

Tekninen johtaja

Kaupunginjohtajan alaiset toiminnot

Teknisten palveluiden vastuualue

17.6.2025 / 108 §

D/2512/02.08.00/2025

Varissaaren ravintoloitsija, käyttöoikeussopimus

Valmistelija

Toimitilapäällikkö Tero Huusko, p. 040 6318132
Kaupunkisuunnittelujohtaja Markku Hannonen, puh. 0400 760 284

Muut valmistelijat

Museotoimenjohtaja Terhi Pietiläinen puh. 040 120 8667, Kehitysjohtaja Toni Vanhala puh. 040 512 3356, Tekninen johtaja Päivi Ala-Vannesluoma puh. 040 120 8764, Hankintapäällikkö Mervi Veini puh. 040 182 8570

Päätösperustelut

Kotkan kaupunki on kilpailuttanut Varissaaren tuotettavia ravintolapalveluita koskevan käyttöoikeussopimuksen tarjouspyynnöllä nro 2025556117.

Kyseessä on hankintalain (1397/2016) 4 §:n mukainen palveluja koskeva käyttöoikeussopimus eli taloudellista vastiketta vastaan tehty sopimus, jolla hankintayksikkö antaa yritykselle mahdollisuuden tarjota palvelujaan omalla liiketaloudellisella riskillään hankintayksikön tiloissa.

Hankintalain 117 § edellyttää, että käyttöoikeussopimuksen keston on oltava määräaikainen. Varissaaren ravintolapalveluiden käyttöoikeussopimuksen kestoksi on hankintailmoituksessa asetettu viisi vuotta seuraavalla täsmennyksellä: *Mikäli palveluntuottaja tekee tiloihin ja/tai palvelutuotantoon liittyviä investointeja, niiden laajuus, toteutuksen kesto ja ajankohta sovitaan yhdessä Tilaaajan kanssa sopimuksen viimeistelyvaiheessa. Investointien kuoletusaika otetaan huomioon tulevan sopimuskauden pituudessa, mikäli investointien kuolettaminen kestää yli viisi (5) vuotta (HankL 117 §:ään perustuen). Tällöin palveluntuottaja veloitetaan toimittamaan Tilaajalle investointisuunnitelman laskelmat, josta yksiselitteisesti voidaan todentaa kuoletusajan pituus. Toimitettujen laskelmien perusteella sovitaan sopimusaika, jonka puiteissa palveluntuottaja voi kohtuudella odottaa saavansa takaisin tekemänsä investoinnit palvelujen toteuttamiseksi.*

Käyttöoikeussopimuksen kohteen ennakoitu viiden vuoden liikevaihto (2 000 000 euroa) ylitti hankintalaissa käyttöoikeussopimuksille asetetun kynnysarvon. Käyttöoikeussopimuksen ennakoitua arvoa laskettaessa perusteena on käytetty arviota sopimuksensaajan sopimuksen kohteena olevien palveluiden tuottamasta arvonlisäverottomasta liikevaihdosta koko suunnitellulta käyttöoikeussopimuskaudelta.

Käyttöoikeussopimusta koskeva hankintailmoitus julkaistiin 19.4.2025 julkisten hankintojen sähköisillä ilmoituskanavilla (HILMA ja TED). Samanaikaisesti tarjouspyyntö liitteineen julkaistiin myös sähköisessä Tarjouspalvelu.fi -toimittajaportalissa. Hankintamenettelynä käytettiin avointa menettelyä.

Määräaikaan 20.5.2025 klo 12:00 mennessä tarjouksen jätti kolme tarjoajaa. Määräajan päätyttyä yksi tarjoajista ilmoitti vetäytyvänsä pois tarjouskilpailusta, mikä hyväksyttiin.

Soveltuvuusvaatimusten täyttymisen ja tarjousten tarjouspyynnön mukaisuuden tarkastamisvaiheeseen etenivät:

- Finn Event Oy
- Kotkan Saaret Oy

Kumpikin tarjoaja täytti tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset sekä niiden tarjoukset olivat tarjouspyynnön mukaisia.

Päätöksenteon perusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa laadun painoarvo on 100 %. Tarjousvertailussa voi saada enintään 150 laatupistettä viidestä eri arviointikohdasta.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä

Ala-Vannesluoma Päivi, tekninen johtaja

Tekninen johtaja

Kaupunginjohtajan alaiset toiminnot

Teknisten palveluiden vastuualue

17.6.2025

/ 108 s

	Finn Event Oy	Kotkan Saaret Oy
Konsepti	27 / 30	21 / 30
Ruoka ja juoma	24 / 30	24 / 30
Palvelu	24 / 30	22 / 30
Markkinointi ja viestintä	12 / 20	12 / 20
Aukiolo ja yhteydet	36 / 40	36 / 40
YHTEENSA	123 / 150	115 / 150

Pisteytyksen sanalliset perustelut liitteessä "Pisteytysperustelut 2025556117 Varissaaren ravintoloitsija".

Toimivallan peruste

Teknisten palveluiden vastuualueen toimintasääntö 8 § 4. kohta

Päätös

Tehdyn tarjousvertailun perusteella päätän valita Varissaaren ravintolapalveluiden tuottajaksi Finn Event Oy:n.

Varissaaren käyttöoikeudesta tehdään erillinen sopimus muutoksenhakuajan päätyttyä.

Tekninen johtaja

Ala-Vannesluoma Päivi

Toimeenpano / ote

Tarjonneet
Mervi Veini
Tero Huusko
Markku Hannonen
Terhi Pietiläinen
Toni Vanhala
Päivi Ala-Vannesluoma
Anne Hovi

Liitteet

Pisteytysperustelut 2025556117 Varissaaren ravintoloitsija

Tekninen johtaja

Kaupunginjohtajan alaiset toiminnot

Teknisten palveluiden vastuualue

17.6.2025 / 108 §

MUUTOKSENHAKUOHJE

Liitetään viranhaltijan päätökseen

OIKAISUOHJE JA VALITUSOSOITUS (yleinen)

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (hankintalaki) mukaan tehdä vaatimus hankintaoikaisusta. Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 25 §:n mukaisen kynnyсарvon¹.

I Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132-135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

¹ Kansallisen kynnyсарvon suuruus on:

60 000 € tavarat ja palvelut

400 000 € terveydenhoito- ja sosiaalipalvelut

300 000 € erityiset palveluhankinnat

150 000 € rakennusurakat

500 000 € käyttöoikeussopimukset

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisuvaatimus toimitetaan hankintayksikölle.

Hankintayksikön yhteystiedot:

Kotkan kaupunki

PL 205, 48101 Kotka

Kustaankatu 2

kirjaamo@kotka.fi

Hankintaoikaisuvaatimuksen vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

Tekninen johtaja

Kaupunginjohtajan alaiset toiminnot

Teknisten palveluiden vastuualue

17.6.2025 / 108 §

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 146 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan tai dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

1. asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
2. siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän** kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän** kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden** kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut **olennaisesti** puutteellinen. Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikennetyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettamisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän valittajan nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelämä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 32 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Valituskielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa

Tekninen johtaja

Kaupunginjohtajan alaiset toiminnot

Teknisten palveluiden vastuualue

17.6.2025

/ 108 §

hankintalain 146 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Markkinaoikeus

Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI

puh. 029 56 43300

fax 029 56 43314

sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi