

AVTAL OM RÖRELSEÖVERLÅTELSE SOM BERÖR FASTIGHETSFÖRVALTNING

1. PARTER

Överlåtare Lovisa stad (nedan Staden)
FO-nummer 0203263-9
Mannerheimgatan 4
07900 LOVISA

Mottagare Loviisan Kiinteistöhuolto Oy – Lovisa Fastighetservice Ab (nedan Fastighets servicen)
FO-nummer 2942626-7
Ramsayvägen 3 B
07940 LOVISA

2. BAKGRUND

Staden överför fastighetsförvaltningens uppgifter till Fastighets servicen, som från och med överlåtelsedagen anställer hela den fastighetsförvaltningsrelaterade personalen, uppräknad i bilaga 1, som gamla anställda med bevarade villkor för anställningsförhållandet. Parterna ingår samtidigt ett separat Avtal om fastighetsskötsel, vilket berör tillhandahållandet av fastighetsförvaltningstjänster till Staden.

3. DEFINITIONER

Om det inte uttryckligen nedan i detta avtal konstateras något annat är dessa definitioner gällande:

Överlåtelsedag avser den dag då Fastighets servicen börjar sköta den fastighetsförvaltning som avses i detta avtal och då Fastighets servicen övertar ställningen som arbetsgivare. Den planerade Överlåtelsedagen är 1.4.2019 klockan 00.00.

Fastighetsförvaltning avser Stadens uppgifter med tanke på fastighetsförvaltning och underhåll.

Personal som överförs: den personal som räknas upp i bilaga 1.

4. ÖVERLÅTELSE AV RÖRELSE

På Överlåtelsedagen överlåter Staden Fastighetsförvaltningen till Fastighets servicen enligt kontinuitetsprincipen, och Fastighets servicen förbinder sig till att ta emot Fastighetsförvaltningen i enlighet med villkoren i detta avtal. Föremålet för överlåtelsen inkluderar inga mark- eller vattenområden och inte heller värdepapper.

Ansvar för de avtal som tillhör Fastighetsförvaltningen och som räknas upp i Avtalet om fastighetsskötsel övergår till Fastighets servicen från och med Överlåtelsedagen. Genom att ta över ansvaret för avtalen och förbindelserna förbinder sig Fastighets servicen till att ensam ansvara för dessa i förhållande till Stadens avtalsparter. Staden sörjer för att avtalsparterna informeras om överföringen av avtalet. Staden är skyldig att tillstålla Fastighets servicen avtal och gällande debiteringsgrunder.

Till den del som en avtalspart inte ger sitt samtycke till att avtalet överförs, tillstår Fastighets servicen Staden avtalsenlig faktura.

Ägande- och besittningsrätten till Fastighetsförvaltningen överförs på Överlåtelsedagen.

Ifall Stadens beslut om den rörelseöverlåtelse som avses i detta avtal saknar laga kraft på den planerade Överlåtelsedagen, och man i beslutet bestämt att överföringen av Fastighetsförvaltningen påbörjas på Överlåtelsedagen även om beslutet inte vunnit laga kraft, förbinder sig Parterna till att enbart genomföra sådana av rörelseöverlåtelsen förutsatta åtgärder som är nödvändiga för att Fastighetsförvaltningen ska kunna skötas, tills Stadens beslut om den rörelseöverlåtelse som avses i detta avtal vunnit laga kraft. Syftet är att rörelseöverlåtelsen endast kan återkallas i ett sådant fall där Stadens beslut om överlåtelsen ändras till sitt innehåll eller blir upphävd. Ifall rörelseöverlåtelsen måste återkallas av ovan nämnda orsaker, ansvarar Staden för de kostnader som uppstår för Fastighetsservicen med anledning av återkallandet.

Ifall Stadens beslut förutsätter att beslutet vunnit laga kraft för att den rörelseöverlåtelse som avses i detta avtal ska kunna genomföras, utgörs Överlåtelsedagen av första dagen i den kalendermånad som följer genast efter att beslutet vunnit laga kraft.

5. ÖVERGÅNGEN AV PERSONAL

5.1. Personal som överförs

Personalen övergår i Fastighetsservicens anställning på Överlåtelsedagen i enligt med de arbetsrättsliga principerna för överlåtelse av rörelse och med de villkor för anställningsförhållandet som gäller på Överlåtelsedagen. Personalen överförs som så kallade gamla anställda utan provotid.

Staden förbinder sig till att åta sig den lagenliga skyldigheten att samråda med personalen i anknytning till överföringen av Fastighetsförvaltningen.

