



02.11.2015

Sj/1

## § 1039

### Oikaisuvaatimus Korkeasaaren eläintarhan johtokunnan päätöksestä koskien ravintola- ja kioskitoiminnan tilojen vuokraamista

HEL 2015-006816 T 10 01 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti hylätä Vihreä Agentti Oy:n tekemän oikaisuvaatimuksen, joka kohdistuu Korkeasaaren eläintarhan johtokunnan 10.9.2015 tekemään päätökseen 37 §, koska oikaisuvaatimuksen tueksi ei ole esitetty sellaisia oikeudellisia tai tarkoituksenmukaisuuteen perustuvia syitä, joiden vuoksi se olisi tullut hyväksyä.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

#### Lisätiedot

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054  
leena.mickwitz(a)hel.fi  
Johanna Holkeri-Kauppila, Hallintopäällikkö, puhelin: 310 70936  
Sari Forsström, Lakimies, puhelin: 310 25238

#### Liitteet

- 1 Korkeasaaren eläintarhan ravintola- ja kioskitilojen vuokrauksen kilpailutus - Osallistumispyyntö
- 2 Menettelyn kuvaus
- 3 Palvelukuvaus
- 4 Vastuunjakotaulukko
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 7 Vuokrasopimusluonnos
- 8 HEL 2015-006816oikaisuvaatimus

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös

#### Otteet

##### Ote

Oikaisuvaatimuksen tekijä

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus,  
oikaisuvaatimuksen johdosta  
annettu päätös



02.11.2015

Sj/1

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Eläintarhan johtokunta päätti 10.9.2015 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.

Eläintarhan johtokunnan pöytäkirjanote on esityslistan tämän asian liitteenä 1.

Vihreä Agentti Oy on (30.9.2015) tehnyt oikaisuvaatimuksen ylläkerrotusta päätöksestä. Oikaisuvaatimus on toimitettu Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajassa.

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että kaupunginhallitus kumoaa johtokunnan päätöksen.

### Asian taustaa

Korkeasaaren eläintarha on 11.6.2015 julkaissut tarjouspyynnön seuraavien tilojen vuokraamisesta:

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

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

Vuokrattavat tilat oli tarkemmin määritelty myös erillisessä liitteessä (osallistumispyynnön liite 2).



Kilpailutusmenettely oli kolmivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa kaikki ehdokkaat voivat jättää osallistumishakemuksen. Osallistumishakemuksia tuli kaksi kappaletta.

Toisena vaiheena osallistumispyynnössä ilmoitetun mukaisesti tarjoajille esitettiin sähköpostitse pyyntö lähettää alustava tarjous. Alustavan tarjouksen jättäneille tarjoajille järjestettiin mahdollisuus esitellä palvelukonseptiaan. Lisäksi tarjoajien kanssa pidettiin neuvottelu, jossa oli mahdollista neuvotella kaikista sopimukseen liittyvistä kysymyksistä.

Lopullisia tarjouksia jättäneitä ja tarjousvertailuun hyväksytyjä tarjoajia oli kaksi, Vihreä Agentti Oy ja Marcante Oy.

Korkeasaaren eläintarhan kokoama valitsijaraati valitsi tarjouspyynnössä kohdassa 2, "Kilpailutuksen vaiheet Lopullinen tarjous" esitettyjen valintakriteerien perusteella vuokralaisen, jonka kanssa vuokrasopimus solmitaan. Valitsijaraadin jäsenet osallistuivat palvelukonseptien esittelytilaisuuteen ja pisteytykseen.

Eläintarhan johtokunta sai tutustua kumpaankin tarjoukseen sekä valitsijaraadin laatimaan vertailutaulukkoon.

Eläintarhan johtokunta päätti tilojen vuokraamisesta Marcante Oy:lle.

Oikaisuvaatimuksen perustelut

Vihreä Agentti Oy (jäljempänä myös oikaisuvaatimuksen tekijä) vaatii oikaisuvaatimuksessaan päätöksen kumoamista, koska oikaisuvaatimuksen tekijän tarjousta ei ole kohdeltu asianmukaisesti ja koska tarjous on saanut liian alhaiset pisteet. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii päätöksen kumoamista, koska käsittely ei ole ollut kaikilta osin puolueetonta ja kaupungin antamien tarjouskilpailuohjeiden ja eettisten ohjeiden mukaista.

