

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO	
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
30. 09. 2015	
HEL 2015 - 006816	
Dnro/Dnr	10 01 03
Tehtäväluokka	
Uppgiftsklass	

Kaupunginhallitukselle,

**OIKAISUVAATIMUS päätökseen HEL-2015-006816 T 10 01 03**

Korkeasaaren eläintarhan ravintola- ja kioskitoiminnan tilojen vuokrauksen kilpailutus.

Helsingin kaupungin eettisissä säännöissä määritellään mm. : "Kaupunki painottaa kaikessa toiminnassaan rehellisyyttä, oikeudenmukaisuutta, yhdenvertaista kohtelua sekä avoimuutta." Lisäksi todetaan: "Päätöksenteko on avointa, julkista ja tasapuolista."

Vihreä Agenti Oy on ollut osallisena Korkeasaaren eläintarhan ravintola- ja kioskitoiminnan tilojen vuokrauksen tarjouskilpailussa.

Vihreä Agenti Oy vaatii tehdyn vuokrauspäätöksen kumoamista, koska tarjouksemme ei ole saanut asianmukaista kohtelua ja koska meille annetut pisteet ovat liian alhaiset.

Lisäksi vaadimme päätöksen kumoamista, koska käsittely ei kaikilta osin ole ollut puolueetonta ja kaupungin antamien tarjouskilpailuohjeiden ja eettisten ohjeiden mukaista.

Koemme, että oikeuksiamme on loukattu, koska meillä on epäily siitä, että meitä ei ole kohdeltu tasapuolisesti. Lisäksi tarjouksien euromääräistä vaikutusta ei ole päätöksissä huomioitu millään lailla ja ehdottamiemme investointien määrää ei ole huomioitu eikä tuottoja ja kustannuksia vertailtu.

**1. Valitsijaraadin koostumus : avoimuus ja puolueettomuus.**

Tarjouskilpailun menettelyn kirjallisessa kuvauksessa mainitaan useaan otteeseen, että eläintarhan kokoama valitsijaraadi on mukana alustavan tarjouksen esittelytilaisuudessa, jossa hakijat esittelevät konseptinsa ja suunnitelmansa sekä pisteyttää lopulliset tarjoukset kohdissa (1) Palvelukonsepti ja kohdassa (2) Liiketoimintasuunnitelma. Kohdassa (3), lopullinen tarjottava vuokraprosentti ei mainita raatia, koska se on puhdas matemaattinen osuus. Asiakirjoissa mainitaan myös, että raadi pisteyttää lopulliset tarjoukset ja suorittaa valinnan.

Missään ei etukäteen ilmoitettu, ketä raadiin kuuluu ja miten ja millä perusteilla raadi on koottu. Esittelytilaisuudessa hakija kätteli raadin jäsenet ja jokainen raadin jäsen sanoi nimensä, mutta ainoastaan Korkeasaaren johtokunnan puheenjohtaja ilmoitti mitä tahoa edustaa. Missään vaiheessa ennen tai jälkeen esitystä raadin kokoonpanoa ja taustoja ei esitelty.

Kysyimme päätöksen saapumisen jälkeen sähköpostilla Korkeasaaren hallintopäälliköltä ketä raadiin kuului.

Saimme seuraavan vastauksen sähköpostilla 22.09.2015

"Viitaten lähettämäsi viestiin valitsijaraadin jäsenet kerrottiin neuvottelutapaamisen alussa.

Valitsijaraadiin kuuluivat seuraavat tahot:

Sanna Hellström, Helsingin kaupunki Eläintarhan johtaja  
Anja Malm, Korkeasaaren Eläintarhan johtokunnan puheenjohtaja  
Rinna Räsänen, Helsingin kaupunki, Tukutor  
Timo Santala, Helsingin kaupunki, ruokakulttuuristrategi  
Satu Järvelä, Linnanmäki (ei osallistunut pisteytykseen)  
Kim Heiniö, ravintoloitsija

Ystävällisin terveisin  
Johanna Holkeri-Kauppila"



Korkeasaaren hallintopäällikkö Johanna Holkeri-Kauppila ei ollut läsnä konseptin esittelyssä, joten informoimme häntä, että esittelyä ei oikeasti tapahtunut siinä yhteydessä.

