

## YHTEISTYÖSOPIMUS

### 1. Osapuolet

#### 1.1 Pyhäjärven kaupunki

Y-tunnus 0210261-7  
Ollintie 26  
86800 Pyhäsalmi  
(jäljempänä "Kaupunki")

#### 1.2 Kuusikkoaho Oy

Y-tunnus 0965807-9  
Tehtaankatu 2  
83500 Outokumpu  
(jäljempänä "Kuusikkoaho")

#### 1.3 Kaupunki ja Kuusikkoaho yhdessä jäljempänä "Osapuolet".

### 2. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

#### 2.1 Virkkulankylä on Kuusikkoahon kehittämä ja omistama innovatiivinen asumiskonsepti vanhenevalle ihmiselle. Yleiskuvaus konseptin periaatteista ja referensseistä on esitetty sopimuksen liitteessä 1.

Osapuolet ovat käyneet neuvotteluita Virkkulankylä –konseptin mukaisen uuden laadukkaan asuinympäristön toteuttamisesta Kaupungin alueelle. Osapuolet ovat alustavasti määritelleet, että asuinympäristö suunnitellaan piha- ja puutarhateemaiseksi ns. "Multasormi-Virkkulaksi".

Neuvotteluiden pohjalta Osapuolet sopivat käynnistävänsä hankeyhteistyön, joka tähtää Kuusikkoahon rakennuttaman rakennuskokonaisuuden, Virkkulankylä-toimintakonseptin sekä kaupungin rahoitusvastuulla olevien sosiaali- ja terveystoimen vanhuspalveluiden toiminnan tehokkuuden kehittämiseen.

#### 2.2 Tämän sopimuksen tarkoituksena on määritellä hankeyhteistyön puitteet ja tavoitteet.

### 3. Yhteistyön sisältö ja periaatteet

#### 3.1 Osapuolten tavoitteena toteuttaa välimuotoisen senioriasumisen uudisrakentamishanke, jossa Kuusikkoaho rakennuttaa Virkkulankylä–konseptin mukaisen yli 55-vuotiaille suunnatun esteettömän asuinkerrostalon Kaupungin keskusta-alueelle (jäljempänä "Kohde").

Osapuolet ovat määritelleet Kohteen alustavaksi laajuudeksi noin 22 itsenäisen asumiseen mahdollistavaa tukiasuntoa sekä Virkkulankylä-konseptin mukaiset asukkaiden yhteiskäyttöön tulevat tilat ja kotihoidon tilan. Tukiasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, jotka mahdollistavat itsenäisen asumisen ja asukas voi palvelutarpeen arvioinnin perusteella saada kotihoidon palveluja ym. tukipalveluita.

3.2 Kohde toteutetaan valtion tukemana Ara-hankkeena siten, että Kohteen omistajaksi tulee Kuusikkoahon yleishyödyllinen tytäryhtiö Virkkulankylä Oy. Kuusikkoaho hakee Virkkulankylä Oy:n lukuun Kohteelle Aralta korkotukilainan sekä erityisryhmien investointiavustuksen. Kaupunki vastaa Aran edellyttämien puoltolausuntojen antamisesta rahoitushakemukselle. Sosiaali- ja terveystoimen lausunnon antaa Peruspalvelukuntayhtymä Selänne.

Osapuolet varautuvat siihen, että Ara voi edellyttää Kohteelle haettaville korkotukilainoille annettavaa Kaupungin omavelkaista takausta ja että takauksen saaminen korkotukilainoille on tällöin edellytys hankkeen toteutumiselle.

3.3 Osapuolet ovat alustavasti valinneet Kohteen rakennuspaikaksi Kaupungin omistamat ns. Pistotien kiinteistöt, kiinteistötunnukset 626-403-16-90 ja 626-403-16-91 (jäljempänä "Tontti").

Kaupunki vuokraa Tontin hankkeen toteuttavalle Virkkulankylä Oy:lle alustavalla vuotuisella vuokraperusteella 5 % x 50 €/k-m<sup>2</sup> vähintään 50 vuodeksi erikseen tehtävän maanvuokrasopimuksen mukaisesti.

Lopullinen tonttivuokran määrä lasketaan Kohteen lopullisten (osapäätösvaiheen) luonnossuunnitelmien mukaisesta kerrosalasta ja edellyttää Aran hyväksyntää. Kaupunki on teettänyt Tontille rakennettavuusselvityksen (pohjatutkimus) sekä vastaa Tontin kunnallisteknisestä rakentamisvalmiudesta. Virkkulankylä Oy:n vastattavaksi jäävät normaalit liittymiskustannukset.