Edelleen oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo oikaisuvaatimuksessaan, ettei sitä ole kohdeltu tasapuolisesti. Lisäksi tarjousten euromääräistä vaikutusta ei ole päätöksessä huomioitu millään lailla eikä oikaisuvaatimuksen tekijän ehdottamien investointien määriä ole huomioitu eikä tuottoja ja kustannuksia vertailtu.

Oikaisuvaatimuksen yksityiskohtaiset perustelut

#### 1. Valitsijaraadin koostumus; avoimuus ja puolueettomuus

Oikaisuvaatimuksen tekijä on kertonut, että tarjouskilpailun menettelyn kirjallisessa kuvauksessa mainitaan useaan otteeseen, että eläintarhan kokoama valitsijaraati on mukana alustavan tarjouksen



esittelytilaisuudessa, jossa tarjoajat esittelevät konseptinsa ja suunnitelmansa sekä pisteyttää lopulliset tarjoukset.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan missään ei etukäteen ilmoitettu, ketä raatiin kuuluu ja miten ja millä perusteilla raati on koottu. Oikaisuvaatimuksen tekijä on..... kuitenkin/kertoo/ kertonut kätelleensä raadin jäsenet esittelytilaisuudessa, ja jokainen raadin jäsen on sanonut nimensä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan ainoastaan Korkeasaaren johtokunnan puheenjohtaja oli ilmoittanut, mitä tahoa edustaa. Raadin kokoonpanoa ja taustoja ei esitelty.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että raadin jäsenistä Linnanmäkeä edustaneen Satu Järvelän ei olisi pitänyt osallistua valitsijaraatiin, koska voittanut tarjoaja eli Marcante Oy on Järvelän edustaman tahon (eli oikaisuvaatimuksen tekijä tarkoittanee Linnanmäkeä) nykyinen sopimuskumppani.

Oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo lisäksi, että raadin jäsen, ravintoloitsija Kim Heiniö on vuokrasuhteessa Järvelän edustamaan Linnanmäkeen ja sen perusteella ”näillä kahdella on taloudellinen yhteys”. Oikaisuvaatimuksen tekijän Vantaan Sanomista saamien tietojen mukaan Kim Heiniö on myös valinnut ravintoloitsijoita, mukaan lukien Marcante Oy:n, Linnanmäen Kattila-kokonaisuuteen, jossa myös Heiniön oma ravintola toimii. Oikaisuvaatimuksen tekijä ei voi olettaa saaneensa tasapuolista kohtelua, koska kolmasosa valitsijaraadista on valmiiksi kytköksissä toiseen tarjoajaan. Oikaisuvaatimuksen tekijä tuo edelleen esiin sen, että Heiniö on aiemminkin toiminut Helsingin kaupungin valitsijaraadeissa ravintolatiloja kilpailutettaessa.

## 2. Tarjoukseen olennaisesti liittyvien osioiden hylkääminen ja hyväksyminen

Oikaisuvaatimuksen tekijä on vedonnut kilpailutusasiakirjassa osiossa ”osallistumispyyntö” viitattuun Korkeasaaren visioon, jossa on todettu mm. että ”olemassa olevien tilojen viihtyvyyttä, asiakaspaikkojen määrää ja käyttöastetta halutaan lisätä. Uudet palvelukonseptit luovat uusia mahdollisuuksia ja kokonaan uusien palvelupisteiden perustamiseen suhtaudumme myönteisesti”.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänen yhtiönsä oikeuksia on loukattu, koska raati on arvioinut konseptien olevan epärealistisia ja toteutumiseltaan epävarmoja mm. kehittämishankkeiden osalta, vaikka ne perustuvat Korkeasaaren yleissuunnitelmaan 2012-2022. Johtokunnan yleissuunnitelmassa määritellään ravintolalaiva ja sen yhteyteen tehtävä rantaterrassi. Oikaisuvaatimuksen tekijällä on jo olemassa ravintolalaiva, joka oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan lisäisi asiakaspaikkoja yli 30 prosenttia.



