



Kokonaisjärjestely sosiaali- ja terveystalveluiden hankinnassa sekä yhtiön koko osakekannan kaupassa ja kiinteistön myynnissä

VD/6607/02.08.00.00/2021

K-ML/SV/MN/HY-L

Tausta

Vantaan kaupunki omistaa Kauniaisissa toimivan sairaalakokonaisuuden, joka koostuu Kaunialan sairaalakiinteistöstä ja kiinteistöllä sairaalatoimintaa harjoittavasta Kaunialan Sairaala Oy:stä.

Kaunialan Sairaala Oy:n toimialana on tuottaa ja kehittää sosiaali- ja terveystalveluja ensisijaisesti sotainvalideille ja muille veteraanilainsäädännön mukaisesti hoidettaville. Yhtiö tuottaa näitä talveluita myös kunnille ja vapautuvien resurssien mukaan muille asiakasryhmille. Vuonna 2021 yhtiöllä oli 200 ympärivuorokautisen hoidon ja hoivan paikkaa, sekä keskimäärin 150 kpl kotiin vietävien talvelujen asiakasta. Henkilöstöä yhtiöllä oli vuoden 2021 lopussa 300 henkilöä. Yhtiön liikevaihto oli vuonna 2021 n. 22 miljoonaa euroa ja tulos alustavien tilinpäätöstietojen mukaan oli n. 271 000 euroa. Yhtiön liikevaihdosta vuonna 2021 n. 16 miljoonaa euroa eli n. 73 %:ia syntyi myynnistä Vantaan kaupungille.

Kauniaisissa sijaitseva sairaalakiinteistö on pinta-alaltaan 36.998 m² suuruinen. Rakennuksia kiinteistöllä on laskentatavasta riippuen 5-6 kpl ja niiden yhteenlaskettu pinta-ala on karkeasti 19.700 m². Kaunialan rakennukset ovat pientä tehostetun talveluasumisen yksikköä lukuun ottamatta huonokuntoisia. Vantaan kaupunki vuokraa kiinteistöä Kaunialan Sairaala Oy:lle.

Konsernijaosto on 11.5.2020 (6 §) päättänyt kehottaa kaupunkistrategian ja johdon toimialaa, sosiaali- ja terveydenhuollon toimialaa sekä kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan Kaunialan sairaalakokonaisuudesta luopumisen kerralla siten, että järjestely koostuu

1. Kaunialan Sairaala Oy:n liiketoiminnan luovuttamisesta osakekaupalla tai liiketoiminnan kaupalla,
2. Kaunialan kiinteistön myymisestä, ja
3. talvelujen hankinnasta yhtiöltä tai liiketoiminnan luovutuksensaajalta tarkoituksenmukaisen siirtymäajan.

Hankintaprosessi

Syksyn 2020 ja kevään 2021 aikana kaupunki teki ulkopuolisten konsulttien avustuksella markkinakartoituksen myyntimahdollisuuksista. Markkinakartoituksessa tunnistettiin 19 kappaletta potentiaalisia talveluntarjoajia, joista markkinavuoropuhelua käytiin 8 toimijan kanssa.

Hankinnasta julkaistiin osallistumispyyntö 25.6.2021 HILMA-portaalissa, osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi sekä Euroopan unionin virallisen lehden täydennysosan sähköisessä TED-portaalissa.

Vantaan kaupungin kaupunginjohtaja valitsi 28.9.2021 tarjoajiksi neuvotteluihin Hoivatilat Oyj:n, YIT Suomi Oyj:n sekä Attendo Oyj:n. Tarjoajat antoivat alustavan tarjouspyynnön perusteella neuvottelujen pohjana toimineet alustavat tarjoukset ja neuvottelut tarjoajien kanssa käytiin marraskuun ja joulukuun 2021 aikana.

Lopullinen tarjouspyyntö lähetettiin tarjoajille 10.1.2022 Tarjoustalvelu.fi-portaalin kautta. Tarjouspyyntöön liittyvät lisätietokysymykset tuli esittää 25.1.2022 klo 15.00 mennessä. Hankintayksikkö



vastasi kysymyksiin 4.2.2022 Tarjouspalvelu.fi-portaalin kautta. Lopullisten tarjousten jättämisen määräaika oli 11.2.2022 klo 15.00.

Hankinnassa noudatettiin sosiaali- ja terveystarjouspalvelujen hankintaa koskevaa menettelyä, johon kuului neuvotteluja. Hankinta on EU-kynnysarvon ylittävä hankinta.

Hankintamenettely valmisteltiin yhteistyössä kaupunkistrategian ja johdon toimialan, sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan sekä kaupunkiympäristön toimialan kesken.

Kokonaisjärjestely

Hankintana kilpailutettu kokonaisjärjestely koostuu seuraavista asiakokonaisuuksista:

1. Tehostetun palveluasumisen palveluhankinta: kohde A) ympärivuorokautinen tehostettu palveluasuminen muistisairaille vanhuksille henkilöstömitoituksella 0.6 ja kohde B) ympärivuorokautinen tehostettu palveluasuminen muistisairaille vanhuksille henkilöstömitoituksella 0.7
2. Kuntoutuksen palveluhankinta: kohde C) sairaanhoito- ja kuntoutuspalvelut, kohde D) toimintakykyä ylläpitävä kuntoutus ja kohde E) pitkäaikainen laitoshoido
3. Kaunialan Sairaala Oy:n koko osakekanta koskeva osakekauppa; ja
4. Kauniaisissa sijaitsevan sairaalakiinteistön kauppa.

Hankintamenettelyssä ja kokonaisjärjestelyn toteuttamisessa kilpaillaan määriteltyjen tehostetun asumisen ja kuntoutuspalvelujen yksikköhinnoilla ja kiinteistöstä tarjotulla hinnalla.

- Palvelujen yksikköhintoja (kuntoutus, TEHPA 0,6 ja 0,7) sovelletaan laskennalliseen palveluostomäärään, jolla saadaan tarjouksen palveluille kokonaishinta.
- Kiinteistöstä tarjottu kiinteistön arvonmääritykseen perustuvan vähimmäishinnan ylittävä osuus vähennetään euro eurolta palvelujen kokonaishinnasta, josta saadaan vertailuhinta.
- Kaunialan Sairaala Oy:n koko osakekannasta on tarjottava yhtiön arvonmääritykseen perustuva Vantaan kaupungin asettama kiinteä hinta, jota ei huomioida vertailuhinnan laskemisessa.

Järjestelyn muodostava sopimuskokonaisuus muodostuu pääsopimuksesta sekä palveluhankintaa, kiinteistökauppaa sekä yhtiön osakekauppaa koskevista alasopimuksista.

Pääsopimuksessa, jonka kaikki järjestelyyn osallistuvat allekirjoittavat, ja joka nivoo alasopimukset yhteen, määrätään kokonaisjärjestelyn toteuttamisen ehtona olevan kaikkien alasopimusten tekemisen samoin kuin siitä, että jokainen alasopimus on toisistaan erillinen ja itsenäinen.

Palveluhankinta

Hankittavat palvelut poikkeavat jonkin verran Kaunialan Sairaala Oy:n tällä hetkellä tuottamista palveluista, koska palvelukuvauksia on hankinnassa räätälöity paremmin vastaamaan kaupungin palvelutarvetta.

Tehostetun palveluasumisen osalta palveluhankintaan ei sisälly määrästomekanismia, vaan tarjouspyynnön mukaisessa palvelusopimuksessa sovitaan palvelukuvauksista ja muista ehdoista, joita noudattaen tilaaja (Vantaa tai myöhemmin hyvinvointialue) voi ostaa tehostettua asumispalvelua palveluntuottajalta.



Kuntoutuspalveluiden (sairaanhoito- ja kuntoutuspalvelu, toimintakykyä ylläpitävä kuntoutus ja pitkäaikainen laitoshoido) osalta palveluntuottajan kanssa käydään vuosittain neuvottelut seuraavan vuoden hoitovuorokausien tavoitetasoista.

