

Kunnanhallitus	§ 18	28.01.2019
Valtuusto	§ 9	06.02.2019
Kunnanhallitus	§ 38	18.02.2019
Kunnanhallitus	§ 66	01.04.2019
Kunnanhallitus	§ 85	23.04.2019
Kunnanhallitus	§ 102	13.05.2019
Kunnanhallitus	§ 116	10.06.2019
Valtuusto	§ 29	18.06.2019
Kunnanhallitus	§ 226	25.11.2019
Kunnanhallitus	§ 249	09.12.2019

Kotisalo -kokonaisuuden myyminen Attendo Oy:lle/ Valtuuston päätöksen toimeenpano

36/02.07.00/2018

KH 28.01.2019 § 18

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Hartolan kunnan suorassa omistuksessa on neljä Päijät-Hämeen hyvinvointikuntaytymän toimintaan vuokrattua sotekiinteistöä 1.1.2019 .

1) Terveysasema

Valmistumisvuosi on 1995 ja huoneistoala 1819 m². Rakennukseen on tehty laajat muutostyöt vuonna 2015, jolloin tehtiin käyttötarkoituksen muutos vanhusten palvelukeskuksesta terveysasemaksi. Tiiliverhotun rakennuksen talotekniikka on pääosin uusittu peruskorjauksen yhteydessä. Rakennuksessa toimii tällä hetkellä perusterveydenhuollon vastaanottotoiminnot.

2) Kotisalo mukaan lukien toimiva keskuskeittiö

- tehostetun palveluasumisen kokonaisuus 45 paikkaa ja 7 välimuotoista asuntoa
- kokonaisala 3858 m²
- uudisosa 1350 m² valmistunut vuonna 2015
- korjausosa 1243 m² valmistunut vuonna 1955 ja saneerattu pääosin 2016

3) Kotiharju

- 856 m², valmistunut vuonna 1994
- 14 -paikkainen tehostetun palveluasumisen yksikkö

4) Eläinlääkäritalo

- 309 m², valmistunut vuonna 1985
- eläinlääkärin vastaanotto toiminta ja vuokra-asunto

Maakunta- ja soteuudistuksen voimaantulon luonnoksen mukaan maakunnan tehtävissään tarvitsema omaisuus turvataan osin omaisuuden siirroilla ja osin vuokraamalla. Kunnan omistuksessa olevien sosiaali- ja

terveydenhuollon kiinteistöjen osalta maakunnan voimaanpanolaissa todetaan, että maakunnan ja kunnan välillä solmitaan toimitilojen hallinnasta vuokrasopimus siten, että se on voimassa 3 vuotta. Maakunnalla on oikeus pidentää vuokrasopimuksen voimassaoloa yhdellä vuodella. Siirtymäkauden jälkeen maakunta arvioi tilatarpeensa. Mahdollisesti tyhjilleen jäävien kiinteistöjen osalta talousvaikeuksiin joutuneille kunnille voidaan myöntää valtionavustusta tai valtion harkinnanvaraista tukea.

Hartolan kunnan järjestämistä sosiaali- ja terveydenhuollon palveluissa on kunnanvaltuuston päätöksellä luovutettu Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymälle 1.1.2017 lukien.

Kunta on neuvotellut hyvinvointikuntayhtymän kanssa hyvässä yhteistyössä sotepalvelujen järjestämisestä. Viime syksynä pidetyssä vuonna 2019 koskevassa palvelusopimusneuvottelussa on sovittu, että selvitetään yhteistyössä lähipalvelut turvaava menettely, jolla sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut turvataan 1.1.2020 lukien.

Kunta järjesti avoimen tarjouskilpailun Kotisalo -kokonaisuuden myynnistä keväällä 2018. Kilpailuun ilmoittautui neljä yksityistä toimijaa, joista kaksi jätti ostotarjouksen määräaikaan mennessä.

Kotisalo -kokonaisuuden myyntiä valmisteltiin tiivissä yhteistyössä hyvinvointikuntayhtymän kanssa. Espero Care Oy voitti tarjouskilpailun.

Myynti ei edennyt kaupaksi saakka, koska Valtiokonttori vaati syksyllä 2018 kunnan täytetakausta ostajalle siirtyvän 3,7 miljoonan euron ARA -ehtoisen lainan osalta. Tähän ostaja ja myyjä eivät voineet tahoillaan suostua ja ostotarjous on rauennut. Ehtojen kiristyminen tapahtui kesken myyntiprosessin. Tämä on vaikeuttanut myös muiden kuin Hartolan kunnan kiinteistökauppojen toteuttamista.

Kunnan tavoitteena on edelleen turvata pitkällä tähtäimellä huonokuntoisten ja muistisairaiden vanhusten asumispalvelujen saatavuus lähipalveluna omalla paikkakunnalla, turvata henkilöstön työpaikat sekä turvata kunnan tekemä huomattava investointi ja suojata ARA -rahoitetun kiinteistövarallisuuden arvo myymällä kiinteistökokonaisuus yksityiselle toimijalle.

Kauppan kariuduttua Espero Care Oy on jatkanut kunnan johdon kanssa keskustelua Kotisaloon ja Kotiharjun vuokrauksen osalta, siten että solmittaisiin pitkäaikainen 15 vuoden vuokrasopimus kunnan kanssa ja Espero maksaisi kertakorvauksena 2,3 milj. euroa.

Lisäksi Attendo Oy on tehnyt tammikuussa 2019 tunnustelun mahdollisuudesta tehdä pitkäaikainen vuokraus/ostotarjous Kotisalo -kokonaisuudesta.

Kotisalo -kokonaisuuden vuokrauksesta/ostamisesta pyydetään tästä syystä

määräaikaan 28.2.2019 mennessä sitovat tarjoukset.

