

TARJOUSPYYNTÖ ALUEEN VUOKRAAMISESTA JÄMSÄN SATAMASTA KONTTIKAHVILATOIMINTAA VARTEN

Jämsä on tunnettu Himoksen laskettelukeskuksesta ja valtakunnallisestikin merkittävistä Himoksen kesäfestareista. Jämsässä on aktiivinen toimintaympäristö, kehittämishaluinen Himos-Jämsä - yhteistyöverkosto toiminnan kehittämiseen.

Jämsän kaupunki tarjoaa vuokralle Jämsän keskustan-satamasta alueen, sekä hakee toimijaa konttikahvilayrittäjäksi (jäljempänä vuokralainen). Vuokrattava alue (määräala) sijaitsee Jämsän keskustassa Satama-alueella (Satamatie, Jämsä). Alueella ei ole säännönmukaista talvikunnossapitoa, alueelle valittava vuokralainen ratkaisee itse, onko kahvilatoimintaa talviaikaan ja huolehtii alueen talviaikaisesta kunnossapidosta.

1. Kahvilakontti, varustelu, ylläpitokulut, luvat

Valittavan vuokralaisen tulee hankkia yritystoimintaansa varten kahvilakontin, vuokralainen voi itse määritellä satama-alueelle sijoitettavan kontin koon.

Varustelu

Vuokralainen vastaa tilojen kalustamisesta sekä toimintansa vaatimista kone-, laite- ym. investoinneista, sekä niihin liittyvistä korjauksista, huolloista ja ylläpidosta. Vuokralainen vastaa myös kahvilakonttia varten mahdollisesti hankittavasta hälytysjärjestelmästä tai vartiointipalvelusta sekä niiden kustannuksista.

Ylläpitokulut

Vuokralainen vastaa kohteen käyttö- ja ylläpitokuluista (mm. vesi, jätevesi, jätehuolto, energia, toiminnan vakuutus) sekä normaalista käytöstä johtuvista korjaus- ja kunnossapitotöistä. Vuokralainen vastaa myös toimintaan liittyvistä vakuutuksista, viranomaisluvista ja -tarkistuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista. Kahvilakontin terassialueeksi rakennettava kiveys ei kestä koneellista lumen aurausta, mikä tulee ottaa huomioon mahdollisessa talvikauden liiketoiminnassa.

Vesilaitos laskuttaa veden ja jäteveden kulutuksen mukaan. Sähköliittymän koko on alustavasti 3*25 A, mutta liittymää voidaan tarvittaessa suurentaa 63A asti. Sähkö laskutetaan kulutuksen mukaan mittauksen perusteella, jolloin sataman kahvilakonttiin edellytetään toista päämittaria. Päämittarin hankkimisesta vastaa vuokralainen samoin kuin siihen liittyvistä perus- ja kulutusmaksuista.

Vuokralaisen on järjestettävä toimintaansa varten poltettavan ja biojätteen jäteastia sekä huolehdittava niihin liittyvistä maksuista.

Luvat

Vuokralaisen on haettava liiketoimintaansa varten tarvittavat luvat, kuten kahvilakontin vaatima rakennus- tai toimenpidelupa, anniskelulupa, tapahtumien järjestämiseen tarvittavat luvat.

2. Saniteettikontti

Alueelle on tilattu kesäksi 2023 saniteettikontti, jossa on 2 wc:tä ja 2 suihkua. Saniteettikonttiin sijoitettujen wc- ja suihkutilojen puhtaanapidosta ja valvonnasta tulee vuokralaisen huolehtia osana harjoitettavaa kahvilatoimintaa. Saniteettikontin wc-tilat ovat kahvila-asiakkaiden vapaasti

käytettävissä. Yrittäjä voi avata oven omille asiakkailleen ilman veloitusta ja muut kävijät pääsevät sisään esim. maksamalla wc-maksun puhelimellaan.

Saniteettikontin palvelut ovat matkailijoiden ja kuntalaisten käytettävissä maksua vastaan. Kaupunki investoi saniteettikonttiin puhelimella avattavan lukituksen sekä pesukoneen ja kuivausrummun, joiden käytöstä kaupunki perii maksun asiakkailta erikseen määriteltävän hinnaston mukaisesti.

3. Puistoalueen rakentaminen

Alueelle valmistuu kesällä 2023 n. 400 m²:n kiveys, jolloin konttikahvilan terassialuetta varten on käytettävissä 250–350 m², riippuen siitä, toteutuuko tulevaisuudessa kahvilakontin viereen välinevuokraamokontti tai vastaava. Suunnitelmassa esitetyn Kontti 1:n kohdalla on kiveysalue jo valmis, eli kontin voi alueelle sijoittaa aiemmin. Alueelle rakennetaan yleisvalaistus toukokuun 2023 aikana. Alueella on kaupungin vesi- ja viemäriverkosto. Jämsän kaupunki hankkii satama-alueelle mahdollisesti tarvittavan valvontajärjestelmän sekä vastaa sen ylläpidosta.

4. Matkaparkki

Alueelle on suunniteltu 5-paikkainen matkaparkki asuntoautoille. Tarkoituksena on, että matkaparkin toiminnasta vastaisi vuokralainen osana kahvilaliiketoimintaa. Matkaparkkia varten toteutetaan sähköpisteet ja septin tyhjennyskaivo toukokuussa. Matkaparkista saatavat vuokratulot jaetaan puoliksi vuokralaisen ja puoliksi kaupungin tuloksi. Matkaparkkiin liittyvä sähkönkulutus ja mahdollinen kulutusmittarin hankinta kuuluu kaupungille. Matkaparkille kaupunki määrittelee taksan (vuorokausimaksu/asuntoauto tai -vaunu). Matkaparkin myyntitulojen tuloutuksesta sovitaan laadittavassa vuokrasopimuksessa.

5. Odotukset vuokralaiselta, neuvottelu- ja valintamenettely

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

Kahvilakonttialueen vuokralaisen sekä Jämsän kaupungin oikeudet ja velvollisuudet määritellään vuokrasopimuksessa, joka laaditaan kaupungin ja vuokralaisen välillä käytävien neuvottelujen pohjalta. Jämsän kaupunki kutsuu kaupungille toimitettujen liiketoiminta- ja kehittämissuunnitelmien ym. referenssien perusteella kolme sopivimmaksi katsomaansa potentiaalista vuokralaista neuvottelemaan yksityiskohdista ennen lopullista satamassa sijaitsevan kahvilakonttialueen vuokralaisen valintaa. Alueen lopullisen vuokralaisen valinnan suorittaa Jämsän elinvoimalautakunta. Jämsän kaupunki pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä esitetyt vuokraustarjoukset.

Tarjoajan (vuokralaisen) 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.

Valittavalta vuokralaiselta edellytetään aikaisempaa kokemusta kahvila- tai ravintolaliiketoiminnasta. Tarjoukseen tulee liittää kirjallinen liiketoiminta- ja kehittämissuunnitelma. Suunnitelmassa tulee yksilöidä vuokralaisen vastuulla olevat kehittämistoimet satama-alueen kehittämiseksi. Investointien

rahoitus tulee avata suunnitelmassa. Suunnitelmat ovat päätöksenteon yhteydessä oheismateriaalia, jotta liiketoiminta- ja kehittämissuunnitelman luottamuksellisuus voidaan varmistaa. Suunnitelmia ei julkaista yleisessä tietoverkossa niiltä osin, kun ne sisältävät tietoja yksityisestä liikesalaisuudesta. Itse tarjous on julkinen asiakirja. Hintatieto tarjottavasta vuosivuokrasta on julkinen tieto. Liitteisiin, jotka sisältävät tietoja yksityisistä liikesalaisuuksista, tulee laittaa merkintä SALASSAPIDETTÄVÄ.

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 jossa	50 pistettä
- Talous – kyky panostaa omaa rahaa toiminnan aloittamiseen 8 pistettä	
▪ Oma panos mittava 6-8 p ▪ Jonkin verran 3–5 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 10 pistettä	
▪ alue kehittyy paljon 8-10 p ▪ alue kehittyy jonkin verran 5 -7 p ▪ alue ei kehity lainkaan, vähäisesti 1-4 p ▪ Ei käy ilmi LTS 0 p	
- Yhteistyöverkostot ja niiden hyödyntäminen 10 pistettä	
▪ Laaja verkosto LTS:sta 8-10 p ▪ Kohtalainen 5-7 p ▪ Suppea 1-4 p ▪ Ei käy ilmi LTS 0 p	
- Riskien hallinta (taloudelliset, henkilöstöön liittyvät, globaaliin ilmiöihin liittyvät, turvallisuuteen liittyvät) 5 pistettä	
▪ Laajasti 4–5 p ▪ Kohtalaisesti 2–3 p ▪ Ei käy ilmi LTS:ta tai suppeasti 0-1 p	

- Osaaminen– Kokemus kahvila- tai ravintola-alalta, 10 pistettä

▪ Käy selkeästi ilmi LTS:sta yli 10 v	8–10 p
▪ Jonkin verran 2–10 v	5–7 p
▪ Vähäisesti 1–2 v	1–4 p
▪ Ei lainkaan	0 p

b) Vuosivuokra

50 pistettä

Yrittäjän tarjoama vuosivuokra

- Korkein tarjottu vuokra saa 50 pistettä
- max pisteet x (tarjottu hinta/korkein hinta)

Kilpailutuksen voittaja on korkeimman kokonaispistemäärän saavuttanut.

Laadittavassa vuokrasopimuksessa vuokra-aika on viisi (5) vuotta, alkaen 1.6.2023. Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa mainitun vuokrakauden päättyessä saada alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että vuokralainen on täyttänyt kaikki vuokrasopimuksessa sovitut velvoitteensa, alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen ja vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä (1) vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen. Vuokralaisen on vuokranantajan niin kysyessä, ilmoitettava kirjallisesti tarpeestaan jatkaa vuokra-aikaa vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen.

Solmittavan vuokrasopimuksen irtisanomiseen ja purkamiseen sovelletaan maanvuokralakia. Vuokra tullaan sitomaan elinkustannusindeksiin ja vuokran määrä tarkistetaan vuosittain vuoklalaskutuksen yhteydessä. Vuokrasopimuksen ehdot sovitaan vuokralaisen ja kaupungin välisissä neuvotteluissa.

6. Tarjousten toimittaminen

Tarjoukset pyydetään toimittamaan viimeistään 15.3.2023 kello 12 mennessä tarjouspalveluun osoitteessa <https://tarjouspalvelu.fi/>.

Tarjouspyynnöstä tai hankinnasta voi pyytää lisätietoja tarjouspalvelu.fi -kanavan kautta. Mahdolliset lisätietopyynnot tulee toimittaa 5.3.2023 kello 12 mennessä. Vastaukset kaikkiin lisätietopyyntöihin toimitetaan kaikille tarjoajille tiedoksi viimeistään 9.3.2023 kello 15 mennessä julkaisemalla vastaukset tarjouspalvelu.fi -kanavan kautta.

Lisätietoja antaa:

Hankintamenettely/päätöksenteko:

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