

Luonnos

3.4.2018

Yhteistyösopimus Hirvensalmen kunnan ja Attendo Oy:n välillä

1. OSAPUOLET

Hirvensalmen kunta (myöhemmin "Hirvensalmi" tai "Kunta" tai "Myyjä")

Y-tunnus 0164384-1

Keskustie 2, 52550 Hirvensalmi

Yhteyshenkilö: Seppo Ruhanen

Puh. 0500 371 388

Attendo Oy

PL 750, (Porkkalankatu 22 A), 00181 Helsinki

Y-tunnus: 1755463-2

Yhteyshenkilö: Pertti Karjalainen

Puh. 050 511 0191

2. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Tämän sopimuksen tarkoituksena sopia niistä periaatteista ja ehdoista, joiden perusteella myöhemmin mainitut kohdat toteutetaan erillisillä asiakirjoilla. Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan sitovasti niistä sopimuskohdista, joista ei tehdä erillistä asiakirjaa.

3. SOPIMUKSEN TAUSTA

Tulevassa sote- ja maakuntauudistuksessa 1.1.2020 alkaen sosiaali- ja terveystalvelujen järjestämisvastuu siirtyy nykyisiltä kunnilta ja kuntayhtymiltä maakunnalle, joka solmii kolmen vuoden määräaikaisen vuokrasopimuksen kaikista kunnan omistamista sote-käytössä olevista kiinteistöistä. 1.1.2023 alkaen kunnilla ei ole takuuta siitä, että maakunta jatkaisi vuokrasopimusta kaikkien kiinteistöjen osalta ja tällöin riskiksi jää tarve alaskirjaukselle sekä sote-palvelujen siirtyminen kunnan ulkopuolelle.

4. KAUPAT RAKENNUKSISTA

Attendo ostaa Hirvensalmen palvelukeskuksen, Heikinkodin ja Hirvensalmen terveyskeskuksen rakennukset miljoonalla viidelläsadallatuhanella eurolla (1 500 000 €). Maapohja jää kunnalle. Rakennusten kaupasta tehdään erillinen kauppakirja. Kauppahinta maksetaan kappaleessa kahdeksan määritetyllä tavalla.

Nykyisten palvelujen saumattoman jatkumisen ja Etelä-Savon sosiaali- ja terveystalvelujen kuntayhtymän (myöhemmin Essote) ja Hirvensalmen välisen perussopimuksen vuoksi Essote jatkaa palveluntuotantoa kaikissa kiinteistöissä normaalisti sote-uudistuksen alkuun saakka. Hirvensalmen ja Essoten väliset vuokrasopimukset säilyvät voimassa sellaisenaan.

5. TERVEYS- JA SOTE-KESKUSPALVELUT HIRVENSALMELLA

Attendo aloittaa sote-keskuspalvelujen tuottamisen Hirvensalmella sote-uudistuksen astuessa voimaan 1.1.2021. Mikäli Etelä-Savon maakunta saa mahdollisuuden ja rahoituksen valinnanvapauspilottiin ennen vuotta 2021, Attendo aloittaa mahdollisuuksien mukaan suoran valinnan palveluita pilotin puitteissa. Asia sovitaan yhdessä kunnan, maakunnan/Essoten ja Attendon kesken. Sote-keskusta varten Attendo joko vuokraa tai rakentaa itse soveltuvat tilat.

Mikäli Attendo ostaa tai vuokraa Hirvensalmen kunnalta sote-keskusta varten tiloja tai tontin, tehdään asiasta erillinen kauppakirja tai vuokrasopimus.

Attendo sitoutuu sote-uudistuksen astuessa voimaan tuottamaan Hirvensalmella tulevan valinnanvapauslainsäädännön mukaisia suoran valinnanvapauden piiriin kuuluvat palvelut, t.s. sote-keskuspalvelut ja suunhoidon yksikön palvelut. Suoran valinnan sote-keskuksen ja suunhoidon yksikön palveluihin kuuluvat tulevassa järjestelmässä muun muassa lääkäri- ja hoitajavastaanotot, sosiaalipalvelujen ohjaus ja neuvonta ja erikoislääkärin vastaanottoja sekä suun hoidon palvelut.

Valinnanvapauteen kuuluvien palveluiden lisäksi Attendo sitoutuu tuottamaan Hirvensalmella työterveyshuollon lakisääteiset ja sairaanhoidon palvelut. Lisäksi Attendo tuottaa maakunnan sekä maakunnan linjauksen mukaisia muita palveluita mahdollisuuksien mukaan. Attendo pyrkimyksenä on tuottaa palveluita Hirvensalmella mahdollisimman laajasti.

