietoja tai laiminlyönyt vaadittavien tietojen antamisen eikä täytä ehdokkaille asetettuja kelpoisuusehtoja.

Vaikka tähän kilpailutukseen ei sovelleta hankintalakia, ehdokkaiden ja tarjoajien poissulkemisen osalta sovelletaan tässä kilpailutuksessa seuraavia hankintalain säännöksiä:

- 1 Ehdokas ja tarjoaja suljetaan pois tarjouskilpailusta, jos häntä koskee jokin hankintalain 53 §:n pakollinen poissulkemisperuste
- 2 Tarjoaja suljetaan pois tarjouskilpailusta, jos häntä ei ole merkitty kaupparekisteriin
- 3 Ehdokas ja tarjoaja voidaan sulkea pois tarjouskilpailusta, jos häntä koskee jokin hankintalain 54 §:n harkinnanvarainen poissulkemisperuste
- 4 Lisäksi ehdokas ja tarjoaja voidaan sulkea pois tarjouskilpailusta, jos hän ei täytä Korkeasaaren eläintarhan asettamia soveltavuuden vähimmäisvaatimuksia

Poissulkemisperusteet: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070348>

3. Poissulkemisperusteet ja erikseen pyydettyt selvitykset

Korkeasaaren eläintarha pyytää alla mainitut todistukset ja selvitykset vain siltä tarjoajalta, joka viimeisessä tarjousvaiheessa näyttää alustavan tarjousvertailun perusteella voittavan tarjouskilpailun. Kaikki alla mainitut todistukset ja selvitykset saavat olla enintään 3 kuukautta vanhoja. Määräaika lasketaan siitä, kun Korkeasaaren eläintarha on vastaanottanut kyseiset asiakirjat.

3.1. Verojen ja sosiaaliturvamaksujen maksaminen sekä kaupparekisteriote

- *Veroviranomaisen todistus maksetuista veroista ja sosiaaliturvamaksuista tai verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty*



- *Työeläkekassan ja / tai vakuutusyhtiön todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta*
- *Kaupparekisteriote*

Jollei tarjoajan sijoittautumismaassa anneta edellä tarkoitettuja otteita tai todistuksia, niiden sijasta näytöksi hyväksytään tarjoajan edustajan sijoittautumismaan lainsäädännön mukainen valahtoinen tai vakuutuksella vahvistettu ilmoitus, joka on käännetty suomen kielelle.

4. Ehdokkaan kelpoisuuden vähimmäisvaatimukset ja osallistumishakemukseen liitettävät selvitykset

4.1. Taloudellinen ja rahoituksellinen tilanne

Vaatimus 1

Ehdokas on merkitty ennakkoperintälain mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työntajarekisteriin sekä arvonlisäverolain mukaiseen arvonlisäverovelvollisten rekisteriin.

Ehdokkaan on liitettävä osallistumishakemukseensa seuraava selvitys:

- *Selvitys rekisteröitymisestä yllä mainittuihin rekistereihin*

Siltä osin kuin ehdokasta ei ole merkitty yllä mainittuihin rekistereihin, on hänen selvitettävä ne seikat, joihin rekisteröimättömyys perustuu.

Jos ulkomainen ehdokas ei ole rekisteröitynyt vaaditulla tavalla Suomessa, on hänen toimitettava edellä kerrotut tiedot sijoittumismaansa lainsäädännön mukaisella rekisterinotteella tai vastaavalla todistuksella tai muulla yleisesti hyväksytyllä tavalla suomen kielellä.

Vaatimus 2

Ehdokkaalla tulee olla vuokrakohteen laatuun ja laajuuteen nähden riittävät taloudelliset edellytykset vuokrasopimuksen solmimiseen.

Tämän vaatimuksen täyttymistä arvioidaan ehdokkaan vakavaraisuudesta, maksukykyisyydestä, kannattavuudesta ja luottokelpoisuudesta saatujen tietojen perusteella.

Ehdokkaan on liitettävä osallistumishakemukseensa seuraava selvitys:

- *Ehdokkaan tilinpäätösasiakirjat kahdelta edelliseltä tilikaudelta*



Mikäli ehdokas ei voi toimittaa tilinpäätöstietoja, koska yritys on vasta aloittanut toimintansa, ehdokkaalla on mahdollisuus toimittaa selvitys vakavaraisuudesta ja maksukyvästään muulla Korkeasaaren eläintarhan hyväksymällä tavalla.

Lisäksi Korkeasaaren eläintarha varaa itselleen oikeuden tarkistaa ehdokkaan luottotiedot näitä tietoja ylläpitäviltä tahoilta.

4.2. Ehdokkaan alustava palvelukonsepti ja kokemus ja ammatillinen pätevyys

Vaatimus 1

Ehdokkaan on esitettävä alustava palvelukonseptinsa, joka vastaa liitteenä olevassa kuvauksessa esitettyä Korkeasaaren visiota.

Ehdokkaan on liitettävä osallistumishakemukseensa seuraava selvitys:

Alustava palvelukonsepti, jossa ehdokas esittää alustavan kuvauksen konseptiin liittyvistä ratkaisuisista Korkeasaarella ja niiden sijoittumisista vuokrattaviin tiloihin ja niiden vastaavuudesta ja soveltuvuudesta Korkeasaaren visiossa kuvattuihin tavoitteisiin.