Terveysasema -kiinteistöstä ei ole esitetty tiedusteluja, mutta kunnan ei ole tarpeen omistaa terveysasemaa palvelujen tuotannon tai tulevan maakunta- ja soteuudistuksen näkökulmasta, jos perusterveydenhuollon palveluja tuottavalla toimijalla on aikomus sen ostamiseen.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että valtuusto antaa hallitukselle luvan valmistella Kotisalo -kokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen myyntiä ja/tai vuokrausta yksityiselle ikääntyneiden hoiva- ja asumispalveluiden palveluntuottajalle.

Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että se antaa hallitukselle luvan valmistella tällä valtuustokaudella terveysasemakiinteistön myyntiä/vuokrausta yksityiselle perusterveydenhuollon palveluntuottajalle.

Kunnanhallitus päättää, että se pyytää avoimella tarjouspyynnöllä tarjouksia Kotisalo -kokonaisuuden ostosta ja/tai vuokrauksesta 15 vuoden määräaikaisella sopimuksella. Tarjouksia pyydetään 28.2.2019 klo 15 mennessä. Päätös on ehdollinen valtuuston 6.2.2019 päätökselle.

Päätös
VALT 06.02.2019 § 9

Hyväksyttiin.

Ehdotus

Valtuusto päättää, että se antaa hallitukselle luvan valmistella

1) Kotisalo -kokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen myyntiä ja/tai vuokrausta yksityiselle ikääntyneiden hoiva- ja asumispalveluiden palveluntuottajalle.

2) tällä valtuustokaudella terveysasemakiinteistön myyntiä/vuokrausta yksityiselle perusterveydenhuollon palveluntuottajalle.

Päätös

1) Hyväksyttiin.

KH 18.02.2019 § 38

2) Hyväksyttiin.

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Hartolan kunta pyytää Hartolan vanhustenhuollon rakennuksista osto- /vuokraustarjouksia tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti.

Myynnin tai vuokrauksen kohteena olevat ovat seuraavat rakennukset:
1. ikääntyneiden tehostettua palveluasumista tarjoava Kotisalo (45 paikkaa) ja ikääntyneiden välimuotoisia vuokra-asuntoja tuettuun asumiseen (7 paikkaa), johon kuuluu myös keskuskeittiö

2. Eläinlääkäritalo, jossa on eläinlääkärin vastaanotto sekä erillinen vuokra-asunto, joka on tällä hetkellä vuokrattu
3. Kotiharju –yksikkö, jossa on ikääntyneille 14 asumispaikkaa/asuinhuonetta sisältäen oman wc/kylpyhuoneen.

Rakennuksissa tuotettavien palveluiden tuotanto- ja järjestämisvastuu on siirretty valtuuston päätöksellä 1.1.2017 Päijät-Hämeen hyvinvointiyhtymälle. Nykyinen vanhustenhuollon PHHYKY:n henkilökunta siirtyy liikkeenluovutuksen periaattein kilpailutuksessa valitun tahon palvelukseen.

Tavoitteena on, että ulkoistettu palvelutuotanto käynnistyisi aikaisintaan 1.6.2019 ja viimeistään 1.1.2020.

Hartolan kunta pyytää tarjousta seuraavasti

- A: ensisijaisesti koko Kotisalo -kokonaisuuden ostamisesta
- B: toissijaisesti kokonaisuuden vuokraamisesta vähintään 15 vuoden vuokrasopimuksella, johon liittyy ostotarjous osasta kokonaisuutta
- C. viimesijaisesti Kotisalo –kokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen vuokrauksesta vähintään 15 vuoden vuokrasopimuksella

Myynnin/vuokrauksen kohteena oleva Kotisalo -kokonaisuus muodostuu seuraavista osista:

- 1.Kotisalo (45 paikkaa ikääntyneiden tehostettuun palveluasumiseen) ja toiminnassa oleva keskuskeittiö
- 2.Kotiharju (14 paikkaa ikääntyneiden tehostettuun tai tuettuun palveluasumiseen)
- 3.Välimuotoisia vuokra-asuntoja ikääntyneille (7 paikkaa)
- 4.Eläinlääkäritalo, jossa on vastaanottotilat ja vuokra-asunto
- 5.Maapohja, jonka osalta ensisijaisena tavoitteena on pitkäaikainen vuokrasopimus, mutta myös myynti on mahdollinen mikäli rakennukset myydään.

Kiinteistöt sijaitsevat neljällä eri kiinteistötunnuksella: Vatikaani R:no 81-411-7-65, Sairaala R:no 81-411-7-66, Mäntykangas R:no 81-411-7-9 ja Parkkila R:no 81-401-10-1.

Kotisalossa toimii keskuskeittiö, jota operoi nykyisellään Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy (PHAP Oy). Keittiö vuokrataan/myydään kilpailutuksessa osana Kotisalo kiinteistöä.
Neuvottelukumppanina toiminnan siirtymisessä on PHAP Oy.

Myynnistä on ilmoitettu avoimesti Maaseudun Tulevaisuus lehdessä 15.2.2019 ja tarjouspyyntöasiakirjat ovat saatavissa kunnan kotisivulta (<https://peda.net/hartolan-kunta>) 19.2.-15.3 välisenä aikana. Tarjouksen

jättämisestä kiinnostuneet yritykset voivat tutustua kohteeseen 1.3.2019 klo 12-15, jolloin järjestetään kohteen näyttö Kotisalossa.

Tarjoukset pyydetään toimittamaan 15.3.2019 klo 15.00 mennessä sähköisesti osoitteeseen tarjouskilpailu@hartola.fi.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus päättää merkitä Kotisalo -kokonaisuuteen kuuluvien kiinteistöjen myynnin/vuokrauksen valmistelun tiedoksi.

Päätös
KH 01.04.2019 § 66

Hyväksyttiin.

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Hartolan kunta sai määräaikaan 15.3.2019 mennessä yhden tarjouksen Kotisalo -kokonaisuuden ostamisesta, jonka teki Attendo Oy.

Attendon tarjous on rakenteeltaan samantyyppinen kuin Kotisalon palvelukokonaisuuden edellisen tarjouskierroksen aikana saadut tarjoukset.

Attendo tarjoutuu ostamaan koko Kotisalo kokonaisuuden, siten että Attendon voittoa tavoittelematon tytäryhtiö Suomen hoiva ja asunnot Oy ostaa kohteen ARA-rajoitetut osat. ARA- rahoitteisen osan kaupan yhteydessä jäljellä olevat korkotukilainat, joiden yhteissumma on 3 737 208 euroa siirtyisivät ostajalle. Valtiokonttori edellyttää uusien määräysten mukaisesti kunnalta omavelkaista takausta ostajalle siirtyvälle lainalle, jonka viimeinen lyhennyserä on maksussa vuonna 2052.

Tarjouksen mukaan operaattoriksi Kotisalon tiloihin tulee Attendo Oy/myöhemmin määriteltävä tytäryhtiö.

Tarjouksesta on keskusteltu yksityiskohtaisemmin Attendo Oy:n johdon kanssa ja on sovittu, että tarjouksen vapaarahoitteisen osan hintatarjous ja tarjouspyynnön ehtoja koskevat yksityiskohdat ovat yrityksen liikesalaisuus, eikä niitä anneta julkisuuteen ennen hallituksen käsittelyä.

Attendon tarjouksesta on käyty keskustelua Päjäät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymän johdon kanssa ennen tarjouksen käsittelemistä. Keskustelun tuloksista annetaan suullinen selvitys kunnanhallitukselle kokouksessa.

Kunnanhallitus tutustuu tarjoukseen kokouksessa.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus käsittelee Attendo Oyn tekemän ostotarjouksen hyväksymistä tai hylkäämistä kokouksessaan.

Päätös
KH 23.04.2019 § 85

Kunnanhallitus päättää, että se ryhtyy neuvottelemaan Attendo Oy:n kanssa tavoitteena tarjouksen hyväksyminen.

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja

Hartolan kunnan tarjouspyynnön ensisijainen tavoitteena on myydä Kotisalokokonaisuus yksityiselle hoivapalvelutoimijalle, koska sillä tavoin - turvataan kunnan tekemä pitkän aikavälin investointi ikääntyneiden asumispalveluihin ja vähennetään kunnan riskiä sotekiinteistöjen omistuksesta

- säilytetään hoiva-alan työpaikat paikkakunnalla ja vahvistetaan paikkakunnan elinvoimaisuutta ja vetovoimaa
- varmistetaan se, että ikääntyvät saavat tarvitsemiaan asumis- ja hoivapalveluja lähialueella

Tarjouspyynnöstä on käyty neuvottelu kunnan ja Attendo Oy:n kesken 16.4.2019. Neuvottelussa kävi ilmi, että Attendo käy vielä keskustelun hyvinvointikuntayhtymän kanssa liittyen Kotisaloon nykyiseen kustannusrakenteeseen. Kunnan ja Attendon välisen neuvottelun tulokset esitellään hallitukselle kokouksessa ja sen perusteella aletaan valmistella mahdollista tarjouksen hyväksymistä, ellei muuta asiassa ilmene.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus merkitsee katsauksen Kotisaloon myynti-neuvottelutilanteeseen tiedoksi.

Päätös Hyväksyttiin.
KH 13.05.2019 § 102

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

Attendo Oy:n antamaa ostotarjousta koskevat neuvottelut on saatu päätökseen 3.5.2018.

Attendo Oy ostaa Hartolan kunnalta Kotisalo -kokonaisuuteen kuuluvat rakennukset ja hoivakiinteistöt 15.3.2019 tekemänsä tarjouksen mukaisesti siten, että Attendon voittoa tavoittelematon tytäryhtiö Suomen Hoiva ja Asunnot Oy ostaa kohteen ARA- rajoitetut osat 3.737.208 euron velattomalla myyntihinnalla, jonka perusteella kohteen jäljellä olevat Kuntarahoituksen myöntämät korkotukilainat, joiden yhteissumma oli 3.737.208 euroa siirtyvät kaupan yhteydessä ostajalle. Kaupan yhteydessä Hartolan kunta myy myös Kotisalo -kokonaisuuteen kuuluvat vapaarahoitteiset osat, joista Attendo Oy maksaa käteissummana 100.000 euroa.

Attendo Oy sitoutuu vastaanottamaan Kotisaloon nykyisen PHHYKY:n henkilöstön liikkeenluovutuksen perusteella, jolloin asukkaiden hoitosuhde säilyy ennallaan. Siirtyvän henkilöstön osalta noudatetaan 1.2.2018 alkanutta Kunnallista yleistä virka- ja työehtosopimusta sopimuskauden loppuun asti (31.3.2020), jonka jälkeen henkilöstö siirtyy silloisen Yksityisen sosiaalipalvelualan työehtosopimuksen piiriin.

Liikkeenluovutuksen toteuttaja on Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä.

Kiinteistön ostaja sitoutuu säilyttämään kiinteistön käyttötarkoituksen ennallaan, jolloin ARA:n myöntämää investointiavustusta ei tarvitse palauttaa. Nykyiset vuokrasopimukset Eläinlääkäritalon ja kotihoidon tiloista kuntayhtymän kanssa pidetään ennallaan.

Attendo aloittaa operoimisen Kotisaloon keskuskeittiössä erikseen sovitusta ajankohdasta lukien. Päijät-Hämeen Ateriapalvelu Oy ja Attendo Oy sopivat keskenään toiminnan ja henkilöstön siirtymisen yksityiskohdista. Valmistuskeittiöstä tuotetaan ateriat ensisijaisesti Kotisaloon ja kunnan sivistystoimen tarpeisiin. Kunta kilpailuttaa ateriapalvelujen hankinnan suoraan hankintarajan tullessa täyteen.

Valtiokonttori hallinnoi eri viranomaisten myöntämiä korkotukia ja se on hyväksynyt kunnan ARA- ehtoisen korkotuetun lainan Kotisaloon -hankkeelle, mikä on otettu Kuntarahoitus Oy:ltä.