Sopimukseen sisältyy mekanismi, jolla tilaaja saa alittaa sovitun tavoitetason, mikäli tavoitetason sopimisen jälkeen vahvistettavassa talousarviossa tilaajan ostoihin varatut määrärahat ovat alhaisemmat kuin tilaajan palveluntarpeeseen perustuvassa arviossa, jonka pohjalta tilaaja on sopinut tavoitetasosta. Lisäksi tilaajalla on oikeus alittaa mahdollisen määrärahoihin perustuvan alitusoikeuden lisäksi tavoitetaso enintään 15 %:lla. Mekanismeilla varaudutaan hyvinvointialueuudistukseen ja sen aiheuttamaan budjettiepävarmuuteen.

Tilaajalla on etuosto-oikeus sovitun tavoitetason mukaisiin hoitopaikkoihin Kaunialan sairaalassa suhteessa muihin palvelunostajiin, ja palveluntuottaja on velvollinen tuottamaan tavoitetason mukaiset hoitopaikat tilaajalle. Lisäksi tarjoaja sitoutuu tuottamaan sopimuksen alkamishetkellä Kaunialan Sairaala Oy:n asiakkaana oleville Vantaalaisille sopimuksen mukaiset palvelut heidän palvelutarpeensa päättymiseen saakka.

Vuoden 2022 tavoitetaso on

- Sairaanhoito- ja kuntoutuspalvelu 18 250 määrä hoitovuorokausia (keskimäärin 50 asiakaspaikkaa),
- Toimintakykyä ylläpitävä kuntoutus 18 250 määrä hoitovuorokausia (keskimäärin 50 asiakaspaikkaa),
- Pitkäaikainen laitoshoido 14 235 määrä hoitovuorokausia (keskimäärin 39 asiakaspaikkaa).

Vuoden 2022 tavoitetasot vastaavat suuruusluokaltaan Vantaan kaupungin tämänhetkisiä ostoja Kaunialan Sairaala Oy:ltä.

Sopimus on voimassa toistaiseksi ja sopimus on kummankin osapuolen irtisanottavissa 12 kuukauden irtisanomisajalla. Sopimukseen on otettu myös hyvinvointialueuudistukseen liittyvien erityislakien edellyttämät hyvinvointialueen erityiset irtisanomisehdot.

Palveluntuottajalla on oikeus järjestää palvelujen tuottaminen siten, että se itse tai Kaunialan Sairaala Oy tuottaa palvelut. Tilaajan hyväksynnällä myös muut palveluntuottajan kanssa samaan konserniin kuuluvat yhtiöt voivat tuottaa sopimuksen mukaisia palveluita.

Muilta osin palvelusopimuksen ehdot vastaavat pitkälti sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan yleisesti käyttämiä sopimusehtoja.

Osakekauppa

Tarjouspyynnössä Kaunialan Sairaala Oy:n osakkeiden kauppahinta asetettiin kiinteäksi 0,00 euroksi. Kauppahinta perustuu Deloitte Oy:n tekemään liiketoiminta- ja kassavirta-analyysiin. Analyysissä käsitellyissä liiketoimintaskenaarioissa yhtiön kassavirrat muodostuvat negatiivisiksi ja yhtiölle muodostuu rahoitustarve yhtiön oman pääoman, kassavarojen ja netto-omaisuuden painuessa negatiiviseksi. Kassavirta-analyysissä huomioitiin liiketoiminnan likvidointi alasajoperiodin jälkeen. Analyysin mukaan yhtiön liiketoiminnalla ei ole arvoa kassavirtaperusteisesti tarkasteltuna.

Osakkeiden kauppahintaan sisältyy tarkistusmekanismi, jolla kiinteään 0 euron kauppahintaan lisätään kaupan täytäntöönpanoajankohdan välitilin päätöksen ja vuoden 2021 tilinpäätöksen omien pääomien erotus. Tarkistuserällä huomioidaan yhtiön oman pääoman mahdollinen positiivinen kehitys vuoden 2022 aikana ennen kaupan täytäntöönpanoa. Tarkistuserä ei voi olla negatiivinen.