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

Oikaisuvaatimuksen tekijä on tarjonnut liikevaihtoperusteisen vuokran vuokratprosentiksi 20,05 ja Marcante Oy 19,5 %. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan tämä tarkoittaa sitä, että Helsingin kaupunki joutuu kattamaan huonomman vuokratprosentin aiheuttaman tulonmenetyksen Korkeasaaren toiminnassa.

### 4. Mitattavuus

Oikaisuvaatimuksen tekijä ..kysyy oikaisuvaatimuksessaan, millä on voitu todentaa, että tarjouskilpailun voittaneen yrityksen ruoka on maittavaa ja laadukasta. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä on tuonut esille, että oikaisuvaatimuksen tekijällä kirjattu valitusprosentti on 0,05 % suoritteista. Oikaisuvaatimuksen tekijän mielestä sen perustarjonta on siten hyvällä pohjalla.

Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä väittää, että Marcante Oy:n tarjouksesta ei ilmene mitattavia asioita. Oikaisuvaatimuksen tekijä on luetellut oikaisuvaatimuksessaan muun ohella hallinnassaan olevat sertifikaatit.

#### Oikaisuvaatimuksen tekijän väitteiden arviointi

#### Tarjouskilpailu ja voittaneen tarjouksen valinta

Tarjouspyynnössä ilmoitetut valintaperusteet olivat palvelukonsepti, liiketoimintasuunnitelma sekä liikevaihtoperusteista vuokraa koskeva osuus.

Tarjouspyynnössä on määritelty näiden valintaperusteiden sisältö ja niiden pisteytys seuraavasti.

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 Korkeasaaren eikä tuota lisäarvoa saa 0 pistettä. Pisteytyksen suorittaa valitsijaraati..

2 Liiketoimintasuunnitelman, johon sisältyy investointisuunnitelma 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.

Korkeasaaren eläintarhan johtokunnan tekemässä päätöksessä on liitteenä vertailutaulukko, joissa Vihreä Agentti Oy:n ja Marcante Oy:n tekemiä tarjouksia on vertailtu. Pisteytys on perusteltu myös sanallisesti.

Vihreä Agentti Oy:n tarjous on saanut tarjousvertailussa liikevaihtoperusteisen vuokran määrän osalta 30 pistettä, muiden valintaperusteiden osalta Marcante Oy:n tarjous on katsottu paremmaksi. Ero tarjousten välillä käy ilmi vertailutaulukosta. Marcante Oy on saanut yhteensä 60 pistettä ja Vihreä Agentti Oy 50 pistettä. Näin ollen Marcante Oy on tullut valita tarjouskilpailun voittajaksi.

Vertailutaulukko on esityslistan liitteenä.

#### 1. Tarjousmenettelystä; valitsijaraati, raadin jäsenet ja rooli kilpailutuksessa

Valitsijaraadin jäsenet esittäytyivät tarjoajille palvelukonseptin esittelytilaisuuden alussa 19.8.2015. Lisäksi tarjoajat kutsuttiin kilpailutusasiakirjoissa mainittuun neuvottelutilaisuuteen. Oikaisuvaatimuksen tekijän, eli Vihreä Agentti Oy:n kanssa tapaaminen oli 20.8.2015 ja tähän neuvotteluun osallistui vain Korkeasaaren henkilökuntaa.

Eläintarhan asettamaan valitsijaraatiin kuului ruokastrategia- ja ravintolatoiminnan edustajat, tilojen vuokrauksen ja vapaa-ajan keskusten toimintaan perehtyneet edustajat sekä Korkeasaaren ja viraston johtokunnan edustajat. Lopullisten tarjousten pisteytykseen osallistuivat ravintola- ja kahvila-alaa edustava ravintoloitsija Kim Heiniö, Helsingin kaupungin ruokakulttuuristrategi Timo Santala, vuokrausliiketoimintaa edustava Helsingin kaupungin tukkutorin Rinna Räsänen, Korkeasaaren eläintarhan johtaja Sanna Hellström sekä Korkeasaaren eläintarhan johtokunnan puheenjohtaja Anja Malm.

Ravintoloitsija Kim Heiniö on ollut mukana aikaisemminkin kaupungin valitsijaraadissa ravintolatoimintoja kilpailutettaessa, kuten



oikaisuvaatimuksessakin todetaan. Tässäkin kilpailutuksessa on haluttu käyttää ravintola-alan ja myös Helsingin kaupungin olosuhteet käytännössä hyvin tuntevaa asiantuntijaa valitsijaraadissa.

Linnanmäellä on hiljattain toteutettu laaja ravintolauudistus, joten sen kokemusta ravintola-alan kilpailuttamisesta on ollut tarkoituksenmukaista hyödyntää. Oikaisuvaatimuksen tekijä on oikaisuvaatimuksessaan viitannut, että Marcante Oy olisi sopimussuhteessa Linnanmäkeen. Marcante Oy:llä on aiemmin ollut ravintola Linnanmäellä, mutta ravintolatoiminta ja sopimussuhde Linnanmäellä on päättynyt jo vuonna 2014.

Kyseessä ei ole julkinen hankinta, johon sovellettaisiin hankintalakia. Päätöksentekoa edeltävää valmisteluun liittyviä henkilöitä ei myöskään ole tarpeen ilmoittaa nimeltä kesken valmisteluprosessin. Raadin kokoonpano ja tehtävät on kuitenkin esitelty oikaisuvaatimuksen tekijälle ennen lopullisten tarjosten jättämistä koskevaa kilpailutusmenettelyn vaihetta.

Raadin jäsenet on tämän lisäksi kerrottu oikaisuvaatimuksen tekijälle päätöksen antamisen jälkeen, kuten oikaisuvaatimuksen tekijä oikaisuvaatimuksessaan toteaa.

Oikaisuvaatimuksessa on viitattu Korkeasaaren hallintopäällikön 22.9.2015 lähettämään sähköpostiviestiin, jossa todetaan muun ohella, että ” viitaten lähettämääsi viestiin valitsijaraadin jäsenet kerrottiin neuvottelutapaamisen alussa”. Sähköpostiviestissä on viitattu siten neuvottelutilaisuuteen, jossa hallintopäällikkö oli itse läsnä, ei aiemmin järjestettyyn palvelukonseptin esittelytilaisuuteen, kuten oikaisuvaatimuksen tekijä virheellisesti olettaa. Neuvottelutilaisuudessa viitattiin useissa kohdin raadin rooliin kilpailutuksessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän väitteistä on tulkittavissa, että raadin jäsenet Heiniö tai Järvelä olisivat oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan jollakin tavoin esteellisiä. Oikaisuvaatimuksesta ei kuitenkaan tarkemmin ilmene, mihin esteellisyysperusteeseen oikaisuvaatimuksen tekijä haluaa vedota.

Esteellisyysperusteet on lueteltu hallintolain 27 – 28§:ssä. Väite siitä, että raadin jäsen tulisi esteelliseksi pelkästään sillä perusteella, että hänen työnantajallaan on tai on ollut sopimussuhde tietyn yrityksen kanssa, ei perustu hallintolakiin. Esteellisyyttä ei perusta myöskään se, että käsittelijä on aikaisemmin osallistunut vastaavantyyppisen raadin toimintaan tai käsittelijän oma yritys toimisi samalla alalla, kuin tarjoajat.



Oikaisuvaatimuksen tekijän väitteet, jotka on tulkittava valitsijaraadin esteellisyyttä koskeviksi väitteiksi, ovat siten perusteettomia eikä päätöstä ole syytä muuttaa.

2. Tarjousten arviointia koskevat väitteet;

Tarjoukseen oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan olennaisesti liittyvien osioiden hylkääminen ja hyväksyminen

Palvelukonseptia ja liiketoimintasuunnitelmaa on arvioitu asiakirjoissa esitetyllä tavalla. Johtokunnan päätöksen perusteluissa on todettu; ”Kokonaisuus nojautuu konseptiin, jonka toteutuskelpoisuudesta ei ole varmuutta. Kokonaisuus on monipuolinen mutta sekava, perusideasta ei saa selkeää käsitystä. Erikoiskonseptit korostuvat tarjouksella, mutta ne tuovat lisäarvoa vain jos perustarjonta on hyvällä pohjalla. Edelleen on todettu, että ”esitetyt investoinnit ovat merkittäviä, mutta eivät kaikilta osin relevantteja kilpailutetulle kokonaisuudelle. Arvioitu tulonmuodostus on optimistinen ja nojautuu konseptiin, jonka toteutuskelpoisuudesta ei ole varmuutta.”

