

SOPIMUS LIIKKEEN LUOVUTUKSESTA

1. Osapuolet

Allekirjoittaneet osapuolet ovat tänään solmineet seuraavan liikkeen luovutusta koskevan sopimuksen (jäljempänä "**Sopimus**"):

(A) Ulvilan Isännöintipalvelu Oy
0623744-7
Friitalantie 13 B
28400 Ulvila
(**"Luovuttaja"**)

(B) Ulvilan kaupunki
0204910-7
PL 77, 28401 Ulvila
(**"Luovutuksensaaja"**)

Luovuttaja ja Luovutuksensaaja voivat olla jäljempänä erikseen "**Osapuoli**" ja kumpikin yhdessä "**Osapuolet**".

2. Tausta ja tarkoitus

Ulvilan Isännöintipalvelu Oy ("**Ulvilan Isännöintipalvelu**") on tuottanut isännöintipalveluita ("**Liiketoiminta**") Ulvilan kaupungin ("**Kaupunki**") kokonaan tai osittain omistamille kiinteistöyhtiöille, asunto-osakeyhtiöille, Kaupungin suoraomisteisille yksittäisille asunnoille sekä vastannut osittain Ulvilan Lämpö Oy:n tehtävistä.

Luovutuksensaajaan keskitetään isännöintipalveluiden tuottaminen, mistä johtuen Liiketoiminta siirretään Luovutuksensaajalle. Luovutuksensaaja mahdollistaa tulevaisuudessa kyseisten palvelujen tarjoamisen Kaupungin kokonaan tai osittain omistamille kiinteistöyhtiöille ja asunto-osakeyhtiöille sekä asunnoille. Selvyyden vuoksi todetaan, että Ulvilan Lämpö Oy:n kanssa tehty sopimus päättyy 31.12.2025, minkä vuoksi kyseisten tehtävien tuottaminen ei enää kuulu siirtyvään Liiketoimintaan luovutuspäivänä.

Tällä Sopimuksella Osapuolet sopivat niistä ehdoista, joilla Luovuttaja siirtää liikkeen luovutuksella Luovuttajan Liiketoimintaan liittyvän henkilöstön ja liiketoimintaan liittyvät sopimukset sekä mahdolliset muut erät Luovutuksensaajalle, joka jatkaa Liiketoiminnan harjoittamista. Osapuolten tarkoituksena on turvata, että isännöintipalveluiden ja muiden palveluiden tuottaminen jatkuu häiriöttä luovutuksen jälkeenkin.

3. Liikkeen luovutus

Tämän Sopimuksen alainen isännöintipalvelu -Liiketoiminta luovutetaan Luovutuksensaajalle Luovutuspäivänä 1.1.2026 alkaen ("**Luovutuspäivä**"). Luovutuksensaaja ottaa

vastattavakseen Liiketoiminnan tuottamisen kokonaisuudessaan 1.1.2026 alkaen. Omistus- ja hallintaoikeus Liiketoimintaan siirtyy Luovutuksensaajalle Luovutuspäivänä. Liikkeen luovutuksesta ei makseta rahasuorituksia eikä muitakaan suorituksia Luovuttajalle tai Luovutuksensaajalle.

Siirtyvä henkilöstö jatkaa liikkeen luovutuksen jälkeen Liiketoimintaan liittyvien tehtävien tekemistä Luovutuksensaajalla keskeytyksettä.

4. Siirtyvä henkilöstö

Luovuttajan Liiketoiminnassa työskentelevä henkilöstö siirtyy Luovutuksensaajan palvelukseen 1.1.2026. Luovuttajan siirtyvässä Liiketoiminnassa työskentelevät työntekijät siirtyvät työsopimuslain (55/2001 muutoksineen) 1 luvun 10 §:ssä säädettyä liikkeenluovutusmenettelyä noudattaen entisin työsuhteen ehdoin ns. vanhoina työntekijöinä. Selvyyden vuoksi todetaan, että kaikki siirtyvät henkilöt tulevat Luovutuksensaajaan työsuhteeseen.

Luovuttaja ja Luovutuksensaaja sitoutuvat tarvittaessa hoitamaan Liiketoiminnan siirtoon liittyvät lakien mukaiset yhteistoimintamenettelyt, -neuvottelut ja tiedottamisvelvoitteet.

