

KUOPIO

# Kuopion kaupungin kesä- kahvilapaikat / jäätelö- kioskipaikat

Tarjouspyyntö (luonnos 17.11.2023)



**Sisällys**

1 Tarkoitus.....	2
2 Kesäkahvilapaikat/jäätelökioskipaikat.....	2
2.1 Hapelähteenpuiston kesäkahvilapaikka/jäätelökioskipaikka.....	2
2.2 Kuopionlahden kesäkahvilapaikka/jäätelökioskipaikka.....	4
2.3 Saaristokadun kesäkahvila / jäätelökioskipaikka.....	6
2.4 Valkeisenlammen kesäkahvila / jäätelökioskipaikka.....	8
2.5 Väinölänniemen kesäkahvila / jäätelökioskipaikka.....	10
3 Tarjousten vaadittu sisältö.....	11
3.1 Myyntikaluston kuvaus.....	11
Asiakaspöydiksi ja tuoleiksi tulee hankkia olosuhteisiin ja vuokrattuun tilaan sopivat laadukkaat pöytä- ja tuolisetit, ei painekyllästettyjä raskaita piknik pöytä-penkisettejä.....	12
Myyntikalustosta annettavat laatupisteet arvioidaan tarjoukseen liitettyjen suunnitelmien ja kuvausten perusteella.....	12
3.2 Tuotevalikoima.....	12
3.3 Toiminnan ammattimaisuus.....	12
3.4 Tarjous maksettavasta maanvuokrasta.....	13
4 Tarjousten arviointiperusteet.....	13
5 Tarjousten jättöaikataulu ja arviointi.....	14
6 Vuokraehdot.....	15
Liitteet.....	16

## 1 Tarkoitus

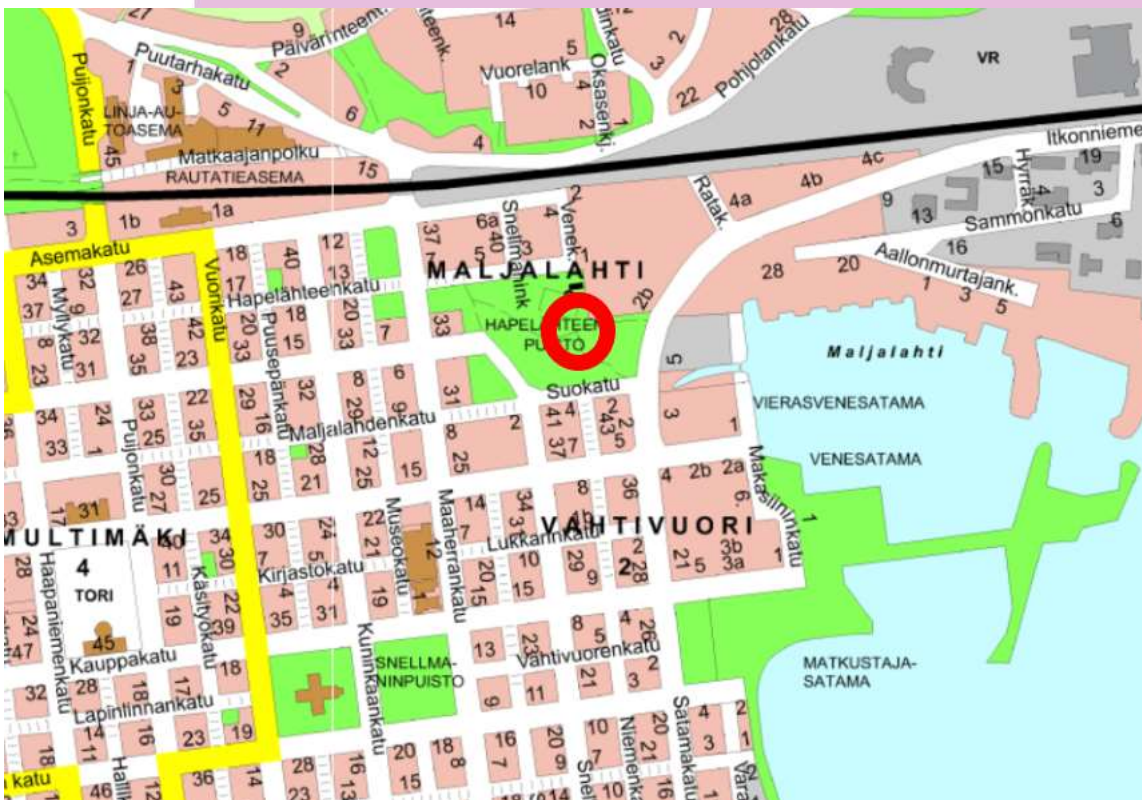
Kuopion kaupunki kilpailuttaa viiden kesäkahvilapaikan/jäätelökioskipaikan vuokrauksen. Kaupunki järjestää yhdistetyn hinta- ja laatukilpailun. Paikat vuokrataan voittaneiden tarjousten tekijöille maanvuokrasopimuksin. Vuokrattavat paikat, tarjouskilpailun ehdot ja aikataulu on esitetty jäljempänä tässä asiakirjassa.

Tarkoituksena on arvioida tarjoukset sekä tarjottuun hintaan että esitettyyn liiketoiminnan ja palvelun sisältöön perustuen. Tavoitteena on saada vuokrattaville paikoille monipuolista tarjontaa.

## 2 Kesäkahvilapaikat/jäätelökioskipaikat

Tarjouskilpailun perusteella vuokrattavat paikat on esitetty seuraavissa kartoissa.

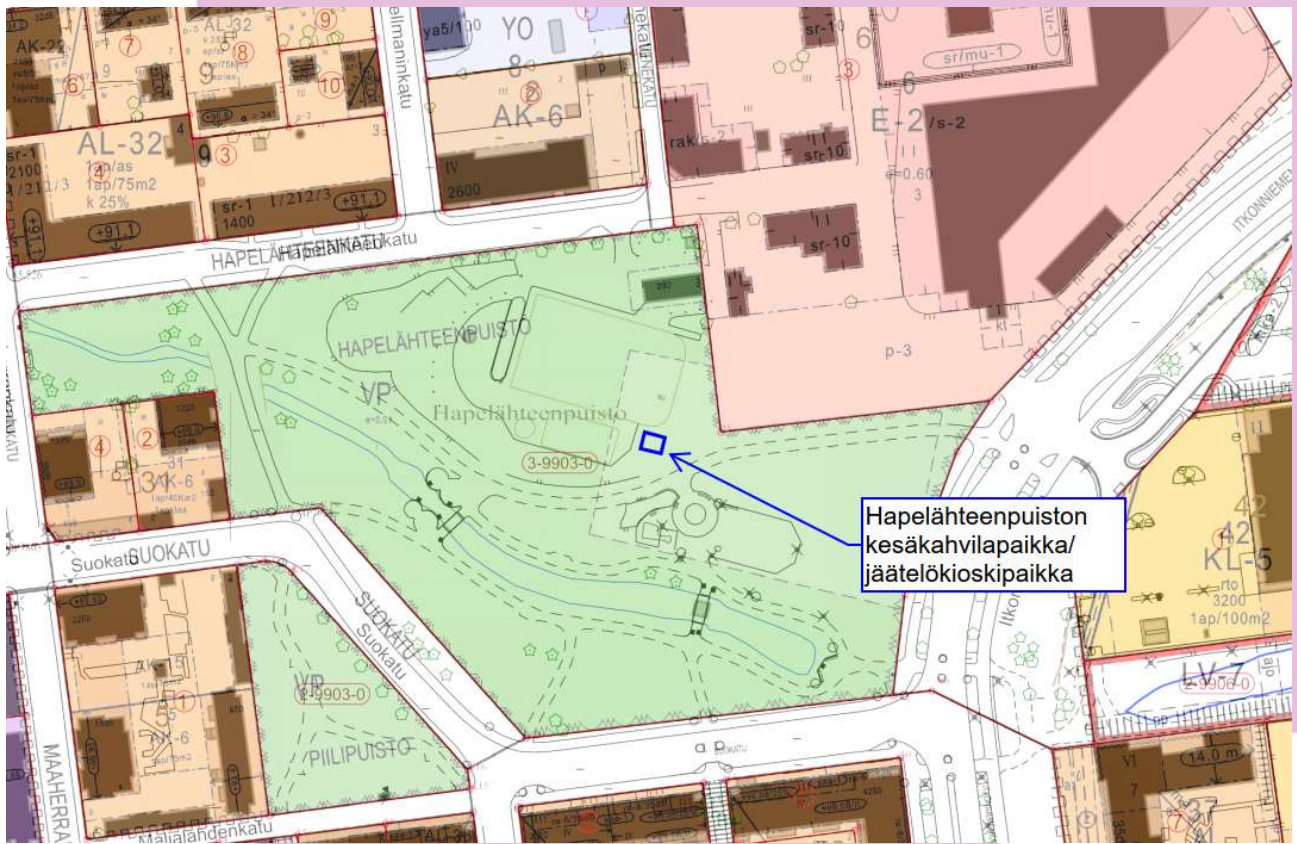
### 2.1 Hapelähteenpuiston kesäkahvilapaikka/jäätelökioskipaikka



