

Intresseförfrågan avseende hyra av restauranglokal

1.1 Allmän information om hyresvärd

Arvika Näringslivscentrum (ANC) är en viktig aktör för kompetensutveckling, utbildning och näringslivsutveckling i västra Värmland. Verksamheten drivs som en ekonomisk förening och ägs av Arvika kommun, Westra Wermlands Sparbank, IUC Värmland samt LO Örebro Värmland.

ANC arbetar för att stärka regionens kompetensförsörjning genom utbildningar, projekt, konferensverksamhet och samverkan mellan offentlig sektor, näringsliv och utbildningsaktörer. I huset finns bland annat yrkeshögskola, vuxenutbildning, konferensverksamhet, företagshotell och Restaurang Skeppet.

Verksamheten präglas av nära samarbete med arbetslivet och ett tydligt fokus på att skapa möjligheter för människor att komma vidare till arbete eller studier. ANC driver även utvecklingsprojekt och kompetensinsatser för företag och organisationer i hela regionen.

Arvika Näringslivscentrum är samtidigt en mötesplats där utbildning, företagande och samhällsutveckling samlas under samma tak. I fastigheten finns omkring 50 företag och organisationer vilket skapar en dynamisk miljö med dagliga besökare, konferensgäster, studerande och verksamheter.

1.1.1 Beskrivning av uthyrningsverksamheten

Arvika Näringslivscentrum Ek. för. välkomnar verksamhetsförslag avseende drift av Restaurang Skeppet.

Verksamheten omfattar drift av lunchrestaurang i Arvika Näringslivscentrums lokaler. Restaurangen är öppen för allmänheten. Verksamheten bedrivs i en miljö där utbildningsverksamhet förekommer.

Detta dokument avser en öppen och affärsmässig intresseförfrågan för hyra och drift av Restaurang Skeppet. Förfarandet genomförs som ett kommersiellt urvalsförfarande för uthyrning av restaurangverksamhet. Målet är att ingå hyresavtal med en långsiktig och professionell restauratör.

Upplåtelsen innebär inte övertagande av befintlig verksamhet, kundstock, personal, avtal eller bolag. Restauratören bedriver självständig näringsverksamhet i hyrd lokal under upplåtet verksamhetsnamn enligt särskilt licensierat nyttjande. Restaurang Skeppet är ett av ANC upplåtet verksamhetsnamn och innebär inte att restauratören övertar tidigare bedrivna verksamheter eller inträder i tidigare rättsförhållanden.

1.1.2 Omfattning

Detta förfarande utgör inte offentlig upphandling enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) och innebär inte heller tilldelning av tjänstekoncession. Förfarandet avser kommersiell upplåtelse av lokal och verksamhetsmöjlighet.

Verksamheten omfattar:

- Drift av Restaurang Skeppet.
- Lunchservering för allmänheten.
- Restauratören ska kunna erbjuda catering, fika och lunch vid möten. Beställningar från ANC och verksamheter i huset sker vid behov och på affärsmässiga villkor utan garanterade volymer eller exklusivitet.
- I anslutning till restauranglokalen bedrivs även utbildningsverksamhet inom restaurang och livsmedel. Delar av restaurangköket upplåts separat till utbildningsverksamhet, vilket innebär att samverkan mellan restauratör och utbildningsverksamhet är en naturlig del av miljön.

- Restauratören bedriver verksamheten självständigt och ansvarar för verksamhetens ekonomi, personal, inköp och dagliga drift.

ANC deltar inte i restaurangens löpande drift, prissättning, personalhantering eller affärsbeslut. ANC lämnar inga garantier avseende omsättning, kundunderlag, besöksvolym eller ekonomiskt utfall.

1.2 Förfarande

Arvika Näringslivscentrum genomför en öppen intresseförfrågan för att välja extern restauratör till Restaurang Skeppet.

Urvalet kommer att genomföras affärsmässigt och objektivt med fokus på långsiktighet, kvalitet och ekonomisk stabilitet.

Arvika Näringslivscentrum förbehåller sig rätten att:

- föra dialog med en eller flera intressenter
- begära förtydliganden
- förkasta samtliga verksamhetsförslag
- avbryta processen om sakliga skäl föreligger

1.3 Tidsplan

Aktivitet	Datum
Publicering av intresseförfrågan	2026-06-01
Sista dag för inlämnande av verksamhetsförslag	2026-06-30
Intervjuer/presentationer	Enligt överenskommelse
Driftstart	Enligt överenskommelse

1.4 Verksamhetsförslag

Verksamhetsförslag ska innehålla samtliga efterfrågade uppgifter och bilagor.

Restauratören ansvarar själv för att förslaget är komplett.

1.5 Sekretess

ANC eftersträvar öppenhet och affärsmässighet i processen. Eventuell sekretessprövning sker enligt tillämplig lagstiftning.

Restauratör som önskar sekretess ska särskilt ange:

- vilka uppgifter sekretessen avser
- varför uppgifterna bedöms omfattas av sekretess
- vilken skada som skulle uppstå vid utlämnande

ANC kommer att hantera inkomna handlingar affärsmässigt och med beaktande av tillämplig lagstiftning.

2. Kravspecifikation

2.1 Verksamhetsbeskrivning

Restaurang Skeppet ska bedrivas som:

- lunchrestaurang
- verksamhet i en miljö där utbildningsverksamhet förekommer

Verksamheten ska präglas av:

- god service
- professionellt bemötande
- god kvalitet
- samarbetsförmåga

2.2 Öppettider

Restaurangen ska som utgångspunkt hålla öppet vardagar dagtid. Öppettider fastställs i dialog med ANC.

Restauratören ska ha god flexibilitet och samarbetsförmåga gentemot husets verksamheter.

