



Hallitus 6/2018

Aika	Perjantaina 21.12.2018 klo 11.00 – 11.30	
Paikka	Hotelli Rantasipi Imatran Valtionhotelli Diplomat kabinetti	
Kutsutut	Harri Nykänen	puheenjohtaja
	Karin Ignatius	jäsen
	Tarja Äikää	"
	Paavo Sihvonen	"
	Juha Jormakka	"
	Veikko Hämäläinen	"
	Heikki Tanninen	"
	Marja Sormunen	sihteeri / toiminnanjohtaja
Poissa	Tuula Sutela Tuula Putto	

1

Kokouksen avaus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja avasi kokouksen todeten sen päätösvaltaiseksi.

2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Tämän kokouksen pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Kaarin Ignatius ja Paavo Sihvonen.

3

ONNI hoivan (Med Group) ja yhdistyksen välinen yhteistyöehdotus

Toiminnanjohtaja ja puheenjohtaja ovat tavanneet useaan eri otteeseen Medgroupin edustajat ja tapaamisten seurauksena on nyt esittää yhteistyöehdotus.

Toiminnanjohtaja esitteli yhteistyöehdotusmateriaalin (liite 1).

Esityksen jälkeen käydyssä keskustelussa tuli esille mm. seuraavia asioita:

- henkilöstön siirtyminen vanhana työntekijänä on hyvä asia. Ehkä mitään suoja-aikaa ei ole hyvä määritellä, koska se käsitetään aikatarajana, jonka jälkeen irtisanomisilla tullaan tekemään. Suoja-ajan tarkoitus kääntyy itseään vastaan.
- molemmat toimijat tarvitsevat toisiaan menestyäkseen. Yhteistyön merkitys on erittäin suuri.
- on tärkeää, ettei kiinteistöjen korjausvelkaa enää synny lisää.
- sotelain muutosten vaikutuksia ei tiedetä, Eksoten asema tulevaisuudessa palvelutuottajana on vielä epäselvä, valinnanvapauden mahdollistaminen - on paljon asioita, joiden vaikutusta ei tiedetä. Uskoakseni tämä uusi yhteistyömalli antaa paremmat mahdollisuudet tulevaisuuden toiminnan osalta. Yksin toimiessamme on meillä todella suuret vaikeudet edessä. Hintojen on sopuisa nostaminen mahdollistavat kummankin toiminnan.



- Eksoten kanssa on kuitenkin pidettävä hyvä väli
- sopimukseen saatava kohta myös erimielisyyksien ratkaisumallista sekä irtisanomisehdoista
- sovittava myös koneista ja kalustosta. Esim. keskuskeittiön koneet ja kalustot siinä kunnossa, kun ne kaupantekotilaisuudessa on, ei voi tulla myöhemmin investointivaateita niihin.
- sopimukseen olisi hyvä kirjata myös henkilöstömäärä
- hyvä mainita myös nyt ilmenneestä sisäilmaongelmasta

Päätös: Hallitus päätti yksimielisesti hyväksyä yhteistyöehdotuksen. Hallitus valtuutti puheenjohtajan ja toiminnanjohtaja tekemään Onnihoivan kanssa puitesopimuksen ja valmistelemaan liiketoimintakauppaa. Kun liiketoimintakauppa ollaan valmisteltu siihen pisteeseen, että voidaan tehdä varsinaisia päätöksiä, asia viedään ylimääräisen kokouksen päätettäväksi. Henkilökuntaa tullaan tiedottamaan asiasta tammikuun alkupuolella.

4

Muut asiat

Toiminnanjohtaja Marja Sormusen ylimääräinen palkallinen lomaviikko

Esitys: Puheenjohtaja esitti hallitukselle, että toiminnanjohtaja Marja Sormuselle annetaan ylimääräinen lomaviikko vuoden 2019 aikana pidettäväksi joko osissa tai kerralla myöhemmin katsomanaan ajankohtana, kun työtehtävät sen sallivat. Perustelunaan hän toi esille mittavan työpaineen niin mahdollisen yhteistyökumppanin löytämisen kuin Iltatähden rakennusprojektinkin osalta.