Kuva 1. Hapelähteenpuiston paikka opaskartalla

**KUOPIO**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)

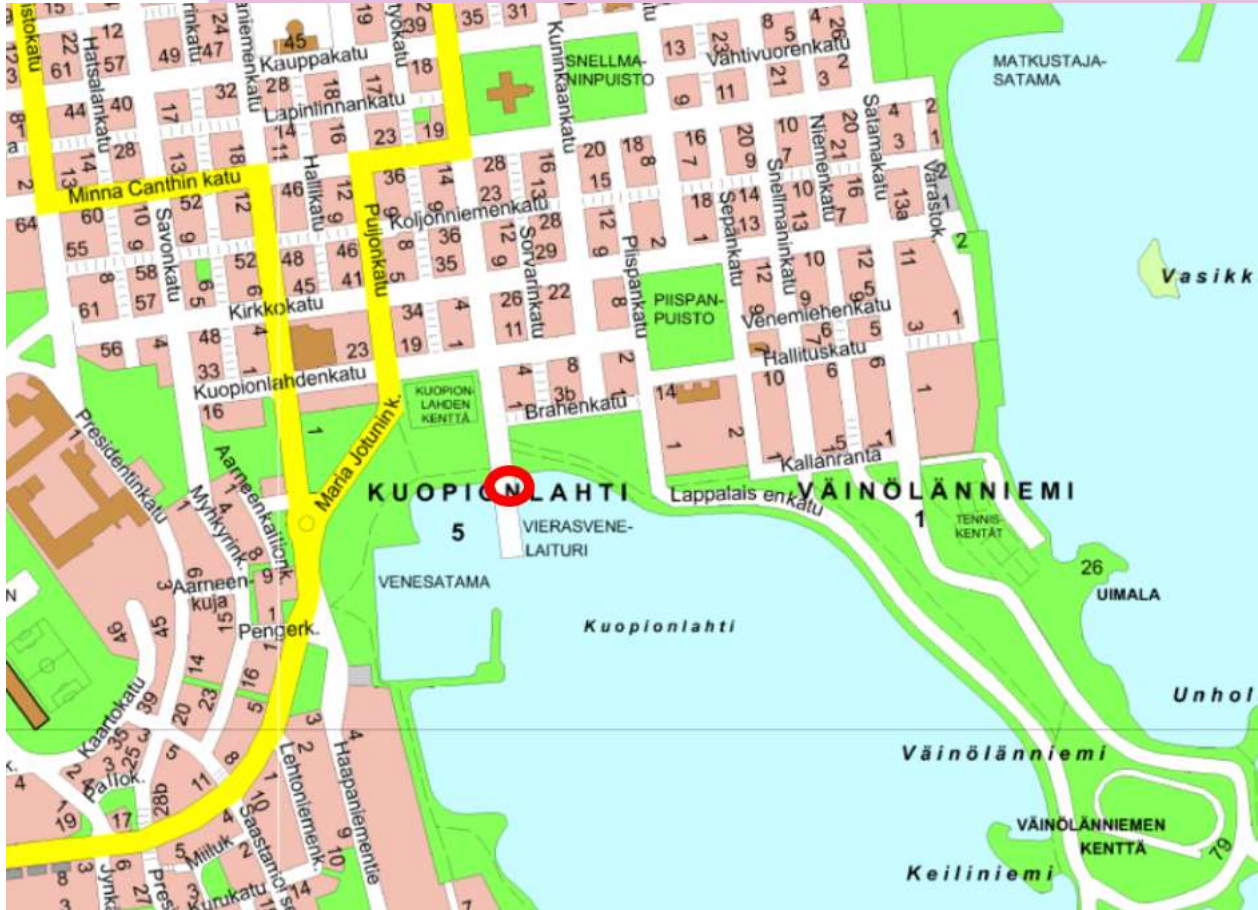


Kuva 2. Hapelähteenpuiston paikka ajantasa-asemakaavan kartalla. Alueen koko n. 7 m x 5 m.

**KUOPIO.**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)

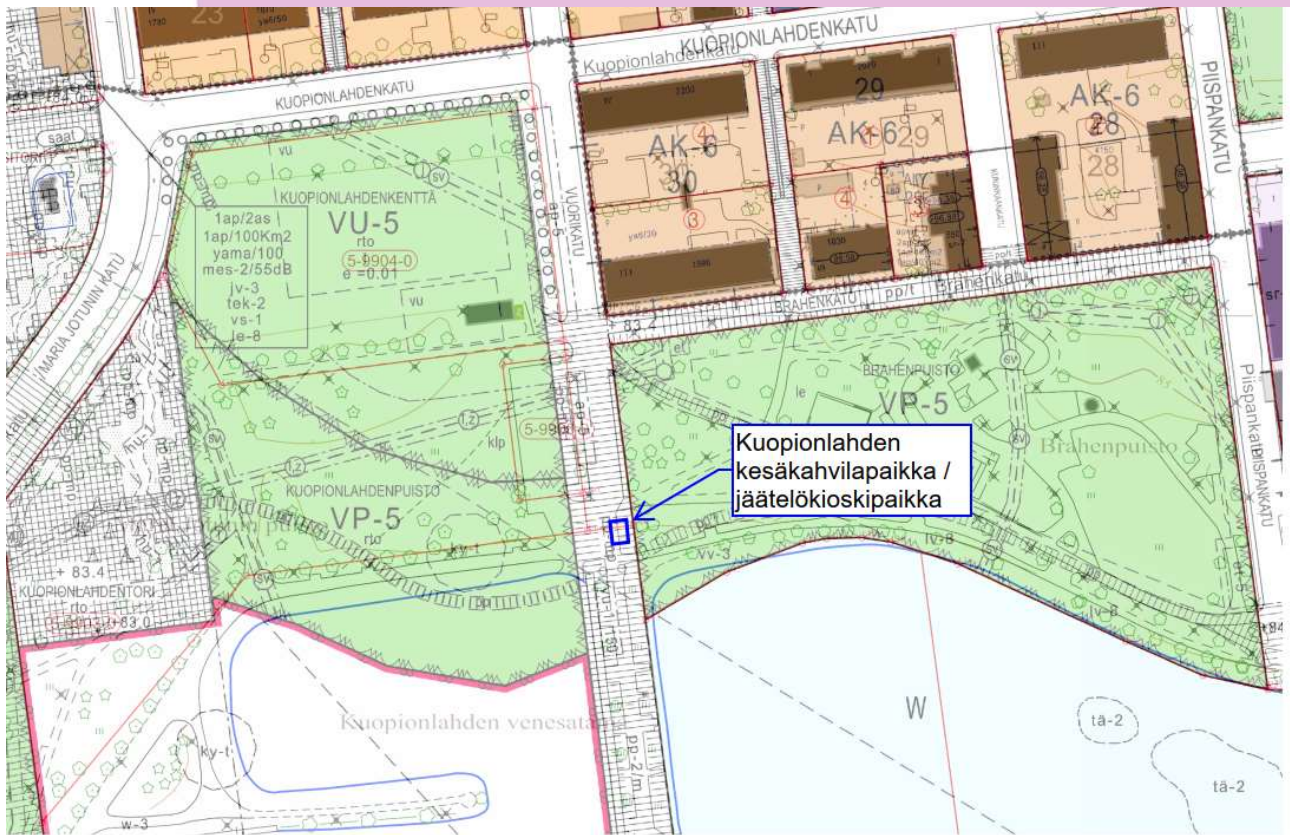
## 2.2 Kuopionlahden kesäkahvilapaikka/jäätelökioskipaikka



