



Hallitus 3/2017

| | | |
|--------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Aika | Torstaina 11.5.2017 klo 10.30 – 11.00 | |
| Paikka | Puhelinkokous | |
| Läsnä | Harri Nykänen | puheenjohtaja |
| | Esa Hirvonen | jäsen |
| | Karin Ignatius | ” |
| | Maili Hanski | ” |
| | Tuula Sutela | ” |
| | Tarja Äikää | ” |
| | Heikki Tanninen | ” |
| | Paavo Sihvonen | ” |
| | Tuula Putto | ” |
| | Marja Sormunen | sihteeri / toiminnanjohtaja |

1

Kokouksen avaus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja avasi kokouksen todeten sen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Kaikki hyväksyivät sen, että kokous on laillinen, vaikka kokous on koolle kutsuttu maanantaina 8.5.2017 ja se pidettiin osittain puhelimitse ja sähköpostitse.

2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Esitys: Tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastavat kaikki hallituksen jäsenet.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

3

Palvelutalohanke

Yhdistys ja Tradeka Oy ovat käyneet neuvotteluja uuden palvelutalon rakentamishankkeesta. Asiasta tehdään aiesopimus, jonka tavoitteena on aloittaa uuden palvelutalon rakentaminen. Aiesopimusluonnos liitteenä (liite nro 1)

Sopimus sisältää mm. seuraavat asiat:

- Tradeka osallistuu hankkeeseen sijoittamalla enintään 60 % hankkeen tarvitsemasta omasta pääomasta Yhdistyksen vastatessa lopusta tarvittavasta omasta pääomasta.
- Vieraan pääoman osuudeksi arvioidaan 60 % kokonaiskustannuksista.
- Hankkeeseen ei haeta ARA-rahoitusta tai avustuksia
- Yhdistys vastaa rakennuttamisesta, talon vuokraamisesta, isännöinnistä sekä asukkaille tarjottavien palvelujen tuottamisesta sekä tarjoamisesta asukkaille
- Hankkeesta tulee kiinteistöyhtiö, jolle laaditaan erillinen osakassopimus
- Lopputuloksena syntyy hyvät puitteet itsenäiseen senioriasumiseen tarjoava 40 asuntoa käsittävä vuokra-asuintalo
 - o asumisen kustannukset koostuvat vuokrasta ja perusmaksusta, jolla katetaan yleisten tilojen ylläpitokustannukset. (vuokra alle 15 €/m², perusmaksu arvio 51,40 €/kk/hlö)
 - o lisäksi jokaisen asukkaan tulee sitoutua hankkimaan ns. perushoiva (arv. 168 €/kk)



- Hanke tulee osaksi Tradekan senioriasumiskonseptia. Yhdistys sitoutuu maksamaan Tradekan määrittelemän konseptin hyödyntämisestä ja markkinoinnista erillisen enintään 4 % suuruisen liikevaihtosidonnaisen lisenssimaksun, joka määritellään perusmaksun tai sitä vastaavan maksun osalta kertyvästä liikevaihdosta.
(arvio: perusmaksu 51,40 €/kk >4 % = 2,06 €/kk/hlö x 40 asukasta = 82,40 €/kk = 988,80 €/vuosi)
- Tradekan jäsenille myöhemmin sovittava jäsenalennus.
- Päätöksenteko hankkeesta edellyttää yhdistykseltä vuosikokouksen nimenomaista päätöstä ja Tradekan puolelta vastaavasti Tradeka-yhtiöt Oy:n hallituksen päätöstä.
- Luottamuksellisen tiedon salassapito (2 vuotta)
- Julkisuus – sovitaan Tradekan kanssa yhdessä
- Mikäli hankkeesta ei ole sovittu 30.9 mennessä, se raukeaa.

Nopeuttaaksemme byrokratiaa hallitus tekee ennakkoon päätöksen asioiden viemisestä eteenpäin, mikäli Tradekan päätös on hankkeen kannalta positiivinen. Tradekan päätöksen jälkeen ei enää tarvitse kutsua hallitusta koolle, vaan voidaan suoraan kutsua ylimääräinen kokous koolle.