Päätös: Esitys hyväksyttiin

5

Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen.


Harri Nykänen
puheenjohtaja


Marja Sormunen
sihteeri


Karin Ignatius


Paavo Sihvonen



Yhteistyöehdotus

20.12.2018



Yhdessä hyvä elämä



Sisältö

1. Lähtökohdat yhteistyölle
2. Yhteistyömallin kulmakivet
4. Yhteistyömallin runko
5. Puitesopimus
6. Liiketoimintakauppa

Liitteet:

ONNI hoivan yleisesittely

Puitesopimusluonnos



 ONNI kotosalla

Lähtökohdat kotihoidon yhteistyölle

- Imatran Palvelutaloyhdistyksen toiminta on hyvin positiivisella tavalla paikallista ja yhteisöllistä
 - Lähes 50 vuoden kokemus palveluiden tuottamisesta
 - Erittäin vahvasti verkostoitunut alueen järjestöjen ja yhdistysten kanssa
 - Vahva yhteisöllisyys kaikessa toiminnassa; vuoden 2017 aikana 970 erilaista tapahtumaa
 - Hyvä yhteishenki heijastuu henkilöstön toiminnasta
 - Halu löytää kumppani kehittämään yhdessä toimintaa ja vastaamaan sitä kautta tulevaisuuden haasteisiin
- **Med Group / ONNI hoiva erikoistunut kotiin vietäviin palveluihin**
 - Suomen johtava kotiin tuotettavien palveluiden tuottaja
 - ONNI hoiva palvelee noin 4.500 loppuasiakasta yhteistyössä yli 200 kunnan kanssa
 - ONNI Kotosalla –konseptin perustana vahva yhteisöllisyys
 - Toimintamme on ISO 9001:2015 sertifioitu. Henkilöstö on keskeinen voimavaramme, olemme tutkitusti erityisen vahva hyvän yhteishengen luomisessa, itsenäisen työn mahdollistamisessa, avoimessa työilmapiirissä ja asioiden viemisessä tehokkaasti käytäntöön (Henkilöstötutkimus 11/2017)



Yhteistyömallin runko

- **Puitesopimus**
 - Kumppanuuteen tähtäävä sopimus, jossa sovitaan yhteistyön pelisäännöt
- **Ipity omistaisi kiinteistöt**
 - Vastaisi kiinteistöistä ja niihin liittyvistä palveluista
 - Vastaisi asukasvalinnasta ja vuokraustoiminnasta
 - Vastaisi yhteisöllisyydestä tapahtumien järjestämisen osalta
- **ONNI hoiva toimisi palveluoperaattorina**
 - Vastaisi palvelutuotannosta, mukaan lukien ateriapalvelut
- **Liiketoimintakauppa**
 - Med Group maksaa liiketoimintakaupassa summan, joka vastaa siirtyvän palvelutoiminnan käyttökattetta kerrottuna neljällä (Käyttökate € x 4)
 - Työntekijät siirtyisivät liikkeenluovutuksella vanhoina työntekijöinä



Puitesopimus

Puitesopimuksessa kuvataan molempien osapuolten osapuolten tahtotila ja sovitaan kumppanuuden pelisäännöt. Sisältö olisi:

1. Osapuolet
2. Puitejärjestelyn tausta
3. Puitejärjestelyn tarkoitus ja tavoitteet
4. Puitejärjestelyn palvelut ja niiden sisältö
5. Kehitys- ja kumppanuustoiminta
6. Palveluiden markkinointi
7. Alihankinta
8. Salassapito
9. Referenssit
10. Sopimuksen siirtäminen
11. Rekrytointirajoitus
12. Vahingot ja vastuunrajaus
13. Sopimuksen voimassaolo
14. Sovellettava laki ja oikeuspaikka
15. Soveltamisjärjestys, sopimuskappaleet ja allekirjoitukset