Raadin jäsenistä Linnanmäen Satu Järvelän kohdalle on kirjattu "ei osallistunut pisteytykseen". Voittaneen tarjouksen tehnyt Marcante Oy on sopimussuhteessa Linnanmäkeen ja näin ollen on Linnanmäen ravintolatoimen johtajan Satu Järvelän sopimuskumppani. Kun oli jo aikaisessa vaiheessa tiedossa, että tarjoajia on vain kaksi: Marcante Oy ja Vihreä Agentti Oy, niin mitä Satu Järvelä sitten teki valitsijaraadissa? Hänenhän olisi pitänyt olla alunperinkin poissa tästä raadista kun selvisi, että toinen hakijoista eli Marcante Oy on hänen edustamansa tahon nykyinen sopimuskumppani.

Raadin jäsenistä Kim Heiniö on myös vuokrasuhteessa Satu Järvelän edustamaan Linnanmäkeen ja näillä kahdella on näin taloudellinen yhteys.

Kim Heiniö on myös Vantaan Sanomien haastattelussa ilmoittanut valinneensa ravintoloitsijat luomaansa Linnanmäen Kattila-kokonaisuuteen mukaan lukien Marcante Oy:n.

"Kaikki kokit saivat toteuttaa Kattilassa oman liikeideansa, mutta Heiniö valitsi alunperin erilaisia tekijöitä. – Lähtötilanne oli hyvä. Rankkasin ensin 50 parasta suomalaista ravintolaa, valitsin 20 ja niistä 80 prosenttia olisi ollut valmis tulemaan Kattilaan."

Lähde: Vantaan Sanomat 24.04.2013 14:37, Päivitetty 27.04.2013 12:00 verkkouutinen.

Kim Heiniö on jo kertaalleen valinnut Marcante Oy:n ravintolayhteenliittymään, jossa myös hänen oma ravintolansa toimii.

Miksi tätä raadin koostumusta ei ole julkaistu etukäteen eikä kerrottu hakijoille?

Miten Vihreä Agentti Oy voi olettaa saavansa tasapuolista käsittelyä, jos kolmasosa valitsijaraadista on jo valmiiksi kytköksissä toiseen hakijaan?

Kim Heiniö on ollut aiemminkin mukana Helsingin kaupungin valintaraadissa ravintolatiloja kilpailutettaessa. Hän oli mukana ainakin raadissa 2013, jossa valittiin Vanhan Kauppahallin parhaalle paikalle uutta kahvila/ravintolayrittäjää. Valituksi tuli Anders Westerholm perustettavan yrityksen lukuun. Perustetussa yrityksessä toimivat Anders Westerholm, Matti Sarkkinen, Teemu Aura ja Markus Hurskainen. / (uutinen: nyt.fi 15.04.2014, Helsingin Uutiset 07.03.2014, molemmissa lähteissä kerrotaan yrittäjien nimet ja ravintolat kerrottaessa Kauppahallin tulevasta kahvila-ravintolasta). Näistä Anders Westerholm ja Matti Sarkkinen toimivat Linnanmäen Kattilassa vielä 2013.

On mielestämme melkoisen selvää, että tämän raadin koostumus ja päätöksen yhteys ei kestä kriittistä tarkastelua.

## 2. Tarjoukseen olennaisesti liittyvien osioiden hylkääminen ja hyväksyminen

Kilpailutusasiakirjoissa pyydetään osiossa 'osallistumispyyntö' tutustumaan Korkeasaaren visioon. Visiosta kirjoitetaan mm. "Olemassa olevien tilojen viihtyvyyttä, asiakaspaikkojen määrää ja käyttöastetta halutaan lisätä. Uudet palvelukonseptit luovat uusia mahdollisuuksia **ja kokonaan uusien palvelupisteiden perustamiseen suhtaudutaan myönteisesti.**"

Oikeuksiamme on loukattu, koska raati on arvioinut konseptiemme olevan epärealistisia ja toteutumiseltaan epävarmoja mm. kehittämishankkeiden osalta, vaikka ne perustuvat Korkeasaaren yleissuunnitelmaan 2012-2022 sekä Korkeasaaren johtokunnan jo hyväksymään suunnitelmaan laajasta palvelutason ja alueen asteittaisesta uudistamisesta.