Kaupassa ostajalle on tarkoitus siirtää 3.737.208 euron korkotukilaina, jota varten valtiokonttori tekee päätöksen korkotukilainan vakuusmuutoksesta hakemuksen perusteella tapauskohtaisen arvioinnin mukaan. Arviossa lähtökohtana on, ettei valtion vakuus- tai vastuuasema saa vakuusmuutoksen johdosta heikentyä. Näin ollen Valtiokonttori on viime syksystä lähtien edellyttänyt vastaavissa kiinteistöjen luovutuksissa Kuntarahoituksen korkotukilainoille kunnan omavelkaista takausta myös sen jälkeen, kun laina on siirtynyt kuntakonsernin ulkopuolelle. Kunnan omavelkaisen takauksen antamisen hyväksyy valtuusto.

Valtiokonttorin tiukentunutta kantaa yleishyödylliselle toimijalle siirtyviin ARA -ehtoihin korkotukilainoihin voidaan pitää kohtuuttomana suhteessa kuntalakiin, suunnitteilla olleeseen maakunta- ja soteuudistukseen sekä kuntien rahoitusympäristön muutokseen. Mikäli Valtiokonttorin käytäntö ja lain tulkinta asiassa muuttuu ennekuin kauppa toteutetaan, pitää Hartolan kunta itsellään oikeuden siirtää ARA -ehtoinen korkotukilaina Suomen Hoiva- ja Asunnot Oy:lle ilman valtuuston myöntämää omavelkaista takausta.

Valtiokonttori ei voi ottaa kantaa kunnan toimivaltaan takauksen myöntämisen suhteen. Siltä osin tulkintavastuu on kunnalla.

Kunnan oma tulkinta kuntalain 129 §:stä on, että kunta voi antaa takauksen kuntakonsernin ulkopuoliselle toimijalle, tässä tapauksessa Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle SGEI -tukena annettuna takauksena. Sitä voidaan soveltaa ARA -rajoituslain piirissä oleviin kiinteistöihin kohdistuvien toimenpiteiden osalta. Kunnan omavelkainen takaus Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle on näin ollen laissa tarkoitettu SGEI -tuki, jolla julkinen taho voi antaa avustusta yleishyödylliselle toimijalle, joka toteuttaa yleishyödyllistä tehtävää (sosiaalinen asuntotuotanto).

Kunta on vaatinut, että tällaiselle takaukselle pitäisi saada vähintäänkin täysin kattava vastatakaus.

Attendo Oy on tarjouksessaan ilmoittanut, että kunnan antaessa omavelkaisen takauksen Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle siirtyvälle lainalle, antaa Attendo Oy kunnalle samansuuruisen vastatakauksen, jolloin menettelystä ei koidu kunnalle taloudellista riskiä.

Mikäli valtuusto hyväksyy omavelkaisen takauksen, tulee vakuusmuutoshakemuksen liitteeksi liittää lainvoimainen päätös takauksen antamisesta. Jos vakuusmuutosasia liittyy lainojen siirtoon, tulee hakemukseen liittää myös ARA:n antama luovutuksensaajan nimeämispäätös. Lainan siirtoon liittyvät käytännön toimenpiteet hoidetaan lainan myöntäneessä rahoituslaitoksessa.

Kesäkuu lopussa 2019 Kotisaloon muutos- ja laajennusosan kirjanpitoarvo kunnan taseessa on 3.914.175,73 euroa. Lisäksi Kotisaloon vanhan osan, jota ei ole saneerattu, kirjanpitoarvo on 50.676,09 euroa. Eläinlääkäritalon tasearvo on 0 euroa. Kauppasumma on 3.737.208 + 100.000 euroa.

Alaskirjattavaa ajankohdan 30.6.2019 kirjanpitoarvoilla saadaan yhteensä 3.964.851,82 - 3.837.208 euroa eli - 127.643,83 euroa. Alaskirjaus toteutetaan vuoden 2020 tilinpäätöksessä sen hetkisillä kirjanpitoarvoilla.

Kunta vuokraa kiinteistöjen maapohjan ostajalle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella siten, että vuosivuokra sidotaan kunnan käyttämään indeksiin. Ensimmäisen vuoden vuokra on 5540 euroa.

Ostaja on asettanut tarjouksensa ehdoksi sen, että Attendo Oy saa Kotisaloon toimiluvan. Valvirasta anottavan toimiluvan saaminen voi kestää yli 6 kk. Kauppakirja allekirjoitetaan vasta tämän jälkeen. Tavoitteena on, että toimilupa saadaan vuoden 2019 loppuun mennessä, jolloin kauppa voidaan toteuttaa vuoden 2020 alussa ja toiminta siirtyy ostajalle liikkeenluovutuksella. Hykyn ja ostajan yhteisenä näkemyksenä on, että lupa tulisi saada nykyisen hoitohenkilöstön voimassa olevan mitoituksen mukaisena, joka on 0,59.

Valtuuston hyväksyessä kaupan Attendo Oy sitoutuu maksamaan kunnalle 50 000 € sakon, jos kauppa ei tämän jälkeen toteudu.

Osana asumispalvelujen rakennusten kauppaa toteutetaan välivuokrausjärjestely, jolla varmistetaan verotehokkuuden säilyminen. Välivuokrausjärjestely käsitellään erillisenä pykälänä, jos myynti hyväksytään valtuustossa. Mahdollisen vero-oikaisun riskin jakaminen on sopimuksenvarainen asia. Ostajan ehdotuksen mukaisesti vero-oikaisun riski jaettaisiin Hartolan kunta 50 %/ Attendo 50 %. Attendo Oy ei ole kohdannut tähän mennessä vero-oikaisutapauksia.