Kuva 3. Kuopionlahden paikka opaskartalla

**KUOPIO**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)

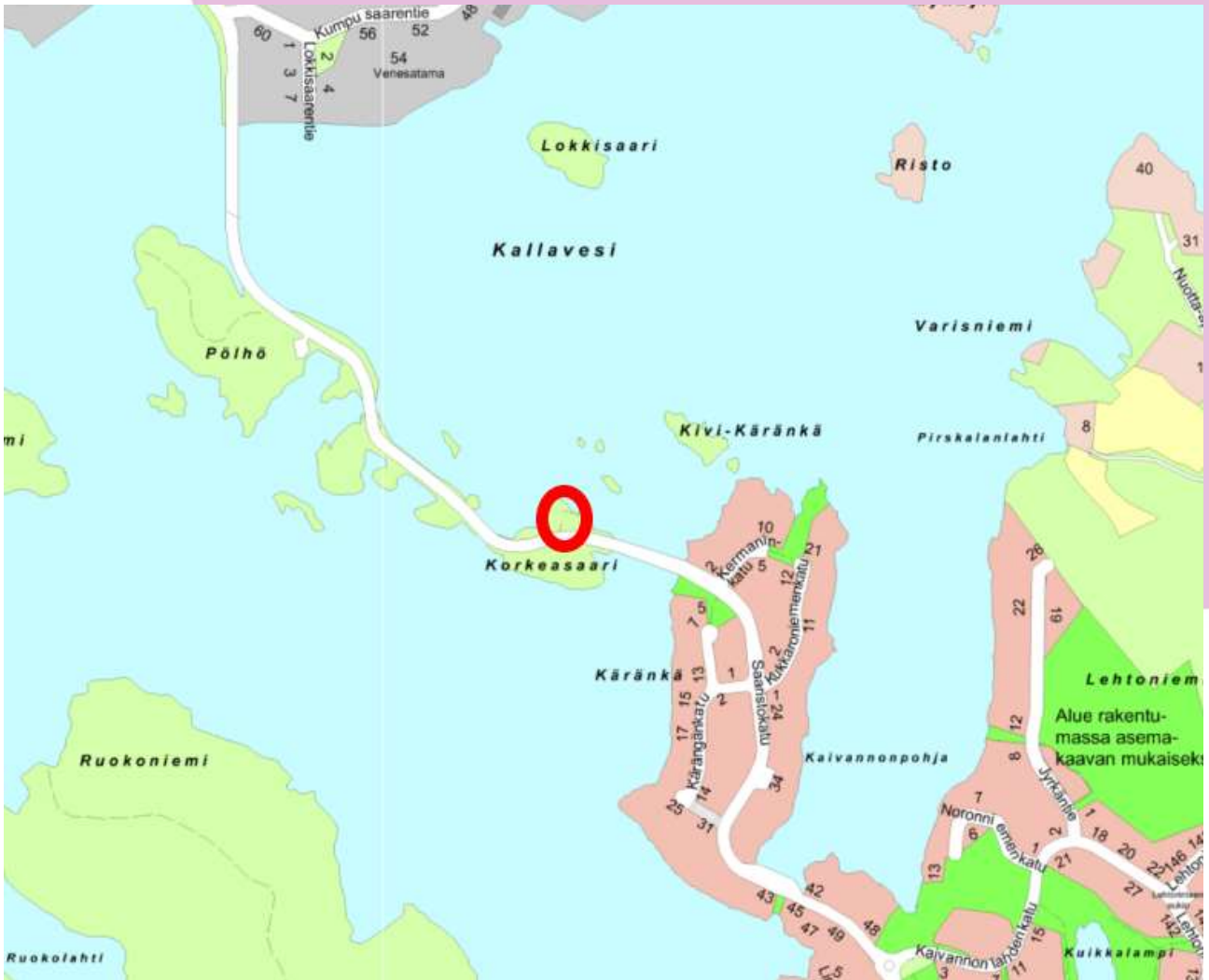


Kuva 4. Kuopionlahden paikka ajantasa-asetuksen kartalla. Alueen koko n. 7 m x 5 m.