Ennen kaupan täytäntöönpanoa yhtiö maksaa kaupungille kaupungin pääomalinasaatavat 268.506,37 euroa. Mikäli pääomalinajien takaisinmaksu ei ole osakeyhtiölain mukaan mahdollista, ostaa ostaja pääomalinasaatavat kaupungilta niiden nimellisarvosta.

Yhtiö kuuluu kaupungin konsernitiliin ja sillä on Vantaan kaupungilta 1 miljoonan euron luottolimiitti. Yhtiö ei ole käyttänyt luottolimiittiä. Ennen kaupan täytäntöönpanoa tulee yhtiö irrottaa konsernitilistä ja luottolimiittijärjestely päätää.

Neuvotteluihin hyväksytyt tarjoajat ovat suorittaneet ennen tarjouksen jättämisen määräaikaan due diligence -tarkastuksen ja kaupunki on toimittanut kaikille tarjoajille saman yhtiötä koskevan materiaalin.

Kauppakirjassa sovittu myyjän kokonaisvastuu antamiensa tietojen ja vakuutusten oikeellisuudesta on rajattu 1.000.000 euroon. Muutamat sopimuksessa erikseen mainitut riskit on jätetty vastuunrajoituksen ulkopuolelle.

Kaupan kohteena on Kaunialan Sairaala Oy:n osakekanta, joten kauppa ei vaikuta yhtiön henkilöstön asemaan.

Kiinteistön kauppa

Järjestelyssä sairaalakiinteistön vähimmäishinnaksi asetettiin 8,8 miljoonaa euroa. Vähimmäishinta vastaa kaupungin Realia Management Oy:ltä tilaaman AKA-arvion mukaista kiinteistön markkina-arvon alarajaa.

Kauppakirjan mukaan kauppahinta maksetaan yhdessä erässä kaupan täytäntöönpanon yhteydessä. Maanvuokran osata kaupunki laskuttaa 1.1.2022 alkaneelta vuokranmaksukaudelta kaupungin hallintoajan päättämiseen saakka kertyvän maanvuokrasopimuksen mukaisen perusvuokran Kaunialan Sairaala Oy:ltä ennen kaupan täytäntöönpanoa eikä kaupungilla ole muita 1.1.2021 jälkeen kertyvään vuokraan liittyviä vaatimuksia.

Saadut tarjoukset

Lopullisen tarjouksen jättämiselle asetettuun määräaikaan mennessä lopullisen tarjouksen jätti ryhmittymänä Attendo Oy ja sen tytäryhtiö Kiinteistö Oy Kaunialan Sairaala (entinen Kiinteistö Oy Outokummun Kummuntie). Attendo Oy vastaa ryhmittymässä palvelutuotannosta ja Kaunialan Sairaala Oy:n osakekannan kaupasta. Kiinteistö Oy Kaunialan Sairaala toimii kiinteistön ostajana. Ryhmittymänä tarjoaminen on hankinnassa mahdollistettu.

Saatu tarjous oli tarjouspyynnön mukainen ja tarjonnut ryhmittymä täytti tarjouspyynnössä asetetut soveltuvuusvaatimukset. Tarjousten vertailua ei tehty, sillä tarjouspyyntöön saapui ainoastaan yksi (1) tarjous.

Ryhmittymä tarjosi Kaunialan kiinteistöstä tarjouspyynnössä asetetun vähimmäishinnan 8,8 miljoonaa euroa. Kiinteistön tasearvo kaupungin kirjanpidossa per 31.1.2022 oli n. 8,13 miljoonaa euroa, joten kiinteistöstä syntyy kaupassa luovutusvoittoa. Osakkeiden kauppahinta sen sijaan ei todennäköisesti saavuta osakkeiden kirjanpitoarvoa, joka on 0,42 Me, vaan osakkeiden kirjanpitoarvosta ainakin valtaosa jouduttaneen alaskirjaamaan. Vaikka osakkeiden peruskauppahinta on kiinteä 0,00 euroa, voi kauppahintaan liittyä tarkistusmekanismi nostaa kauppahintaa jonkin verran.