Asukkaiden asuntojen vuokrataso on jäänyt tarkistamatta Kotisalo

-kokonaisuuden rakentamisen jälkeen, jonka vuoksi vuokrat ovat jääneet jälkeen todellisista vuokran perusteena olevista kustannuksista. Attendo Oy on esittänyt tarjouksensa ehtona, että asukkaiden vuokrat korotetaan Kelan Hartolalle määrittelemään eläkkeensaajan asumistuen enimmäismenojen suuruiseksi, joka on 554,25 euroa. Korotuksen ajankohta on aikaisintaan 1.1.2020. Vuokralaisen on mahdollista saada Kelan asumistukea, joka on suuruudeltaan 70-80% vuokrasta. Hoitohenkilökunta avustaa asiakasta tai omaista asumistukihakemuksissa.

Valtuustolle järjestetään kauppaan liittyvä valtuustoinfo ennen seuraavaa valtuuston kokousta 22.5.2019 klo 16.30-17.30.

Hyvinvointikuntayhtymä järjestää liikkeenluovutukseen liittyen henkilöstöinfon ja asukasinfot 16.5.2019, jonka jälkeen kunta järjestää 3.6.2019 klo 17.00 kuntalaisten keskustelu- ja infotilaisuuden asiassa.

Kauppakirjat ja sen liitteet valmistellaan 10.6.2019 olevaan kunnanhallituksen kokoukseen. Valtuusto päättää kaupan toteuttamisesta 18.6.2019.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus hyväksyy Attendo Oy:n antaman tarjouksen, jolla Attendo Oy ostaa Hartolan kunnalta Kotisalo -kokonaisuuteen kuuluvat rakennukset ja hoivakiinteistöt 15.3.2019 tekemänsä tarjouksen mukaisesti siten, että Attendon voittoa tavoittelematon tytäryhtiö Suomen hoiva ja asunnot Oy ostaa kohteen ARA- rajoitetut osat 3.737.208 euron velattomalla myyntihinnalla, jonka perusteella kohteen kaupan yhteydessä jäljellä olevat korkotukilainat, joiden yhteissumma on 3.737.208 euroa siirtyvät ostajalle. Kaupan yhteydessä kunnalle maksettava käteissumma vapaa-rahoitteisista osista on 100.000 euroa.

Päätös
KH

Hyväksyttiin.

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja

Kotisalo -kokonaisuuden kauppaan liittyen valtuustolle on valmisteltu hyväksyttäväksi seuraavat asiakirjat:

Kauppaa koskeva esisopimus, jonka liitteenä ovat:

1. Eläinlääkäritalon kauppakirja
2. Kotiharjun kauppakirja
3. Kotisalon ARA-rahoitteisen osan kauppakirja
4. Kotisalon vapaarahoitteisen osan kauppakirja
5. Vuokrasopimusluonnos (välivuokraus)
6. Maanvuokrasopimus (Kotisalo)
7. Maanvuokrasopimus (Eläinlääkäritalo ja Kotiharju)
8. Sopimus eräistä Hartolan kunnan sote-palvelutuotantoon liittyvien rakennusten myyntiin liittyvistä sitoumuksista
9. Irtaimen kauppaa koskeva sopimus

Kauppan toteutumisen edellytykset ovat seuraavat:

Sopijapuolet sitoutuvat allekirjoittamaan liitteenä olevat sopimukset, kun kaikki seuraavat kaupan toteutumisen edellytykset ovat täytyneet:

- 1) Hartolan valtuuston päätös kaupan kohteena olevien rakennusten myynnistä on saanut lainvoiman.
- 2) ARA on hyväksynyt Kotisalo-rakennuksen ARA-rahoitteisen osan siirtymisen ja nimeää Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n rakennuksen osan luovutuksensaajaksi. Lisäksi kaupan toteutumisen edellytyksenä on ARA:n hyväksyvä päätös em. rakennuksen osaan liittyvän korkotukilainan siirtymisestä luovutuksensaajan vastattavaksi.
- 3) Attendon ja Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymän välillä solmittava sopimus henkilöstön siirtymisestä liikkeen luovutuksena on tullut voimaan.
- 4) Lupaviranomainen on myöntänyt Attendolle tarvittavan luvan sosiaalipalvelujen palvelutuotantoa varten.

Kunta ja Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä ovat neuvotelleet Attendon kanssa kaupan ehdoista:

- 1) Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymä on sitoutunut siihen, että hinta nykyisille asukkaille tulee maksusitoumuksella 135 €/vrk. uusille asukkaille palvelusetelin hinta on 120 €/vrk.
- 2) Kunta ja Hyvinvointikuntayhtymä sitoutuvat valmistelemaan huoneistojen vuokrien korottamisen siten, että vuokrat korotetaan Kelan Hartolalle määrittelemään eläkkeensaajan asumistuen enimmäismenojen suuruiseksi, joka on 554,25 euroa/kk.
- 3) Attendon tarjous on ehdollinen sille, että Attendo saa Kotisaloon toimiluvan, joka on nykyisen henkilömitoituksen kaltainen eli alle 0,6.

Päijät-Hämeen hyvinvointikuntayhtymä on sopinut tahollaan liikkeenluovutuksen toteuttamisesta henkilöstön osalta, mikäli kauppa toteutuu. Henkilöstölle ja asukkaille sekä heidän omaisille on järjestetty 16.5.2019 tiedotustilaisuudet, joissa heille on varattu mahdollisuus keskustella kaupasta ja siihen liittyvistä asioista.

Kuntalaisille on järjestetty avoin keskustelutilaisuus 3.6.2019, jossa kuntalaiset ovat saaneet tietoa solmittavasta kaupasta ja he ovat voineet esittää kysymyksiä ja mielipiteitä asiassa.

Lisäksi kunta on laatinut päätöksenteon ennakkovaikutusten arvioinnin Kotisaloon rakennusten myymisestä jo vuonna 2018 eikä tilanne ole siitä muuttunut.