**KUOPIO**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)

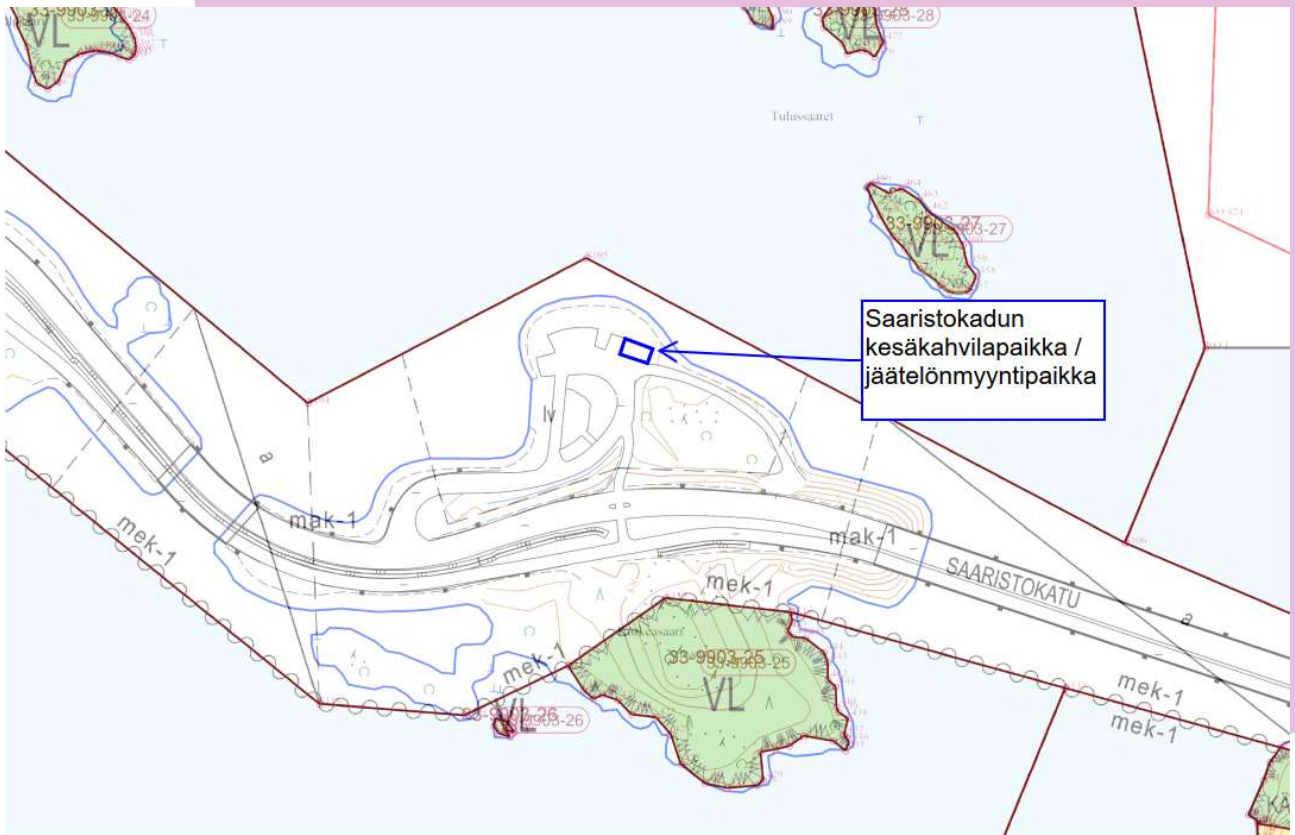
## 2.3 Saaristokadun kesäkahvila / jäätelökioskipaikka



Kuva 5. Saaristokadun paikka opaskartalla

**KUOPIO**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)



Kuva 6. Saaristokadun paikka ajantasa-asemakaavan kartalla. Alueen koko n. 9 m x 5 m.

**KUOPIO.**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)



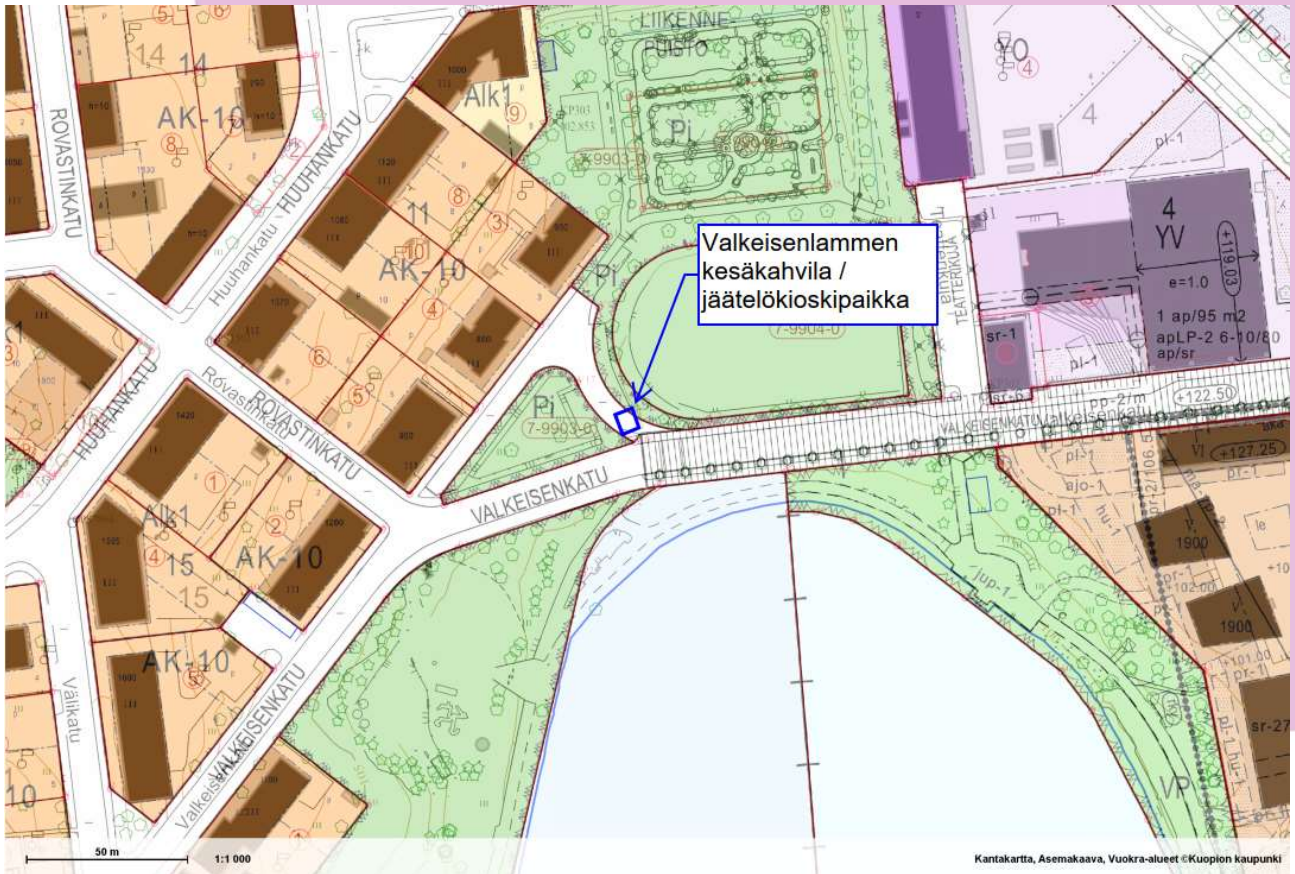
## 2.4 Valkeisenlammen kesäkahvila / jäätelökioskipaikka