2.3 Samverkan med utbildningsverksamheten

Eventuell medverkan inom praktik eller arbetsplatsförlagt lärande sker efter särskild överenskommelse och inom ramen för restauratörens ordinarie verksamhet.

2.4 Lokaler och inventarier

Lokaler upplåts av Arvika Näringslivscentrum.

Befintliga inventarier och utrustning upplåts i befintligt skick om inget annat avtalas.

Restauratören ansvarar för:

- vård av inventarier
- daglig skötsel

2.5 Hyres- och driftvillkor

2.5.1 Hyra

Fast hyra uppgår till: **455 000 kronor per år exklusive moms.**

Hyran faktureras månadsvis i förskott. Hyresnivån har fastställts utifrån en samlad bedömning av lokalens skick, inventarier, användningsområde och marknadsmässiga förutsättningar.

2.5.2 Vad som ingår

I hyran ingår:

- el
- vatten
- värme
- användning av befintliga inventarier

Lokalvård och övriga tjänster ingår inte.

2.5.3 Indexreglering

Hyran indexregleras årligen enligt KPI med oktober månad som basmånad.

2.6 Ekonomiskt ansvar

Restauratören ansvarar fullt ut för:

- personal
- livsmedelsinköp
- arbetsgivaravgifter
- försäkringar
- tillstånd
- sophantering kopplad till verksamheten
- lokalvård
- egen utrustning utöver befintligt inventarium

Restauratören bär hela affärsrisken. Arvika Näringslivscentrum garanterar ingen omsättning och äger rätt att anlita annan leverantör för lunch, fika och cateringtjänster.

2.7 Hygien och livsmedelshantering

Restauratören ansvarar för att:

- samtliga livsmedelslagar följs
- egenkontroll upprättas
- erforderliga tillstånd finns

2.8 Miljö och hållbarhet

Restauratören ska bedriva verksamheten med hänsyn till miljömässig hållbarhet.

Det är meriterande med:

- minskat matsvinn
- hållbara råvaruval
- klimatsmarta alternativ

3. Kvalificeringskrav

3.1 Registrering

Restauratören ska:

- vara registrerad för F-skatt
- vara fri från skulder avseende skatter och avgifter
- ha ordnad ekonomi

3.2 Teknisk och yrkesmässig kapacitet

Restauratören ska ha erfarenhet av restaurangverksamhet eller annan relevant serviceverksamhet. Erfarenhet av utbildning av kökspersonal är meriterande. Referenser ska kunna lämnas på begäran.

4. Innehåll i verksamhetsförslag

Verksamhetsförslaget ska innehålla:

1. Företagspresentation
2. Beskrivning av verksamhetsidé och koncept
3. Beskrivning av lunchutbud
4. Plan för catering och service till möten och konferenser
5. Beskrivning av den eventuella samverkan med utbildningsverksamheten
6. Bemanningsplan
7. Ekonomisk kalkyl och budget
8. Referenser

5. Urval och bedömning

5.1 Bedömningsgrunder

Arvika Näringslivscentrum kommer att göra en samlad bedömning av inkomna verksamhetsförslag utifrån vilken aktör som bedöms ha bäst förutsättningar att långsiktigt driva och utveckla Restaurang Skeppet. Urvalet sker affärsmässigt och utan otillbörligt gynnande av enskild aktör. ANC kommer att göra en samlad affärsmässig bedömning där verksamhetens kvalitet och långsiktighet väger tyngre än enbart ekonomiskt erbjudande.

Bedömning sker utifrån:

- verksamhetsidé
- kvalitet i lunchkoncept
- förståelse för verksamheten
- möjlighet att erbjuda konferensservice till ANC och verksamheter i huset
- samverkan med utbildningsverksamheten
- samarbetsförmåga
- hållbarhetsarbete
- genomförbarhet

Presentation/intervju kan komma att genomföras. ANC kommer att dokumentera urvalsprocessen och grunderna för beslut. Person med jäv eller intressekonflikt deltar inte i urvalsprocessen.

6. Hyres- och samarbetsavtal

Närmare villkor regleras i separat hyresavtal. Beslut om avtal kan komma att förutsätta godkännande av behörigt organ inom ANC.

6.1 Avtalstid och upplåtelseform

Hyresavtal tecknas för en period om 3 år. Rätten att använda namnet Restaurang Skeppet gäller endast under avtalstiden och får inte överlåtas vidare utan ANC:s skriftliga godkännande. Restauratören bedriver verksamheten i egen regi och på marknadsmässiga villkor.

6.2 Driftstart

Driftstart sker enligt överenskommelse.

6.3 Försäkringar

Restauratören ska under hela avtalstiden inneha:

- ansvarsförsäkring
- företagsförsäkring

Bevis ska kunna uppvisas på begäran.

6.4 Hävning

Avtalet kan hävas om restauratören:

- väsentligt brister i sina åtaganden,
- bryter mot lagar eller myndighetskrav,
- saknar ekonomisk förmåga att fullgöra avtalet,
- försätts i konkurs.

6.5 Force majeure

Part är befriad från ansvar om fullgörandet hindras av omständighet utanför parts kontroll.

7. Övrigt

Arvika Näringslivscentrum förbehåller sig rätten att:

- anta eller förkasta inkomna verksamhetsförslag,
- föra dialog med en eller flera intressenter,
- avbryta processen utan ersättningskyldighet om sakliga skäl föreligger.

Detta förfarande innebär ingen skyldighet för Arvika Näringslivscentrum att teckna avtal med restauratör.

8. Kontakt

Verksamhetsförslag och eventuella frågor skickas till:

Maria Westby

Arvika Näringslivscentrum Ek. för.

maria.westby@aanc.se