3.4 Kuusikkoahon suunnittelijat ovat laatineet yhteistyössä Kaupungin ja Peruspalvelukuntayhtymä Selänteen edustajien kanssa Kohdetta koskevan suunnitelmaluonnoksen, joka on sopimuksen liitteenä 2 (jäljempänä "Luonnossuunnitelma"). Kuusikkoaho käynnistää Kohteen rahoituksen hakuvaiheen Luonnossuunnitelman pohjalta.

3.5 Kohteen vuokraaminen perustuu ns. välivuokramalliin, jossa Kaupunki vuokraa Kohteen kokonaisuudessaan Virkkulankylä Oy:ltä vähintään 15 vuoden määräajaksi ja vastaa Kohteen asuntojen jälleenvuokraamisesta asukkaille (jäljempänä "Välivuokramalli"). Välivuokramallissa Kohteen vuokraaminen ja asuntojen jälleenvuokraaminen tapahtuvat Ara-lainsäädännön mukaisella omakustannusvuokraperiaatteella Aran asukasvalintakriteerien mukaisesti. Kohteen tiloissa tuotetaan sosiaalihuoltolain mukaista tuetun asumisen palvelua.

Välivuokramallin keskeisenä tavoitteena on saada rakentamisinvestoinnin sekä rakennuksen käytön ja ylläpidon arvonalisäverollisista kustannuksista ns. kuntapalautus rakennettavien tilojen tullessa palautukseen oikeuttavaan sosiaalihuoltotoiminnan käyttöön. Saatava arvonalisäverohyöty kanavoituu täysimääräisesti alentamaan Kohteen vuokratasoa. Osapuolten tavoitteena on, että Kohteen keskimääräinen asukaskohtainen omakustannusvuokrataso tulee alittamaan Kelan vahvistaman hyväksytyjen asumismenojen enimmäismäärän.

Välivuokraamisesta tehdään erillinen yksityiskohtainen vuokra- ja riskinjakosopimus, kun Kohteelle on saatu Aralta ehdollinen rahoitusvaraus ja kohteen lopulliset suunnitelmat ovat valmistuneet. Riskinjakomekanismin lähtökohtana on, että Osapuolet jakavat vuokra-aikana asuntojen täyttöriskin puoliksi.

3.6 Kuusikkoaho vastaa kokonaisuudessaan Kohteen suunnittelusta sekä rakennuttamiseen liittyvistä tehtävistä, kuten rakennuslupien hakemisesta, urakoitsijan kilpailuttamisesta ja valinnasta sekä rakentamisen valvonnasta.

Kohteen valmistuttua Kuusikkoaho vastaa Kohteen isännöinnin, huollon ja muun ylläpidon järjestämisestä sekä Virkkulankylä-konseptin mukaisen Virkkulan Ystävät-toiminnan käynnistämisestä ja koordinoinnista Kohteessa.

- 3.7 Kaupunki vastaa Välivuokramalliin liittyvästä asukasvuokrauksesta sekä tähän liittyvästä sopimushallinnosta ja vuokrien perimisestä asukkailta.

Peruspalvelukuntayhtymä Selänne vastaa tuetun asumisen palveluiden sekä hoito- ja hoivapalveluiden järjestämisestä Kohteen asukkaille. Kohteen asukkaat voivat käyttää halutessaan myös yksityisiä hoito- ja hoivapalveluita.

- 3.8 Osapuolilla on oikeus tuottaa tämän sopimuksen mukaiset palvelut itse tai käyttää niiden tuottamisessa ulkopuolista palvelutarjoajaa. Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimuksen voimaantulohetkellä Kaupungin sosiaali- ja terveystieteiden järjestämis- ja tuottamisvastuu on Peruspalvelukuntayhtymä Selänneellä.

- 3.9 Kumpikin Osapuoli sitoutuu aktiivisesti myötävaikuttamaan tämän sopimuksen tarkoituksen täyttämiseen. Osapuolet kuitenkin tiedostavat, että eri epävarmuustekijöistä johtuen tämän sopimuksen mukainen yhteistyö voi päättyä ilman, että se johtaa varsinaisen rakennushankkeen toteutumiseen.