Esitys: Toiminnanjohtaja esittää, että

- mikäli Tradekan päätös on hankkeen kannalta positiivinen, voidaan kutsua ylimääräinen kokous koolle tällä hallituksen ehdollisella päätöksellä. Hallitus esittää, että kutsutaan ylimääräinen kokous koolle ja esittää sen päätettäväksi palvelutalon rakentamishankkeen aloittamista.
- Puheenjohtaja ja toiminnanjohtaja saavat oikeuden neuvotella aiesopimuksen sisällöstä ja tehdä siihen tarkennuksia.

Päätös: Hyväksyttiin esitys

4

Raution palvelutalon myyminen

Aralta on tullut päätös 20.4.2017, jossa yhdistys vapautetaan aravarajoituksista Raution palvelutalon osalta.

Jos Tradekan hallituksen päätös on positiivinen palvelutalohankkeen osalta, tullaan ylimääräiselle vuosikokoukselle esittämään samalla Raution palvelutalon myymistä. Saadut varat käytetään palvelutalohankkeen rahoittamiseen.

Vuosikokoukselle tullaan esittämään, että kiinteistö laitetaan yleiseen myyntiin ja että hallitus saa oikeuden tehdä kaupat parhaan tarjouksen antajan kanssa.

Esitys: Toiminnanjohtaja esittää, että

- mikäli Tradekan päätös on hankkeen kannalta positiivinen, voidaan kutsua ylimääräinen kokous koolle tällä hallituksen ehdollisella päätöksellä. Hallitus esittää, että samalla kun ylimääräinen vuosikokous päättää palvelutalon rakentamishankkeesta, esitetään ylimääräiselle kokoukselle Raution palvelutalon myyntitoimien aloittamista sekä sen myyntiä parhaimman tarjouksen tehneelle taholle. Tästä kaupasta saadut varat käytetään uuden palvelutalon rakennuskustannuksiin.

Päätös: Hyväksyttiin esitys



5

Ylimääräisen kokouksen koollekutsuminen

- Esitys:** Toiminnanjohtaja esittää, että hallitus päättää, että
- ylimääräinen kokous pidetään Kauppakadun palvelutalossa, Kauppakatu 3, tiistaina 6.6.2017 klo 17.00. Valtakirjojen tarkastus klo 16.30 alkaen.
 - kokouskutsu julkaistaan sanomalehdessä Uutisvuoksen seurapalstalla (ti 23.5) sekä kirjeitse/sähköpostilla kaikille yhteisö- ja henkilöjäsenille ja ilmoituksella Kauppakadun palvelutalon ilmoitustaululla ja yhdistyksen kotisivuilla.
 - ylimääräiselle kokoukselle esitetään liitteen mukainen esityslista (liite 2) kokouksen työjärjestykseksi.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

6

Lainan nostaminen ja siihen liittyvät vakuuden panttaukset

Yhdistyksen maksuvalmiuden varmistamiseksi nostetaan 200 000 euron laina. Toiminnanjohtaja on pyytänyt Handelsbankenista tarjouksen lainaan.

- Esitys:** Toiminnanjohtaja esittää, että hallitus hyväksyy
- yhdistyksen nostamaan 200 000 euron lainan Handelsbankenista
 - lainaan käytetään lainan erityisvakuudeksi panttaukset pankissa olevilla panteilla (panttikirjoja Kauppakadun, Peltolankadun ja Ensontien kiinteistöihin).
 - antaa oikeuden Harri Nykäselle ja Marja Sormuselle lainaan liittyvien asiakirjojen allekirjoittamiseen.

Päätös: Esitys hyväksyttiin.

7

Kokouksen päättäminen


Puheenjohtaja päätti kokouksen.