Kuva 7. Valkeisenlammen paikka opaskartalla

**KUOPIO**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)



Kuva 8. Valkeisenlammen paikka ajantasa-asemakaavan kartalla. Alueen koko n. 6 m x 5 m.

**KUOPIO.**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)

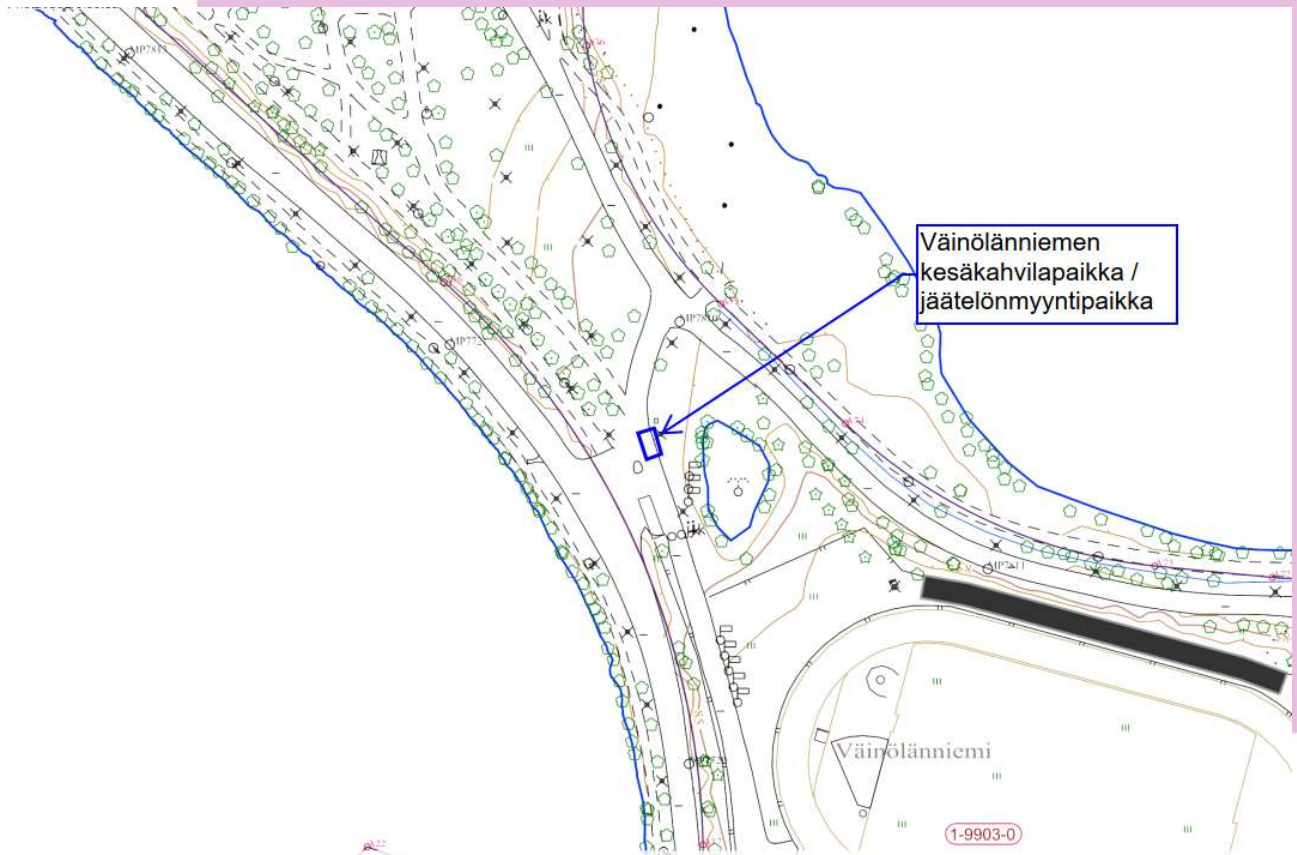
## 2.5 Väinölänniemen kesäkahvila / jäätelökioskipaikka



Kuva 9. Väinölänniemen paikka opaskartalla

**KUOPIO**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)



Kuva 10. Väinölänniemen paikka pohjakartalla. Alueella ei ole asemakaavaa. Alueen koko n. 8 m x 5 m.

Alueiden koot voivat vähäisessä määrin muuttua hyväksyttävän suunnitelman mukaisesti.

### 3 Tarjousten vaadittu sisältö

#### 3.1 Myyntikaluston kuvaus

Tarjoukseen on liitettävä:

- myyntikaluston suunnittelijan laatimat luonnoskuvat tai valokuvat valmiista myyntikalustosta ja myyntikaluston mitat
- Myös asiakastilan kalusto (asiakaspöydät, tuolit, mahdolliset varjot) tulee kuvata tai muuten luonnostella liitettäväksi hakemuksen oheen.
- Tilantarve esitettävä mittapiirroksin (asemapiirros).
- Sanallinen selvitys myyntikalustosta.