Liiketoimintakauppa

- Ipty myy palveluliiketoiminnan ONNI hoivalle liiketoimintakauppana
- Kauppakirjassa sovitaan esim. :
 - Osapuolet, Kaupan tarkoitus, Kaupan kohde, Liiketoiminnan kauppahinta, Omistus- ja hallintaoikeuden sekä velvollisuuksien siirtyminen, Siirrettävät sopimukset, asiakirjat ja tiedot, Myyjän ja ostajan vakuutukset, jne.
 - Kauppahinnan määrittäminen
 - Siirtyvän palveluliiketoiminnan toteutunut käyttökate (2017) 1-9/2018 x 4
 - Muodostetaan siirtyvälle toiminnalle oma tuloslaskelma
 - Operatiiviset palvelutoiminnan tulot ja menot, jotka kaupan jälkeen siirtyvät ONNI hoivalle
 - Toiminnan vaatimat hallinnon kulut arvioidaan erikseen :
 - Iptylle jäävät kulut (kirjanpito, palkanlaskenta, muu hallinto)
 - ONNI hoivalle siirtyvät ja/tai syntyvät vastaavat kulut
 - Tavoitteena toiminnan siirtyminen 1.3.2019



Toiminnan taloudelliset tavoitteet

- Imatran Palvelutaloyhdistys ry:
 - Voittoa tavoittelematon yhdistys
 - Kiinteistöistä (vuokrista) saatavilla tuloilla pitää pystyä pitämään talot hyvässä kunnossa
 - Asuntojen ja yhteisten tilojen kunnan tulee olla vuokralaisille houkuttelevia
- ONNI hoiva:
 - Tavoitteena kymmenen prosentin käyttökate
 - Tuloksen ylittäessä tavoitteen jaetaan voitto x/y suhteessa lptyn kanssa
 - Toiminnan oltava niin tehokasta, että palvelutoiminnan asiakashinnat ovat alueellisesti kilpailukykyiset
 - Palveluiden hinta-laatusuhteen tulee olla vuokralaisille houkuttelevia



Toiminnan taloudelliset lähtökohdat

- Kokonaisuudessaan IPTY tekee tällä hetkellä positiivista tulosta
 - Kiinteistöt voitollinen ja palvelutuotanto tappiollinen
- Asuntojen ja muiden vuokrattavien tilojen vuokratuotoilla tulee pystyä pitämään kiinteistöt tavoitteen mukaisissa kunnossa sekä kattamaan muu yhdistyksen toiminnan kulut sisältäen yhteisöllisyyden
- Tällä hetkellä ei olla tavoitteen mukaisessa tilanteessa ja onkin riski korjausvelan syntymiselle
- Korjaustoimenpiteitä saatetaan joutua lisäämään, mikä kasvattaa kustannuksia
- Nousevat kustannukset tulee kattaa asuntojen vuokrien korotuksilla
- Palvelutuotanto on tappiollista ja se tulee saada kannattavaksi



Palvelutuotannon kannattavuuden parantaminen

- Palvelutuotannon osalta pitää pystyä lisäämään tuloja ja toisaalta vähentämään kuluja
- Tuottojen kasvattamisen osalta tärkein keino on nykyisten palvelumaksujen korottaminen
 - Vuodelle 2019 on jo tehty hinnankorotus
- Käyttöasteen pitäminen korkeana ja palveluiden tarjoaminen kaikille talossa asuville
 - EKSOTEn kanssa neuvottelut
- IPTYn ja ONNI hoivan välisen kustannusjaon tarkastelu
 - Tiloista perittävät maksut ym.
- Kustannusten osalta ruokapalveluiden analysointi
 - Materiaalihankinnat / kumppanin etsiminen
- Kotihoidon prosessien läpikäynti ja mahdollinen tehostaminen



Business Case laskenta

- Mallinnetaan laskennallisesti uusi toimintamalli
- Huomioidaan eri toimenpiteiden vaikutus tuloihin ja menoihin
- Lasketaan riittääkö raha sekä lptylle että ONNI hoivalle
 - Kiinteistön kulut niin, että korjausvelkaa ei synny
- Palveluliiketoiminnan on voitava olla tuloksellista päivästä yksi ja tavoitteen mukaista 2020 alkaen (vuoden 2020 hinnankorotukset huomioiden)
- Mikäli laskennallisesti päästään tavoitteeseen niin muotoillaan sopimukseen selkeät pelisäännöt kustannusten jaosta jne.
- Mikäli laskennallisesti ei päästä tavoitteeseen niin pitää miettiä onko vielä jotain mitä voisi tehdä ja sitä kautta miettiä kumppanuuden mielekkyyttä puolin ja toisin