Kauppan seurauksena Attendo siirtyy tuottamaan myös tarvittavat

ateriapalvelut kaikille Kotisaloon asukkaille. Lisäksi kunta sitoutuu ostamaan Attendolta sivistystoimen tarvitsemat ateriapalvelut hankintalain suomissa rajoissa. Kunnan ja Päijät-Hämeen Ateriapalvelut Oy:n välinen hankintasopimus päättyy vuoden 2019 lopussa tai toiminnan siirtyessä Attendolle.

Kotisalo -kiinteistön irtaimiston omistaa pääasiassa Päijät-Hämeen Hyvinvointikuntayhtymä ja se solmii siitä kaupan Attendon kanssa. Kunnan ja Attendon välinen irtaimen kauppa koskee vain lämminateriavaunuja (4 kpl), joiden kauppahinnaksi on sovittu 20.000 euroa + alv. Kunnan testamenttivaroilla hankitun irtaimen sijoituspaikaksi jää Kotisalo.

Kiinteistöön on saatu ARA -rahoitusta vuosina 2015-2017, jonka vuoksi kiinteistön luovuttamisessa on huomioitava ARA-rajoitteet.

Lisäksi kunnalla on kohteen rakennusaikaisia alv -palautusvastuita jäljellä n. (tarkentuu myöhemmin) euroa, jonka on kunnalle laskenut Perlacon Oy. Osapuolten välivuokrausmenettelyllä varmistetaan se, että asuntojen vuokraus säilyy kaupanteon jälkeenkin arvonlisäverollisessa käytössä. Kunta on sopinut Attendo Oy:n kanssa siitä, että mikäli kaupan seurauksena tulisi kuitenkin alv:n osalta veronoikaisu, vastuun kantavat kunta ja Attendo Oy puoliksi.

ARA kohteeseen otetut korkotukilainat (2 kpl) siirtyvät kunnalta lainansaajana sellaisinaan uudelle omistajalle. Siirtoon tarvitaan ARAn päätökset luovutuksensaajan nimeämisistä. Valtiokonttorin toimivalta korkotukilainan siirron yhteydessä rajoittuu lainan vakuuksiin. Kunnille myönnettyille korkotukilainoille ei ole lainaa myönnettäessä edellytetty vakuuksia. Valtiokonttorin kanta on, että lainan siirto ei saa johtaa siihen, että lainan vakuus heikkenee, ja siksi valtiokonttori on edellyttänyt kunnan takauksen siirtyvälle lainalle sellaisissa tapauksissa, jossa kunnalle myönnetty laina siirretään yhtiölle. Takauksen tulisi olla omavelkainen takaus.

ARA-sääntelyn vuoksi menettely täyttää EU-komission päätöksen 2012/21/EU vaatimukset valtiontuen myöntämisestä ja ARA:n myöntämä korkotuki ja investointiavustus sekä kunnan antama takaus ARA ehtooselle korkotukilainalle on tämän perusteella SGEI-tukea, jonka osalta kunnan tulee tehdä tarvittaessa jälkikäteen ilmoitus Euroopan komissiolle. Menettelyllä valvotaan sitä, että sosiaalinen asuntotuotanto pysyy valtiontukisääntelyn piirissä.

EU:n valtiontukilainsäädäntö pääsääntöisesti edellyttää, että julkisyhteisön antama takaus kattaa enintään 80 prosenttia lainamäärästä. Tätä lainsäädäntöä sovelletaan myös Valtiokonttorille annettavaan takaukseen, koska edunsaajana on yritys.

Sen vuoksi BDO Oy suosittelee, että kunnan Valtiokonttorille annama takaus

olisi niin sanottu täytetakaus, jossa kunta takaajana takaa lainan vain siltä osin kuin sitä ei saada velalliselta ja lainan vakuutena olevasta pantista, joita olisivat kiinnitykset rakennuksiin ja vuokraoikeuteen. Näin ollen kiinteistön uuden omistajan tulisi hakea kiinnityksiä rakennuksiin ja nimetä Kuntarahoitus kiinnityksenhaltijaksi. Lisäksi takauksen perusteella maksettava enimmäismäärä olisi täytetakauksessa suositeltavaa rajoittaa enintään 80 prosenttiin lainamäärästä. Kiinteistöpanntauksen ja enintään 80 prosentin takauksen pitäisi yhdessä riittää kattamaan lainan riskit, koska lienee epätodennäköistä, että kiinteistön kauppahinta jäisi alle 20 prosentin sen rakentamisarvosta.

Kunnan tulee lisäksi saada riittävän turvaava vastavakuus edunsaajalta tai sen kanssa samaan intressipiiriin kuuluvilta yhteisöiltä. Vakuuden riittävyyden osalta kunnalla on harkintavaltaa, mutta ilman vastavakuutta takausta ei voida myöntää. Vastavakuutena voi olla esimerkiksi Attendon antama omavelkainen takaus tai reaalivakuus, jos yhtiöllä sellaisia on. Attendo Oy/Karjalainen on luvannut vastavakuuden kunnalle. Rakennukset itsessään olisivat jo vakuutena Kuntarahoitukselle, joten niissä ei ole jäljellä vakuusarvoa.

Myytävään kohteeseen kunnan vuosina 2015-2017 ottamat lainat ovat yksilöitynä:

18763/17: 661.466,00 euroa (31.1.2019)

17753/15: 3.069.054,00 euroa (31.1.2019)

Kuntarahoituksen kohteeseen myöntämiä edellä mainittuja korkotukilainoja on lainojen lyhennysohjelman vuoksi 30.6.2019 jäljellä yhteensä 3.730.520 euroa. Lainojen viimeinen lyhennyserä on vuonna 2051.

Valtuuston pöytäkirjasta tulee ilmetä kunnan päätös lainan takaamisesta ja että takaaja vastaa lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja lainahoito- ja perimiskulujen maksamisen vakuudeksi.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus ehdottaa valtuustolle, että

1) valtuusto hyväksyy Attendo Oyj:n tarjouksen, jolla Attendo ostaa Kotisalo -kokonaisuuden siten, että Attendon voittoa tavoittelematon tytäryhtiö Suomen Hoiva ja Asunto Oy ostaa kohteen ARA-rajoitetut osat 3.737.208 euron velattomalla myyntihinnalla. Kohteen kaupan yhteydessä jäljellä olevat korkotukilainat, joiden yhteissumma oli 31.1.2019 3.737.208 euroa siirtyvät ostajalle. Kaupan yhteydessä maksettava käteissumma kohteen vapaarahoitteisista osista on 100.000 euroa.

2) valtuusto päättää hyväksyä takauksen Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle kaupan yhteydessä siirtyville Kuntarahoitus Oy:ltä saaduille lainoille Nro:t 18763/17 ja 17753/15 (joiden pääoma määräytyy siirtohetken mukaan) siten että takaaja vastaa lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja

lainahoito- ja perimiskulujen maksamisen vakuudeksi

a) ensisijaisena takaustapana on täytetakaus sillä edellytyksellä, että kunta saa riittävän vastavakuuden Attendo Oy:ltä, kuten Attendon antama omavelkainen takaus tai reaali- vakuus

tai

b) toissijaisena takaustapana kunta antaa 100 % omavelkaisen takauksen siirtyvälle lainapääomalle, sillä edellytyksellä että kunta saa Attendo Oy:ltä riittävän vastavakuuden, kuten Attendon antama omavelkainen takaus tai reaali- vakuus

3) kunnanvaltuusto antaa kunnanhallitukselle luvan tehdä tarvittavia korjauksia esisopimuksen liitteisiin kaupan periaatteita muuttamatta

Asian käsittely

Kunnanjohtaja täydensi päätösesitystä seuraavasti:

Kunnanhallitus päättää ehdottaa valtuustolle, että

1) valtuusto hyväksyy Attendo Oy:n tarjouksen, jolla Attendo ostaa Kotisalo -kokonaisuuden, sekä kaupasta laaditun esisopimuksen liitteineen siten, että Attendon voittoa tavoittelematon tytäryhtiö Suomen Hoiva ja Asunto Oy ostaa kohteen ARA-rajoitetut osat 3.737.208 euron velattomalla myyntihinnalla. Kohteen kaupan yhteydessä jäljellä olevat korkotukilainat, joiden yhteissumma oli 31.1.2019 3.737.208 euroa siirtyvät ostajalle. Kaupan yhteydessä maksettava käteissumma kohteen vapaarahoitteisista osista on 100.000 euroa.

2) valtuusto päättää hyväksyä takauksen Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle kaupan yhteydessä siirtyville Kuntarahoitus Oy:ltä saaduille lainoille Nro:t 18763/17 ja 17753/15 (joiden pääoma määräytyy siirtohetken mukaan) siten että takaaja vastaa lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja lainahoito- ja perimiskulujen maksamisen vakuudeksi

a) ensisijaisena takaustapana on täytetakaus sillä edellytyksellä, että kunta saa riittävän vastavakuuden Attendo Oy:ltä, kuten Attendon antama omavelkainen takaus tai reaali- vakuus

tai

b) toissijaisena takaustapana kunta antaa 100 % omavelkaisen takauksen siirtyvälle lainapääomalle, sillä edellytyksellä että kunta saa Attendo Oy:ltä riittävän vastavakuuden, kuten Attendon antama omavelkainen takaus tai reaali- vakuus

3) kunnanvaltuusto antaa kunnanhallitukselle luvan tehdä tarvittavia korjauksia esisopimuksen liitteisiin kaupan periaatteita muuttamatta.

Päätös
VALT 18.06.2019 § 29

Hyväksyttiin kunnanjohtajan täydennetty päätösesitys.

Ehdotus

Kunnanvaltuusto päättää, että

1) valtuusto hyväksyy Attendo Oyj:n tarjouksen, jolla Attendo ostaa Kotisalo -kokonaisuuden, sekä kaupasta laaditun esisopimuksen liitteinen siten, että Attendon voittoa tavoittelematon tytäryhtiö Suomen Hoiva ja Asunto Oy ostaa kohteen ARA-rajoitetut osat 3.737.208 euron velattomalla myyntihinnalla. Kohteen kaupan yhteydessä jäljellä olevat korkotukilainat, joiden yhteissumma oli 31.1.2019 3.737.208 euroa siirtyvät ostajalle. Kaupan yhteydessä maksettava käteissumma kohteen vapaarahoitteisista osista on 100.000 euroa.

2) valtuusto päättää hyväksyä takauksen Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle kaupan yhteydessä siirtyville Kuntarahoitus Oy:ltä saaduille lainoille Nro:t 18763/17 ja 17753/15 (joiden pääoma määräytyy siirtohetken mukaan) siten että takaaja vastaa lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja lainahoito- ja perimiskulujen maksamisen vakuudeksi

a) ensisijaisena takaustapana on täytetakaus sillä edellytyksellä, että kunta saa riittävän vastavakuuden Attendo Oyj:ltä, kuten Attendon antama omavelkainen takaus tai reaali- vakuus

tai

b) toissijaisena takaustapana kunta antaa 100 % omavelkaisen takauksen siirtyvälle lainapääomalle, sillä edellytyksellä että kunta saa Attendo Oyj:ltä riittävän vastavakuuden, kuten Attendon antama omavelkainen takaus tai reaali- vakuus

3) kunnanvaltuusto antaa kunnanhallitukselle luvan tehdä tarvittavia korjauksia esisopimuksen liitteisiin kaupan periaatteita muuttamatta.

Päätös

1) Hyväksyttiin.
2) Hyväksyttiin.
3) Hyväksyttiin.