Vaatimus 2

Ehdokkaalla tulee olla kokemusta ravintola- ja kahvilatoiminnasta. Korkeasaari tarkoittaa sellaista kokemusta, jonka perusteella ehdokkaalla voidaan arvioida olevan riittävät edellytykset tarjota alustavan palvelukonseptinsa mukaisia ravintolapalveluja Korkeasaarella. Ehdokkaan on esitettävä selvitys kokemuksestaan ja ammatillisesta pätevyydestä.

Ehdokkaan on liitettävä osallistumishakemukseensa seuraava selvitys:

Kuvaus ehdokkaan aiemmasta ravintola- tai kahvilatoiminnan kokemuksesta, aiemman toiminnan kuvaus sekä selvitys toiminnan kestosta, laajuudesta ja ehdokkaan harjoittaman ravintolatoiminnan ajankohdasta

4.3. Perusteet, joiden mukaan osallistumispyynnön jättäneistä ehdokkaista valitaan tarjoajat, joilta pyydetään alustava tarjous

Kelpoisuuden vähimmäisvaatimukset täyttävistä ehdokkaista enintään viittä (5) pyydetään jättämään alustava tarjous. Mikäli kelpoisuuden vähimmäisvaatimukset täyttäviä ehdokkaita on enemmän kuin viisi, alustavan tarjouksen jättäjät asetetaan paremmuusjärjestykseen seuraavien perusteiden mukaisesti:



1. Alustava palvelukonsepti

Alustavan palvelukonseptin osalta arvioidaan konseptin monipuolisuutta ja toimivuutta Korkeasaaren tavoitteiden kannalta. (0-3 pistettä)

2. Kokemus ravintola- ja kahvila-alalta

Kokemuksen osalta arvioidaan ehdokkaan kokemusta ravintola-alalta ja kokemuksen kestoa ja monipuolisuutta. (0-3 pistettä)

Ehdokas sijoittuu ehdokkaiden vertailussa sitä korkeammalle sijalle, mitä enemmän hän saa pisteitä palvelukonseptiin ja kokemuksen vertailussa.

Vaaditut selvitykset on kerrottu edellä kohdassa 4.2.

5. Asiakirjojen julkisuus ja tarjoajan ja ehdokkaan liikesalaisuudet

Vuokrauspäätös ja sen liitteet ovat julkisia vuokrauspäätöksen tekemisen jälkeen. Muut asiakirjat ovat julkisia vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen. Kilpailutukseen osallistuneella tarjoajalla ja ehdokkaalla on oikeus saada tieto asiakirjoista liitteineen vuokrauspäätöksen tekemisen jälkeen.

Ehdokkaan ja tarjoajan on ilmoitettava liikesalaisuuksinaan pitämänsä tiedot ja asiakirjat erillisellä liitteellä. Korkeasaaren eläintarha harkitsee, ovatko liikesalaisuuksiksi esitetyt asiat lain mukaan salassa pidettäviä. Tarjouksen vertailussa käytettävää hintatietoa ei pidetä liikesalaisuutena.

Jos ehdokas ja tarjoaja eivät ilmoita liikesalaisuuksiaan edellä vaaditulla tavalla, Korkeasaaren eläintarhalla on oikeus pitää asiakirjoja kokonaisuudessaan julkisena.

6. Kysymykset ja niiden julkaiseminen ja muutosten ja korjausten seuraaminen

Mahdolliset osallistumishakemukseen liittyvät kysymykset tulee toimittaa kirjallisina Korkeasaaren eläintarhaan viimeistään seitsemän (7) päivää ennen ensimmäisen vaiheen päättymistä osoitteeseen susanna.silvonen@hel.fi. Vain kirjallisesti esitettyihin kysymyksiin vastataan. Kysymyksiin on liitettävä lähettäjän yhteystiedot ja viite Ravintola- ja kioskitilojen vuokraus. Kysymykset on esitettävä suomen kielellä. Esitetyistä kysymyksistä ja niihin annetuista vastauksista laaditaan yhteenveto, joka julkaistaan sähköisesti osoitteessa www.korkeasaari.fi.



Tarjouspyyntömateriaalia ja kilpailutusta koskevista mahdollisista täsmennyksistä ilmoitetaan edellä mainitussa internet-osoitteessa samalla, kun edellä mainitut vastaukset julkaistaan.

Tarjoajan ja ehdokkaan tulee koko tarjouskilpailun ajan seurata Korkeasaaren eläintarhan nettisivuja, johon tieto mahdollisista tarkennuksista ja muutoksista toimitetaan.

Liitteet

Hankintamenettelyn kuvaus, liite 1

Palvelukuvaus, liite 2

Vastuunjakotaulukko, liite 3

Vuokrasopimuksen alustavat, keskeiset ehdot, vuokrasopimusluonnos, liite 4

Pohjapiirustukset seuraavista tiloista:

- Ravintola Karhu
- Ravintola Pukki
- Mustikkamaan paviljonki
- Saarenvartijan tupa
- Laivarannan kioski