Hankinnan kohteena olevia palveluja ryhmittymä tarjosi seuraavin hinnoin:

- tehostettu palveluasuminen 160 €/vrk henkilöstömitoituksella 0,6 (Kaunialan Sairaala Oy:n hinta Vantaan nykyiselle palvelulle 160,37 €/vrk),
- tehostettu palveluasuminen 184 €/vrk henkilöstömitoituksella 0,7,
- Sairaanhoido- ja kuntoutuspalvelut 435 €/vrk (Kaunialan Sairaala Oy:n hinta Vantaan nykyiselle palvelulle 382,51 €/vrk)
- Toimintakykyä ylläpitävä kuntoutus 395 €/vrk (Kaunialan Sairaala Oy:n hinta Vantaan nykyiselle palvelulle 382,51 €/vrk)
- Pitkäaikainen laitoshoido 269 €/vrk (Kaunialan Sairaala Oy:n hinta Vantaan nykyiselle palvelulle 288,40 €/vrk)

Mikäli kaupunginhallitus päättää hyväksyä tarjouksen, tapahtuisi kaupan täytäntöönpano alustavan aikataulun mukaan toukokuussa. Attendo-konsernin kanssa tehtävä yrityskauppa edellyttäisi kilpailulain liikevaihtorajojen ylittymisen takia kilpailu- ja kuluttajaviraston hyväksynnän, eli kauppaa ei saa panna täytäntöön ennen kuin virasto on sen hyväksynyt.

Valtiontuki ja kuntalain määräykset kiinteistön kauppahinnasta

Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen valtiontukea koskevan artiklan 107 (1) mukaisesti tuki on kielletty, jos kaikki seuraavat kriteerit täyttyvät yhtäaikaisesti:

- (1) julkisia varoja kanavoidaan muodossa tai toisessa taloudellista toimintaa harjoittavalle yritykselle,
- (2) tämä taloudellinen tuki suosii jotakin yritystä tai tuotannonalaa,
- (3) taloudellinen tuki vääristää tai uhkaa vääristää kilpailua, sekä
- (4) taloudellinen tuki vaikuttaa jäsenvaltioiden väliseen kauppaan.

EU:n valtiontukisääntöjen mukaan julkisena tukena ei huomioida sellaista toimenpidettä, joka on toteutettu markkinaehtoisesti. Arviointiin sovelletaan ns. markkinataloustoimijaperiaatetta. Periaatteen mukaan yrityksille ei saa antaa viranomaisen toimesta sellaisia taloudellisia etuja, joita yksityinen toimija ei viranomaisen asemassa toimiessaan olisi myöntänyt yritykselle. Julkisyhteisöjen toteuttamat taloudelliset toimenpiteet eivät ole valtiontukea, eivätkä näin ollen johda taloudellisen edun myöntämiseen, jos niissä noudatetaan tavanomaisia markkinaehtoja.

Julkisyhteisön myyntitoimenpiteissä valtiontukiproblematiikka voisi tulla kyseeseen muun muassa alihintaisesta kauppahinnasta sovittaessa. Vakiintuneen yrityskauppamenettelyn huolellinen noudattaminen eli kaupan kohteen arvioinnin ja erillisen arvonmäärityksen tekeminen on omiaan varmistamaan markkinaehtoisten kaupan ehtojen muodostumisen. Näin toimittaessa kaupan osapuolet pyrkivät kaupassa parhaan mahdollisen tuloksen syntymiseen. Tämä estää tukielementin syntymisen järjestelyn yhteydessä. Mikäli prosessissa on mukana useampi potentiaalinen ostajataho tarjoamassa, vahvistaa tämä markkinaehtoisuutta.

