



Hallitus 4/2019

| | | |
|--------|---|-----------------------------|
| Aika | Tiistaina 5.11.2019 klo 11.45 - 13.00 | |
| Paikka | Kiinteistö Oy Imatran Seniorikoti Iltatähti Lounasravintolan Rento, kokoustila | |
| Läsnä | Harri Nykänen | puheenjohtaja |
| | Karin Ignatius | jäsen |
| | Tuula Sutela | " |
| | Tarja Äikää | " |
| | Paavo Sihvonen | " |
| | Heikki Tanninen | " |
| | Veikko Hämäläinen | " |
| | Marja Sormunen | sihteeri / toiminnanjohtaja |
| Poissa | Juha Jormakka | |
| | Tuula Putto | |

1

Kokouksen avaus ja päätösvaltaisuus

Puheenjohtaja avasi kokouksen todeten kokouksen päätösvaltaiseksi.

2

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Tuula Sutela ja Tarja Äikää.

3

Yhteistyöneuvottelu Medgroup Oy:n kanssa

Medgroup Oy:n kanssa käydyissä neuvotteluissa on tullut esille vaade, että he vaativat liiketoimintakaupparjan liitteeseen vedoten, että yhdistys korvaa heidän tämän vuoden (2019) tappiollisen tuloksen.

Puheenjohtaja ja toiminnanjohtaja haluavat, että yhdistyksen hallitus käsittelee asiaa ennen kuin asian käsittelyä jatketaan Medgroupin kanssa.

Toiminnanjohtaja esitteli ne liitekohdat, joihin vedoten Medgroup korvausta vaatii.

Hän kertoi, että Medgroupin kanssa käydyssä yhteistyöneuvottelussa tuli esille seuraavaa:

- heidän esittämänsä toteutunut tulos oli ajalta 4-9/2019, joka osoitti 102 000 € tappiota, josta he vähensivät hallinnon kulut 22 000 € eli tarkasteltavaksi tulokseksi jäi -80 000 €. Heidän arvonsa vuoden 2019 tulokseksi on – 125 000 €.
- Medgroup ehdotti, että liiketoimintakaupparjassa mainitun heidän tavoitekatteen (10 %) ylittävän osan tilitys yhdistykselle tulevina vuosina voisi kompensoida puolet heidän esittämästä korvausvaatimuksesta.
- MedGroup toi esille, että maksuehtoja voidaan neuvotella. Maskuaikaa voi sopia siten, ettei yhdistyksen toiminta vaarannu.



- Medgroup ilmoitti myös, että suoritukset voidaan sopia aloitettavan vasta sitten kun lomapalkkavarauksen maksu on loppu (9/2020).

Medgroupin kanssa käydyssä keskustelussa toiminnanjohtaja esitti, että asia jätetään ns. pöydälle, koska hän halusi, että asiaa käsittelee yhdistyksen hallitus.

Asiaan liittyen huomioitavana seuraavat seikat:

- Pekka Lankisen kanssa käydyn keskustelun ja sähköpostiviestittelyn osalta hän toivoi otettavan esille seuraavia seikkoja:
 - o kyllä liitekohdat edellyttävät yhdistystä hoitamaan osansa Medgroupin vuoden 2019 tuloksen tappion korvaamiseen. Myöhemmiltä vuosilta on sovittu erikseen voiton jaosta.
 - o yhdistys on voittoa tavoittelematon yleishyödyllinen yhdistys, joka kerää rahaa (voittoa)sitä varten, että yhdistys pystyy ylläpitämään ja paranemaan talojen kuntoa – kiinteistöselvitys tulevien vuosien remonteista
 - o yhdistyksellä on lähitulevaisuudessa satojen tuhansien peruskorjaushankkeet, jotka vaativat lainarahoitusta.
 - o nämä investoinnit hyödyntävä myös MedGroupia, koska hyväkuntoisiin kiinteistöihin saadaan jatkossakin asukkaita ja he taas osatavat MedGroupilta palveluja.
 - o tulokset tulee verrata kauppakirjan liitteenä olevan vertailutuloslaskelmaan, ettei ole poikkeavia kuluja.
 - o Nykyisillä taloustiedoilla yhdistyksen lainan saanti on huonoa. Jos taloutta ei saada tervehtyksi ja taloja ei saada korjatuksi, yhdistys ajautuu niin toiminnallisiin kuin taloudellisiinkin vaikeuksiin.

Käytiin alustuksen jälkeen vilkasta keskustelua. On hyvin todennäköistä, että jotakin maksettavaa yhdistykselle tulee, mutta neuvottelemalla yritetään saada mahdollisimman hyvä lopputulos. Toisaalta Medgroupin etu on myös se, kumppanuus toimii myös tulevaisuudessa. Jos yhdistys ajautuu vaikeuksiin tämän vuoksi, näkyy se myös Medgroupin maineessa.

Heti kokouksen jälkeen käytyyn MedGroupin palaveriin osallistuu Harri Nykänen, Heikki Tanninen, Veikko Hämäläinen, Paavo Sihvonen sekä Marja Sormunen.

Päätettiin, että pyydetään Medgroupilta ehdotus, joka sitten käsitellään hallituksessa ennen kuin asian hoitamisesta sovitaan lopullisesti jotakin.

4


Muut asiat


Muita asioita ei ollut.

5


Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja päätti kokouksen.


Harri Nykänen
puheenjohtaja


Tarja Äikää


Marja Sormunen
sihteeri


Tuula Sutela

Imatran Palvelutaloyhdistys ry
Hallituksen kokous
5.11.2019

Marja Sormunen

1

Med Group Oy vaatii
liiketoimintakauppakirjaan liitteisiin vedoten,
että yhdistys korvaa heille vuodesta 2019
tulevan tappiollisen tuloksen.

He vetoavat seuraaviin liitteissä mainittuihin
kohtiin:

2

VUODEN 2019 KÄYTTÖKATE

Puitesopimuksessa on kirjattu seuraavasti: Vuoden 2019 osalta on erikseen sovittu, että ONNI hoivan palveluliiketoiminnan käyttökate on vähintään 1 000 euroa.

Imatran palvelutaloyhdistys ry on voittoa tavoittelematon yhdistys. Viime vuosien toimintaympäristön muutos on ollut merkittävä. Tämä on johtanut tilanteeseen, jossa Iptyn harjoittama palvelutuotanto on muuttunut tappiolliseksi.

Vuoden 2019 osalta tilanne olisi jatkunut samanlaisena. Yhtenä syynä puitesopimuksen tekemiseen ONNI hoivan kanssa on juuri tarve saada lisää kehitysvoimaa ja uusia toimintamalleja palvelutuotannon tehostamiseksi.

Molemmiin puolinen vilpitön tahtotila on saada molempien osapuolten toiminta sellaiseksi, että taloudelliset tavoitteet saavutetaan. Kiinteistöistä (vuokrista) saatavilla tuloilla pitää pystyä pitämään talot hyvässä kunnossa, niin että asuntojen ja yhteisten tilojen kunnan tulee olla vuokralaisille houkuttelevia. ONNI hoivan tavoitteena on kymmenen prosentin käyttökate.

3

VUODEN 2019 KÄYTTÖKATE.....

Tavoitteena on kehittää toimintaa jo vuoden 2019 aikana niin, että uuden toimintamallin mukainen yhteenlaskettu tulos on parempi kuin ilman sovittua puitesopimusta olisi ollut. Kummankaan osapuolen tarkoituksena ei ole hyötyä toisen kustannuksella. ONNI hoiva ei allokoisi nykytoiminnasta poikkeavia kustannuksia Iptyn maksettavaksi, eikä Ipty tee parempaa tulosta siirtämällä tappioita ONNI hoivalle.

Yhteenlasketulla tuloksella tarkoitetaan tulosta, joka sisältää samat kuluerät kuin vuonna 2018. ONNI hoiva ei esimerkiksi voi lisätä vertailtavaan tulokseen uusia kulueriä. Selkeyden vuoksi todetaan, että ONNI hoivalle syntyy muita kustannuksia (esim. kehitys ja hallinto), mutta niitä ei oteta huomioon tässä laskelmassa. Vastaavasti Iptyn vertailukelpoinen tulos sisältää esimerkiksi saman määrän investointeja. Molemmat osapuolet ymmärtävät eri vuosien erilaiset korjaus- ja pienkehitystarpeet, mutta tärkeää on ymmärtää, että 2019 ei ole tarkoitus kieriä kiinni aiempaa korjausvelkaa. Niiden aika on, kun toiminta on taloudellisesti vakiintunut tavoitteen mukaiselle tasolle.

4

VUODEN 2019 KÄYTTÖKATE.....

ONNI hoivan 1 000 euron käyttökateella tarkoitetaan tilannetta, jossa edellä mainittujen laskentaperustein lpty tekee positiivisen tuloksen ja ONNI hoiva vastaavasti miinusmerkkisen tuloksen. Tällaisessa tilanteessa lpty kattaa ONNI hoivan kustannuksia niin, että ONNI hoivan vertailukelpoinen tulos on 1 000 euroa.

Tämän sopimuskohdan lähtökohta on, että lptyn tulos vuodelta 2019 ei ole palvelutuotannon osalta huonompi kuin se olisi ollut ilman yhteistyötä ONNI hoivan kanssa.

5

5.Taloudelliset tavoitteet ja vastuujako

Käyttökorvausveloituksia (ONNI hoivan käyttämien tilojen vuokria) ei peritä vuoden 2019 ja 2020 osalta. Vuoden 2019 osalta on erikseen sovittu, että ONNI hoivan palveluliiketoiminnan käyttökate on vähintään 1 000 euroa (Liite 5).

Osapuolet sitoutuvat keskinäiseen avoimuuteen toiminnan talousseurannan osalta. ONNI hoivan palveluliiketoiminnan tavoitekannattavuus on 10 %:n käyttökate. Mikäli se ylitetään 2021,2022 ja 2023, niin ylimenevä tuotto kuuluu lptylle. Vuodesta 2024 eteenpäin mahdollinen yli 10 %:n käyttökate jaetaan lptyn ja ONNI hoivan välillä suhteessa 70/30.

6

5.Taloudelliset tavoitteet ja vastuujako ...

Kustannusjaon osalta lähtökohtana on liitteenä (Liite 4) oleva tuloslaskelma. Tuloslaskelmaan on jaettu kulut mahdollisimman tarkasti jaottelulla kiinteistö (lpty) ja palvelut (ONNI hoiva). Osa kustannuksista on jaettu arviolta prosentuaalisesti. Jakoa voidaan muuttaa yhteisellä päätöksellä perusteiden muuttuessa. Yhteisenä tahtotilana on aina mahdollisimman oikeudenmukainen jako.

Sopimusneuvottelujen aikana on luoto käytännön asioista erillinen liite (Liite 2), jota päivitetään yhteisesti sopien myös sopimuskauden aikana. Tavoitteena on mahdollisimman selkeästi kirjoittaa yhdessä sovitut toimintamallit.

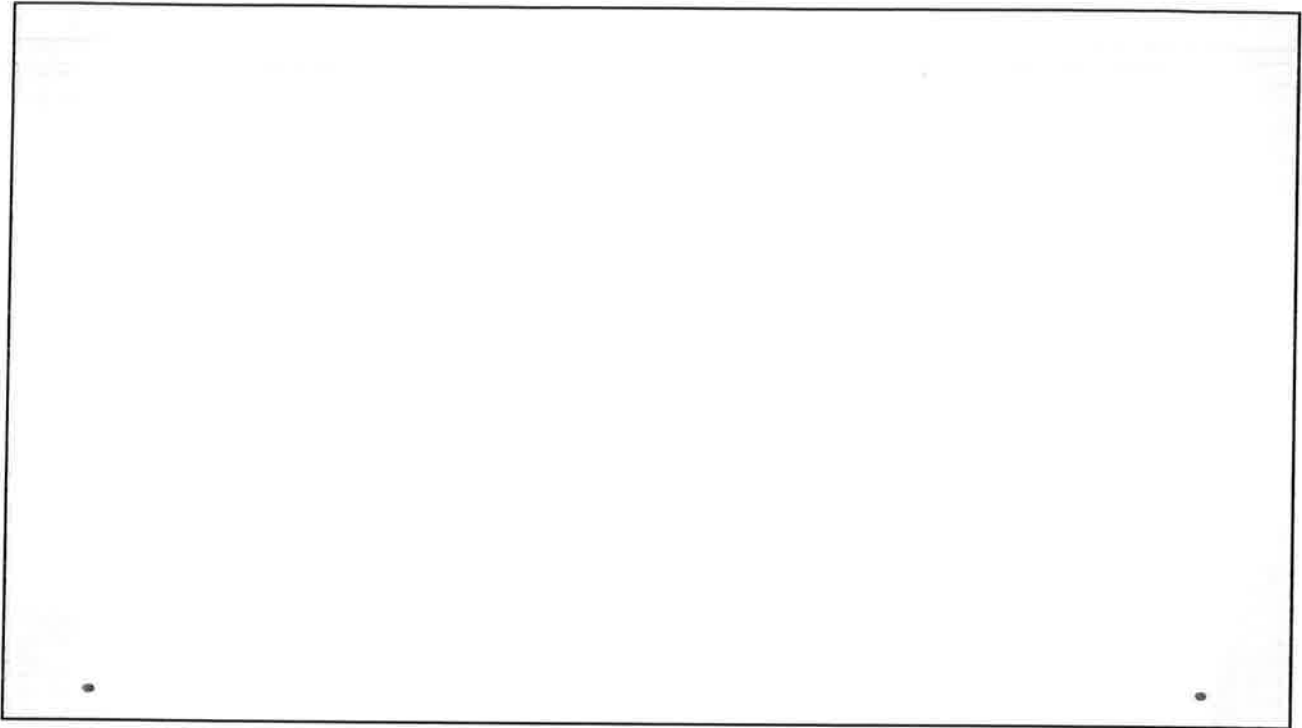
7

5.Taloudelliset tavoitteet ja vastuujako ...

Tärkeimpien vastuiden osalta on vastuujakotaulukko (Liite 3), jota voidaan myös yhteisellä päätöksellä päivittää sopimuskauden aikana.

Liitteisiin 2,3 ja 4 voidaan tehdä muutoksia yhteisellä päätöksellä. Yhteisenä tahtotilana on aina mahdollisimman oikeudenmukainen jako. Vaikka päätös on yhteinen ei toinen osapuoli voi kieltäytyä muutoksista perusteiden ollessa selkeät.

8



9

Yhteistyöneuvotteluissa Med Groupin kanssa tuli esiin, että heidän tuloksensa on ollut samanlainen kuin se on ollut silloin kun yhdistys tuotti palveluja. Heidän arvionsa oli, että heidän tappionsa tulee olemaan arvioilta noin 125 000 euroa tappiolla.

- He ehdottivat, että liiketoimintakaupparjassa mainitun Med Groupin tavoitekatteen 10 % ylittävän osa tilitys yhdistykselle kompensoisi puolet tuosta tappiosta
- He sanoivat, että maksuehtoja voidaan neuvotella – maksuaikaa voidaan sopia siten, ettei meille koidu vaikeuksia
- He sanoivat, että maksu voidaan aloittaa vasta sitten kun lomapalkkavelan masku (9/2020) loppuu

10

Tuloslaskelma (ryhmitettynä hallinnon kulut erikseen), 4-9/2019

| IPTY (työ: P&L, B&B Based reports - Toteuma 12 kk kaikin - BWR) | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|--------------|
| Selitys | Toteuma tamm. | Toteuma helm. | Toteuma maal. | Toteuma huuh. | Toteuma touko | Toteuma kesä | Toteuma heinä | Toteuma eloku | Toteuma syys. | Toteuma lok. | Toteuma marr. | Toteuma joul. | Kum. tut. |
| LIIVINVAIKO | 0 | 0 | 0 | 0 | 963 488 | 171 234 | 157 085 | 269 051 | 264 485 | 269 243 | | | 685 485 |
| Liivivaihtojen muut tuotot | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 200 | 1 200 | | | 1 500 |
| Häviöistä ja palvelut yhteensä (ei hallinto) | 0 | 0 | 0 | -22 601 | -29 200 | -29 275 | -40 491 | -20 091 | -20 263 | | | | -171 500 |
| Alueasiain ja -palvelut | 0 | 0 | 0 | -22 601 | -29 200 | -29 275 | -40 491 | -20 091 | -20 263 | | | | -159 200 |
| Liivivaihtojen palvelut | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -7 202 | -7 402 | -2 002 | | | | -17 243 |
| Net and serv % of sales | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -14,1 | -17,3 | -12,8 | -24,8 | -17,8 | -18,3 | | | | 17,4 |
| Huoneistotulot (ei hallinto) | 0 | 0 | 0 | -126 621 | -140 771 | -147 700 | -140 700 | -127 202 | -120 427 | | | | -602 640 |
| Huoneistotulot (ei hallinto) % liivivaihtoista | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -13,0 | -16,2 | -16,5 | -16,9 | -15,3 | -16,7 | | | | -86,3 |
| LT:n muut tulot (ei hallinto) | 0 | 0 | 0 | -3 202 | -3 187 | -4 700 | -1 021 | -2 400 | -2 200 | | | | -20 400 |
| LT:n muut tulot (ei hallinto) % liivivaihtoista | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -3,4 | -3,6 | -3,0 | -1,7 | -3,2 | -3,2 | | | | -3,0 |
| MYYNTIEN ETO | 0 | 0 | 0 | -1 700 | -4 200 | -14 700 | -24 000 | -6 979 | -12 604 | | | | -64 180 |
| Myyntien % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -1,8 | -2,5 | -9,1 | -14,2 | -4,2 | -7,8 | | | | -6,3 |
| LT:n hallinnon kulut (B&B) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -347 | -5 200 | -6 000 | -3 277 | | | | -21 500 |
| LT:n hallinnon kulut (B&B) % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -6,3 | -1,3 | -6,0 | -6,6 | | | | -2,2 |
| OPERATIIVINEN KATU (OK) | 0 | 0 | 0 | -1 700 | -4 200 | -20 010 | -20 700 | 10 200 | -10 200 | | | | -65 700 |
| Operatiivinen kate % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -1,8 | -2,0 | -12,7 | -10,2 | 6,2 | -11,4 | | | | -6,7 |
| Aluepalvelujen tuottojen kulut (B&B) % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | | | | 0,0 |
| KÄYTTÖKATU (okainta) | 0 | 0 | 0 | -1 700 | -4 200 | -20 010 | -20 700 | 10 200 | 10 200 | | | | -65 700 |
| KÄYTTÖKATU (okainta) % (okainta) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -1,8 | -2,0 | -12,7 | -10,2 | 6,2 | 11,4 | | | | -6,7 |
| Palautus (ei hallinto) | 0 | 0 | 0 | 2 701 | -2 701 | -2 701 | -2 701 | -2 701 | -2 701 | | | | -16 200 |
| LT:n hallinnon muutokset | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | 0 |
| LIIVIVAIHTO ENNEN LIIVIVAIHTOPINTOMÄ (sillo) | 0 | 0 | 0 | -4 406 | -7 478 | -22 743 | -32 473 | -12 983 | -21 624 | | | | -102 115 |
| Liivivaihto ennen liivivaihtopintomä (sillo) % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -4,6 | -7,7 | -14,4 | -16,4 | -7,9 | -12,1 | | | | -16,4 |
| Liivivaihto ennen liivivaihtopintomä | 0 | 0 | 0 | -4 406 | -7 478 | -22 743 | -32 473 | -12 983 | -21 624 | | | | -102 115 |
| Liivivaihto ennen liivivaihtopintomä % | 0,0 | 0,0 | 0,0 | -4,6 | -7,7 | -14,4 | -16,4 | -7,9 | -12,1 | | | | -16,4 |

Hallinnon kulut
haltuunotosta
(IT,
markkinointi,
laskutus)

11

Arvio loppuvuodesta 10-12/2019 ja kokonaisnäkömä 4-12/2019

- Arvio loppuvuoden tuloksenteokkyvystä 10-12/2019, pl. edellä mainitut hallinnon kulut, noin -15 k€/kk
- Kokonaisnäkömä 4-12/2019
4-9/2019 toteuma: -102 k€ + hallinnon kulut +22 k€ = -80 k€
10-12/2019 arvio -15 k€ x 3 = -45 k€
- 4-12/2019 yhteensä -125 k€ (9 kk) 65 000,-

Vrt. Kaupan yhtedessä tehty vertailulaskelma IPTY tuloksesta jaettuna kiinteistöön ja palvelutuotantoon (1-9/2018 eli 9 kk): **Kiinteistötoiminta +206 k€ + Palvelutoiminta -133 k€ = +72 k€**

12

Lopuksi

- Sekä ateriapalvelut että hoivapalvelut ovat tällä hetkellä tappiollisia
 - YT-neuvottelut käynnistetty ateriapalveluiden mahdollisten toimintamallien järjeistämiseksi
 - Mobiili-Domacaren käyttöönotto menossa: mobiilikirjaukset tuovat näkyvyyttä tuntien kirjaamiseen ja todelliseen työajan jakautumiseen
 - Hinnastojen yhtenäistäminen käynnissä, laskutus jatkossa perustuen mobiili-Domacaren kirjauksiin

13

Pekka Lankisen kanssa keskustelu asiasta ja hän kertoi muutamia asioita, joihin on hyvä vedota:

- olemme voittoa jakamaton yhdistys, joka kerää rahaa (voittoa) vain sitä varten, että pystymme ylläpitämään ja parantamaan talojenne kuntoa - varmaan neuvotteluissa voi vedota muutama vuosi sitten teettämääne kiinteistöselvitykseen tarvittavista remonteista.
- Meille on edessänne lähivuosina satojen tuhansien eurojen peruskorjaushankkeet, joita ette pysty rahoittamaan ilman riittävää omarahoitusosuutta.
- nämä investoinnit hyödyttävät myös Medgroup'ia, koska hyväkuntoisiin taloihin saadaan jatkossakin asukkaita, jotka ostavat heiltä palveluita. Jos kiinteistöt jätetään heitteille, ei heilläkään kohta ole asukkaita, joita hoitaa.

14

- Kyllähän tuo on aika selvää tekstiä, josta teidän on tosi vaikeaa kiemurrella irti. Tuo kohta koskee vain vuotta 2019. Onko sopimuksessa muita vuosi koskevia, vastaavia pykäläitä? Lähettämistäsi kohdista minulle syntyi käsitys, että myöhemmiltä vuosilta on sovittu vain mahdollisen voiton jaosta, ei tappion kattamisesta.

Kun käynte asiaa läpi, niin keskeistä tietysti on, että käynte toteutuneen tuloslaskelman läpi ja vertaatte sitä sopimukseen liitettyyn vertailutuloslaskelmaan ja pyritte varmistamaan, että sinne ei oikeasti ole tullut vertailulaskelmasta poikkeavia kuluja.

Tuo pykälähän merkitsee sitä, että tästä vuodesta ei taida tulla sen kummallisempaa, kuin edellisestäkään, sillä jos hoivapuoli pitää nostaa plussalle, niin sehän on tähän saakka syönyt koko kiinteistöjen tuoton.

Pidätkö minua ajan tasalla tilanteesta, sillä tällä on luultavasti aika iso vaikutus teidän kassavirtaanne ja sitä kautta lainojen lyhennykseen.

•

•