Kilpailutusasiakirjoissa pyydettiin Korkeasaaren visioiden mukaisia uusia ajatuksia.

Yksi keskeinen on yleissuunnitelmassa mainittu ravintolalaiva. Ravintolalaivamme, joka meillä jo on, lisäksi asiakaspaikkojen määrää Korkeasaarella yli 30 % minkä lisäksi sillä olisi positiivinen vaikutus kokoustilatarjontaan kokoustiloiden kolminkertaistuessa. Johtokunnan hyväksymässä yleissuunnitelmassa määritellään ravintolalaiva ja sen yhteyteen tehtävä rantaterrassi (Lähde:



Korkeasaaren yleissuunnitelma 2012-2022 s. 30, kohta 8.2) . Nyt tehtävä ravintola-kahvila-kioskisopimus kattaa ensin vuodet 2016-2020, joten missä vaiheessa Korkeasaari aikoo toteuttaa omaa yleissuunnitelmaansa jos laivaa ei ole tässäkään aikajaksossa?

Tätä raati pitää ei-relevanttina kilpailutellulle kokonaisuudelle, vaikka kyseessä on suora jatko Korkeasaaren asiakaspaikoille. Sen sijaan raati hyväksyy Marcante Oy:n suunnitelman portin kahvilan terassin laajentamisen Mustikkamaalla alueelle, joka kuuluu kokonaan toiselle virastolle.

Jos kerran toisen viraston alueelle, Korkeasaaren oman alueen ulkopuolelle ,tehtävä terassi liittyy raadin mielestä ”vuokrauksen kohteena oleviin tiloihin ”, yhtä lailla Korkeasaaren omassa rannassa oleva ravintolalaiva on sellainen.

Me olemme myös esittäneet vuokrattavien kohteiden terasseille, jotka siis ovat vuokraajan hallinnassa nyt ja tulevaisuudessa, uusia Street Kitchen-vaunuja ja palveluvaunuja purkamaan ruuhka-ajan jonoja. Näille ei ole annettu mitään arvoa, vaikka ne ovat kilpailutettavissa kohteissa.

Me olemme jo hoitaneet Korkeasaaren kaikkia palveluita kymmenen vuotta ja meidän perustasomme on hyvä. Vain 0,05 % negatiivista palautetta on erittäin pieni prosentti. Me olemme myös saaneet tietää ne Korkeasaaren ’kipukohdat’, joita muuttamalla Korkeasaaren asiakkaat saataisiin tyytyväisiksi, myyntitulot suuremmiksi ja eri kohderyhmät palveltua.

### **3. Taloudelliset vaikutukset ja Helsingin kaupungin ylimääräinen tuki Korkeasaarelle päätöksen johdosta**

Me olemme tarjonneet vuokraprosentiksi 20,05 % ja Marcante Oy 19,5 %. Tämä tarkoittaa, että hyväksyessään Marcante Oy:n tarjouksen Helsingin kaupunki joutuu kattamaan huomattavan vuokraprosentin aiheuttaman tulonmenetyksen Korkeasaaren toiminnassa verovaroin.

#### **Kumpikin tarjoaja on tehnyt investoinneistaan euromääräisen laskelman.**

Marcante Oy on päätenyt summaan n. 325.000 €, josta 200.000 € on investointia keittiökoneisiin ja laitteisiin. Lisäksi Marcante Oy ilmoittaa tarjouksessaan, että kaupungin on korjattava kaikki olemassa olevat laitteet toimintaa varten. Alkuinvestoinneista raati kirjaa: ”esitetyt investointitarpeet ovat todellisia ja alkuinvestointien suuruus on realistinen”

Vihreä Agentti Oy on ilmoittanut, että sillä on jo nämä keittiökoneet ja laitteet ja koska tarjouksessa pyydettiin selvitystä investointihalukkuudesta kaikki Vihreä Agentti Oy:n ehdottamat investoinnit ovat uusia olemassa olevien koneiden ja laitteiden lisäksi. Näin ollen voidaan laskea, että jo hankittujen keittiölaitteiden arvo on vähintään tuo sama 200.000 € + uusinvestointeja 270.000 € (ilman ravintolalaivaa). Vihreä Agentti Oy on ilmoittanut korjaavansa muun muassa kaupungin omistaman tunnelipesukoneen, kustannus 6.000-8.000 € Kaikki investointikohteet liittyvät niihin tiloihin, jotka vuokralaisella on käytössään tai sijaitsevat niissä paikoissa, jotka kuuluvat vuokrattavien tilojen yhteyteen ja tulevat olemaan vuokralaisen hallussa. Tämä laskelma ei sisällä ravintolalaivaa missään muodossa.

Jos se sisältäisi investointi olisi vielä n. 300.000 € lisää.

Vihreä Agentti Oy:n investoinnit voivat olla suhteessa paljon suuremmat kuin Marcante Oy:n , koska sen liikevaihto on yli puolitoistakertainen verrattuna Marcante Oy:n vastaavaan (2014 Marcante Oy:n liikevaihto 1.860.000 €, Vihreä Agentti Oy:n 3.035.000 €) ja Vihreä Agentti Oy on investointihalukkaampi.

Raati kuitenkin toteaa Vihreä Agentti Oy:n investoinnista : ”Esitetyt investoinnit ovat merkittäviä, mutta eivät kaikilta osin relevantteja kilpailutetulle kokonaisuudelle”.



Tämä ei pidä paikkaansa. Ne liittyvät kilpailutuksen kohteena oleviin tiloihin, vaikka ravintolalaivaa ei huomioitaisi.

### **Kumpikin tarjoaja on myös tehnyt laskelmat euromääräisistä tuottokertymistä.**

Marcante Oy on päätyntä vuosittaiseen liikevaihtoon 2.448.000 € ja arvioon vuosittaisen vuokran määrästä 477.360 €.

Tämä vuokra on suunnilleen sama kuin mitä Vihreä Agentti jo nyt tilittää nykyisessä sopimuksessaan ravintoloista ja kioskeista ilman matkamuistomyyntiä korkeammalla vuokratasolla.

**Korkeasaari on siis tyytymässä aivan entisenlaiseen vuokratuottoon**, vaikka tulevassa sopimuksessa on iso ero nykyiseen: Nyt Vihreä Agentti Oy maksaa sähköstä, lämmöstä, vedestä ja osasta jätehuoltoa n. 80.000 € vuodessa kaupungille talven kylmyydestä riippuen.

Nyt tehtävän päätöksen myötä tämä osuus jatkossa sisältyy vuokraan eli Helsingin kaupunki joutuu subventoimaan Korkeasaarta vastaavalla summalla, jotta sen budjetti pysyy tasapainossa.

Näin ollen verovaroja on varauduttava käyttämään ensimmäisenä viisivuotiskautena n. 400.000 € enemmän kuin nyt jos kaupunki hyväksyy tämän Marcante Oy:n tarjouksen. Eikö kaupungilla ole muita kohteita, joihin tämän summan voisi paremmin käyttää?

Marcante Oy:n tarjouksessa on huomioitu Vihreä Agentti Oy:n tapaan uuden Kalasataman kaupunginosan liittyminen uuden sillan kautta Mustikkamaahan lähelle Korkeasaaren sisäänkäyntiä keväällä 2016, mutta vaikka kokonainen uusi kaupunginosa liittyy Korkeasaaren vaikutuspiiriin, Marcante Oy ei katso sen nostavan liikevaihtoa eikä vuokratuottoja. Tämä siitä huolimatta, että Marcante Oy esittää nostavansa suositun lounasbuffetin hintaa nykyisestä 14,40 €:n hinnasta hintaan 16 €-18 € eli 11 % - 25 %. Asia, joka nykyisessä tilanteessa saattaa olla ylivoimainen este Korkeasaaren kävijälle, jos sitten Korkeasaaresta ei aiota tehdä vain varakkaamman kansanosan mieleistä kohdetta.

Vihreä Agentti Oy on, kymmenen vuoden kokemuksella, laskenut uusiksi vuokratuotoiksi 650.000 – 750.000 € vuosi. Samoin liikevaihto nousisi 3,4-3,7 miljoonaan euroon.

Jos ajatellaan, että Helsingin kaupunki saa nyt vuokratuottoja näistä tiloista 480.000 € ja lisäksi n. 80.000 € korvauksia sähköstä, lämmöstä, vedestä jne., olisi tämän mukaan alin hyväksyttävä vuokramäärä 560.000 €, jotta kaupunki ei joudu sijoittamaan yhtään nykyistä enempää Korkeasaareen. Vihreä Agentti Oy:n budjetissa kaupungin nettotulojen kasvu olisi 40.000 € - 140.000 € vuodessa eli ensimmäisellä viisivuotiskaudella kustannuspaine Korkeasaaren osalta hellittäisi 200.000 € - 700.000 €. Valitessaan nyt tämän Marcante Oy:n tarjouksen Helsingin kaupunki joutuu sijoittamaan jo valmiiksi tappiolliseen Korkeasaareen seuraavan viiden vuoden aikana 600.000 € - 1.080.000 € enemmän (tuki sähkö-, vesi-, jäte ja energiakustannuksista + pienempi vuokratuotto) kuin se muuten joutuisi tekemään. Onko kaupunki halukas tekemään tämän satsauksen vai olisiko rahalle muita kohteita?

Kymmenen vuoden kokemuksesta ja mittavista investoinneista huolimatta raati katsoo Vihreä Agentti Oy:n tuotto-odotukset ”optimistisiksi”.

Lisäksi sähkö-, vesi- ja lämpö- ja jätehuoltokustannuksista: Vihreä Agentti Oy ilmoittaa, että sillä on sertifioitu ravintoloiden Pohjoismainen ympäristömerkki ja ISO14001 ympäristöasioiden hallintajärjestelmä. Kummassakin järjestelmässä yritys sitoutuu pienentämään vuosittain sähkö-, vesi-, lämpö- ja jätekustannuksiaan.

Marcante Oy:llä näitä sitoumuksia ei ole, joten kaupungilla ei ole mitään tietoa kuinka paljon Marcante Oy aikoo näitä palveluita käyttää ja kuinka säästeliäästi. Kaupungin on vain maksettava kaikki sähkö-, lämpö-, vesi- ja jätekustannukset, joita syntyy, koska tässä tarjouskilpailussa raati ei antanut asialle mitään merkitystä päätöksessä.



#### 4. Mitattavuus

Itsestään selvää on, että ruuan on oltava maittavaa. Millä on todennettu, että tarjouskilpailun voittaneen yrityksen ruoka on "maittavaa ja laadukasta"? Tämähän on ravintolatoiminnan perusasia. Meidän kirjattu valitusprosenttimme on 0,05 %. suoritteista. Tämä kertoo, että ruokamme ja palvelumme on erittäinkin hyväksyttyä. Kääntäen 99,95 % asiakkaista on ollut tyytyväisiä. Eli perustarjonta on hyvällä pohjalla. Raati toteaa itse: "Erikoiskonseptit korostuvat tarjouksella, mutta ne tuovat lisäarvoa vain jos perustarjonta on hyvällä pohjalla".

Marcante Oy on myös listannut noutopöydän ja menujensa tuotteet tyyliin "vihersalaatti, tomaatti, kurkku ..."

Jo pelkästään Korkeasaaren henkilökuntaruokailun hoitaminen edellyttää, että talvi- ja kesäkaudella pitää olla tarjolla yli 250 eri ruokalajia raaka-aineineen. Näiden luetteleminen olisi tehnyt 30 lisäsivua tarjoukseen. Olisiko nämä kaikki pitänyt listata, jotta raadin mielestä "perustarjonta on hyvällä pohjalla"?

Jokainen ravintolanpitäjä lähtee siitä, että ruoka on hyvää. Se on ravintolatoiminnan kulmakivi. Mistä raati tietää, että Marcante Oy:llä "Konseptiin kuuluu vahvana osatekijänä maittava ja laadukas ruoka?" Ovatko he maistaneet sitä esittelyssä vai perustuuko tämä Marcante Oy:n väittämään?

Marcante Oy:n tarjous vilisee epätäsmällisiä, ei-sitovia eikä mitattavia asioita. Vihreä Agentti Oy:llä on ulkopuolisen tahon tarkastamia asioita tarjouksessa koskien jokaisesta pistettä.

Marcante Oy: "Kannattava liiketoiminta, joka ottaa myös ympäristöasiat huomioon."

Vihreä Agentti Oy: "Sertifioitu ympäristöjärjestelmä, sertifioitu Pohjoismainen ympäristömerkki, jatkuva ulkopuolinen tarkastus." (Bureau Veritas).

Marcante Oy: "Tavoitteenamme on tuottaa kokonaisvaltaisia laadukkaita elämyksiä".

Vihreä Agentti Oy: "Sertifioitu ISO-9001-laatu järjestelmä".

Marcante Oy: "Ekologisuus ja vastuu ympäristöstä näkyvät toiminnassamme yhä enemmän."

Vihreä Agentti Oy: "Sertifioitu ravintoloiden Pohjoismainen ympäristömerkki, sertifioitu ISO-14001 ympäristöasioiden hallintajärjestelmä, vastuullisen kalankäytön MSC-sertifikaatti".

Marcante Oy "Suosimme investoinneissamme ja raaka-aine hankinnoissamme ympäristöystävällisiä vaihtoehtoja"

"Vihreä Agentti Oy: \*Sertifioitu Portaatt Luomuun suurkeittiöiden järjestelmä, jossa määritelty mm. pakollisten luomuraaka-aineiden määrä, joita päivittäin tarjotaan. Vuosittainen ulkopuolinen tarkastus.

Marcante Oy: "Ravintoloilla on omat viikkosiivoussuunnitelmat sekä keittiön, että salin osalta".

Vihreä Agentti Oy: Ei mainintaa, koska asia on pakollinen omavalvontaohjelmassa. Ei ravintola saa muuten toimia.

Marcante Oy: "Asiakaspalautteen merkitys on erittäin tärkeää. Asiakaspalautteen vastaanotto ja eteenpäin välittäminen kuuluu organisaation kaikille jäsenille, ja ne kerätään talteen myöhempää käyttöä varten"

Vihreä Agentti Oy: "Reaaliaikainen asiakaspalautejärjestelmä."

Raati ei ole millään tavalla huomionnut Vihreä Agentti Oy:n kolmannen osapuolen mittaamia asioita. Raadin mielestä Vihreä Agentti Oy:n palvelukonsepti vastaisi 25 % maksimiarvosta palvelukonseptin osalta ja 33 % liiketoimintasuunnitelman osalta. Marcante Oy:n tarjous, jossa suurilta osin todetaan samat perusasiat on arvostettu lukemiin 87,5 % maksimista sekä 83,3 % maksimista. Kun tarjouksien sisältöä, mitattavuutta ja tuottoja sekä investointeja vertaillaan ei tämä laskelma voi olla todellinen.

Näihin edellä esitettyihin seikkoihin perustuen vaadimme, että kaupunginhallitus kumoaa oikaisuvaatimuksen kohteena olevan päätöksen **HEL-2015-006816 T 10 01 03**

Helsingissä 28.09.2015

Kunnioitavasti



Markku Ahtola

Toimitusjohtaja

Vihreä Agentti Oy, Pakkaskuja 3, 01390 VANTAA Puh. 050-3727711