Valitsijaraati arvioi siten tarjouksen monipuoliseksi, mutta sekavaksi. Tarjouksessa esitettiin paljon asioita, joita ei arvioinnissa katsottu kaikelta osin lisäarvoa tuottaviksi.

Kilpailutusasiakirjoissa on kuvattu selkeästi millä perusteella tarjoukset arvioidaan. Vuokrauksen kohteena olevat tilat on selkeästi lueteltu ja kyseessä on nimenomaan näiden tilojen vuokrausta koskeva kilpailutus. Asiakirjojen perusteella on selvää, että kyseessä ei ole yksinoikeus ravintolapalvelujen tuottamiseen alueella.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on oikaisuvaatimuksessaan vedonnut Korkeasaaren yleissuunnitelmaan, jossa on mainittu ravintolalaiva. Korkeasaaren yleissuunnitelma on idea Korkeasaaren kehittämisestä alueittain. Yleissuunnitelma ei ole päätös toteutuksesta. Suunnitelmat täsmentyvät, muuttuvat ja osa ideoista karsitaan. Yleissuunnitelma ei muutenkaan ollut mukana kilpailutusaineistossa, joten sillä ei ole ollut merkitystä tämän tarjouskilpailun kannalta ja tarjouksia arvioitaessa.

Oikaisuvaatimuksen tekijän konsepti perustui vahvasti ravintolalaivaan, jonka toteutusmahdollisuus on epävarma. Tässä kilpailutuksessa ei myöskään ole kyse maa- tai vesialueiden vuokrauksesta, vaan tiettyjen ravintolatilojen vuokrauksesta ravintola- ja kahvilatoiminnan käyttöön.

Korkeasaaren visio, jolla on tämän kilpailutuksen kannalta ollut merkitystä, on kuvattu kilpailutusasiakirjassa ”kuvaus”, kohta 2, seuraavasti:





### ”Korkeasaaren visio ravintolapalveluista”

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 Korkeasaaren vierailulle. Maittävä ruoka ja laadukas palvelu ovat tehokas tapa lisätä asiakkaiden viihtyvyyttä ja kokonaisu mielikuvaa kohteesta. Ravintolapalveluilta toivotaan asiointiin 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 sidottu eläintarhan aukioloaikoihin, 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.”

Valitsijaraati arvioi tarjouksia palvelukonseptin ja liiketoimintasuunnitelman perusteella. Palvelukonseptia on arvioitu sen mukaan, onko se ”huomattavan toimiva ja tuottaako se erityistä lisäarvoa Korkeasaaren eläintarhalle”.

Vihreä Agentti Oy:n lopullisen tarjouksen osalta voidaan todeta, että siinä korostuvat erikoiskonseptit. Esimerkiksi uuselintarvikkeiden eli hyönteisten tarjoilu on kiinnostava idea, mutta tällä hetkellä sitä ei voi pitää ravintolatoimintana, koska hyönteisiä ei saa myydä ravinnoksi. Edelleen Vihreä Agentti Oy:n tarjouksessa esitetään erilaisia, esimerkiksi teen maistelu- ja mindfulness- paketteja, joissa konsepti tarjouksen perusteella pohjautuu enemmän oheistoimintaan, ei ravintolatarjontaan.



Street kitchen -vaunut ovat ideana kiinnostava, mutta kilpailutuksessa on kyse lueteltujen tilojen vuokrauksesta, ei yksinoikeudesta ravintolapalvelujen tuottamiseen. Muiden ilmoitettujen investointikohteiden osalta voidaan todeta oletuksena olevan, että tarjoaja pystyy toteuttamaan tarjouksen mukaiset palvelut ja hankkii tätä varten tarvittavat keittiövälineet.

