



20.08.2021

Kansliapäällikkö

173 § Kaupungintalon ravintolasalin kalusteiden hankinta

HEL 2021-008987 T 02 08 01 01

Päätös

Kansliapäällikkö päätti hankkia kaupungintalon ravintolasalin kalusteet Palmia Oy:ltä. Kalusteet lunastetaan ravintolapalveluiden kilpailutuksen vuoksi. Hankinnan arvo on 67 968 euroa. Hankinta sisältää kalusteluettelon (liitteenä1) mukaiset kalusteet.

Päätöksen perustelut

Kaupungintalon ravintolapalveluiden kilpailutuksen valmistelu aloitettiin alkuvuodesta 2021 määrittelemällä tarjousten vertailukriteerit.

Kaupungintalon ravintolapalveluiden vertailukriteereiksi määritettiin:

Hinta 30 % painoarvolla, sisältäen

- lounas-, kahvila- ja kokoustarjoiluiden hinnat
- tarjouksen liikevaihtosidonnaisesta vuokrasta (x % ravintolatoiminnan kokonaisliikevaihdosta)

Laatu 70 % painoarvolla, sisältäen

- konseptit ja toimintamallit kaupungintalon ravintolan, valtuustoravintolan ja tilaustarjoiluiden osalta
- tarjous viidestä tarjouspyynnössä kuvatusta edustustilaisuudesta
- selvitys asiakastyytyväisyyden varmistamisesta

Lisäksi valmistelun yhteydessä koottiin tarjouspyynnön liitteiksi vaadittavat dokumentit, joista keskeisiä ovat palvelukuvaus, vastuunjakotaulukko sekä luettelo ravintolatoiminnan laitteista ja kalustosta. Tässä yhteydessä pyydettiin nykyiseltä palveluntuottajalta, Palmia Oy:ltä, luettelo ravintolatoiminnan käyttöomaisuudesta (kalusteet, valaisimet ja laitteet) jaoteltuna Helsingin kaupungin omaisuuteen sekä palveluntuottajan omaisuuteen. Samalla Palmialta pyydettiin hankintahintaa sekä lunastushintaa nykyisen sopimuksen päättymishetken (31.12.2021) arvossa Palmian omistaman ravintolatoiminnan käyttöomaisuuden osalta.

Palmian 8.3.2021 toimittaman käyttöomaisuuslaskelman mukaisesti kaupungintalon ravintolatoiminnan käyttöomaisuuden hankintahinta oli



20.08.2021

Kansliapäällikkö

ollut Palmian osalta 250 867,00 € (alv 0 %) käyttöönottoajakohdan (toukokuu 2017) arvossa. Palmia tarjosi kyseisiä laitteita ja kalustoa Helsingin kaupungille lunastettavaksi hintaan 167 576,85 € (alv 0 %).

Neuvottelujen pohjalta päädyttiin kuvan 1 mukaiseen lunastushintaan ja kustannusjakoon Kaupunginkanslian ja Kaupunkiympäristön toimialan osalta.

Käyttöomaisuusryhmä	Hankintahinta	Käyttöönotto	Max arvo hankintahinnasta	Palmian tarjous % hankintahinnasta	Lunastushinta
Kaupunginkanslian osuus hankinnasta					
Kalusteet	113 101,00 €	05/2017	30-40%	51 %	58 121,05 €
Valaisimet	14 181,00 €	05/2017	0-40%	69 %	9 847,89 €
Kaupunginkanslia yht.	127 282,00 €			53 %	67 968,94 €
Kaupunkiympäristön toimialan osuus hankinnasta					
Linjastolaitteet- ja kalusteet	105 938,18 €	05/2017	15-20%	51 %	54 440,00 €
Muut laitteet ja tarvikkeet	12 943,72 €	05/2017	15-20%	11 %	1 368,69 €
Kaupunkiympäristö yht.	118 881,90 €				55 808,69 €
YHTEENSÄ	246 163,90 €			50 %	123 777,63 €

Kuva 1: Lopullinen lunastushinta kaupungintalon ravintolan käyttöomaisuudesta jaoteltuna Kaupunginkanslian osuuteen ja Kaupunkiympäristön toimialan osuuteen hankinnasta

Perustelut kaupungintalon ravintolatoiminnan käyttöomaisuuden lunastamisesta Palmia Oy:ltä

Julkisen hankintalain keskeisenä tavoitteena on tasapuolisuus:

Julkinen hankintalaki 2§ Lain tavoitteet: "Hankinnat on pyrittävä järjestämään siten, että pienet ja keskisuuret yritykset ja muut yhteisöt pääsevät tasapuolisesti muiden tarjoajien kanssa osallistumaan tarjouskilpailuihin."

Julkinen hankintalaki 3§ Julkisissa hankinnoissa noudatettavat periaatteet: "Hankintayksikön on kohdeltava hankintamenettelyn osallistujia ja muita toimittajia tasapuolisesti ja syrjimättömästi sekä toimittava avoimesti ja suhteellisuuden vaatimukset huomioon ottaen."

Alla olevista kuvista 2 ja 3 nähdään, että kaupungintalon ravintolatoiminnan investoinnilla on merkittävä rooli palveluntuottajan ravintolatoiminnan kannattavuuden osalta.

Laskelmat on tehty seuraavilla oletuksilla:

- nykyisen palveluntuottajan laitteita ja kalustoa ei lunasteta ja uusi palveluntuottaja joutuu investoimaan ne sopimuskauden alussa
- vuosiliikevaihto on kaupungintalon ravintolatoiminnan vuonna 2019 toteutunut liikevaihto 1,7 M€ (alv 0 %)



20.08.2021

Kansliapäällikkö

- uuden palveluntuottajan investoinnin suuruus on nykyisen palveluntuottajan vuonna 2017 investoima 250.000 € (alv 0 %)
- Sopimuskausi on tarjouspyynnön kiinteä sopimuskausi 4 vuotta, jona aikana uuden palveluntuottajan tulee suorittaa investoinnin poistot.

Nykyinen palveluntuottaja	%	Yht	1. vuosi	2. vuosi	3. vuosi	4. vuosi
lv		6 800 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000
kustannukset, oletus	80 %	5 440 000	1 360 000	1 360 000	1 360 000	1 360 000
käyttökate	20 %	1 360 000	340 000	340 000	340 000	340 000
investointi	0 %	0	0	0	0	0
Vuokra kiinteä	11 %	720 000	180000	180000	180000	180000
Kate toiminnasta	9,4 %	640 000	160 000	160 000	160 000	160 000

Kuva 2: Ravintolatoiminnan katelaskelma ilman investointia

Uusi palveluntuottaja	%	Yht	1. vuosi	2. vuosi	3. vuosi	4. vuosi
lv		6 800 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000
kustannukset, oletus	80 %	5 440 000	1 360 000	1 360 000	1 360 000	1 360 000
käyttökate	20 %	1 360 000	340 000	340 000	340 000	340 000
investointi	4 %	250 000	62 500	62 500	62 500	62 500
Vuokra kiinteä	11 %	720 000	180000	180000	180000	180000
Kate toiminnasta	5,7 %	390 000	97 500	97 500	97 500	97 500

Kuva 3: Ravintolatoiminnan katelaskelma sisältäen investoinnin

Laskelmista voidaan todeta seuraavaa:

- ilman investointeja kate ravintolatoiminnasta on kiinteän sopimuskauden ajalta 3,7 %-yksikköä parempi
- ilman investointeja nykyisellä palveluntuottajalla on mahdollisuus tarjota 3,7 %-yksikköä korkeampaa liikevaihtosidonnaista vuokraa kuin uudella palveluntuottajalla (Palveluntuottajan kate ei ole voittoa, vaan tästä erästä on maksettava vielä mm. tukiorganisaation, kehittämisen, markkinoinnin, ym. kustannukset. Yleinen katetavoite on vähintään 6–8 %, joten todellisuudessa uudella palveluntuottajalla ei ole laskelman mukaan mahdollisuutta tarjota lainkaan liikevaihtosidonnaista vuokraa.)

Muita tekijöitä, jotka puoltavat kaupungintalon ravintolatoiminnan käyttöömaisuuden lunastamista Palmia Oy:ltä:

- ravintolasalin kalusteet, valaisimet ja linjastot on suunniteltu juuri kaupungintaloon sopiviksi, investoinnin suuruudessa ei ole huomioitu suunnittelukustannuksia eikä sitä, kuka suunnittelukustannukset maksaisi



20.08.2021

Kansliapäällikkö

- ravintolasalin kalusteet, valaisimet ja linjastot on suunniteltu juuri kaupungintaloon sopiviksi ja niiden käyttö toisessa ravintolakohteessa olisi epävarmaa -> ympäristönäkökohdan huomioiminen
- kaupungintalon tuleva kunnostus koskettaa myös ravintolatiloja, uusien kalusteiden ja laitteiden hankkiminen on kustannustehokkaampaa ajoittaa kunnostuksen yhteyteen
- ravintolatoiminnan käyttöomaisuus on vielä hyvässä käyttökunnossa

Lisätiedot

Mari Paananen, talouspäällikkö, puhelin: 310 73043
mari.paananen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Liite 1_Kaupungintalon ravintolan käyttöomaisuuden luovutushintaselma 15.6.2021

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.08.2021

Kansliapäällikkö

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1 MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 173 §.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §



20.08.2021

Kansliapäällikkö

Sami Sarvilinna
kansliapäällikkö

Taru Wickström
henkilöstöpäällikkö

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa
www.hel.fi 20.08.2021.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566