

24.2.2023

Kiviniemen matkailu- ja vapaa-ajan alue uudistuu - Puulan rannalla sijaitseva alue vuokrataan yrityskäyttöön

Kangasniemen kunta pyytää tarjoustanne Kiviniemen vapaa-ajan alueen vuokrauksesta. Alueella on aiemmin toiminut leirintäalue, mutta myös muu toimintamalli on mahdollinen. Tavoitteena on kehittää alueelle vetovoimainen matkailu- ja vapaa-ajan palvelukokonaisuus.

Alueen kuvaus

Kiviniemen alue sijaitsee luonnonkauniilla paikalla Puulan rannalla Mikkeli-Jyväskylä -tien (VT-13) varrella ja risteysalueella. Sen läheisyydessä on monipuolinen palveluympäristö, johon kuuluvat mm. suosittu kahvila Reissupannu, Suomeen parhaana Golf-kenttänä (9 reikäinen) useasti palkittu PuulaGolf, Aallotar-ravintola (entinen Shell), Tokmanni ja Teboil-huoltoasema. Lähialueelta löytyy myös kansallisesti tunnettu ja vetovoimainen Syvälahden Viihdekeskus.

Alue sijaitsee vain muutaman minuutin ajomatkan päässä Kangasniemen keskustasta ja sen kokonaispinta-ala on noin 6 hehtaaria. Rantaviivaa on etelä- ja länsisuunnassa. Lisäksi vuokraukseen kuuluu rantasaunan sijoitusalue alueen välittömässä läheisyydessä (kts. liitteen kartta).

Kunta omistaa Kiviniemen tontin ja maa-alueen rakennuksineen, ja alue on ollut majoituskäytössä kesäkuukausina. Alue ja tilat ovat olleet vuokralla yrityksellä, jonka toimikausi on päättynyt 31.12.2022. Vuosittain alueella on ollut n. 2000 yöpymisvuorokautta, joista suurin osa karavaanareiden yöpymisiä.

Kiviniemen aluetta kehitetään jatkossa yhteistyössä kunnan ja alueen tulevan palvelutuottajien kanssa (työnimenä ”Kangasniemen Portti”). Tavoitteena on laatia ja toteuttaa yrityslähtöisesti ja yhteistyössä kunnan kanssa alueelle uusi kehittämis- ja investointisuunnitelma siten, että se palvelee parhaalla mahdollisella tavalla yrityksen liiketoimintaa, matkailijoita ja alueen elävöittämistä.

Tarjouksen kohde

Kiviniemen alue sijaitsee osoitteessa Kiviniementie 5, 51200 Kangasniemi. Leirintäalueella on tarjolla mökki- ja aittamajoitusta sekä matkailuauto-, vaunu- ja telttapaikkoja.

Alueella on 20 sähköistettyä matkailuajoneuvopaikkaa, vastaanottorakennus, keittiörakennus, uimalaituri, huoltorakennuksia sekä neljä 1-4 henkilön leirintämökkiä (14 m²), joissa on yhteensä max 16 vuodepaikkaa sekä kaksi 1-4 henkilön suurempaa (20 m²) leirintämökkiä, joissa yhteensä max 8 vuodepaikkaa. Lisäksi alueella on nukkuma-aittoja (max 32 vuodepaikkaa), telttailualue, kaksi suihku- ja wc-rakennusta ja grillikatos. Vuokrattavissa on myös näyttävä kotarakennus, johon mahtuu samanaikaisesti 40–50 henkilöä.

Kiviniemen leirintäalueen rakennukset ovat pääsääntöisesti 1980-luvulta ja ne ovat pääosin teknisen käyttöikänsä päässä. Alueen kehittämiseksi tarvitaan täten tulevaisuuden liiketoimintamalli, ja sitä tukevat tarvittavat investoinnit. Kangasniemen kunta vastaa osaltaan investointien toteuttamisesta (erityisesti

infran osalta) yhteistyössä tulevan yrittäjän kanssa. Alueen kehittämiseksi on tehty vuonna 2020 Kiviniemen leirintäalueen yleis- ja kehittämissuunnitelma, joka on tarjouspyynnön liitteenä.