#### 4. Yhteistyön aikataulu

- 4.1 Osapuolet pyrkivät noudattamaan yhteistyössä seuraavaa aikataulua:

06/2020	Yhteistyösopimuksen hyväksyntä kaupunginhallituksessa (1.6.2020) sekä allekirjoittaminen
06/2020	Korkotukilaina- ja investointiavustushakemusten jättäminen Araan
09/2020	Viitesuunnittelun käynnistäminen (Aran myönteisen korkotukilaina- ja investointiavustusvarauspäätöksen jälkeen)
09/2020	Mahdollinen Kaupungin takauspäätös (mikäli Ara edellyttää)
09/2020	Kohteen rakennuspaikan tonttien vuokrasopimuksen sekä Kohteen vuokra- ja riskinjakosopimusten hyväksyntä ja allekirjoittaminen.
10/2020	Tontille tarvittavan poikkeamislupaprosessin käynnistäminen
11/2020	Urakkakilpailutuksen käynnistäminen
12/2020	Urakoitsijan valinta
12/2020	osapäätöshakemuksen (kustannusten ja suunnitelmien hyväksyminen) jättäminen Araan
04/2021	Rakennuslupahakemuksen jättäminen (osapäätöksen jälkeen)
06/2021	Rakentamisen käynnistäminen
12/2021-05/2022	Kohde valmis

4.2 Osapuolet tiedostavat ja hyväksyvät, että kohdassa 4.1 esitetty aikataulu on riippuvainen kolmansien osapuolien (mm. viranomaiset, rahoittajat) päätöksistä ja voi muuttua esimerkiksi näiden päätösten viivästymisen seurauksena.

## 5. Yhteistyön organisointi ja kustannukset

5.1 Tämän sopimuksen mukaista yhteistyötä toteutetaan ja johdetaan Osapuolten nimeämien yhteyshenkilöiden yhteistoimintana.

5.2 Osapuolet vastaavat kumpikin itse kaikista tämän sopimuksen velvoitteiden täyttämistä syntyvistä sekä muista yhteistyöhön liittyvistä omista kustannuksistaan.

## 6. Immateriaalioikeudet

6.1 Osapuolet eivät luovuta toisilleen mitään immateriaalioikeuksia, ellei erikseen toisin kirjallisesti sovita.

6.2 Mikäli sopimuksen mukaisessa yhteistyössä syntyy immateriaalioikeuksia liittyen jommankumman Osapuolen toimintaan tai palveluun, syntyvät nämä oikeudet sille Osapuolelle, jonka oikeuksien piirissä kyseinen toiminta tai palvelu oli.

## 7. Luottamuksellisuus ja salassapito

7.1 Luottamuksellisilla tiedoilla tarkoitetaan tietoja luovuttavan Osapuolen (jäljempänä "Luovuttaja") tai tämän kanssa samaan konserniin kuuluvien yhteisöiden toimintaan liittyviä tai vaikuttavia teknisiä, taloudellisia tai muita tietoja, jotka eivät ole julkisia, ja jotka tiedon vastaanottava Osapuoli (jäljempänä "Vastaanottaja") saa tietoonsa tämän sopimuksen mukaiseen toimintaan liittyen. Luottamuksellisia tietoja ovat erityisesti Kuusikkoahon luovuttamat Virkkulankylä-konseptia koskevat erikseen luottamuksellisiksi merkityt tiedot.

7.2 Vastaanottaja sitoutuu käyttämään saamiaan luottamuksellisia tietoja vain tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen. Vastaanottaja sitoutuu noudattamaan tarvittavaa huolellisuutta tietojen säilytyksessä sekä olemaan luovuttamatta tai muutoin ilmaisematta tietoja kolmansille osapuolille. Vastaanottajalla on kuitenkin oikeus esittää tämä sopimus liitteineen ja taustatietoineen sekä tämän sopimuksen nojalla saatu materiaali ml. Luonnossuunnitelma tämän sopimuksen tarkoituksen toteuttamiseen liittyville rahoittajilleen, arvioitsijoilleen, neuvonantajilleen sekä muille vastaaville tahoille, joita sitoo vastaava salassapitovelvollisuus.

7.3 Salassapitovelvoite ei koske tietoja, jotka:

- a) ovat olleet yleisesti tiedossa ennen yhteistyön tai neuvotteluiden alkua,
- b) tulevat myöhemmin yleiseen tietoon ilman, että se johtuu Vastaanottajan sopimusrikkomuksesta tai muusta epäasianmukaisesta toiminnasta
- c) on saatu kolmansilta osapuolilta, jos tällaisella kolmannella on ollut oikeus tietojen ilmaisemiseen, tai

d) jotka Vastaanottaja on kehittänyt itsenäisestä ja toisesta Osapuolesta riippumatta.

