



1

Kulttuuriareena Glorian ravintolapalveluiden jatkosopimuksesta päättäminen

HEL 2014-007363 T 02 08 02 01

Päätösehdotus

Nuorisolautakunta päättää

1. valita Ravintolayhtiö Nousu Oy:n kulttuuriareena Glorian ravintolapalvelujen tuottajaksi.

2. oikeuttaa nuorisotoimenjohtajan allekirjoittamaan Ravintolayhtiö Nousu Oy:n kanssa vuokrasopimuksen ajalle 1.1.2015 - 31.12.2018 kuuden kuukauden irtisanomisajalla sekä sopimuksen koskien ravintolatoimintaan ja tilan käyttöön liittyviä ehtoja.

Esittelijän perustelut

Gloria on toiminut säännöllisesti tammikuusta 1999 alkaen. Suurin osa tapahtumista on suunnattu 15–30-vuotiaille, jotka ovatkin löytäneet Glorian hyvin. Viidentoista toimintavuoden aikana on järjestetty yli 3 000 tilaisuutta, joissa on ollut kävijöitä yli 700 000.

Glorian ravintolatoiminnot

Glorian ravintolatoiminnan nykyinen sopimus päättyy 31.12.2014. Nykyinen ravintoloitsija on valittu kilpailutuksen tuloksena 17.6.2010. Tuon jälkeen, 1.1.2012 alkaen vuokrasopimuksen ehtoja jouduttiin tarkistamaan kesken kauden kannattavuussyistä.

Ravintolatoiminnan sopimuksen uusimisessa on otettu huomioon kolme periaatetta:

- Glorian toiminnan turvaaminen
- hyvän hallinnon periaatteet eli kuntalaisten yhdenvertainen kohtelu
- kaupungin taloudellisen edun turvaaminen

Ravintolayrittäjän valinnassa seuraavalle, näillä näkymin Glorian viimeiselle nelivuotiskaudelle päädyttiin hankintalain tarkoittaman hankinnan sijasta luovutukseen, johon ei sovellettu hankintalakia.

Luovutukseen sovellettiin hyvän hallinnon periaatteita.

Tarjouspyyntömenettelyn valmistelussa varmistettiin, että tarjoaja tietää etukäteen, mitkä seikat vaikuttavat vertailussa. Samalla tavoin



valmistelussa kiinnitettiin erityistä huomiota hankinnan sanallisiin perusteluihin. Nuorisoasiainkeskus on pyytänyt tarjouspyynnöt kuudelta yrittäjältä sekä ilmoittanut mahdollisuudesta nuorisoasiainkeskuksen, Oikotien ja Kauppalehden sivuilla.

Tarjouspyyntömenettelyssä provisio liiketoiminnasta määriteltiin 1.1.2015 alkaen 7 % ja vähintään 3 000 euroa (sis. alv. 24 %) kuukaudessa. Korvaus suoritetaan 10 kuukaudelta vuodessa. Vertailu toteutettiin tarjoajan palvelun laatu- ja soveltuvuustekijöiden mukaisesti.

Vertailussa otettiin huomioon 1) ravintolapalveluiden investointisuunnitelma ja 2) ravintolatoimintojen suunnitelma. Näin taattiin Glorian elintärkeän tilausravintolatoiminnan jatkuvuus.

Hyvän hallinnon periaatteet

Kaupungin tulee kaikella toiminnallaan lisätä kuntalaisten luottamusta kaupungin toimintaa kohtaan. Kaupungin tulee menetellä tavalla, jossa yksittäisiä toimijoita ei suosita.

Koska kyseessä on tilanluovutus, kaupungilla on harkintavalta sen suhteen miten asiassa menetellään. Harkintavalta on sidoksissa tarkoitussidonnaisuuden periaatteeseen. Harkintavaltaa on käytettävä siihen tarkoitukseen, mihin se on myönnetty. Päättäessään esimerkiksi vuokralle antamisen menettelystä, viranomaisen tulee ottaa huomioon yhdenvertaisen kohtelun periaate ja kaupungin taloudellisen edun turvaaminen. Päätökseen eivät saa vaikuttaa asiaankuulumattomat seikat.

Tarjousten pyytämisen sekä verkkoilmoittelun mahdollisuudesta voidaan katsoa täyttävän vaateen yhdenvertaisesta kohtelusta. Valittu menettely osoittaa, että ketään ei ole suosittu ja että kaupunki on hakenut kuntalaisten näkökulmasta parasta ratkaisua. Nuorisoasiainkeskus katsoo, että valittu menettely turvaa kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun sekä lisää luottamusta kaupungin toimintaa kohtaan.

Kaupungin taloudellisen edun turvaaminen

Helsingin kaupungilla on pysyväispäätös koskien periaatteita luovutettaessa ulkopuolisille kaupungin kiinteistöjä. Pysyväispäätöksen kohdassa 2.3 todetaan, että luovutuksessa sovelletaan tarjousmenettelyä (kilpailuttaminen), jos se on mahdollista. Lisäksi kohdassa mainitaan, mitä seikkoja tarjouspyynnössä on mainittava. Muutoin tarjouskilpailun menettelystä ei ole annettu määräyksiä. Käytännössä siis tarjouskilpailun järjestäjällä on harkintavaltaa siitä,



miten ja kuinka laajasti tarjouksia pyydetään. Pysyväispäätöksen perusteena on kaupungin taloudellisen edun turvaaminen.

Ravintolatoiminnoilla on Gloriassa varastotilaa (noin 50 m²), yläkerran baarialue (80 m²) sekä alakerran aulabaari ja salin tankobaari (40 m²). Yhteensä ravintolalla on tilaa käytössään 170 m². Glorian kokonaispinta-ala on 897 m². Ravintolatoimintojen tila on vajaa viidennes Glorian pinta-alasta. Glorian vuokratkustannukset ovat 12500 euroa (alv 0 %) kuukaudessa. Kun ravintola maksaa minimissään 3000 euroa korvausta kuukaudessa (sis. alv 24 %) , voidaan kaupungin edun katsoa täyttyvän.

Glorian tapauksessa on kysymys tilanteesta, jossa kaupunki toimii edelleen vuokraajana ja yrittäjä kaupungin alivuokralaisena. Yrittäjä maksaa kaupungille korvausta, joka kattaa sen, mitä kaupunki maksaa omalle vuokranantajalleen. Näin ollen kaupungin taloudellinen intressi on siten otettu huomioon nykyisen kaltaisessa vuokranmäärityksessä. Pysyväispäätöksen kohdassa 2.3 edellytetty kilpailuttaminen ei siten enää anna lisäarvoa kaupungin taloudellisten etujen turvaamisessa.

Kaupungin tavoite ravintola- ja kahvilatilan osalta on saada Glorian toimintaan yhteen sovitettavissa oleva asiakkaita palveleva tilausravintola/kahvila. Tämä tavoite on kyseisessä tilanteessa merkittävämpi kuin tavoite saada tiloista mahdollisimman korkeata vuokraa/korvausta. Tämän vuoksi tarjousmenettely on toteutettu tavalla, jossa hinta on vakioitu. Kilpailuttamisen osalta on lisäksi todettava, että mikäli kilpailuttamisessa olennaisesti vaikuttaisi tarjottu hinta, on mahdollista, että jo valmiiksi tiukassa taloustilanteessa toimiva yritystoiminta joutuisi sellaisiin vaikeuksiin, josta puolestaan koituisi ongelmia Kulttuuriareena Glorian varsinaiselle toiminnalle. Asiassa vallitsevat olosuhteet puhuvat sen puolesta, että kaupungin edun mukaista on olla lisäämättä ravintola-/kahvilatoiminnan taloudellista rasitusta. Tämän vuoksi nuorisoasiainkeskus on arvioinut ehdotuksia vain laatutekijöiden perusteella.

Kysymys on tilan käytöstä maksettavasta korvauksesta, jossa itse toimintaan ei liity erityisen suurta tulonmuodostusta eikä muutakaan sellaista seikkaa, jonka voisi katsoa vaikuttavan yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen korostumiseen. Tässä markkinatilanteessa ravintolatiloihin ei ole Helsingissä merkittävää puutetta. Siten kysymyksessä olevan toimitilan vuokrattavaksi tarjoaminen yleisille markkinoille ei merkitse lisäarvoa olemassa oleville vuokramarkkinoille ja siten sen poisjääminen julkisesta tarjonnasta ei käytännössä merkitse kenellekään varsinaisesti oikeuden menetyksiä. Kuntalaisten yhdenvertainen kohtelu ei tässä asiassa edellytä julkista ja avointa kuuluttamista, koska mahdollisten tarjoajien joukko on rajallinen.



Kaupungilla on oikeus asettaa vuokralaiselle perusteltavissa olevia ehtoja, jollaiseksi tässä katsottiin vaatimus aiemmasta kokemuksesta sekä soveltuvuus Glorian toimintaan.

Tarjouspyyntö

Ilmoitus tilausravintolayrittäjänpalvelun hausta julkaistiin www.oikotie.fi ja nuorisoasiainkeskuksen omilla www.nuoriso.hel.fi sivuilla 4.9.2014 sekä www.toimitilat.kauppalehti.fi sivuilla 5.9.2014. Tämän lisäksi tarjouksen pyytäjä toimitti tiedon tarjouspyynnöstä kuudelle sopivaksi katsomalleen yrittäjälle.

Tarjouspyynnön mukaiset tarjoukset toimitettiin 15.9.2014 klo 12.00 mennessä.

Tarjouksia tuli kahdelta ravintolayhtiöltä, Keep It Coming Oy:ltä sekä Glorian nykyiseltä ravintoloitsijalta, Ravintolayhtiö Nousu Oy:ltä (myöhemmin Nousu Oy).

Valintaperusteet

Hankittavan palvelun valintaperusteena olivat tarjouspyynnössä luetellut laadulliset tekijät:

Ravintolapalveluiden investointisuunnitelma, maksimissaan 20 pistettä

Suunnitelma käsittää ravintolan struktuurin istuvuuden tiloihin ja investoinnit sitä varten, kuten ravintolakalusteet, baaritiskit, pöydät, tuolit ja muut tekijät kuten kestävä kehityksen näkökulma.

Ravintolatoimintojen suunnitelma, yrityksen kokemus ravintola- ja tapahtuma-alalta, maksimissaan 80 pistettä

Osio 1, maksimipisteet 50 pistettä:

Kokemus ravintola-alalta (mm. aiemmat ravintolat ja catering-palvelut)

Kokemus kulttuuritapahtumista ja tapahtumanjärjestämisestä

Resurssit hoitaa suuria asiakastilaisuuksia

Sopivuus Glorian kohderyhmille ja suunnitelma yhteistyöstä

Osio 2, maksimipisteet 30 pistettä:

Tuotehinnoittelun sopivuus Glorian eri kohderyhmille

Eduksi lasketaan myös muut toimintaan vaikuttavat tekijät, joita

ravintoloitsija haluaa tuoda tarjouksessaan esille, josta olisi hyötyä yhteisessä toiminnassa.

Kestävä kehityksen näkökulma

Valintaprosessi



Valintaprosessiin osallistuivat nuorisoasiainkeskuksen talouspäällikkö Seija Marjovuori, henkilöstösuunnittelija Tanja Suomalainen, kulttuurisen nuorisotyön toimistopäällikkö Ulla Laurio, Glorian toiminnanjohtaja Pekka Mönttinen sekä nuorisotoimenjohtaja Tommi Laitio.

Tarjoukset pisteytettiin annettujen kriteerien mukaan yhteisen keskustelun jälkeen, kun Keep It Coming Oy:ltä oli saatu heiltä pyydetty täydentävät tiedot. Laatutekijöitä vertailtiin palvelun laatutekijöiden ja soveltuvuustekijöiden perusteella.

Mahdollisista 100 pisteestä Nousu Oy sai 84 ja Keep It Coming Oy 81. Kummaltakin ravintoloitsijalta löytyi tarjouspyyntöasiakirjan mukaisia tarjouksia.

Erot tulivat seuraavista kohdista:

Ravintolainvestointisuunnitelman kestävän kehityksen näkökulmasta Nousu Oy sai 5 pistettä, ja Keep It Coming Oy sai 2 pistettä. Nousu kuvasi suunnitelmassa käyttävänsä mm. Uusix -verstaan palveluja. Nousu kuvasi myös suunnitelmassa remontoida aulabaarin kahvilan, joka toisi aulaan enemmän kahvilamaista tunnelmaa Glorian moniin alkoholittomiin nuorisotilaisuuksiin.

Nousu Oy sai kohdasta ”sopivuudesta Glorian kohderyhmille ja suunnitelma yhteistyöstä” 15 pistettä, josta Keep it Coming Oy sai 12 pistettä. Nousu Oy:llä on pitkä kokemus ensin Nosturin ravintoloitsijana, ja sen jälkeen Gloriassa viimeisen neljän vuoden ajalta alle 18-vuotiaille nuorille suunnattujen palvelujen tuottamisessa. Gloriassa näitä tapahtumia on viikoittain. Keep It Coming Oy:ltä tämän tyyppinen kokemus puuttuu.

Keep It Coming Oy sai ravintolatoimintojen suunnitelman kestävän kehityksen näkökulmassa 5 pistettä, Nousu sai 2 pistettä. Keep It Coming Oy:n suunnitelmassa he tulisivat käyttämään lähiruokaa ja kotimaisia tuotteita.

Tarjouskilpailuun liittyvät asiakirjat ja ravintolasopimuksen luonnos on nähtävillä kokouksessa.

Esittelijä

nuorisotoimenjohtaja
Tommi Laitio

Lisätiedot

Seija Marjovuori, talouspäällikkö, puhelin: 310 89131
seija.marjovuori(a)hel.fi
Ulla Laurio, toimistopäällikkö, puhelin: 310 70137
ulla.laurio-makinen(a)hel.fi



25.09.2014

Kepo/1

Oheismateriaali

1 Tarjousten vertailu

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Oikaisuvaatimusohje,
nuorisolautakunta