Jatkoneuvottelut 11.12.2018

- Käytiin läpi tämän esityksen aiemmat sivut ja todettiin, että kirjatuista asioista oltiin yksimielisiä
- Sovittiin seuraavat asiat:
- Puitesopimuksen päivittäminen
- Tuloslaskelmien teko tulevaisuuden maille (IPTY – ONNI hoiva)
- Palvelutoiminnan kannattavuus / ansaintamalli eri kausille
- Kauppakirjaluonnoksen tekeminen
- Työterveyshuollon selvittäminen
- Tiedottamisesta sopiminen ja suunnittelu
- Siirtyvän käyttöomaisuuden selvittäminen
- Yhteisten tehokkuuden parantamishankkeiden kartoitus
- Aikataulun selvittäminen



Puitesopimuksen päivittäminen

- Molemmat osapuolet käyvät puitesopimuksen läpi tarkasti
- Tavoitteena kirjata mahdollisimman selkeästi molemmin puolinen tahtotila
- Sopimuksen keston pidentäminen määräaikaisena vuoden 23 loppuun ja sen jälkeen toistaiseksi voimassaolevana (tavoitteena pitkä yhteistyö)
- Kirjataan periaatteet palvelutoiminnan kannattavuuden / ansaintamallin osalta

Tuloslaskelman jakaminen tulevaisuuden mallin mukaisesti (IPTY – ONNI hoiva)

- Jaetaan mahdollisimman tarkasti kulut niin, että saadaan muodostettua jääväälle IPTY:lle ja syntyväälle ONNI hoiva yksikölle omat tuloslaskelmat
- Kirjataan perusteet miten jaetaan sellaiset kulut, jotka jaetaan jatkossa molempien kesken



Palveluliiketoiminnan kannattavuus

- Palveluliiketoiminnan osalta sovittiin kolmivaiheinen malli
 - Vaiheessa yksi yhdistys tukee palvelutoimintaa
 - vuodet 2019 ja 2020
 - Käytännössä tämä toteutetaan niin, että palvelutuottaja ei maksa vuokraa tiloista
 - Vuonna 2019 palvelutuottajalle taataan vähintään 1 000 euron käyttökate
 - Vaiheessa kaksi mahdollinen lisätuotto yhdistykselle
 - Vuodet 2021-2023
 - Mikäli palvelutoiminnan käyttökate on yli 10 %, niin ylimenevä tuotto kuuluu yhdistykselle
 - Vaiheessa kolme lisätuottojen jako
 - Vuodesta 2024 eteenpäin
 - Mikäli palvelutoiminnan käyttökate on yli 10 %, niin ylimenevä tuotto jaetaan yhdistyksen ja palvelutuottajan välillä suhteessa 70 / 30



Muut asiat

- **Kauppakirjaluonnoksen** tekeminen tammikuun alkupuolelle ONNI hoivan toimesta
- Liiketoiminnan arvo on nolla euroa
- **Käyttöomaisuuden** selvittäminen Palvelutoimintaan kuuluvalta osalta
 - Suurimmat erät autot
- **Työterveyshuollon** selvittäminen
 - ONNI hoivan työterveyshuolto Terveystalolla, lisäksi Tradekan sairauskassa
 - Siirtyminen Imatran Työterveys ry:n palveluista
 - Tehtävä huolella ja kiinnitettävä huomiota kommunikointiin
- **Aikataulusta** sopiminen ja **tiedottaminen**
 - Tavoiteaikataulu palvelun siirtymiselle 1.3.2019
 - Tiedottamisen osalta aikataulu IPTY:n näkökulmasta



Muut asiat

- Yhteisten tehokkuuden parantamishankkeiden kartoitus
- Kartoitetaan yhdessä kaikki osa-alueet joiden osalta pystytään joko vähentämään kustannuksia tai lisäämään tuloja