Kaupunki on edellä kuvatuin tavoin teettänyt Kaunialan Sairaala Oy:n arvosta liiketoiminta- ja kassavirta-analyysin ulkopuolisella asiantuntijalla. Esitetty kauppahinta vastaa arvonmäärityksen mukaista yrityksen arvoa. Kaupan ehtojen markkinaehtoisuutta vahvistaa se, että toimialan merkittäville toimijoille on tarjottu mahdollisuus osallistua tarjouskilpailuun. Kaunialan Sairaala Oy:n osakkeiden kauppahintaan ei siten sisälly kiellettyä valtiontukea, koska sitä koskevat kriteerit eivät täyty.

Kuntalain 130 §:n mukaan kunnan luovuttaessa omistamansa kiinteistön ilman tarjouskilpailua, jolle ei aseteta ehtoja, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kaupunki on edellä kuvatuin tavoin teettänyt kiinteistön markkina-arvosta puolueettoman arvioijan arvion. Esitetty kauppahinta vastaa arviota.



Toimivalta

Päätettävänä oleva järjestely koostuu pääsopimuksesta ja kolmesta alasopimuksesta, jotka voivat tulla voimaan ainoastaan yhdessä. Sopimuskokonaisuus koskee kolmea eri toimialaa.

Hallintosäännön 9 luvun 1§:n 5 momentin_10 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää koko kaupunkia sekä koko kaupunginjohtajan toimialaa koskevista sopimuksista.

Kaupunginhallitus 28.2.2022 § 17

Kaupunginjohtaja esitys:

Päätetään

- a) valita esittelyosassa kuvatussa hankinnassa palveluntuottajaksi sekä Kaunialan sairaalakiinteistön (235-8-108-2) ja Kaunialan sairaala Oy:n (y-tunnus: 2048815-4) ostajaksi Attendo Oy:n ja Kiinteistö Oy Kaunialan Sairaalan (entinen Kiinteistö Oy Outokummun Kummuntie) muodostaman ryhmittymän tarjouksensa mukaisesti,
- b) hyväksyä sen, että Vantaan kaupunki laskuttaa Kaunialan Sairaala Oy:ltä maanvuokrasopimuksen 1.1.2022 alkaneen vuokrakauden osalta kaupungin hallinnan aikaisen perusvuokran ennen Kaunialan sairaalakiinteistön hallinnan luovuttamista eikä kaupungilla ole muita vaatimuksia 1.1.2022 jälkeen kertyvän vuokran osalta,
- c) valtuuttaa kaupunginjohtajan tai hänen määräämänsä tekemään ja allekirjoittamaan hankinnan käsittämän kokonaisjärjestelyn edellyttämät tarjouspyynnön mukaiset sopimukset sekä muut kokonaisjärjestelyn edellyttämät oikeustoimet,
- d) kehottaa rahoitusjohtajaa sekä Kaunialan Sairaala Oy:tä menettelemään siten, että yhtiön pankkitili irrotetaan konsernitilisolopimuksesta ennen osakekaupan täytäntöönpanopäivää, ja
- e) todeta, että sitova sopimus ei synny vielä hankintapäätöksen tiedoksi antamisella, vaan vasta myöhemmin tehtävällä erillisellä kirjallisella sopimuksella. EU-kynnysarvot ylittävissä hankinnoissa hankintasopimus voidaan tehdä ja panna täytäntöön aikaisintaan 14 päivän kuluttua siitä, kun ehdokkaat tai tarjoajat ovat saaneet tai heidän katsotaan saaneen päätöksen ja muutoksenhakuosoituksen tiedoksi.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja strategiajohtaja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi yhteisöjääviyden vuoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Henkilöstö- ja konsernipalvelut, kiinteistöt ja tilat sekä vanhus- ja vammaispalvelut

Muutoksenhakuohje: Hankintaoikaisu ja valitusosoitus markkinaoikeuteen

Lisätiedot:

henkilöstö- ja konsernijohtaja Kirsi-Marja Lievonen, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi