

TARJOUSPYYNTÖ RASUAN LEIRINTÄALUEEN VUOKRAAMISESTA

Jämsä on tunnettu Himoksen laskettelukeskuksesta ja valtakunnallisestikin merkittävistä Himoksen kesäfestareista. Jämsässä on aktiivinen toimintaympäristö, kehittämishaluinen yhteistyöverkosto ja matkailumarkkinointiin liittyvä HimosJämsä -verkosto toiminnan kehittämiseen.

Jämsän kaupunki tarjoaa vuokralle Rasuan leirintäalueen, sekä hakee ympärivuotista toimijaa Rasuan leirintäalueen vetäjäksi. Leirintäalueelle valittava vuokralainen ratkaisee itse, onko leirintäaluetoimintaa talviaikaan.

1. Leirintäalueen sijainti, rakennukset ja varusteet

Leirintäalue on vain muutaman minuutin ajomatkan päässä Jämsänkosken taajamasta ja noin 15 - 20 minuutin päässä Jämsän keskustasta sekä 9 tien ja 24 tien risteyksestä. Himokseen on matkaa n. 18 km, Jyväskylään n. 56 km ja Tampereelle n. 100 km. Alue käsittää 2,88 hehtaaria luonnonkauniilla paikalla Kankarisveden rannalla Jämsänkoskella (Matarniemi). Alueella on 14 eritasoista mökkiä yöpymiseen 2-4 henkilölle sekä useita sähköistettyjä asuntovaunu- tai autopaikkoja. Vastaanottorakennus/kahvila on pinta-alaltaan 71 m², lisäksi on 115 m²:n lämpimäksi tilaksi rakennettu terassi. Alueella on 2 huoltorakennusta, jossa uudemmassa suihkut ja pyykinpesutilat. Lisäksi on 2 rantasaunaa sähkö- ja puulämmitteinen rantasauna sekä 2 varastokoppia. Leirintäalueella on kaupungin vesi- ja viemäriverkosto.

2. Vuokrauksen lähtökohdat

Jämsän kaupunki edellyttää, että alueella sijaitseva uimaranta on Jämsän kaupungin asukkaiden ja matkailijoiden vapaasti käytettävissä. Leirintäalue on tilapäistä majoittumista varten, jolloin pitkäaikainen majoittuminen ei ole mahdollista. Alueelle edellytetään haettavan leirintäaluelupa.

Arvostamme tulevalta leirintäaluetoimijalta liiketoimintaosaamista, oppilaitosyhteistyötä mm. Koulutuskuntayhtymä Gradian kanssa, kehittämishalukkuutta, paikallisten mahdollisuuksien hyödyntämistä, hyvää palvelua, puhtautta ja siisteyttä korostavaa imagoa.

Leirintäalueen vuokralaisen ja Jämsän kaupungin oikeudet ja velvollisuudet määritellään vuokrasopimuksessa, joka laaditaan kaupungin ja vuokralaisen välillä käytävien neuvottelujen, sekä ennalta luonnostellun vuokrasopimusluonnoksen ja siihen liitetyn vastuunjakotaulukon pohjalta.

3. Neuvottelu- ja valintamenettely

Jämsän kaupunki kutsuu kaupungille toimitettujen liiketoiminta- ja kehittämissuunnitelmien ym. referenssien perusteella kolme sopivimmaksi katsomaansa potentiaalista vuokralaista neuvottelemaan yksityiskohdista ennen lopullista leirintäalueen vuokralaisen valintaa.

Tarjoajan tulee olla yritys tai yhteisö, joka on ALV velvollinen. Tarjouksen voi myös tehdä perustettavan yrityksen nimiin. Mikäli tarjous tehdään perustettavan yrityksen nimiin, tarjoajan tulee kirjallisesti tarjouksessaan sitoutua kaikkiin tarjouspyynnössä esitettyihin määrällisiin ja laadullisiin vaatimuksiin.

Tarjoajalta edellytämme aikaisempaa kokemusta leirintäalue -liiketoiminnasta tai kahvila / ravintola –liiketoiminnasta ja tapahtumajärjestämisestä.

Tarjoukseen tulee liittää kirjallinen liiketoiminta- ja kehittämissuunnitelma. Suunnitelmassa tulee yksilöidä vuokralaisen vastuulla olevat kehittämistoimet leirintäalueen kehittämiseksi.

Suunnitellut toimet tulee sitoa vuosiin ja niille tulee arvioida investoinnin euromäärä. Investointien rahoitus tulee avata suunnitelmassa. Suunnitelmat ovat päätöksenteon yhteydessä oheismateriaalia, jotta liiketoiminta- ja kehittämissuunnitelman luottamuksellisuus voidaan varmistaa. Suunnitelmia ei julkaista yleisessä tietoverkossa, pois lukien valituksi tulevan.

Liitteet tulee toimittaa tarjouksen yhteydessä määräaikaan mennessä. Määräajan jälkeen ei tarjousta voi enää täydentää vaan puutteelliset tarjoukset hylätään. Lisäksi tarjouspyynnön vastaiset tarjoukset hylätään.

Tarjouksessa tulee esittää a) liiketoimintasuunnitelma, b) referenssit ja c) vuosivuokra alla olevan erittelyn mukaisesti. Pisteitä annetaan seuraavasti:

a) Liiketoimintasuunnitelma LTS

50 pistettä

Jossa

- Talous – kyky panostaa omaa rahaa toiminnan aloittamiseen 7 pistettä
 - Oma panos mittava 5–7 p
 - Jonkin verran 3–4 p
 - Ei lainkaan, vähäisesti 1–2 p
 - Ei käy ilmi LTS 0 p
- Henkilöstö – Henkilöstöresurssit ja käyttö 7 pistettä
 - Kattavat resurssit 5–7 p
 - Osittaiset resurssit 3–4 p
 - Ei lainkaan, vähäisesti 1–2 p
 - Ei käy ilmi LTS 0 p
- Uudet ideat, toiminnan kehittämissuunnitelmat 15 pistettä
 - alue kehittyy paljon 7–15 p
 - alue kehittyy jonkin verran 4–6 p
 - alue ei kehity lainkaan, vähäisesti 1–3 p
 - Ei käy ilmi LTS 0 p
- Yhteistyöverkostot ja niiden hyödyntäminen 15 pistettä
 - Laaja verkosto LTS:sta 7–15 p
 - Kohtalainen 4–6 p
 - Suppea 1–3 p
 - Ei käy ilmi LTS 0 p
- Riskien hallinta (taloudelliset, henkilöstöön liittyvät, globaaliin ilmiöihin liittyvät, turvallisuuteen liittyvät) 6 pistettä
 - Laajasti 5–6 p
 - Kohtalaisesti 3–4 p
 - Suppeasti 1–3 p
 - Ei käy ilmi LTS 0 p

b) Referenssit**25 pistettä**

- Osaaminen– Kokemus majoitus- ja ravintola-alalta tai leirintäalueen pitämisestä, tapahtumajärjestämisestä

▪ Käy selkeästi ilmi LTS:sta yli 10 v	21–25 p
▪ Jonkin verran 2–10 v	11–20 p
▪ Vähäisesti 1–2 v	5–10 p
▪ Ei lainkaan 0	0–4 p

c) Vuosivuokra**25 pistettä**

Yrittäjän tarjoama vuosivuokra

- Korkein tarjottu vuokra saa 25 pistettä
- max pisteet x (tarjottu hinta/korkein hinta)

Kilpailutuksen voittaja on korkeimman kokonaispistemäärän saavuttanut. Leirintäalueen lopullisen vuokralaisen (yrittäjän) valinnan suorittaa elinvoimalautakunta. Jämsän kaupunki pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjouspyyntö- sekä neuvottelumenettelyn tuloksena esitetyt vuokraustarjoukset.

Osana liiketoiminta- ja kehittämissuunnitelmaa ovat vuokralaisen kohteeseen tekemät investoinnit. Vuokra-ajan päätyttyä vuokranantaja sitoutuu lunastamaan vuokralaisen tekemät investoinnit (rakennukset, rakennelmat tms.) siten, kuin vuokrasopimusluonnoksessa on määritelty (liite vuokrasopimusluonnos).

Leirintäalueen hoito- ja kunnossapito kuuluu vuokralaisen velvollisuuksiin. Alueen rakennusten teknisestä kunnosta vastaa Jämsän kaupungin tilapalvelut, käyttöön liittyvä huolto kuuluu vuokralaisen vastuulle (liite vuokrasopimusluonnos).

Jämsän kaupunki antaa leirintäalueen vuokralle nykyisessä kunnossa, ja kaupungin toimesta tehdään ensivaiheessa vain kiinteistöjen yleisen kunnan kartoitus, sekä sen edellyttämät välttämättömät toimenpiteet. Vuokralainen vastaa kohteen käyttö- ja ylläpitokuluista (mm. vesi, jätevesi, jätehuolto, energia, toiminnan vakuutus) sekä normaalista käytöstä johtuvista korjaus- ja kunnossapitotöistä. Tehtävään vuokrasopimukseen liitetään erillinen vastuunjakotaulukko. Vuokralainen vastaa myös tilojen kalustamisesta sekä oman toimintansa vaatimista kone-, laite- ym. investoinneista, sekä niihin liittyvistä korjauksista ja huolloista. Vuokralainen vastaa myös toimintaan liittyvistä vakuutuksista, viranomaisluvista ja -tarkistuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista.

Liitteenä olevan vuokrasopimusluonnoksen mukaisesti sopimus on toistaiseksi voimassa oleva kuitenkin siten, että vähimmäisvuokra-aika on kolme (3) vuotta alkaen xx.xx.2023 ja jatkuen sen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana, jollei vuokralainen tai vuokranantaja ole kuusi (6) kuukautta ennen kolmen vuoden määräajan umpeutumista ilmoittanut, ettei tule jatkamaan sopimusta kolmen vuoden määräajan jälkeen. Toistaiseksi voimassa olevana vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 6 kuukautta.

4. Lisätietokysymykset

Mahdolliset hankintaa koskevat lisätietokysymykset tulee lähettää 30.12.2022 klo 15 mennessä. Kysymykset tulee lähettää Tarjouspalvelu-toimittajaportaalista. Samasta paikasta löytyvät myös kysymyksiin annetut vastaukset.

5. Tarjousten toimittaminen

Tarjoukset pyydetään toimittamaan viimeistään 16.1.2023 kello 12 mennessä tarjouspalveluun osoitteessa <https://tarjouspalvelu.fi/>

Lisätietoja antavat:

Hankintamenettely/päätöksenteko:

Suunnittelija Katja Lahtinen, katja.lahtinen@jamsa.fi puh. 040 728 5656

Leirintäalueen rakennukset ja kunto:

Kiinteistöpäällikkö Mika Maahi, mika.maahi@jamsa.fi puh. 0400 635 468 tai

kunnossapitomestari Sami Ojansivu, sami.ojansivu@jamsa.fi, puh. 050 597 0327