Valtuutettu Tiina Edelman esitti valtuutettu Kaisa Vigmanin kannattamana toimenpideoitteen lisäämisen kohtaan 3 siten, että kunnanhallitus välittää ajantasaisen tiedon valtuutetuille esisopimuksen liitteisiin tehtävistä korjauksista ennen muutosten lopullista tekoa. Tämä lisää luottamusta ja valtuutettujen tilannetietoa sekä mahdollistaa muutosten kommentoinnin.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta käydyn keskustelun aikana valtuutettu Tiina Edelman on tehnyt kannatetun ehdotuksen, joten asiasta on äänestettävä. Puheenjohtaja esitti, että tarvittava äänestys toteutetaan nimenhuutoäänestyksenä siten, että ne, jotka kannattavat valtuutettu Tiina Edelmanin tekemän toimenpideoitteen hyväksymistä äänestävät Jaa ja ne, jotka esittävät, että sitä ei hyväksytä, äänestävät Ei. Äänestysmenettely hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin

14 Jaa-ääntä (Edelman, Fågel, Hakala, Joutsijärvi,
Nieminen, Pajunen, Pentikäinen-Laine, Ruoppi, Sankari,
Tarhonen, Tervo, Vigman, Järvinen Vesa, Järvinen
Hannu) ja

3 Ei -ääntä (Eskola, Mäyrä, Tanskanen)

Puheenjohtaja totesi kunnanvaltuuston äänin 14 vastaan 3 hyväksyneen Edelmanin toimenpideoitteen liittämisen päätökseen.

KH 25.11.2019 § 226

Kunnanvaltuusto on 18.6.2019 hyväksynyt Attendo Oyj:n tarjouksen Kotisalo -kokonaisuuden ostamisesta. Samalla valtuusto hyväksyi takauksen Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle kaupan yhteydessä siirtyville Kuntarahoitus Oy:ltä saaduille lainoille Nro:t 18763/17 ja 17753/15 (joiden pääoma määräytyy siirtohetken mukaan) siten että takaaja vastaa lainasta pääomineen, korkoineen, viivästyskorkoineen ja lainahoito- ja perimiskulujen maksamisen vakuudeksi.

Kunnanvaltuuston päätöksessä oli kaksi takausvaihtoehtoa: Ensisijaisena takaustapana oli täytetakausta sillä edellytyksellä, että kunta saa riittävän vastavakuuden Attendo Oyj:ltä, kuten Attendon antama omavelkainen takaus tai reaaliavakuus.

Toissijaisena takaustapana oli, että kunta antaa 100 % omavelkaisen takauksen siirtyvälle lainapääomalle, sillä edellytyksellä että kunta saa Attendo Oyj:ltä riittävän vastavakuuden, kuten Attendon antama omavelkainen takaus tai reaaliavakuus.

Valtiokonttorin 12.11.2019 päätöksen mukaan siirtyville korkotukilainoille edellytetään Hartolan kunnan 100 % omavelkainen takaus. Takaussitoumukset tulee laatia siten, että omavelkainen takaus annetaan, lainojen pääoman, koron ja mahdollisten viivästyskorkojen ja kulujen osalta.

Esityslistan liitteenä on Valtiokonttorin 12.11.2019 päätös/
Korkotukilainojen vakuuden muutos.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus päättää toimeenpanna kunnanvaltuuston 18.6.2019 § 29 tekemän päätöksen siten, että

Hartolan kunta antaa 100% omavelkaisen takauksen Suomen Hoiva ja Asunto Oy:lle Kotisalo -kokonaisuuden kaupan yhteydessä siirtyville Kuntarahoitus Oy:ltä saaduille lainoille Nro:t 18763/17 ja 17753/15 (joiden pääoma määräytyy siirtohetken mukaan) siten, että takaaja vastaa lainasta pääomineen, koron ja mahdollisten viivästyskorkojen ja kulujen osalta, Kuntarahoituksen ollessa takauksen edunsaajana.

Kunnanhallitus edellyttää, että se saa Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n emoyhtiöltä Attendo Oy:ltä riittävän vastavakuuden antamalleen edellä olevalle 100 % omavelkaiselle takaukselle.

Päätös
KH 09.12.2019 § 249

Hyväksyttiin.

Asian valmistelija: Merja Olenius, kunnanjohtaja.

- 1) Valtiokonttorin edellyttämällä tavalla täsmennetään Kotisalokokonaisuuden maanvuokrasopimuksen ehtoja. Niiden tulee täyttää vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun Valtioneuvoston asetuksen 19.7.2001/666 18 §:n edellytykset. Asetuksen mukaan maanvuokraoikeuden tulee olla maanomistajaa kuulematta siirrettävissä kolmannelle henkilölle, vuokrasopimuksen irtisanominen on kielletty laina-aikana ja vuokra-ajan tulee olla vähintään 45 vuotta. Maanvuokrasopimusten luonnoksiin on kirjattu tätä koskevat muutokset.
- 2) Suomen Hoiva ja Asunto Oy/Attendo Oy ehdottavat Hartolan kunnalle, että Suomen Hoiva ja Asunto Oy panttaa ostamansa Kotisaloon kiinteistön lainan vastavakuudeksi. Näin on toimittu myös eräiden muiden kuntien kanssa. Perusteena on se, että kiinteistön myyntihinta reflektoi rakennuksen käypää arvoa, joten se täyttää vastavakuudelta vaaditut ehdot. Kiinteistön käyvästä arvosta on tehty arvonmääritys LKN Oy/ Eero Häkkisen toimesta lokakuussa. Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n omaisuuden tase-arvo tulee heidän ilmoittamansa mukaan ensi vuoden lopussa olemaan 70 Meur, joten kyse on merkittävästä yleishyödyllisestä yhtiöstä, mikä luo kunnalle turvaa vakuuden osalta.

Kunnanjohtajan ehdotus Kunnanhallitus hyväksyy Suomen Hoiva ja Asunto Oy:n vastavakuutena kiinteistöpanntauksen Kotisaloon kohdistuvalle korkotukilainalle kunnan antaman omavelkaisen takauksen vastavakuutena.

Kunnanhallitus antaa tehdyt päätökset tiedoksi edelleen valtuustolle.

Päätös Hyväksyttiin ja tarkistettiin kokouksessa kauppakirjaluonnoksissa olevat kiinteistöjen myyntihinnat.