Siirtyvä henkilöstö on lueteltu Sopimuksen liitteessä 1. Selvyyden vuoksi todetaan, ettei Luovuttajalle jää luovutuksen jälkeen henkilöstöä.

4.1. Työsuhteiden käsittely ja menettelytavat

Työntekijät siirtyvät Luovutuksensaajan palvelukseen työsopimuslain (55/2001 muutoksineen) 1 luvun 10 §:ssä säädettyä liikkeenluovutusmenettelyä noudattaen entisin työsuhteen ehdoin.

Luovutuksensaaja tekee siirtyvien henkilöiden kanssa työsopimukset.

4.2. Työehtosopimukset

Luovuttaja ei ole soveltanut siirtyviin työntekijöihin nimenomaisesti työehtosopimusta. Luovuttaja on soveltanut siirtyvien työntekijöiden työsopimuksiin kunta-alan yleisen virka- ja työehtosopimuksen KVTES tiettyjä periaatteita. Luovutuksensaajassa sovelletaan työntekijöiden työsuhteisiin kunta-alan yleistä virka- ja työehtosopimusta KVTES ja kunta-alan teknisen henkilöstön virka- ja työehtosopimusta TS, joten sovellettava työehtosopimus liikkeen luovutuksesta johtuen muuttuu.

4.3. Palkkaus

Luovutuksensaajan palvelukseen siirtyvän henkilöstön palkka ja sen muodostumisperusteet säilyvät Luovutushetkellä ennallaan.

Luovuttaja maksaa kaikki palkat, mahdolliset luontoisedut, eläkemaksut ja muut lakisääteiset tai vapaaehtoiset, Luovuttajan ja henkilöstön välisiin työsuhteisiin liittyvät, maksut henkilöstölle Luovutuspäivään asti.

Luovutuksensaaja vastaa henkilöstön työsuhteisiin perustuvista palkka- yms. saatavista (mukaan lukien loma-ajan palkat ja lomarahat) työnantajamaksuineen Luovutuspäivästä alkaen.

4.4. Kertyneiden ja pitämättömien ylitöiden korvaaminen

Luovuttaja maksaa työntekijöille rahana heille ennen Luovutuspäivää mahdollisesti kertyneet ylityöt ja muut mahdolliset työaikakorvaukset.

4.5. Loma-ajan palkka ja lomarahat

Luovutuksensaaja vastaa siirtyvän henkilöstön Luovutuspäivänä kulumassa olevana lomanmääräytymisvuonna, alkaen 1.4.2025, ansaitseman mutta pitämättömän vuosiloman loma-ajan palkoista ja lomarahastoista sekä aiemmin päätyneiden lomanmääräytymisvuosien kertyneistä, mutta pitämättömistä vuosilomista ja loma-ajan palkoista ja lomarahastoista sosiaalimaksuineen sisältäen eläkemaksut.

Työntekijöiden ennen Luovutuspäivää kertyneet vuosilomapäivät säilyvät sellaisinaan liikkeen luovutuksen yhteydessä työntekijöiden kertyneinä vuosilomalomapäivinä.

Liikkeenluovutushetkellä voimassaolevat mahdolliset sairauspoissaolot, osa-aikaeläkkeet tai muut myönnettyt vapaat siirtyvät aiemman myönnetyn mukaisesti.

4.6. Muut työsuhteeseen liittyvät etuudet

Luovuttajan yksipuolisiin päätöksiin perustuvat ja noudattamat henkilöstöetuudet ovat työnantajakohtaisesti järjestettäviä etuuksia eivätkä ne siirry liikkeen luovutuksen yhteydessä, vaan työntekijöihin noudatetaan Luovutuspäivästä alkaen Luovutuksensaajan toimintaperiaatteita.

4.7. Eläke, työterveyshuolto, työsuojelu ja yhteistoiminta

Henkilöstön eläke- ja muut vakuutukset, työterveyshuolto ja työsuojelu järjestetään niitä koskevien säännösten mukaisesti. Luovutuksensaajan eläkevakuutusyhtiö on Keva.

Luovutuksensaajan ja henkilöstön välisessä yhteistoiminnassa noudatetaan lakia työnantajan ja henkilöstön välisestä yhteistoiminnasta kunnassa ja hyvinvointialueella (449/2007) muutoksineen.

