

Tarjouspyyntö

Uudenkaupungin golfklubin ravintola- ja caddiemaster-palvelut 1.1.2027 alkaen

Vakka-Suomen Golf Oy pyytää tarjouksia Uudenkaupungin golfklubin klubitalon ravintolatilojen vuokraamisesta sekä ravintola- ja caddiemaster-palveluiden tuottamisesta 1.1.2027 alkaen. Nykyinen yrittäjä on irtisanonut vuokrasopimuksen, joka päättyy 31.12.2026.

Kilpailutus on avoin kaikille kiinnostuneille toimijoille.

Kohde

Vakka-Suomen Golf Oy:n klubirakennuksen ravintolatali ja siihen liittyvät ulkotilojen tarjoilualueet keittiövarustuksineen, kalusteineen ja laitteineen.

Klubitalo sijaitsee kaupungin kupeessa meren läheisyydessä. Ravintolasalissa on asiakaspaikkoja noin 60 ja terassilla noin 130, joista katetun ja lasitetun alueen sisällä noin 80. Klubirakennuksessa on lisäksi isot pukuhuoneet, saunatilat ja toisen kerroksen neuvottelutila, joka on vuokralaisen käytettävissä silloin kun se ei ole golfyhteisön käytössä.

Toiminnan volyymi

Alla olevat luvut ovat toteumia lukuun ottamatta vuoden 2026 lukuja, jotka ovat osin arvioita. Ne on annettu tarjouksen laatimisen pohjaksi. Tarjoajan tulee huomioida, että kyse on toteutuneesta kehityksestä, ei klubin antamasta lupauksesta tulevasta.

	2024	2025	2026 (arvio)
Jäsenmäärä	630	659	649
Pelatut kierrokset	15 000	17 000	18 500
Vieras pelaajat	4 300	4 850	5 600
Klubin omat kilpailut ja tilaisuudet, kpl	50	40	40
Yritys- ja tapahtumapäivät, kpl	10	10	14
Lounasannokset ka./arkipäivä	120	120	120

Vuoden 2026 luvut ovat arvioita kauden ollessa vielä kesken. Lounasannosten määrä on keskiarvo arkipäivää kohti.

Golfareiden määrän kehitys

Kentän käyttö on kasvanut selvästi kolmen viime vuoden aikana. Koska vuoden 2026 kausi on vielä kesken, vertailukelpoisiin tarkastelu on huhti–elokuu.

Huhti–elokuu	Omat	Vieraat	Yhteensä
2024	7 813	3 537	11 350
2025	9 422	4 208	13 630
2026	9 629	5 060	14 689
Muutos 2024–2026	+23,2 %	+43,1 %	+29,4 %

Kolmessa vuodessa huhti–elokuun kierrosmäärä on kasvanut 3 339 kierroksella eli lähes 30 prosentilla. Vuosi 2025 oli voimakkaan kasvun vuosi: kierroksia kertyi 2 280 enemmän kuin edellisvuonna, ja kasvu jakautui tasaisesti omien pelaajien (+20,6 %) ja vieraspelaajien (+19,0 %) kesken. Vuonna 2026 kasvu on jatkunut erityisesti vieraspelaajissa.

Jäsenmäärä on pysynyt vakaana noin 650 jäsenessä, mutta aktiivisesti pelaavien jäsenten määrä on kasvanut. Kierrosmäärien kasvu tulee siis sekä ahkerammin pelaavasta jäsenistöstä että selvästi lisääntyneestä vieraspelaamisesta.

Klubin omien kilpailujen ja tilaisuuksien kokonaismäärä on laskenut 50:stä noin 40:een vuodessa, mutta niiden rakenne on muuttunut ravintolan kannalta edullisempaan suuntaan: seuran omien kilpailujen määrä on vähentynyt, kun taas kaupallisten tapahtumien kuten Golfkesä määrä on kasvanut. Näiden taloudellinen merkitys ravintolalle on suurempi. Yritys- ja tapahtumapäivien määrä on noussut kymmenestä neljääntoista.

