



KILPAILUTUSTA KOSKEVAN MENETTELYN KUVAUS

1. Kilpailutusmenettely – menettelyn vaiheet ja aikataulut

Menettely on kolmivaiheinen. Korkeasaaren eläintarha varaa mahdollisuuden tehdä muutoksia kilpailutus- ja tarjouspyyntöasiakirjoihin, mukaan lukien vertailukriteereihin neuvottelujen edetessä.

Kilpailuun osallistuvien toimijoiden tulee tutustua huolellisesti kilpailutusta koskeviin asiakirjoihin ja seurata Korkeasaaren internet-sivuja.

Ensimmäisessä vaiheessa kaikki ehdokkaat voivat jättää osallistumishakemuksen. Osallistumishakemuksen jättäneistä Korkeasaaren eläintarha valitsee korkeintaan 5 tarjoajaa, joilta pyydetään alustava tarjous.

Toisena vaiheena valituille maksimissaan viidelle tarjoajalle esitetään sähköpostitse pyyntö lähettää alustava tarjous. Alustava tarjous tulee toimittaa osallistumispyynnön kohdassa ”2. Kilpailutuksen vaiheet Alustava tarjous” esitetyn mukaisesti. Alustavan tarjouksen jättäneille tarjoajille järjestetään mahdollisuus esitellä palvelukonseptiaan. Lisäksi jokaisen tarjoajan kanssa pidetään neuvottelu, jossa voidaan neuvotella kaikista sopimukseen liittyvistä kysymyksistä. Alustava tarjous tulee olla kokonaistarjous käsittäen kaikki osallistumis- ja tarjouspyyntöasiakirjoissa kuvatut 7 vuokrauskohdetta.

Kolmantena vaiheena näiden alustavan tarjouksen jättäneiden tarjoajien tulee jättää lopulliset tarjoukset. Lopullinen tarjous tulee olla kokonaistarjous käsittäen kaikki osallistumis- ja tarjouspyyntöasiakirjoissa kuvatut 7 vuokrauskohdetta.

Lopullisen tarjouksen jättäneistä tarjoajista Korkeasaaren eläintarhan kokoama valitsijaraati valitsee osallistumispyynnön kohdassa ”2. Kilpailutuksen vaiheet Lopullinen tarjous” esitettyjen valintakriteerien perusteella vuokralaisen, jonka kanssa vuokrasopimus solmitaan. Valitsijaraadin jäsenet osallistuvat palvelukonseptien esittelytilaisuuteen ja he voivat osallistua myös muihin menettelyn vaiheisiin.

Ehdokkaille järjestetään mahdollisuus tutustua vuokrattaviin tiloihin 17.6.2015 kello 8.00. Tähän tilaisuuteen voivat osallistua kaikki ehdokkaat. Tarjoajille, joilta pyydetään alustava tarjous (toinen vaihe) järjestetään uusi tutustumistilaisuus 14.7.2015 kello 8.00. Mahdollisista lisänäytöistä ennen alustavan tarjouksen antamista voidaan sopia myöhemmin. Korkeasaaren eläintarha ei sitoudu järjestämään lisänäyttöjä.

Kilpailutuksen aikataulut

Tutustumistilaisuus 17.6.2015 klo 8.00.

Osallistumishakemus tulee toimittaa kirjaamoon 3.7.2015 klo 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.

Tässä kilpailutuksessa ei ole kyse julkisesta hankinnasta, vaan kaupungin hallinnoimien, liitteessä 2 mainittujen tilojen vuokraamisesta. Menettelyyn ei siten sovelleta lakia julkisista hankinnoista.

2. Kilpailutuksen vaiheet

OSALLISTUMISHAKEMUS (ensimmäinen vaihe)

Osallistumishakemus toimitetaan osallistumis- ja tarjouspyyntöasiakirjoissa ilmoitettuun osoitteeseen 3.7.2015 kello 12.00 mennessä. Ehdokkaan tulee täyttää alla kuvatut vähimmäisvaatimukset ja liitettävä osallistumishakemukseen alla kuvatut selvitykset.

Ehdokkaan kelpoisuuden vähimmäisvaatimukset

Tarkemmat vähimmäisvaatimuksia koskevat kriteerit on määritelty osallistumispyynnön kohdassa 4. ja 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 vakavaraisuudestaan ja maksukyvystään muulla Korkeasaaren eläintarhan hyväksymällä tavalla.

Lisäksi Korkeasaaren eläintarha varaa itselleen oikeuden tarkistaa ehdokkaan luottotiedot/Rating Alfa-tiedot näitä tietoja ylläpitäviltä tahoilta.