7.4 Salassapitovelvoite säilyy voimassa 24 kuukauden ajan tämän yhteistyösopimuksen päättymisestä.

## 8. Sopimuksen siirtäminen ja muuttaminen

8.1 Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää tätä sopimusta ilman toisen Osapuolen etukäteistä kirjallista suostumusta.

8.2 Tätä sopimusta voidaan muuttaa vain kummankin Osapuolen hyväksymällä kirjallisella muutossopimuksella.

## 9. Sopimuksen voimassaoloaika

9.1 Sopimus päättyy ilman eri ilmoitusta, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt Kohteen lopputarkastuksessa käyttöönnettäväksi, kuitenkin viimeistään 31.12.2023.

## 10. Muut ehdot

## 11. Päiväys ja allekirjoitukset

Tätä yhteistyösopimusta on tehty kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin osapuolelle.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ 2020

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ 2020

### Pyhäjärven kaupunki

\_\_\_\_\_  
Asko Kauranen  
kaupunginhallituksen puheenjohtaja

\_\_\_\_\_  
Henrik Kiviniemi  
kaupunginjohtaja

**Kuusikkoaho Oy**

---

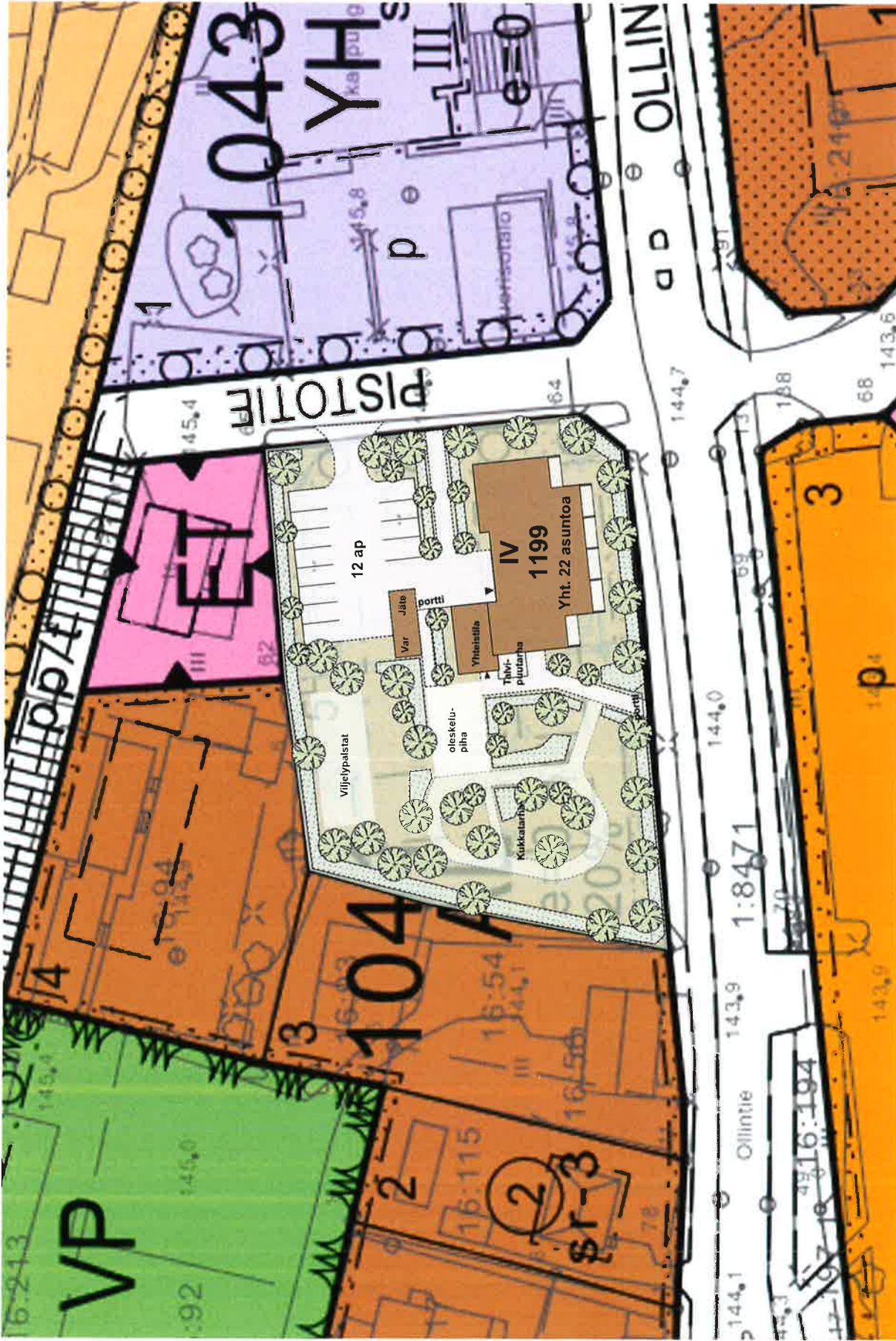
Teemu Turunen


toimitusjohtaja

**LIITTEET**

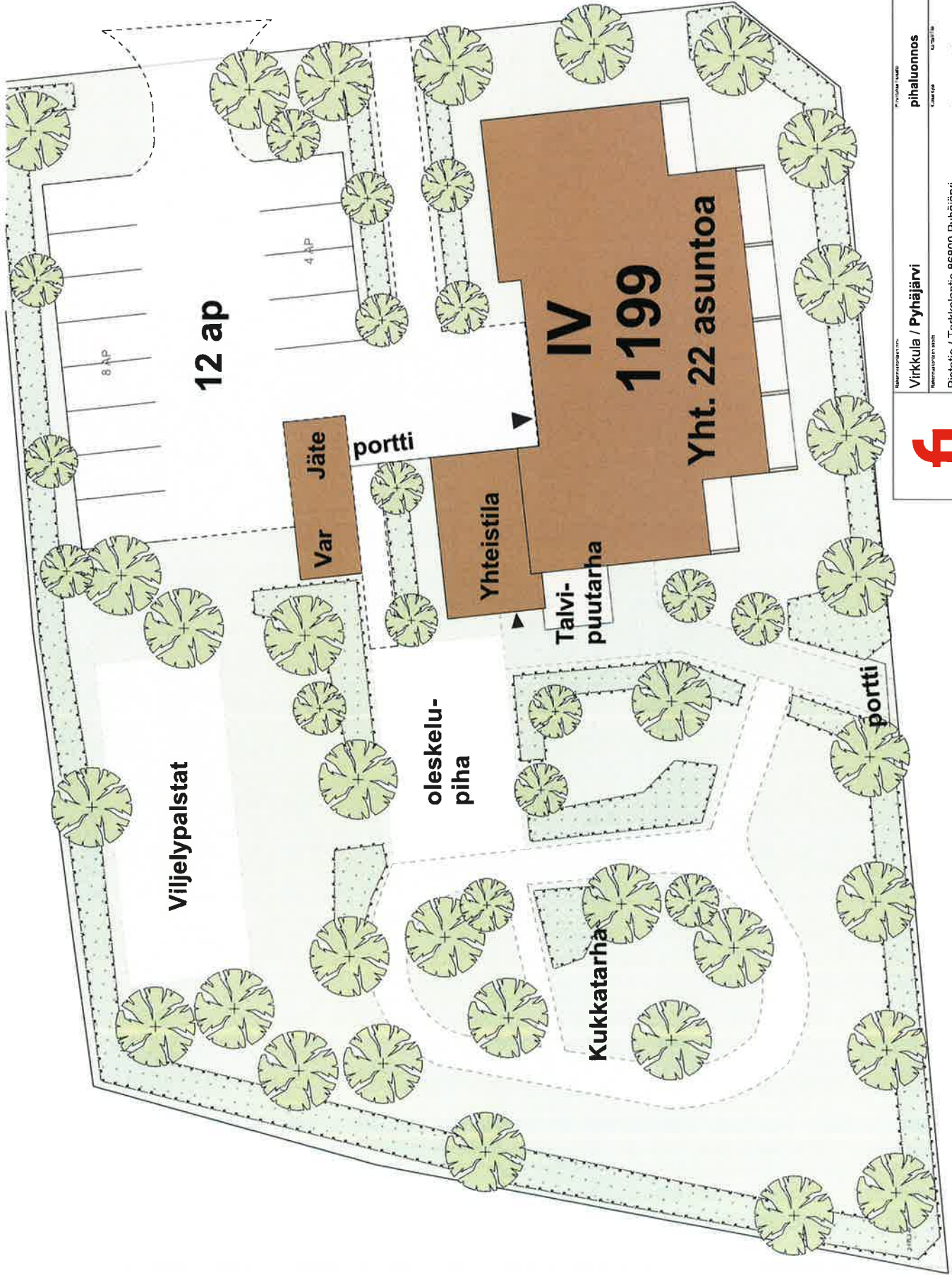
Liite no 1: Virkkulankylä-konseptin yleiskuvaus, toukokuu 2020