5. Sopimukset

Liiketoimintaan kuuluvat ja Luovutuksensaajalle siirtyvät asiakassopimukset ja muut sopimukset on lueteltu liitteessä 2.

Mikäli jonkun sopimuksen siirtoon tarvitaan sopimuskumppanin suostumus, sitoutuu Luovuttaja hankkimaan sanotun suostumuksen ennen Luovutuspäivää.

Mikäli jokin sopimus on siirtokelvoton tai siirtoon tarvittavaa suostumusta ei saada, Osapuolet sitoutuvat sopimaan korvaavasta järjestelystä siten, että tämän liikkeen luovutuksen tarkoitus saavutetaan.

Luovutuksensaaja vastaa Liiketoimintaan kuuluvien sopimusten mukaisten sopimusvelvoitteiden täyttämisestä sopimuskumppaneita kohtaan Luovutuspäivästä lukien.

Liiketoimintaan kuuluvat tulot, tuotot ja myyntisaamiset sellaisten palveluiden osalta, jotka Luovuttaja on toimittanut tai osin toimittanut sopimusehtojen mukaisesti kolmannelle sopimusosapuolelle ennen Luovutuspäivää riippumatta siitä, onko tällainen palvelu laskutettu tai laskuttamatta Luovutuspäivänä, eivät siirry miltään osin Luovutuksensaajalla. Luovutuksensaaja sitoutuu suorittamaan viipymättä Luovuttajalle kaikki sellaiset kolmansilta osapuolilta saamansa suoritukset, jotka koskevat Luovuttajan ennen Luovutuspäivää toimittamia tai osin toimittamia (keskeneräisiä) Liiketoimintaan kuuluvia palveluja. Lisäksi Luovutuksensaaja sitoutuu tarvittavilta osin hoitamaan Luovuttajan puolesta tällaisten myyntisaamisten laskutuksen. Luovuttajalle kuuluvat siten suoriteperusteisesti kaikki ennen Luovutuspäivää kertyneet Liiketoiminnan tulot, tuotot ja Liiketoiminnan myyntisaamiset, samaten keskeneräiset tai laskuttamattomat työt tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti Luovutuksensaajalle Luovutuspäivää edeltävään aikaan ja Luovutuksensaajalle Luovutuspäivän jälkeiseen aikaan Luovutuspäivä mukaan lukien kohdistuvan palveluiden toimituksen tai osatoimituksen täyttämisen perusteella.

Mikäli Luovutuksensaaja vastaanottaa kolmansilta osapuolilta muita Liiketoimintaan liittyviä suorituksia, jotka ovat erääntyneet ennen Luovutuspäivää ja jotka kuuluvat Luovuttajalle, sitoutuu Luovutuksensaaja maksamaan tällaisten suoritusten summan viipymättä Luovuttajalle.

6. Irtain välineistö ja koneet ja kalusto

Liikkeen luovutuksen mukana ei luovuteta eikä siirtyvään Liiketoimintaan kuulu mitään irtainta välineistöä eikä koneita tai kalustoa.

7. Vakuutukset

Luovuttaja antaa Luovutuksensaajalle seuraavat vakuutukset, joiden oikeellisuuteen perustuen Luovutuksensaaja on päättänyt sitoutua Sopimukseen.

Luovuttaja vakuuttaa Luovutuksensaajalle, että Luovuttajan antamat tiedot pitävät paikkaansa Luovutuspäivänä.

7.1. Työntekijät

Työntekijöiden kaikki palkat, luontoisedut ja muut Luovuttajalta saamat etuisuudet tai hyödyt on ilmoitettu täysimääräisesti Luovutuksensaajalle ja ne eivät poikkea alalla yleisesti noudatettavasta käytännöstä ja ne ovat maksettu täysimääräisesti Luovutuspäivään asti.

Luovuttajan mukaan liitteessä 1 lueteltujen työntekijöiden lisäksi ei ole muita henkilöitä, joilla olisi oikeus siirtyä Luovutuksensaajan palvelukseen Liiketoiminnan luovutuksen perusteella.

Kaikki eläkevakuutuksiin liittyvät maksut on suoritettu, eikä työntekijöitä koskien ole kattamattomia eläkevastuita.

Luovuttajalla ei ole tiedossa työntekijöitä koskien mitään sellaisia seikkoja, jotka saattaisivat johtaa riitoihin, oikeudenkäyntiin, hallintoprosessiin, välimiesmenettelyyn tai muuhun vastaavaan prosessiin.