Tarjoajien on edellytetty lopullisessa tarjouksessaan esittävän liiketoimintasuunnitelman, joka sisältää investointisuunnitelman. Liiketoimintasuunnitelmaa on arvioitu kilpailutusasiakirjassa ilmoitetun mukaisesti tarjouksessa esitetyn investointihalukkuuden perusteella. Investointihalukkuutta ei arvioitu suoraan tarjouksessa ilmoitettuna euromääräisinä investointeina, koska ne eivät olisi vertailukelpoisia. Euromääräiset investoinnit eivät myöskään ole kriteerinä pisteytyksessä.

Vihreä Agentti Oy:n investointeja ei pidetty kaikilta osin relevantteina kilpailutuksen kannalta, koska ne eivät liittyneet kilpailutuksen kohteena oleviin tiloihin ja niissä harjoitettavaan toimintaan. Esimerkkeinä mainittakoon ravintolalaiva, hyönteiskasvattamo ja sähköauto.

Oikaisuvaatimuksen tekijä väittää, että Marcante Oy:n idea Mustikkamaan terrassin laajentamiselle olisi ”hyväksytty”, vaikka alue koskee toisen viraston aluetta. Oikaisuvaatimuksen tekijän johtopäätös on virheellinen. Tämän alueen käytöstä ei ole sovittu ja on korostettava, että Marcante Oy:n ehdotus terrassin laajentamisesta ei ollut olennainen seikka tarjouksen tai konseptin arvioinnissa. Sen sijaan Marcante Oy:n konseptissa on esitetty useita muita ratkaisuja ravintolapaikkojen ja palvelukapasiteetin lisäämiseksi vuokrauksen kohteena olevissa tiloissa.

### 3. Oikaisuvaatimuksen tekijän väittämät taloudelliset vaikutukset

Vuokraprosentti pisteytettiin kilpailutusasiakirjoissa esitetyn mukaisesti ja Vihreä Agentti Oy sai tarjoamastaan vuokraprosentista kilpailutusasiakirjoissa määritetyt pisteet.

Vihreä Agentti Oy:n tarjouksessa esitetty arvio liikevaihtonsa kasvusta ei ole uskottava. Tarjouksessa ei esitetä sellaisia merkittäviä uudistuksia, joiden perusteella liikevaihdon voisi odottaa kasvavan tarjouksessa esitetyllä tavalla.

Vuokra on liikevaihtosidonnainen, joten lopullisen vuokran määrä määräytyy kertyvän liikevaihdon mukaan. Vuokralle on lisäksi asetettu vähimmäismäärä, joka tulee kalenterivuodessa suorittaa. Kilpailutusasiakirjojen mukaan vuokraan sisältyvät vuokrattavien tilojen kaukolämpö-, sähkö-, vesi- ja jätehuolto.



Korkeasaaren eläintarhalla on ollut oikeus määritellä vertailukriteerit esitetyllä tavalla. Vertailukriteerit ovat olleet tarjoajia syrjimättömiä ja kriteerit on esitetty kilpailutusasiakirjoissa. .

Korkeasaaren eläintarha voi harkintavaltansa puitteissa määritellä myös sopimusehdot.

#### 4. Mitattavuus

Vihreä Agentti Oy esittää oikaisuvaatimuksessaan, että maittava ruoka on itsestäänselvyys. Tarjouksen perusteella perustoiminnon eli maittavan ruuan ja laadukkaan palvelun kuvaaminen jää kevyeksi.

Vihreä Agentti Oy toteaa oikaisuvaatimuksessaan, että kolmannen osapuolen mittaamia asioita ei ole huomioitu vertailussa. Tarjousten vertailussa ja pisteytyksessä on huomioitu vain kilpailutuksessa määritetyt vertailukriteerit.

Kolmannen osapuolen mittaamat asiat tai itse mittarit, kuten laadunvalvontajärjestelmä eivät olleet tarjousasiakirjoissa ilmoitettuja valintakriteereitä. Näin ollen eri järjestelmiä ei tässä kilpailutuksessa voitu vertailla, eikä ollut tarkoitukseen vertailla.