Liite no 2: Pyhäjärven Virkkulankylän luonnossuunnitelmat



		Virkkula / Pynhjärvi Pistorie / Torkkolantie 86800 Pynhjärvi 27.5.2020	Tontinkäyttöluonnos 1:500 16:90 001-001_00_L1-01 TL <b>ARK</b>
--	--	--	---





	Virkkula / Pyhäjärvi Pistoitie / Torkkolantie 86800 Pyhäjärvi	pihaluonnos 1:200
	27.5.2020 001-001_00_L1-02 TL	16.90





KERROSALA (250)  
324,0 m<sup>2</sup>

KOKONAISKERROSALA  
360,0 m<sup>2</sup>

## 1. kerroksen pohja



27.5.2020

Virkkula / Pyhäjärvi  
Pistitie / Torkkolantie 86800 Pyhäjärvi

Pohjaluonnos 1. kerros  
16:90

1:150

ARK



KERROSALA (250) KOKONAISKERROSALA  
292,0 m<sup>2</sup> 315,0 m<sup>2</sup>

## 2. - 4. kerroksen pohja

Asuntoja: 34,0 m<sup>2</sup> yht. 16 kpl  
1h + kt 44,0 m<sup>2</sup> yht. 6 kpl  
2h + kt

Asuntoja yhteensä 22 kpl



ARKITEHTIPALVELU.fi

PROJEKTOINTI 2020

Virkkula / Pyhäjärvi

KATUKAIVOPUOLTA

Pistotie / Tonkkolantie 86800 Pyhäjärvi

Päiväys

27.5.2020

PIKUKUVAUS 2020

Pohjaluonnos 2.-4. kerros

KUVAUS

16.9.0

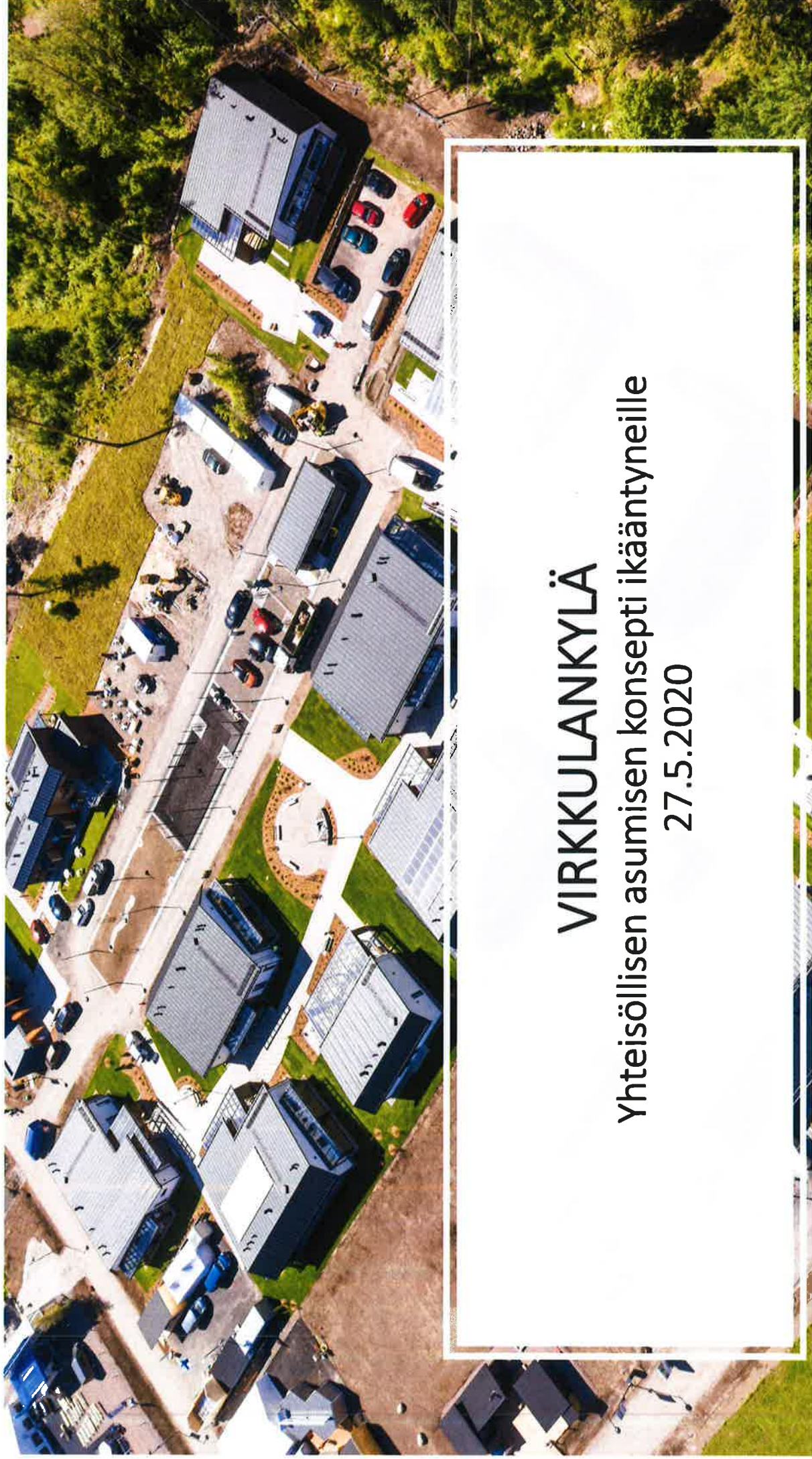
Projektin nimi

001-001\_00\_L1-04

TL

ARK

1:150



# VIRKKULANKYLÄ

Yhteisöllisen asumisen konsepti ikääntyneille

27.5.2020



# Konsepti

- **Virkkulankylä** on Kuusikkoaho Oy:n kehittämä arkkitehtuurin, rakentamisen ja asumisen sekä hoivapalvelut yhdistävä konsepti
- Rakennamme kestäviä, laadukkaita, yhteisöllisiä asuinympäristöjä ”kolmannen iän” saavuttaneille eli yli 55-vuotiaille
- Tarjoamme kohteissamme omaehtoista asumista ja eri asteisia hoivapalveluita samassa pihapiirissä
- Teemme yhteistyötä sekä yksityisten että julkisten hoivaoperaattoreiden kanssa
- Liiketoimintamme kestää eettisen ja taloudellisen tarkastelun, samaa vaadimme myös kumppaneiltamme
- Kehitämme konseptiamme systemaattisesti ja pitkäjänteisesti vastaamaan asukkaiden ja kuntien tarpeita

# Yhtiöt

- **Kuusikkoaho Oy**