Lounasmäärät ovat tasaiset ympäri vuoden. Talvella lounastajat ovat pääosin paikallisia työssäkäyviä; kesällä heidän lomansa korvautuvat golfareilla ja muilla vierailijoilla. Lounas ei siis ole kausiluonteista, mikä tasaa toiminnan ympärivuotista kannattavuutta.

Klubitalon käyttö golfkauden ulkopuolella

Marras–maaliskuussa klubitalon kokoustilassa on järjestetty keskimäärin kaksi tilaisuutta kuukaudessa ja muissa tiloissa noin yksi tilaisuus kuukaudessa. Kauden ulkopuolisen toiminnan sydän on ollut lounas arkipäivinä koko Uudenkaupungin alueelle sekä tilausravintolatoiminta.

Palvelutarve

Klubi edellyttää, että ravintolatoiminta kattaa seuraavat:

- kilpailutoimintaan liittyvät ravintolapalvelut, kilpailuruoka mukaan lukien
- golfyhteisöä ja vieraspelaajia palveleva klubilista tai à la carte
- golfyhteisön tilaisuuksiin liittyvät palvelut
- yritysysteytyksen ja yritysasiakkaiden tarpeet täyttävä palvelu
- lounastarjoilu arkisin myös golfkauden ulkopuolella
- taukotuvan tarjonta pelikaudella

Aukioloissa tulee huomioida aamu- ja iltapelaajat: lounaan tulisi olla tarjolla niin, että aamukierrokselta ehtii lounaalle ja lounaalta ehtii iltakierrokselle.

Sopimusmalli ja keskeiset ehdot

Seuraavat ehdot ovat kaikille tarjoajille samat eivätkä ole tarjouskilpailun kohteena.

- Vuokra-aika: ensimmäinen kausi määräaikainen 24 kuukautta alkaen 1.1.2027, minkä jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Irtisanomisaika kuusi kuukautta, irtisanominen tehtävä vuosittain 30.6.–30.9.
- Käyttötarkoitus: ravintola-, catering- ja tapahtumatoiminnan harjoittaminen.
- Velvollisuus ravintolatoiminnan harjoittamiseen klubitiloissa, mukaan lukien taukotuvan tarjoilusta vastaaminen pelikaudella. Taukotupa voi toimia ydinkauden ulkopuolella itsepalveluperiaatteella. Klubi antaa käyttöön yhden golfauton. Pelikauden kesto on arviolta huhtikuu–lokakuu.
- Velvollisuus caddiemaster-palvelun tuottamiseen omalla kustannuksella koko pelikauden ajan päivittäin klo 8.00–20.00: ajanvaraukset, puhelin- ja sähköpostiliikenne, greenfee- ja oheistuotemyynti, kilpailujen

tulospalvelu, golfautojen ja -pyörien vuokraus, Pro shop -myynti. Palvelu vähintään suomeksi ja englanniksi. Pelikauden kesto on arviolta huhtikuu-lokakuu.

- Caddiemasterit toimivat käytännössä myös lounaan rahastajina ja virvokkeiden myyjinä, mikä tekee palvelusta yrittäjälle resurssitehokkaan.
- Vuokralainen vastaa 1. ja 2. kerroksen tilojen siivouksesta ja saniteettitilojen kulutustarvikkeista (paperit, pesuaineet ym.) sekä taukotuvan siivouksesta. Vuokranantaja huolehtii Golfklubin toimiston siivoamisesta sekä kiinteistön ikkunoiden ja ovien pesusta.
- Golfyhteisö ei käytä tilaisuuksissaan muiden palveluntarjoajien ravintolapalveluita. Tilaisuuksien tarjoilun sisällöstä ja hinnoittelusta sovitaan aina etukäteen.
- Vuokra sisältää ravintolatilojen lämmityksen. Vuokralainen maksaa veden, jätevesimaksun ja sähkön mittauksen perusteella, arviolta 10 000 €/vuosi.
- Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Lisävuokran laskentaperuste: klubitilojen ulkopuolella tapahtuva catering- ja tapahtumatoiminta luetaan lisävuokran perusteena olevaan liikevaihtoon.
- Vakuus 3 000 €.
- Oikeus käyttää nimeä "Uudenkaupungin Golfravintola" tai vastaavaa. Nimenkäyttöoikeus päättyy sopimuksen päättyessä ja nimi on Vakka-Suomen Golf Oy:n omistuksessa.
- Kaluston kunnossapidosta ja huollosta vastaa vuokranantaja, vuokralaisen aiheuttamista vioista vuokralainen.
- Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmannelle ilman kirjallista suostumusta.

Lisäaineisto

Lisäaineisto sisältää liiketoimintatietoa, jota ei julkaista avoimesti. Lisäaineistot käydään tarjoajien kanssa läpi kahdenkeskeisissä jatkoneuvotteluissa.

Lisäaineisto:

- Vuokrasopimuspohja
- Sähkön ja veden toteutunut kulutus ja kustannus
- Luettelot keittiövarustuksesta, kalusteista, laitteista ja pientarvikkeista

Jatkoneuvottelujen vastuuhenkilö on toimitusjohtaja Tuomo Ranki, tuomo.ranki@ugk.fi. Jatkoneuvottelujen aikataulut sovitaan erikseen sähköpostilla.

Klubin oman toimintamallin selvitys

Vakka-Suomen Golf Oy selvittää samanaikaisesti, järjestetäänkö klubin ravintolatoiminta 1.1.2027 alkaen ulkopuolisen yrittäjän voimin vai klubin omana toimintana. Klubin tavoitteena on löytää paras mahdollinen toimintamalli klubin ja sen asiakkaiden kannalta. Vakka-Suomen Golf Oy pidättää oikeuden olla hyväksymättä yhtäkään tarjousta.

Tarjouksen sisältö ja muoto

Tarjous laaditaan tarjouspohjalle, joka on tämän tarjouspyynnön liitteenä. Vastaustilaa voi lisätä tarpeen mukaan ja liitteitä käyttää vapaasti. Tarjouspohja sisältää seuraavat kohdat:

Tarjoaja · Toimintakuvaus · Ravintolan aukioloajat · Taukotupa · Caddiemaster-palvelu · Caddiemaster-palvelun resurssit ja kustannus · Henkilöstö · Kokemus ja referenssit · Aloitusaikataulu · Catering ja muu toiminta klubitilojen ulkopuolella · Talous · Vuokratarjous · Kehityssuunnitelma · Sitoumus

Caddiemaster-palvelun resurssit pyydetään eriteltyinä, koska Vakka-Suomen Golf Oy vertaa saatuja tarjouksia myös klubin omaan toimintamalliin. Tarjoukset ja niiden sisältämät tiedot käsitellään luottamuksellisia.

Aikataulu

Ajankohta	Tapahtuma
ma 14.9.2026	Kilpailutus avataan, materiaali julkaistaan
ma 5.10.2026 klo 20.00	Tarjousaika päättyy
ti 6.10.2026	Aloitetaan jatkoneuvottelut, tarjouksen jättäneiden kanssa
loka-marraskuun aikana	Päätös; tarjoajille ilmoitetaan henkilökohtaisesti
1.1.2027	Toiminta alkaa
4.1.2027	Ravintola avaa ovensa

Käytännön ohjeet

Tarjousten toimittaminen: Sähköpostitse osoitteeseen tuomo.ranki@ugk.fi viimeistään ma 5.10.2026 klo 20.00. Myöhässä saapuneita tarjouksia ei käsitellä.

Materiaali: Tarjouspyyntö ja tarjouspohja osoitteessa www.ugk.fi/uutiset.

Kysymykset: Osoitteeseen tuomo.ranki@ugk.fi viimeistään ke 23.9.2026.

Lisätietoja: Tuomo Ranki, Vakka-Suomen Golf Oy / Uudenkaupungin Golf ry, tuomo.ranki@ugk.fi, p. 044 750 3899.

Liitteet

- Tarjouspohja