Vuokralaisella on mahdollisuus rakentaa/tuoda tilapäinen rantasauna vanhan saunan paikalle. Edellisen saunan sijainti on merkattu punaisella värillä karttaliitteeseen.

Yleistä vuokrauksesta, lähtötietoja ja vastuunjako

Kaikki tilat vuokrataan olemassa olevin kalusteineen ja varusteineen.

Vuokralainen hankkii toimintaansa koskevat, omaan toimintaansa liittyvät luvat ja sopimukset mukaan lukien mahdolliset anniskeluluvat. Vuokralainen vastaa myös toimintaan liittyvistä vakuutuksista, viranomaisluvista ja -tarkistuksista sekä niihin liittyvistä kustannuksista.

Vuokralainen vastaa kohteen käyttö- ja ylläpitokuluista (mm. vesi, jätevesi, jätehuolto, energia, sähkö) sekä normaalista käytöstä johtuvista korjaus- ja kunnossapitotöistä. Vuokralainen vastaa myös tilojen lisäkalustamisesta sekä oman toimintansa vaatimista kone-, laite- ym. investoinneista ja niihin liittyvistä korjauksista ja huolloista sekä alueen kunnossapidosta, ympäristön siisteydestä, aluskasvillisuuden, vesakon raivauksesta ja ruohon leikkuusta säännöllisesti. Kunta voi tehdä alueella puuston siistimis- ja maisemointihakkuita alueelle varatun vuotuisen rahan ja yrittäjän kanssa laadittavan sopimuksen mukaisesti.

Osa toiminnassa käytettävästä olemassa olevasta kalustosta sisältyy vuokraukseen. Vuokralainen vastaa olemassa olevasta kalustosta ja vuokranantajan omistuksessa olevien muiden vuokraesineiden kunnossapidosta, huollosta ja vuosihuollosta. Yrittäjä vastaa vuokrattujen tilojen siisteydestä omavalvontasuunnitelman mukaisesti samoin kuin ulkoalueiden hoidosta.

Kunta antaa leirintäalueen vuokralle pääosin nykyisessä kunnossa. Kunnan toimesta tehdään ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista kiinteistöjen kuntoarviot. Kunnostuksista sovitaan yhdessä toimijan kanssa.

Vuokratarjouksen sisältö

Tarjoukseen tulee sisällyttää seuraavat osa-alueet:

1. Aikaisempi toimintaa vapaa-ajan palvelujen ja matkailun alalla
 - yrityksen perustiedot
 - tarjouksen tekijän aikaisempi ja nykyinen toiminta ja kokemus alalta
 - luettelo tarjouksen tekijän vastaavanlaisista kohteista ja niiden ylläpitämisestä
 - referenssikohteet
2. Liiketoiminta- tai palvelusuunnitelma ja Kiviniemen alueen kehittämisen tavoitteet
 - liikeidea
 - myytävät tuotteet, palvelumalli, henkilöstösuunnitelma ja markkinointisuunnitelma
 - esimerkkejä tulevista tuote- ja palvelupaketeista sekä hinnoittelusta
 - palvelujen ja liiketoiminnan edellyttämä investointisuunnitelma
 - alustava kannattavuuslaskelma
 - kunnan ja yrityksen vastuunjako investointien toteuttamisessa

3. Vuokrahinta

- vuosivuokra lisättynä arvonlisäverolla ja kuluttajahintaindeksillä

Tarjouksen hyväksymisen perusteena vuokrahinta (25 %), tarjouksen jättäjän referenssit ja aiempi kokemus vastaavasta toiminnasta (25 %) sekä liiketoiminta- tai palvelusuunnitelma (50 %).

Hankinta-asiakirjojen julkisuuteen sovelletaan julkisuuslakia (Laki viranomaisen toiminnan julkisuudesta 21.5.1999/621). Hankintaa koskeva asiakirja tulee julkiseksi asianosaisille sitten kun hankinta- tai poissulkemispäätös on tehty. Liike- ja ammattisalaisuudet ovat salassa pidettäviä tietoja. Kokonaishinta ei kuitenkaan voi olla liikesalaisuus. Yleisesti hankintapäätökseen liittyvät asiakirjat tulevat yleisöjulkisiksi sitten, kun sopimus on tehty. Salassa pidettävät asiakirjat eivät tule julkisiksi.

Vuokrauksesta kiinnostuneet voivat sopia vuokrauskohteen esittelyajan sähköpostitse (kimmo.kainulainen@kangasniemi.fi tai mikko.korhonen@kangasniemi.fi). Yrittäjän valinta tapahtuu saapuneiden tarjousten ja neuvottelumenettelyn kautta esitettyä pisteytystä noudattaen. Tarjoukset käsittelee erillinen arviointiryhmä.

Kunnalla on oikeus olla hyväksymättä yhtään tarjousta. Osatarjouksia ei hyväksytä, ja vuokrasopimus tehdään vain yhden toimijan kanssa. Tarjouksen tekijä ei ole oikeutettu samaan korvausta tarjouksen tekemisestä. Valituksi tulee tarjousentekijän kanssa laaditaan kirjallinen vuokrasopimus. Vuokrasopimus tehdään vähintään 3 vuodeksi Maanvuokralain ehdoin, jonka jälkeen sitä on mahdollista jatkaa 1-3 vuoden optiolla. Vuokralainen ei voi siirtää vuokrasopimuksen vuokraoikeutta kolmannelle osapuolelle.

Aikataulu ja tarjouksen jättäminen

Alue vuokrataan käyttöoikeussopimuksella matkailu- ja majoituskäyttöön, mutta sen yhteyteen voidaan liittää sopivia oheispalveluja, esimerkiksi luonto-, hyvinvointi- sekä kulttuuri- ja vapaa-ajan aktiviteetteja. Tavoitteena on löytää alueelle uusi yrittäjä siten, että toiminta käynnistyy touko-kesäkuussa 2023. Tarjouksen sisällöstä riippuen toiminnan aloitusajasta voidaan myös sopia erikseen kunnan kanssa. Hakuilmoitus julkaistaan Cloudia -tarjouspalvelujärjestelmässä (tarjouspalvelu.fi) ja haku aika on 27.2.-27.3.2023. Tarjous tulee laatia kirjallisena ja sen tulee olla voimassa 1.6.2023 saakka. Vaihtoehtoisesti tarjouksen voi jättää myös paperiversiona Kangasniemen kunnan kirjaamoon osoitteeseen Kangasniemen kunta, Otto Mannisen tie 2, 51200 Kangasniemi (27.3.2023 klo 12.00 mennessä). Määräajan jälkeen saapuneita tarjouksia ei huomioida.

Lisätiedot:

kunnanjohtaja Kimmo Kainulainen (ajalla 2.3.-27.3.2023) , puh. 040 73 66 053,
kimmo.kainulainen@kangasniemi.fi

tekninen johtaja Mikko Korhonen (ajalla 6.3.-27.3.2023), puh. 040 5151 739,
mikko.korhonen@kangasniemi.fi

Tarjoajan asiakirjat tarjouksen liitteenä

- Kaupparekisteriote
- Referenssiluettelo

- Liiketoiminta- ja palvelusuunnitelma Kiviniemen alueen kehittämiseksi
- Viimeksi vahvistettu tilinpäätös matkailu- ja ravitsemusalan toiminnasta (ellei perustettavan yhtiön lukuun)
- Verovelkatodistus

Tarjouspyynnön liitteet

- Kiviniemen alueen kartta
- Kiviniemen leirintäalueen yleis- ja kehittämissuunnitelma 31.3.2020