- vastaa Virkkulankylä-kohteiden hankekehityksestä, rahoituksesta, rakennuttamisesta sekä valmiiden kohteiden yhteisöllisen toiminnan koordinoinnista
- ei tuota itse hoivapalveluita, tekee yhteistyötä useiden yksityisten ja julkisten palveluntuottajakumppanien kanssa
- hoivaoperaattoreiden ohella keskeisimpiä yhteistyökumppaneita kunnat ja kuntayhtymät, rakennusliikkeet, alan tutkimuslaitokset sekä rahoittajat
- täysin kotimaisessa omistuksessa

- **Virkkulankylä Oy**

- Kuusikkoaho Oy:n yleishyödyllinen tytäryhtiö, joka toteuttaa Aran rahoittamia Virkkulankylä-kohteita
- valmiit kohteet jäävät yhtiön pitkäaikaiseen omistukseen
- kukin kohde vuokrataan yksityiselle hoivapalveluoperaattoreille, kunnalle tai kuntayhtymälle, joka vuokraa kohteen asunnot edelleen asukkaalle (välivuokrausmalli)



# Virkkulankylän suunnittelussa keskeistä

- **Yhteisöllisyys:** yksinäisyyden torjunta, asukkaiden omatoimisuuden säilymisen tuki koordinoitusti
- **Paikallisuus:** teemoittelu alueen, kulttuurin ja kohderyhmän erityispiirteiden mukaan
- **Lähipalvelut:** rakentaminen olemassa olevien palvelujen äärelle
- **Esteettömyys:** rakentaminen aidosti esteetöntä ja aistiesteetöntä (väriohjaus, valaistus, jne.)
- **Teknologia:** kiinteistöautomaatiikan hyödyntäminen, varautuminen hyvinvointiteknologian tuleviin mahdollisuuksiin



# Vaihtoehtoja erilaisiin ympäristöihin

- Yhteisöpientaloista muodostuvat Virkkulankylät
  - Välimuotoista tuettua asumista 4-6 asuntoa käsittävien pientalojen muodostamassa kylämäisessä kokonaisuudessa
- Kaupunkiympäristöihin soveltuvat Virkkulankylät
  - Välimuotoista tuettua asumista ja/tai palveluasumista kerrostalomuotoisessa kokonaisuudessa
- Laajemmat ylisukupolviset korttelihankkeet kaupunkikeskuksiin
  - esim. kerrostalomuotoinen Virkkulankylä, perheasuntoja, päiväkotia ja liiketiloja samassa korttelissa