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.

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 valaehtoinen tai vakuutuksella vahvistettu ilmoitus, joka on käännetty suomen kielelle.

Osallistumishakemukseen liitettävät selvitykset

Tarkemmat tiedot vaatimuksista on eritelty osallistumispyynnön kohdassa 4.2.

Ehdokkaan tulee liittää osallistumishakemukseen seuraavat kirjalliset kuvaukset ja selvitykset:

1. Alustava palvelukonsepti

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

2. Selvitys kokemuksesta



Ehdokkaalla tulee olla kokemusta ravintola- ja kahvilatoiminnasta. Kokemus arvioidaan sen perusteella, että toimijalla on riittävät edellytykset tarjota alustavan palvelukonseptinsa mukaisia ravintolapalveluja Korkeasaarella.

Perusteet, joiden mukaan osallistumishakemuksen jättäneistä ehdokkaista valitaan tarjoajat, joilta pyydetään alustava tarjous

Tarkemmat tiedot perusteista on eritelty osallistumispyynnön kohdassa 4.3

Soveltuvuuden vähimmäisvaatimukset täyttävistä ehdokkaista enintään viittä (5) pyydetään jättämään alustava tarjous. Mikäli soveltuvuuden vähimmäisvaatimukset täyttäviä ehdokkaita on enemmän kuin viisi, alustavan tarjouksen jättäjät valitaan 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 toimijan kokemusta ravintola-alalta ja kokemuksen kestoa ja monipuolisuutta. (0-3 pistettä)

ALUSTAVA TARJOUS (toinen vaihe)

Alustavan tarjouksen tekeminen ja tarjoukseen liitettävät selvitykset

Korkeasaaren eläintarha pyytää osallistumishakemusten perusteella valittuja tarjoajia (maksimissaan 5 tarjoajaa) antamaan sitomattoman alustavan tarjouksen, jota käytetään pohjana neuvotteluissa. Alustava tarjous liitteineen tulee jättää 6.8.2015.

Alustavaan tarjoukseen sisällytettävät selvitykset ja tiedot liitteineen:

– Palvelukonseptin kuvaus

Kuvaukseen tulee sisältyä esimerkiksi kuvaus liiketoimintaideasta, tuotevalikoimasta, tilojen visuaalisesta ilmeestä, sisustussuunnitelmasta ja kohderyhmistä.

– Liikevaihtoperusteisen vuokran määrä prosentteina

Liikevaihtoperusteisen vuokran tulee olla vähintään 19,5 % vuokralaisen vuokra-kohteissa (ja mahdollisesti muualla Korkeasaaren eläintarhan alueella) harjoittaman liiketoiminnan arvonlisäverottomasta liikevaihdon yhteismäärästä kuukaudessa. Liikevaihtoperusteiseen vuokraan lisätään arvonlisävero kulloinkin voimassa olevan arvonlisäveroprosentin mukaan.

**– Liiketoimintasuunnitelma, johon sisältyy suunnitelma tulonmuodostuksesta ja investoinneista**

Liiketoimintasuunnitelma ja investointisuunnitelman tulee sisältää riittävän kattavat tiedot suunnitelmien luotettavuuden ja realistisuuden arvioimiseksi ottaen huomioon Korkeasaaren toimintaympäristö ja kausivaihtelut sekä tilojen sijoittautuminen alueella.

Neuvottelut ja mahdollisuus esitellä konseptia

Alustavan tarjouksen tehneet tarjoajat kutsutaan neuvotteluihin ja ennen neuvotteluja toimijoille varataan mahdollisuus esitellä palvelukonseptiaan.

Esittelyt järjestetään 11–14.8.2015 välisenä aikana. Esittelyyn on käytettävissä aikaa yksi (1) tunti.

Neuvottelu voi koskea kaikkia tarjousten ja vuokrasopimusten kohtia ja ehtoja (tekniset, taloudelliset ja sopimusoikeudelliset kysymykset). Neuvottelut järjestetään 17–19.8.2015 välisenä aikana.

Esittelyt ja neuvottelut käydään Korkeasaaren eläintarhan tiloissa toimijalle myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana. Jos tarjoaja ei pysty osallistumaan hänelle varattuna aikana neuvottelun ja/tai esittelyyn, Korkeasaaren eläintarha ei sitoudu järjestämään korvaavaa aikaa. Esittelyyn osallistuu Korkeasaaren eläintarhan henkilökuntaa sekä eläintarhan kokoaman valitsijaraadin jäsenet.

Neuvottelut ja esittely käydään suomen kielellä.

LOPULLINEN TARJOUS (kolmas vaihe)

Neuvottelujen jälkeen tarjoajien tulee jättää lopulliset sitovat tarjoukset liitteineen 28.8.2015 kello 12.00 mennessä.

Lopulliseen tarjoukseen tulee sisältyä:

1. Kuvaus palvelukonseptista liitteineen
2. Liiketoimintasuunnitelma, johon sisältyy investointisuunnitelma
3. Liikevaihtoperusteisen vuokran määrä kuukaudessa

Tarjoajat voivat muuttaa ja tarkentaa alustavia tarjouksiaan kaikilta osin. Tarjoukseen tulee sisältyä kaikki edellä mainitut kohdat.

Tarjousten vertailu

Maksimipistemäärä on 100 pistettä. Eniten tarjousvertailussa pisteitä saanut tarjoaja voittaa tarjouskilpailun.

Lopulliset tarjoukset vertaillaan seuraavien vertailuperusteiden mukaan:

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 4600 00099 HELSINGIN KAUPUNKI zoo@hel.fi	Mustikkamaanpolku 12 00570 Helsinki www.korkeasaari.fi	+358 9 310 1615	+358 9 310 37902	200118-205059	0201256-6 Alv. nro FI02012566



- 1 Palvelukonsepti (liikeidea, valikoima, sisustussuunnitelma ja visuaalinen ilme ym.), 0–40 pistettä

Pisteet jakautuvat siten, että palvelukonsepti, joka vastaa Korkeasaaren visiota ja liitteessä 2 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 suorittaa valitsijaraati.

- 2 Liiketoimintasuunnitelma, johon sisältyy suunnitelma investoinneista ja tulonmuodostuksesta sekä tämän luotettavuus, uskottavuus ja sisältö, 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 suorittaa valitsijaraati.

- 3 Liikevaihtoperusteisen vuokran määrä, liikevaihtoperusteisen vuokran osuuden vähimmäisedellytys harjoitetun toiminnan arvonlisäverottomasta liikevaihdosta laskettu 19,5 %, 0–30 pistettä.

Korkein vähimmäisedellytyksen ylittävä liikevaihtoprosentti saa 30 pistettä ja edellytetty 19,5 % tuottaa 0 pistettä.

Lopullisia tarjouksia vertailtaessa huomioidaan osallistumishakemuksen ja alustavan tarjouksen yhteydessä tarjoajien esittämät selvitykset yleisestä kelpoisuudestaan ja soveltuvuudestaan.

Korkeasaaren eläintarha voi hylätä tarjouksen, jos tarjouksessa on sellainen virhe tai puute, joka estää tarjouksen tasapuolisen vertailun muiden tarjouspyynnön mukaisten tarjousten kanssa.

Tarjouksen tekemiseen liittyvät muut ehdot ja ohjeet

Jättämällä lopullisen tarjouksen tarjoaja hyväksyy kilpailutusasiakirjoissa sekä niiden liitteenä olevissa asiakirjoissa olevat ehdot. Lopullisen tarjouksen tehtyään tarjous sitoo toimijaa, kun Korkeasaaren eläintarha on saanut tarjouksesta selon.

Tarjoajalla ei ole oikeutta saada korvausta tekemästään tarjouksesta.

Korkeasaaren eläintarha pidättää itsellään oikeuden olla hyväksymättä mitään annetuista tarjouksista.

Ehdokkaan ja tarjoajan sähköisen yhteystiedon ilmoittaminen

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 4600 00099 HELSINGIN KAUPUNKI zoo@hel.fi	Mustikkamaanpolku 12 00570 Helsinki www.korkeasaari.fi	+358 9 310 1615	+358 9 310 37902	200118-205059	0201256-6 Alv. nro FI02012566



Ehdokkaan ja tarjoajan on ilmoitettava osallistumishakemuksessa ja tarjouksessaan sähköpostiosoitteensa vuokrauspäätöksen sähköistä tiedoksiantoa varten. Pyydetty yhteystieto on ilmoitettava tarjouksessa omana kohtanaan.

Asiakirjojen julkisuus ja toimijan liikesalaisuudet

Vuokrauspäätös ja sen liitteet ovat julkisia vuokrauspäätöksen tekemisen jälkeen. Muut asiakirjat ovat julkisia vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen. Kilpailutukseen osallistuneella ehdokkaalla ja tarjoajalla 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 tai tarjoaja ei ilmoita liikesalaisuuksiaan edellä vaaditulla tavalla, Korkeasaaren eläintarhalla on oikeus pitää asiakirjoja kokonaisuudessaan julkisena.