Mikäli Attendon tuottamien palvelujen laajuus supistuu edellä mainitusta tasosta tai toiminta päättyy ensimmäisen kuuden vuoden aikana, maksaa Attendo kertakorvauksena sanktion seuraavasti:

- Sanktion määrä on ensimmäiseltä kalenterivuodelta (1.1.2020 alkaen) 300 000 euroa ja se pienenee 50 000 eurolla kokonaista toimintavuotta kohden

6. IKÄÄNTYNEIDEN HOIVAPALVELUT

Attendo rakentaa nykyisen Hirvensalmen palvelukeskuksen ja Heikinkodin korvaajaksi noin 60-paikkaisen ikääntyneiden hoivakodin Hirvensalmelle. Hoivakodissa tulee olemaan noin 30 paikkaa tehostettua palveluasumista ja noin 30 paikkaa kevyempään senioriasumiseen tarkoitettua paikkaa. Palvelutuotanto uudessa hoivakodissa alkaa sote-uudistuksen astuessa voimaan.

Attendo ehdottaa välivuokrauksen käyttöönottoa uudessa ikääntyneille rakennettavassa hoivakodissa. Välivuokrauksella kiinteistöön rakentamisessa sitoutunut arvonalisävero saadaan vähennettyä, joka johtaa pysyvästi alhaisempiin asukasvuokriin (vuokra tällöin enintään Kela III- raja, 534,58 €/kk). Välivuokraus on kunnalle riskitön eikä se aiheuta mitään lisäkustannuksia. Markkinaoikeus ja ympäriministeriö ovat todenneet, ettei välivuokraus vaaranna kilpailuneutraliteettia eikä se ole hankintalain vastainen.

Hoivakodin rakentamista varten Hirvensalmen kunnan tulee osoittaa tontti, jolle hoivakoti on mahdollista rakentaa enintään kahteen kerrokseen.

Attendo joko ostaa tai vuokraa tulevan hoivakodin tontin. Tontin alustavaksi hinnaksi asetetaan 35 €/k-m² (sallittu kerrosala), josta vuosivuokra on 5 %. Tontin vuokraamisesta tai ostamista laaditaan erillinen kauppakirja tai vuokrasopimus.

7. ATERIAPALVELUT

Ateriapalvelut on suunniteltu kuulumaan maakunnan omaksi toiminnaksi tulevassa sote-maakunnassa. Attendo sitoutuu tuottamaan sote-maakunnalle, Hirvensalmen kunnalle ja/tai suoraan hirvensalmelaisille asiakkaille ateriapalveluita. Laajat ateriahankinnat tulee hankintalain mukaisesti kuitenkin kilpailuttaa. Ateriat tullaan valmistamaan rakennettavan hoivakodin valmistuskeittiössä.

Ateriahinnoittelussa Attendo sitoutuu maakunnalliseen, kilpailukykyiseen hintatasoon:

- kotiin vietävät ateriat noin 8 €/kpl
- hoivapalvelun ateriapaketti noin 14 €/vrk
- yksittäiset lounaat (mm. henkilöstöruokailu) noin 4 €/kpl.

8. MUUT EHDOT JA HUOMIOITAVAT ASIAT

Kiinteistöjen hallinta- ja omistusoikeus säilyy Hirvensalmella siihen asti, kunnes koko kauppahinta on maksettu. Kauppahinnan maksu jaksetaan siten, että kauppahinta suoritetaan kolmessa erässä seuraavasti:

- Kauppahinnasta 20 % maksetaan kauppakirjan allekirjoitushetkellä
- Kauppahinnasta 40 % maksetaan 5.1.2019.
- Kauppahinnasta 40 % (jäljellä oleva osuus) 1.12.2019.

Ennen kuin 100 % kauppahinnasta on maksettu, Attendolla ei ole oikeutta periä vuokraa kaupan kohteena olevista kiinteistöistä, oikeutta irtisanoa nykyisiä vuokrasopimuksia eikä vastuuta kiinteistöjen ylläpito- tai pääomakustannuksista.

Hirvensalmen kunta sitoutuu irtisanomaan nykyiset vuokrasopimukset kaupan kohteena olevista kiinteistöistä siten, että nykyisen vuokralaisen vuokrasopimus päättyy sote-uudistuksen astuessa voimaan. Ostaja sitoutuu siihen, että uusi hoivakoti ja sote-keskus ovat valmiita ja käyttöön otettavissa irtisanottavien vuokrasopimusten päättymishetkellä. Tarkan ajankohdan vuokrasopimusten irtisanomisajankohdasta Myyjälle ilmoittaa Ostaja.

Hirvensalmen kiinteistöihin on saattanut sitoutua arvonlisävero. Niin kauan kuin kunta tai kuntayhtymä toimii kiinteistöissä operaattorina (loppukäyttäjänä), ei arvonlisäveroa tarvitse palauttaa. Toiminnan siirtyessä Attendolle tai sen konserniyritykselle, palauttaa Hirvensalmen kunta arvonlisäveron ja Attendo korvaa laskua vastaan summan kokonaisuudessaan Hirvensalmelle. Vastuu kiinteistön ylläpidosta ja oikeus periä vuokraa säilyy Hirvensalmen kunnalla, kunnes kauppasumma on maksettu kokonaisuudessaan.