Harri Nykänen
puheenjohtaja


Esa Hirvonen


Karin Ignätius

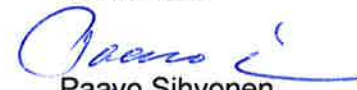

Heikki Tanninen


Maili Hanski


Marja Sormunen
sihteeri


Tuula Sutela


Tuula Putto


Paavo Sihyonen


Tarja Äikää

AIESOPIMUS KIINTEISTÖ OY IMATRAN SENIORI-KOTIA KOSKIEN

1. Sopimusosapuolet

Imatran palvelukotiyhdistys ry (y-tunnus: 0242733-1) myöhemmin tässä sopimuksessa Yhdistys.

Tradeka-Yhtiöt Oy (y-tunnus: 2575742-1) myöhemmin Tradeka

Sopimusosapuoliin viitataan myöhemmin yhdessä sanalla Osapuolet ja erikseen sanalla Osapuoli.

2. Sopimuksen tausta

Imatran Palvelutaloyhdistys ry on vuonna 1970 perustettu yleishyödyllinen yhdistys, joka tarjoaa imatralaisille ikäihmisille asuin-, ateriat-, kotihoito-, kotisairaanhoidon- ja tukipalveluja sekä virkistyspalveluja. Yhdistyksellä on tällä hetkellä viisi omaa palvelutaloa. Yhdistyksellä on 36 vakituista työntekijää ja se on Imatran suurin yksityinen kotihoitopalvelujen tuottaja. Yhdistyksen ammatillinen osaaminen antaa mahdollisuuden laajentaa toimintaa entisestään ja uuden palvelutalon rakentaminen on yksi yhdistyksen strategian päätavoitteista. Yhdistyksellä ei kuitenkaan ole taloudellisia mahdollisuuksia käynnistää uutta talohanketta ilman ulkopuolista omanpääomanehtoista rahoitusta hankkeeseen tarjoavaa tahoa.

Tradeka on omistajaosuuskunta, joka toimii pitkäjänteisenä ankkurinomistajana kotimaisissa palveluliiketoimintaa harjoittavissa yhtiöissä. Tradeka on tunnistanut senioreiden asumispalvelut Tradekan kannalta kiinnostavaksi SOTE-toimialaksi. Tähän liittyen Tradeka osallistuu oman pääomaehdoilla rahoituksella sellaisten senioreiden asumispalveluja tarjoavien rakennushankkeiden rahoittamiseen, jotka tukevat Tradekan muita SOTE-hankkeita sekä parantavat Tradekan mahdollisuuksia tarjota SOTE-kenttään kiinnittyviä jäsenetuja jäsenistölleen.

Osapuolten yhteisen käsityksen mukaan Imatran seniorikoti-hankkeen toteuttaminen tämän aiesopimuksen mukaisesti toteuttaa kummankin osapuolten edellä mainittuja strategisia tavoitteita.

3. Osapuolten tarkoitus

Osapuolten tarkoituksena on rakentaa Imatralle osoitteessa ?? sijaitsevalle Imatran kaupungilta vuokratulle tontille 40 asuntoa käsittävä ikäihmisiä palveleva asuinkerrostalo (myöhemmin Hanke). Talon alimpaan kerrokseen tulee kaikkia talon asukkaita palvelevia yhteisiä tiloja (mm. jakelukeyttiö ja toisistaan erotettavia kabinettitiloja).

Tradeka osallistuu Hankkeeseen sijoittamalla 60 % hankkeen tarvitsemasta omasta pääomasta Yhdistyksen vastatessa lopusta tarvittavasta omasta pääomasta. Vieraan pääoman osuudeksi hankkeessa arvioidaan 60 % kokonaiskustannuksista. Hankkeeseen ei ole tarkoitus hakea ARA:n rahoitusta tai avustuksia.

Yhdistys vastaa hankkeen rakennuttamisesta sekä talon vuokraamisesta, isännöinnistä sekä asukkaille tarjottavien palveluiden tuottamisesta sekä tarjoamisesta asukkaille.

Osapuolet ovat laatineet liitteen mukaisen rahoitussuunnitelman (LIITE 1), joka osapuolten parhaan käsityksen mukaan kuvaa hankkeen taloudellisia reunaehtoja.

Hankkeen myötä perustettavalle kiinteistöyhtiölle laaditaan erillinen osakassopimus, jossa määrätään tarkemmin Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä sopimus ei velvoita kumpaakaan osapuolta tekemään Hankkeen toteuttamiseen ja asettaa muutoinkin vain ne velvoitteet, jotka tässä sopimuksessa on mainittu.

4. Seniorikodin keskeiset piirteet

Hankkeen lopputuloksena syntyy hyvät puitteet itsenäiseen senioriasumiseen tarjoava vuokra-asuintalo. Asukkaan asumisen kustannukset koostuvat vuokrasta ja perusmaksusta. Vuokra pyritään pitämään kohtuuhintaisena (alle 15 euroa/m²). Asukkailta perittävällä perusmaksulla (arviolta 51,40 €/hlö/kk) katetaan yleisten tilojen ylläpitokustannukset.

Lisäksi jokaisen asukkaan tulee sitoutua hankkimaan ns. perushoiva, joka tarkoittaa noin 10 minuutin päivittäistä käyntiä asiakkaan valitsemaa hoiva-, kodinhoito tai asiointiapua. Perushoivan kustannukseksi arvioidaan 168 e/kk.

5. Hankkeen yhteys Tradekan SOTE-hankkeisiin

Tradeka tarkastelee parhaillaan mahdollisuuksia laajentua SOTE-sektorille. Tähän liittyen Tradeka harkitsee sijoitusta senioreiden asumispalveluita tuottavaan valtakunnalliseen palveluyhtiöön. Mikäli Tradeka päättää tällaisen sijoituksen tehdä on Osapuolten yhteisenä tarkoituksena liittää Hanke osaksi näin syntyvää senioriasumiskonseptia, jota ylläpitävässä ja laajentavassa yhtiössä Tradekalla on merkittävä omistus.

Tämän toteuttamiseksi Yhdistys sitoutuu Tradekan niin edellyttäessä siirtämään Hankkeen puitteissa tarjottavan senioriasumispalvelun osaksi Tradekan määrittelemää senioriasumiskonseptia siten, että Yhdistys voi halutessaan edelleen vastata palvelutuotannosta mutta Yhdistys sitoutuu maksamaan Tradekan määrittelemän konseptin hyödyntämisestä ja markkinoinnista erillisen enintään 4 % suuruisen liikevaihtosidonnaisen lisenssimaksun, joka määrätään perusmaksun tai sitä vastaavan maksun osalta kertyvästä liikevaihdosta, ko. senioriasumiskonseptia tarjoavalle tai muulle Tradekan määrittelemälle taholle.

Lisäksi Yhdistys sitoutuu tarjoamaan Tradekan jäsenille etusijan asukasvalinnassa sekä myöhemmin erikseen sovittavan jäsenalennuksen, josta aiheutuvien kustannusten jaosta Yhdistyksen ja Tradekan kesken sovitaan myöhemmin erikseen. Tradeka puolestaan sitoutuu markkinoimaan Hanketta Tradekan jäsenille osana normaalia

jäsenviestintäänsä.

6. Due diligence – tarkastus

Yhdistys sitoutuu antamaan Tradekalle kaikki sen pyytämät Yhdistyksen toimintaa ja sen omistamia kiinteistöyhtiöitä koskevat tiedot lisäksi ilmoittamaan kaiken muun sellaisen tiedon, joka voi olennaisella tavalla vaikuttaa Tradekan aseman perustettavan kiinteistöosakeyhtiön osakkaana arviointiin.

7. Aikataulu

Osapuolet pyrkivät allekirjoittamaan tämän aiesopimuksen allekirjoittamaan 31.5.2017 mennessä.

8. Päätöksenteko Hankkeesta

Selvyyden Osapuolet toteavat, että lopullinen päätös Hankkeen toteuttamisesta edellyttää Yhdistyksen puolelta yhdistyksen vuosikokouksen nimenomaista päätöstä sekä Tradekan puolelta vastaavasti Tradeka-Yhtiöt Oy:n hallituksen päätöstä.

9. Luottamuksellisuus

Osapuolet sitoutuvat pitämään salassa kaiken sen luottamuksellisen tiedon, jonka on toiselta osapuolelta saanut neuvottelujen aikana.

Luottamuksellista tietoa on kaikki sellaiseksi ilmoitettu tieto ja tieto, joka muuten tulisi yleisesti käsittää luottamukselliseksi ja joka ei ennestään ole tullut laillisella tavalla julkiseksi.

Luottamuksellisia tietoja voidaan käyttää vain Hankkeen toteuttamiseksi. Salassapitovelvollisuus jatkuu 2 vuoden ajan tämän sopimuksen päättymisestä.

Selvyyden vuoksi Osapuolet toteavat, ettei tämä sopimuskohta rajoita Osapuolten mahdollisuuksia käsitellä Hanketta tai tätä Sopimusta omissa päätöksentekoelimissään eikä esitellä tässä kohdassa tarkoitettuja luottamuksellisia tietoja näiden elinten jäsenille.

10. Julkisuus

Osapuolet sitoutuvat kertomaan julkisuudessa neuvoteltavasta tai päätetystä järjestelystä vain siten, kun siitä on yhdessä sovittu.

11. Vastuu kuluista

Osapuolet vastaavat omistussuosuuksien suhteessa sellaisista hankkeen toteuttamisen kannalta välttämättömistä ja välittömästi hankeen toteuttamiseen liittyvistä suunnittelu- ja muista kustannuksista, joihin liittyvien palveluiden hankinnasta Osapuolet ovat yhdessä sopineet. Muutoin kukin osapuoli vastaa kaikista tästä

sopimuksesta johtuvista omista kuluistaan itsenäisesti, ellei Osapuolten kesken muuta erikseen sovita.

12. Sopimuksen voimassaolo ja päättäminen

Mikäli Hankkeen toteuttamisesta ei ole sovittu 30.9.2017 mennessä, raukeaa tämä sopimus ilman eri ilmoitusta paitsi niiden kohtien osalta, jotka sisältönsä puolesta jatkuvat päättymisen jälkeenkin.

Kummallakin Osapuolella on oikeus purkaa tämä sopimus välittömästi toisen osapuolen olennaisen sopimusrikkomuksen johdosta.

Sopimuksen päättyessä kumpikin Osapuoli palauttaa toiselle Osapuolelle tämän sopimuksen kattaman toisille luovutetun materiaalin.

13. Sopimussakko ja vahingonkorvausvelvollisuus

Mikäli Osapuoli rikkoo tämän sopimuksen kohtia olennaisella tavalla, on se velvollinen korvaamaan loukatun Osapuolen kärsimän vahingon.

14. Riitojen ratkaisu

Tästä sopimuksesta johtuvat riitaisuudet pyritään sopimaan osapuolten välisin neuvotteluihin.

15. Allekirjoitukset

Paikka ja aika

Imatran palvelukotiyhdistys ry

Tradeka-yhtiöt Oy



YLIMÄÄRÄINEN KOKOUS

Aika Tiistai 6.6.2017 klo 17.00 -
Paikka Kauppakadun palvelutalo, Kauppakatu 3, 55120 Imatra

Käsiteltävät asiat

- 1 Kokouksen avaus
- 2 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden hyväksyminen
- 3 Hyväksytään kokouksen työjärjestys
- 4 Valitaan kokousvirkillijät:
 - a) puheenjohtaja
 - b) sihteeri
 - c) kaksi (2) pöytäkirjan tarkastajaa
 - d) kolme (3) ääntenlaskijaa
- 5 Päätetään uuden palvelutalon rakentamisesta
- 6 Päätetään Raution palvelutalon myymisestä
- 7 Kokouksen päättäminen