

## Syötteen LumiAreenan operaattorin valinta (käyttöoikeus) v. 2027-2029 (-2030-2031)

KH 12.05.2026  
513/02.08.00/2026

Valmistelija

Hallintojohtaja Henri Pätsi, p. 0401595715

Pudasjärven kaupunki omistaa Syötteellä LumiAreena -tapahtuma- ja liikunta-areenan. Kohde on otettu käyttöön vuonna 2019.

Nykyinen varaus- ja vuokraustoiminnan operointisopimus päättyy 31.12.2026. Tuloja tuottava areenan tapahtuma- ja liikuntakäyttö ovat jääneet verrattain vähäisiksi. Kaupunki tunnistaa LumiAreenan merkityksen Syötteen ja koko kaupungin matkailun kehittämiseksi, ja kaupunki on sitoutunut toimintaan ja sen kehittämiseen. Kohteella arvioidaan olevan kaupallista potentiaalia, mutta samalla on tunnistettu että potentiaalın hyödyntäminen edellyttäneee merkittäviä muutoksia areenan operointiin. Uuden toimintamallin valmisteluun on osallistettu yrittäjiä.

Uusi toimija valitaan julkisella kilpailutuksella (käyttöoikeussopimus) 3 vuoden sopimuskaudeksi, jota voidaan jatkaa kahdella yhden vuoden mittaisella optiokaudella (3+1+1).

Areenan yläkerrassa olevat liiketilat ja areenan alakerrassa oleva kuntosali ovat käytössä ja muodostavat toimivan kokonaisuuden, eivätkä kyseiset tilat kuulu operointisopimuksen piiriin.

Uusi malli tarkoittaa areenan vuokraamista valitulle yrittäjälle, jolloin vuokraustoiminta tapahtuisi yrittäjän lukuun 1.1.2027 alkaen seuraavasti:

### **- Operaattori saa:**

- käyttöoikeuden areenan saliin, yläkerran (ylätason) aulatilaa (aulatilasta kulku myös liiketiloihin), wc-tiloihin, siivoustiloihin, areenan salin yhteydessä olevaan varastoon.

(Lisätietoja: Tällä hetkellä areenan salin käyttöä suljettuihin kokouksiin/tilaisuuksiin haastaa, että yläkerran aulatilaa (jossa myös liiketilat) ja areenan välillä on vain verho. Tämä ei ollut ongelma esimerkiksi keikkakäytössä, jolloin yläkerran aulatilassa toimii narikka ja koska keikka-ajankohtina yläkerran liiketilat eivät käytännössä ole avoinna, jolloin ulkopuolisten pääsy voidaan estää myös yläkerran aulatilaa. Todennäköisesti mahdollisuus käyttää kokousta myös suljettuihin kokouksiin on kuitenkin operaattorille kaupallisesti tärkeä. Tältä osin kilpailutuksessa käytetään optiomenettelyä, jossa perusvaihtoehdon (teknisiä muutoksia em. seikan osalta ei toteuteta), pyydetään tarjoamaan optiona hinta vaihtoehdolle, jossa tilaaja (kaupunki) toteuttaa ennen sopimuskauden alkamista väliseinän yläaulan ja areenan salin välille.

Toisena toimintaa rajoittavana tekijänä on havaittu lämpimän varastotilan puute, sillä salin yhteydessä oleva varasto on pieni ja täynnä salin kalustamiseen soveltuvia kalusteita, liikuntavälineitä ja AV/PA-tekniikkaa. Tämä vaikeuttaa säännöllisessä käytössä (esim. anniskelu) tarvittavan materiaalin varastointia. Tältäkin osin kilpailutuksessa käytetään optiomenettelyä, jossa perusvaihtoehdon (teknisiä muutoksia em. seikan osalta ei toteuteta), pyydetään tarjoamaan optiona hinta vaihtoehdolle,

jossa tilaaja (kaupunki) toteuttaa ennen sopimuskauden alkamista vähintään 10 nelimetrisen kokoisen lämpimän lisävarastotilan (esim. kontti) areenan salin läheisyyteen.

Lisätietoja kohteesta, mm. suuntaa-antava pohjakuva liitteenä olevasta LumiAreenan esitteestä (sis. osittain vanhentunutta tietoa). Sivulla 3 olevassa Ylätason pohjakuvasssa oleva Monikäyttösali-niminen tila muunnettu siten, että valtaosan siitä vievät liiketilat, jotka eivät kuulu operointisopimuksen piiriin. Sisäänkäynti areenan saliin ja narikka mahtuvat kuitenkin toimimaan em. tilan vapaissa ja operaattorin käyttöön tulevilla tiloilla. Lisätietoja LumiAreenasta myös kaupungin verkkosivuilta osoitteesta

<https://www.pudasjarvi.fi/liikuntapalvelut/sisaliikuntapaikat/lumiareena/>

- kaikki areenan vuokratulot; hinnoittelusta päättää operaattori
- Operaattori voi myydä vuokraan sisältyen tai tai lisäpalveluina muita toimintaan liittyviä palveluita kuten aulapalveluita, AV-tukea esitystekniikkaan, muita kokouspalveluita, ateriapalveluita ja/tai anniskelua
- Operaattori myy kohdetta kuin omaansa, mikä mahdollistaa myös integroinnin operaattorin muuhun markkinointiin/myyntiin.

#### **Operaattori vastaa/maksaa:**

- kilpailutuksessa tarjoamansa kuukausikorvauksen
- areenan siivouksen ml. saniteettituotteet
- tilojen käytöstä tilaisuuksissa suoraan aiheutuvat kustannukset pois lukien esiintymislavan rakentamisesta ja purkamisesta sekä liikuntakäyttöön tarkoitetun lattiapinnan muun käytön ajaksi peittämisestä ja purkamisesta aiheutuvat kiinteistöhuollon kustannukset
- toiminnan edellyttämät vakuutukset (vähintään vastuuvakuutus, tarvittaessa operaattorin oman toiminnan vakuutukset)

#### **Areenan omistaja (kaupunki) vastaa/maksaa:**

- muut kulut, mm. sähkö, lämpö, vesi, kiinteistöhuolto, jätehuolto, vartiointi, rakennuksen vakuutukset
- liikuntakäytön edellyttämien pukuhuoneiden käyttöoikeuden järjestäminen operaattorille (areenan vieressä olevat pukuhuoneet on vuokrattu muulle toimijalle)
- ohjaus linkillä kaupungin verkkosivuilta operaattorin verkkosivuille
- perehdytyksen kohteen AV-laitteisiin
- perehdytyksen kohteen turvallisuusasioihin

Kilpailutuksessa kysytään korvauksen määrää (alv 0), jonka tarjoaja tarjoaa kaupungille kuukaudessa (alv 0). Valintaperusteena on pisteytys siten, että perushinnan painoarvo on 50 % ja optioiden sisältävien hintojen painoarvot 15 % (väliseinä toteutetaan), 15 % (lisävarastotila toteutetaan) ja 20 % (sekä väliseinä että lisävarastotila toteutetaan). Mitä suurempia ovat tarjotut hinnat, sitä korkeampi on pisteytys. Operaattorin valinta tehdään viimeistään syksyllä 2026, jotta operaattori voi aloittaa markkinoinnin/myynnin 1.1.2027 alkavasta ajankohdasta eteenpäin.

**HUOM!** Tilaaja päättää hankintapäätöksen tehdessään, valitseeko se kilpailutuksen voittajalta perustarjouksen vai jonkun optioista sisältävän vaihtoehdon. Tarjoaja voi pyrkiä varmistamaan väliseinän ja/tai lisävarastotilan toteuttamisen ja tältä osin areenan paremman hyödynnettävyyden tarjoamalla näissä vaihtoehdossa niin paljon

perushintaa paremman hinnan, että tilaaja päätyy toteuttamaan muutostyön/muutostyöt.

Edellä esittelytekstissä esitetty ei sido tilaajaa kilpailutuksessa, vaan lopulliset (mahdollisesti esittelytekstistä osin muuttuneet) tiedot julkaistaan hankintailmoituksessa.

Hankintailmoituksen luonnos ja muuta oheismateriaalia on toimitettu kaupunginhallituksen jäsenille oheismateriaalina.

Yritysvaikutusten arviointi: Vaikutukset ovat suorat ja merkittävät operaattoriksi valitulle yritykselle. Lisäksi merkittäviä vaikutuksia on Syötteellä toimiville matkailualan yrityksille. Parhaimmillaan LumiAreenasta kehittyy vilkas tapahtuma- ja kokouskeskus, mikä voi vaikuttaa laajaa joukkoon paikallisia yrityksiä.

Kaupunginjohtajan esitys

Kaupunginhallitus hyväksyy ko. hankinnan kilpailutusasiakirjojen keskeiset periaatteet. Yksityiskohtia voidaan tarkentaa virkatyönä ennen kilpailutuksen käynnistämistä.

Päätös

Jakelu