**KUOPIO**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)

Myyntitoiminnassa käytettävän myynti- ja asiakaskaluston tulee olla siisti ja ehjä, asianmukaiseen käyttötarkoitukseen suunniteltu ja sopiva, visuaaliselta ilmeeltään kutsuva ja houkutteleva sekä kaupunkikuvaan sopiva. Myyntikalustoksi ei hyväksytä telttarakennetta. Myyntikaluston tulee olla myyntivaunu, myyntikontti tai muu siirrettävissä oleva rakenne, joka on elintarvikeviranomaisen hyväksymä kyseiseen käyttötarkoitukseen.

Asiakaspöydiksi ja tuoleiksi tulee hankkia olosuhteisiin ja vuokrattuun tilaan sopivat laadukkaat pöytä- ja tuolisetit, ei painekyllästettyjä raskaita piknik pöytä-penkkisettejä.

Myyntikalustosta annettavat laatupisteet arvioidaan tarjoukseen liitettyjen suunnitelmien ja kuvausten perusteella.

### 3.2 Tuotevalikoima

Tavoitteena on, että kesäkahvila / jäätelökioskipaikan vuokraajat tarjoavat houkuttelevia, monipuolisia ja laadukkaita tuotevalikoimia.

Tarjoukseen on liitettävä selvitys vuokrattavalla alueella harjoitettavasta liiketoiminnasta ja myyntiin tulevasta tuotevalikoimasta. Liiketoiminnan luonne ja tuotevalikoiman monipuolisuus arvioidaan tämän selvityksen perusteella.

Tarjouskilpailussa menestyminen ja paikan vuokraus ei tarkoita minkään tuotteen yksinmyyntioikeutta alueilla. Kaikilla kesäkahvila / jäätelökioskipaikoilla on mahdollisuus myydä kahvilatoimintaan liittyviä tuotteita, jäätelötuotteita, kylmiä tai kuumia juomia. Alkoholin anniskelua ei sallita.

### 3.3 Toiminnan ammattimaisuus

Toiminnan ammattimaisuuden arviointia varten on tarjoukseen liitettävä seuraavat asiakirjat (jos saatavissa):

- Yrityksen talousraportti (esim. Asiakastieto Rating Alfa tai vastaava)
- Yrittäjän ansioluettelo tai muu selvitys kokemuksesta vastaavanlaisen liiketoiminnan pyörittämisestä.

Toiminnan ammattimaisuudesta annettavat laatupisteet arvioidaan tarjoukseen liitettyjen yllä tarkoitettujen asiakirjojen ja arviointiryhmällä olevan tiedon ja kokemuksen perusteella. Jos asiakirjoja ei ole, arviointi suoritetaan pelkästään arviointiryhmällä olevan tiedon ja kokemuksen perusteella.

**KUOPIO**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)

Kohdissa 3.1 – 3.3 tarjoajalta vaaditut aineistot on oltava sekä sähköisessä (pdf) että paperimuodossa.

### 3.4 Tarjous maksettavasta maanvuokrasta

Tarjoukseen on sisällytettävä tarjoajan tarjous kesäkahvila / jäätelökioskipaikan vuosittain maksettavasta maanvuokrasta. Tarjous maanvuokrasta on laitettava suljettuun läpinäkymättömään kuoreen, jonka päälle on kirjoitettava tarjoajan nimi ja teksti "Vuokratarjous".

Tarjottava vuokra on ilmoitettava arvonlisäverottomana (alv 0%). Maanvuokraan lisätään laskutettaessa kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero (24 %).

Tarjottu vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin pistelukuun 2236 (joulukuu 2022). Vuokraan tehdään vuotuinen elinkustannusindeksikorotus.

## 4 Tarjousten arviointiperusteet

Tarjoukset arvioidaan seuraavin hinta- ja laatu-perustein:

- Laatu-perusteet: **max. 60 pistettä.**
  - o Myyntikaluston laatu: Arvioidaan pisteet 1-5. Painokerroin 4, eli maksimipisteet 20.
  - o Tuotevalikoiman monipuolisuus: Arvioidaan pisteet 1-5. Painokerroin 4 eli maksimipisteet 20
  - o Toiminnan ammattimaisuus: arvioidaan pisteet 1-5. Painokerroin 4 eli maksimipisteet 20
  - o laatu-pisteitä voi siis saada enintään 60 pistettä.
  
- Tarjotun vuosittaisen maanvuokran määrä: **max 40 pistettä.**
  - o Laskentakaava: (tarjouksen mukainen vuokra alv 0% / korkein tarjous alv 0%) · 40 = hintapisteluku. Arvioinnissa hintapisteeet lasketaan kahden desimaalin tarkkuudella.

Laatupisteet arvioidaan ensin. Vasta sitten avataan hintakuoret.

Laatupisteiden määrittely tehdään yllä määritellyin arvosteluperustein. Arvosteluryhmän jäsenet arvostelevat jokaisen osakokonaisuuden pistein 1-5. Osakokonaisuuden arvosanaksi tulee arvosteluryhmän jäsenten antamien arvosanojen keskiarvo kahden desimaalin tarkkuudella laskettuna. Kokonaisuudesta saatu arvosana kerrotaan kyseisen arvostelukokonaisuuden painokertoimella, jolloin saadaan osakokonaisuuden pisteet.