*Kauhavan Virkkulankylän 1. vaihe valmistui 2018. Kohde tarjoaa sekä tehostettua ympärivuorokautista palveluasumista että kevyemmän palvelun tukiasumista*

# Yhdessäoloa

- Jokaiseen Virkkulankylään luodaan Virkkulan ystävät –toimintaa esimerkiksi asukkaiden muodostaman asukastoimikunnan tai yhdistyksen toimesta
- Virkkulan ystävät toimii yhteisöllisen toiminnan suunnittelijana ja järjestäjänä Virkkulankylän sekä sitä ympäröivien muiden yhteisöjen kanssa
- Virkkulankylän asukkaat eivät ole toiminnan kohteita vaan toiminnan tekijöitä
- Virkkulan ystävät voi tehdä yhteistyötä esimerkiksi koulujen, päiväkotien, seurakuntien, Marttojen tai muiden alueella jo toimivien järjestöjen kanssa
- Kuusikkoaho Oy vasta Virkkulan ystävät -toiminnan käynnistämisestä ja koordinoinnista



*Reijolan Virkkulan ystäviä yhdessä valmistetulla aterialla Pohjois-Karjalan Marttojen järjestämällä kokkauskurssilla syksyllä 2019.*



# Hankekehityksen ja rakennuttamisen toimintamalli

- Kuusikkoaho käy alustavat keskustelut kunnan tai kaupungin sekä tulevan hoivatoimijan kanssa tarpeista ja aikataulusta sekä kartoittaa potentiaaliset rakennuspaikat hankkeelle
  - Tarvittaessa tehdään suunnittelu-/tonttivaraukset
- Kuusikkoaho tekee alustavan suunnitelman ja esisopimukset hankkeesta kohteen tulevan välivuokraajan/hoivatoimijan kanssa
  - Vuokralaisena voi olla kunta, kuntayhtymä tai yksityinen operaattori
- Kuusikkoaho kilpailuttaa ja valitsee hankkeelle urakoitsijat ja rahoittajat
- Kuusikkoaho koordinoi varsinaisen rakennushankkeen käynnistämisen kolmikannassa vuokralainen-urakoitsija-rahoittaja
- Rakennusaikana Kuusikkoaho käynnistää Virkkulan ystävät -toiminnan mm. luomalla yhteydet kohderyhmään kytkeytyviin alueen yhdistyksiin, järjestöihin ja muihin toimijoihin
- Muuttovalmis kohde luovutetaan vuokralaiselle ja omistajalle
- Varsinainen palvelutoiminta (hoivaoperaattori) Virkkulan ystävät –toiminta (Kuusikkoaho) käynnistyvät kohteessa

# Toteutuneita hankkeita (12/2019)

- Outokumpu
  - Palvelutalo 42 tehta-paikkaa, n. 2.100 k-m<sup>2</sup>
  - Vapaaarahoitteinen
  - Valmistunut 2016
- Joensuu
  - Palvelutalo 30 tehta-paikkaa + 7 palveluasuntoa, n. 1.800 k-m<sup>2</sup>
  - Vapaaarahoitteinen
  - Valmistunut 2017
- Kauhava
  - Palvelutalo 30 tehta-paikkaa + 9 palveluasuntoa, n. 2.000 k-m<sup>2</sup>
  - Vapaaarahoitteinen
  - Valmistunut 2018
- Pori
  - Palvelutalo 32 tehta-paikkaa + 24 palveluasuntoa, n. 2.700 k-m<sup>2</sup>
  - Vapaaarahoitteinen
  - Valmistunut 2018 (Porin asuntomessukohde)
- Koria
  - 32 palveluasuntoa + yhteiskäytössä oleva korttelitalo, n. 1900 k-m<sup>2</sup>
  - Ara-rahoitteinen
  - Valmistunut 2019 (Kouvolan asuntomessukohde)



*Porin Virkkulankylän 1. vaihe esiteltiin vuoden 2018 asuntomessuilla. Palveluoperaattorina kohteessa toimii Mehiläinen.*



Virkkulankylässä ”kolmas ikä” nähdään arvostettuna elämänvaiheena, jossa kunnioitetaan asukkaan itsemääräämisoikeutta ja tuetaan omaa aktiivisuutta.

Virkkulankylässä on ”Hyvä herätä huomiseen”!

[www.virkkulankyla.fi](http://www.virkkulankyla.fi)

Toimitusjohtaja Teemu Turunen  
050 530 0304 | [teemu.turunen@virkkulankyla.fi](mailto:teemu.turunen@virkkulankyla.fi)