Attendo vastaa kaikkien kaupan kohteena olevien rakennusten käytöstä sen jälkeen, kun kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan. Kaupan kohteille pyritään löytämään jatkokäyttömahdollisuuksia. Mikäli jatkokäyttömahdollisuuksia ei kuitenkaan löydy, vastaa Attendo kiinteistöjen purkamisesta kustannuksineen. Mahdollinen purkaminen toteutetaan 30.6.2023 mennessä. Rakennuksia ei pureta ennen kuin uudet toimitilat ovat valmiit ja tuotantokäytössä. Rakennukset ovat osapuolten yhteisen näkemyksen mukaan elinkaarensa päässä eikä jatkokäyttö ole mahdollista ilman merkittäviä kustannuksia.

Attendon tuottaessa terveys- ja sosiaalipalveluita, kaikki työntekijät täyttävät lain terveydenhuollon ammattihenkilöistä (28.6.1994/559) ja lain sosiaalihuollon ammattihenkilöistä (817/2015) mukaiset edellytykset. Laki varmistaa muun muassa, että terveyden- ja sosiaalihuollon ammattihenkilöllä on ammattitoiminnan edellyttämä koulutus ja tehtäviensä edellyttämä kielitaito. Sosiaali- tai terveydenhuollon ammattihenkilöiden tiedot löytyvät avoimesta JulkiTerhikki-rekisteristä ja JulkiSuosikki-rekisteristä.

Kiinteistöissä tällä hetkellä työskentelevän henkilöstön työnantaja Essote päättää mahdollisesta liikkeenluovutusta koskevasta ja muista työntekijöihinsä liittyvistä asioista. Attendo sitoutuu noudattamaan työsopimuslain liikkeen luovutusta koskevaa sääntelyä mikäli Essote päätyy siihen, että kyseessä on liikkeen luovutus.

Sopimukseen ei sisälly ehtoja minkään muun sosiaali- ja terveysalan toimijan toiminnan rajoittamisesta ja osapuolet ymmärtävät, että Hirvensalmen kunta kilpailuttaa kaikki tulevat hankintansa hankintalain mukaisesti, mikäli hankintalaki näin vaatii

Tämä sopimus on voimassa riippumatta siitä toteutuuko suunniteltu sote-uudistus tai sen valinnanvapausosio.

9. SALASSAPITO

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa toisiltaan saamansa luottamuksellisiksi katsottavat aineistot ja tiedot, jotka ovat lain perusteella salassa pidettäviä sekä olemaan käyttämättä niitä muihin kuin tämän sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin. Salassapitovelvollisuuden rikkomisena ei pidetä viranomaisten velvoittavan määräyksen perusteella tapahtuvaa tietojen luovuttamista viranomaisille tai muulle taholle.

10. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN JA MUUTTAMINEN

Ostajalla ei ole oikeutta ilman Myyjän suostumusta osaksikaan siirtää sopimusta kolmannelle. Ostajalla on kuitenkin oikeus tarvittaessa siirtää osa sopimuksesta toiselle varsinaista palvelutuotantoa harjoittavalle konserniyhtiölle tai kiinteistön omistamista varten perustettavalle kiinteistöosakeyhtiölle. Myyjällä on oikeus siirtää sopimus sellaiselle kolmannelle osapuolelle, jolle Myyjän tehtävät siirtyvät kokonaan tai osittain.

Sopimusmuutokset on tehtävä kirjallisesti. Kirjallisiksi sopimusmuutoksiksi katsotaan myös sähköisessä muodossa tehdyt muutokset.

11. SOPIMUKSEN PURKAMINEN JA PÄÄTTÄMINEN

Kumpikin Osapuoli saa purkaa sopimuksen kokonaan tai osittain, jos toinen Osapuoli on olennaisesti rikkonut sopimusvelvoitteitaan tai on ilmeistä, että olennainen sopimusrikkomus tulee tapahtumaan. Olennaisena sopimusrikkomuksena pidetään muun muassa sitä, että Osapuoli on olennaisesti viivästynyt suorituksessaan tai viivästyksset ovat toistuvia.

Myyjällä on oikeus irtisanoa sopimus päättymään välittömästi, jos Ostajan taloudellisten tai muiden olosuhteiden havaitaan muuttuneen olennaisesti niin, ettei voida olettaa ostajan täyttävän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan eikä luotettavaa selvitystä velvoitteiden täyttämisestä anneta. Irtisanominen on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun Myyjä sai tiedon irtisanomisperusteen olemassaolosta.

12. ERIMIELISYYDET JA SOVELLETTAVA LAKI

Tätä sopimusta koskevat asiat ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin.

Jos kiistakysymys ei ratkea neuvotteluin, erimielisyydet jätetään ratkaistavaksi ensiasteena Myyjän kotipaikan yleiseen alioikeuteen. Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

13. JAKELU

Tätä sopimusta on tehty kaksi (2) samansanaista kappaletta, yksi kummallekin Osapuolelle

14. ALLEKIRJOITUKSET

Aika:

Paikka:

xxxxkuun xx. päivänä 2017

xxxxssä

Seppo Ruhanen
kunnanjohtaja, Hirvensalmen kunta

Pertti Karjalainen
toimitusjohtaja, Attendo Oy