8. Luovuttajan vastuut Luovutuspäivän jälkeen

Tämän Sopimuksen perusteella Luovutuksensaajalle ei siirry mitään velvoitteita tai vastuita, jotka ovat syntyneet tai jotka perustuvat Luovutuspäivää edeltävään aikaan, ellei tässä Sopimuksessa ole toisin nimenomaisesti mainittu.

Luovuttaja sitoutuu vastaamaan kaikista Luovutuspäivää edeltävistä Liiketoimintaan liittyvistä vastuista, kuten sopimuksista, palkoista liitännäiskustannuksineen, ostoveloista tai muihin sitoumuksiin perustuvista velvoitteista. Näin ollen Luovuttaja sitoutuu vastaamaan kaikista Luovutuspäivää edeltävistä työntekijöihin liittyvistä velvoitteista (kuten palkoista), vaikka ne erääntyisivätkin vasta Luovutuspäivän jälkeen. Siirtyvien työntekijöiden loma-ajan palkkoihin ja lomarahoihin liittyvistä vastuista Osapuolet ovat sopineet erikseen tämän Sopimuksen kohdassa 4.5.

Ellei erikseen tässä sopimuksessa ole toisin sovittu, Luovutuksensaaja sitoutuu vastaamaan Luovutuspäivän jälkeen syntyvistä velvoitteista, kuten palkoista ja eläkemaksuista sekä muista työntekijöiden velvoitteista sekä sopimuksiin ja sitoumuksiin perustuvista velvoitteista. Siirtyvien työntekijöiden loma-ajan palkkoihin ja lomarahoihin liittyvistä vastuista Osapuolet ovat sopineet erikseen tämän Sopimuksen kohdassa 4.5.

Mikäli Luovuttajan edellä kohdassa 7 tai muutoin tässä Sopimuksessa antamat vakuutukset tai tiedot eivät pidä paikkaansa taikka mikäli Luovutuspäivän jälkeen ilmenee sellaisia seikkoja, joiden korvausperuste on syntynyt ennen Luovutuspäivää ja jotka saattaisivat johtaa riitoihin, oikeudenkäyntiin, hallintoprosessiin, välimiesmenettelyyn tai muuhun vastaavaan prosessiin, on Luovuttaja velvollinen korvaamaan Luovutuksensaajalle näin syntyneet maksut ja kulut täysimääräisinä mukaan lukien, mutta ei rajoittuen, asiaan liittyvät neuvottelukulut, prosessikulut, korvaukset ja hyvitykset.

9. Muut ehdot

9.1. Muutokset Sopimukseen

Kaikki muutokset Sopimukseen tai sen liitteisiin edellyttävät Osapuolten etukäiteistä kirjallista hyväksyntää ollakseen Osapuolia sitovia.

9.2. Sopimuksen osittainen pätemättömyys tai mitättömyys

Mikäli tämä Sopimus tai jokin sen ehdoista katsotaan osittain tai kokonaisuudessaan pätemättömäksi tai mitättömäksi, on Sopimus tai ko. ehto muilta osilta yhä voimassa, ellei Sopimuksen osan pätemättömyys tai mitättömyys johda koko Sopimusta ajatellen niin merkittävään muutokseen, että Sopimuksen soveltaminen sen johdosta olisi kohtuutonta.

9.3. Arvonlisävero

Osapuolten yhteisen käsityksen mukaan kyse on AVL 19 c §:n mukaisesta liikkeen tai sen osan luovutuksesta, eikä luovutuksesta aiheudu arvonlisäveroseuraamuksia osapuolille.

10. Sovellettava laki ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Tähän Sopimukseen sovelletaan Suomen lakia.

Sopimuksesta aiheutuvat erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti neuvottelemalla. Tästä Sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti toimivaltaisessa tuomioistuimessa.

11. Sopimuskappaleet

Sopimusta on laadittu kaksi (2) samasanaista kappaletta, yksi (1) kummallekin Osapuolelle.

Ulvila __.__.2025

Uvilan Isännöintipalvelu Oy

[nimi, asema]

[nimi, asema]

Uvilan kaupunki

[nimi, asema]

[nimi, asema]

Liitteet:

Liite 1: Siirtyvä henkilöstö

Liite 2: Siirtyvät sopimukset