Vihreä Agentti Oy:n tarjouksessa oli hyvin vähän ruuan laatuun ja ravintoloiden viihtyisyyteen liittyviä seikkoja. Joitakin tarjouksessa esitettyjä asioita raati piti toimimattomina ideoina.

Valitsijaraati antoi arvionsa tarjouksista, kuten vertailutaulukosta ilmenee ja pisteytti kokonaisuuden. Korkeasaaren johtokunta, joka teki varsinaisen päätöksen, tutustui molempiin tarjouksiin ja oli yksimielisesti raadin arvion ja esityksen takana.

#### Asian oikeudellinen arviointi

Kaupunginhallitus on 14.10.2002 vahvistanut Helsingin kaupungin periaatteet kiinteistöjen, mainospaikkojen ja vastaavien luovuttamisesta ulkopuolisille. Korkeasaaren eläintarhan ravintolatilojen vuokraamisessa ulkopuoliselle on noudatettu edellä mainittuja periaatteita sekä soveltuvaa lainsäädäntöä, johon periaatepäätöksessä on viitattu.

Päätöksen valmisteluun osallistuvia tahoja ei tarvitse nimetä kesken valmistelun tarjouskilpailutusasiakirjoissa. Raadin jäsenet ovat olleet kilpailuun osallistuvista yrityksistä riippumattomia luonnollisia henkilöitä. Päätöksen asiasta on tehnyt Korkeasaaren johtokunta. Raadin jäsenet on ilmoitettu oikaisuvaatimuksen tekijälle päätöksen tekemisen jälkeen, jolloin oikaisuvaatimuksen tekijä on voinut arvioida tätäkin seikkaa muutoksenhaun kannalta.



Tarjouskilpailun järjestäjällä on oikeus päättää sekä niistä valintaperusteista, joiden nojalla voittaja valitaan, että kyseisten valintaperusteiden keskinäisestä painotuksesta. Kaikki valintaperusteet ja niiden painotukset on ilmoitettu julkaistussa tarjouspyynnössä.

Laadun seurantajärjestelmät eivät olleet vertailukriteereinä. Tarjoajien ei edellytetty esittävän tiettyä sertifikaattia laadunvalvonnan osalta. Sellaista ei silloin myöskään saa ottaa huomioon vertailutekijöinä jälkikäteenkään. Tarjoajia ei ole myöskään pyydetty arvioimaan vuokratuoton vaikutuksia Korkeasaaren talouteen tai mahdolliseen talousarvion ylitykseen. Huomattava on, että tiloista ei peritä kiinteää euromääräistä vuokraa, vaan liikevaihtoperusteista vuokraa. Vuokrasopimuksella asetetaan myös minimivuokra, johon vuokralainen sitoutuu.

Kilpailutus on valmisteltu hyvin, hallintolain 6 §:n mukaisen hyvän hallinnon oikeusperiaatteita noudattaen.

Tarjousvertailu on suoritettu tasapuolisesti ja tarjouspyynnössä esitettyjen valintaperusteiden mukaisesti. Oikaisuvaatimuksessa esitetyt vaatimukset Korkeasaaren eläintarhan johtokunnan päätöksen kumoamisesta tulisi hylätä.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Ritva Viljanen

**Lisätiedot**

Leena Mickwitz, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36054  
leena.mickwitz(a)hel.fi  
Johanna Holkeri-Kauppila, Hallintopäällikkö, puhelin: 310 70936  
Sari Forsström, Lakimies, puhelin: 310 25238

**Liitteet**

- 1 Korkeasaaren eläintarhan ravintola- ja kioskitilojen vuokrauksen kilpailutus - Osallistumispyyntö
- 2 Menettelyn kuvaus
- 3 Palvelukuvaus
- 4 Vastuunjakotaulukko
- 5 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 6 Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 20 k.)
- 7 Vuokrasopimusluonnos
- 8 HEL 2015-006816oikaisuvaatimus

**Otteet**

**Ote**  
Oikaisuvaatimuksen tekijä

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus,



02.11.2015

Sj/1

oikaisuvaatimuksen johdosta  
annettu päätös

## Tiedoksi

Korkeasaaren eläintarha

## Päätöshistoria

Eläintarhan johtokunta 10.09.2015 § 37

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 vuokraohteissa 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