# KUOPIO

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)

Laatupisteet saadaan laskemalla jokaisen osakokonaisuuden pisteet yhteen.

Laatupisteet arvioidaan arviointiryhmän tarjousasiakirjoista ja kokemuksestaan muodostaman näkemyksen perusteella.

Tarjouksen yhteispisteet saadaan laskemalla yhteen hintapisteet ja laatupisteet. Vuokrattavan paikan saa vuokrata kyseisestä paikasta eniten pisteitä saanut tarjous.

Kukin tarjoaja saa vuokrata vain yhden paikan. Jos paikkoja jää vuokraamatta, voidaan samalle tarjoajalle vuokrata useampiakin paikkoja tarjouskilpailun arviointiperusteiden mukaisesti.

## **5 Tarjousten jättöaikataulu ja arviointi**

Tarjoukset on oltava perillä suljetuissa kirjekuorissa 5.1.2024 kello 12.00 mennessä seuraavassa osoitteessa:

Kuopion kaupunki  
kaupunkiympäristön palvelualue  
Asiakaspalvelu  
PL 1097 (Suokatu 42)  
70111 KUOPIO

Tarjouksia ei palauteta ja ne ovat lähtökohtaisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain mukaisesti.

Tarjouskuoren päälle on laitettava teksti: "Tarjous kesäkahvila / jäätelönmyyntipaikasta".

Tarjoukset arvioidaan Kuopion kaupungin kaupunkiympäristön palvelualueen ja yrityspalveluiden viranhaltijoista sekä kaupunkirakennelautakunnan edustajasta koostuvan arviointiryhmän toimesta.

Tarjouskilpailu pyritään ratkaisemaan 12.1.2024 mennessä.

Tarjoukset, jotka eivät täytä tämän tarjouspyynnön ehtoja, hylätään. Myöhässä saapuneita tarjouksia ei oteta huomioon.

Kuopion kaupungilla on oikeus hylätä tarjous/tarjoukset myös muusta perustellusta syystä.

**KUOPIO**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)

## 6 Vuokraehdot

Vuokrakausi päättyy 31.12.2028. Vuokrasopimukset tehdään talvella 2024, edellyttäen kuitenkin, että tarjouskilpailun ratkaisu ja sen pohjalta tehtävät vuokrauspäätökset ovat lainvoimaisia. Ensimmäiseltä vuokravuodelta peritään paikan saaneen tarjoajan tarjoama vuokra, vaikka ensimmäinen vuokravuosi ei olekaan kokonainen vuosi.

Kaupunki voi vuokrata kesäkahvilan / jäätelökioskin ympäristöalueen toiselle toimijalle mm. erilaisten tapahtumien järjestämiseksi niin, että kioskille kulku voi estyä tai vaikeutua ilman mitään kaupungin korvausvelvollisuutta.

Mikäli kaupunki joutuu kadun, puiston tai muun rakentamisen vuoksi ottamaan vuokra-alueen haltuun tai kulku vuokra-alueelle estyy tai hankaloituu ei kaupunki ole missään suhteessa korvausvelvollinen vuokralaiselle.

Kaupungilla on ilman minkäänlaista korvausvelvollisuutta oikeus erillisten yleisötapahtumien aikaan rajoittaa myyntiä vuokra-alueella eikä kaupunki ole velvollinen osoittamaan vuokralaiselle korvaavaa myyntipaikkaa eikä maksamaan korvausta menetetyistä myyntipaikasta ja -ajasta eikä vuokralaisen kesäkahvilan / jäätelökioskin ja kaluston yms. tarvittavasta siirtämisestä.

Vuokralainen sitoutuu kaikilta osin noudattamaan kaupungin yleisötapahtumien osalta antamia määräyksiä, vaikka ne vaikuttavat myös ko. vuokrasuhteen sisältöön. Kaupunki voi velvoittaa vuokralaisen viipymättä siirtämään kesäkahvilan / jäätelökioskin ja kaluston yms. pois vuokra-alueelta, mikäli niiden siirtämisen kesto ei ylitä yhdenjaksoisesti yhtä viikkoa. Mikäli kesäkahvilan / jäätelökioskin ja kaluston yms. siirtäminen kestää yli viikon, kaupunki on velvollinen neuvottelemaan mahdollisesta korvaavan myyntipaikan järjestämisestä. Kaupunki ei kuitenkaan ole millään osin korvausvastuussa, jos korvaavaa vuokrapaikkaa ei saada järjestettyä tai vuokra-alueella ei voida tilapäisen yleisötapahtumien vuoksi käyttää normaaliin vuokratyöhön. Mikäli vuokralainen laiminlyö noudattaa kaupungin määräyksiä, kaupungilla on oikeus suorittaa tarvittavat toimenpiteet vuokralaisen kustannuksella.

Tässä tarkoitettu tapahtuma on esimerkiksi vuosittain järjestettävä KuopioRock.

Kaupungin mahdollisesti korjatessa alueita tai rakenteita vuokralainen on velvollinen siirtymään vuokra-alueelta pois samoin periaattein.

Vuokraajalla ei ole yksinoikeutta jäätelön tai minkään muunkaan tuotteen myyntiin. Muutkin toimijat voivat harjoittaa kilpailevien tuotteiden myyntiä alueella.

Tarkemmat maanvuokraehdot ilmenevät tämän tarjouspyynnön liitteenä olevasta vuokrasopimusmallista.

**KUOPIO**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)





**Liitteet:**

Liite 1: maanvuokrasopimusmalli

**KUOPIO.**

[www.kuopio.fi](http://www.kuopio.fi)