5.2. Hantering av anställningsförhållanden och förfaringsätt

Personalen övergår i anställning hos Fastighetsservicen med bevarade villkor för anställningsförhållandet i enlighet med det som stadgas om överlåtelse av rörelse i 5 kap. 25 § i lagen om kommunala tjänsteinnehavare (304/2003) och i 1 kap. 10 § i arbetsavtalslagen (55/2001).

Anställda med visstidsanställning övergår i anställning hos Fastighetsservicen tills den utsatta tiden går ut.

Arbetsavtal ingås med de personer som övergår från tjänst till arbetsavtalsförhållande.

Fastighetsservicen är skyldig att iaktta det allmänna kommunala tjänste- och arbetskollektivavtalet (AKTA) tills utgången av avtalsperioden det vill säga 31.3.2020. Då giltigheten för det allmänna kommunala tjänste- och arbetskollektivavtal som var gällande vid överlåtelsepunkten upphört, iakttas för de anställda ett kollektivavtal som senare bestäms separat.

5.3. Löner

Personalens löner förblir oförändrade, och den totala lönen minskar inte till följd av att rörelsen överläts.

5.4. Ersättning av ackumulerad övertid

Staden betalar till de anställda i form av pengar den övertid som eventuellt före Överlåtelsedagen ackumulerats de anställda, såsom också eventuella övriga arbetstidsersättningar.

5.5. Semesterlön och semesterpenning

Staden betalar ersättning till Fastighetsservicen för personalens semesterpenning och den semesterlön som under pågående semesterkvalifikationsår (inleddes 1.4.2018) intjänats för semester som inte tagits ut samt för den semesterlön jämte sociala avgifter som föranletts av semester som inte tagits ut och sparad semester som ackumulerats under tidigare, utgångna semesterkvalifikationsår. Staden betalar också ersättning för

andra eventuella avgifter som före Överlåtelsedagen tillkommit Staden som arbetsgivare. Ersättningen betalas inom en (1) månad från Överlåtelsedagen.

5.6. Anställningstrygghet

De anställda som övergår från Staden till Fastighetsservicen har uppsägningsskydd mot uppsägning på ekonomiska eller produktionsrelaterade grunder. Fastighetsservicen iakttar uppsägningsskyddet fram till 31.12.2021. De anställda har rätt att återvända i anställning hos staden ända tills det ovan nämnda uppsägningsskyddet upphör ifall Fastighetsservicens verksamhet avslutas eller de tjänster som Staden köper av Fastighetsservicen minskar till den grad att den mängd arbete som Staden beställer av Fastighetsservicen inte längre motsvarar det antal anställningar som överfördes vid tidpunkten för överlåtelsen.

5.7. Övriga förmåner i anslutning till anställningsförhållandet

Sådana personalförmåner som grundar sig på Stadens ensidiga beslut och som Staden iakttagit utgör förmåner som ordnas arbetsgivarspecifikt. På dessa förmåner iaktas efter Överlåtelsedagen Fastighetsservicens verksamhetsprinciper.

Både Staden och Fastighetsservicen använder sig av pensionsförsäkringsbolaget KEVA, så det sker inga ändringar i pensionsskyddet.

6. STADENS FÖRSÄKRANDEN TILL FASTIGHETSSERVICEN

Staden ger Fastighetsservicen nedan nämnda försäkranden. Det är med stöd av dessa försäkranden och deras riktighet som Fastighetsservicen beslutat förbinda sig till avtalet.

Staden försäkrar för Fastighetsservicen att de uppgifter staden gett är riktiga.

6.1. Personalen

Personalens alla löner, naturaförmåner och övriga förmåner eller fördelar som Staden gett har meddelats Fastighetsservicen till fullt och riktigt belopp. De avviker inte från den praxis som allmänt iaktas inom branschen, och de har betalats till fullt belopp fram till Överlåtelsedagen.

Enligt Stadens uppfattning finns det inte andra än den Personal som överförs som skulle ha rätt att på basis av överlåtelsen av fastighetsförvaltningen övergå i anställning hos Fastighetsservicen.

Alla avgifter i anknytning till pensionsförsäkringar har betalats, och för den Personal som överförs finns det inget pensionsansvar som saknar täckning.

Staden har inte vetskap om några sådana omständigheter med tanke på den Personal som överförs som skulle kunna leda till rättegång, förvaltningsprocess, skiljeförfarande eller någon annan motsvarande process.

Om en person inom den Personal som överförs inom ett (1) år från Överlåtelsedagen ansöker om eller avgår med invalidpension, delinvalidpension eller av motsvarande orsak är tvungen att avsluta sitt arbete i Fastighetsservicens anställning helt, delvis eller för en viss tid, svarar Staden för alla kostnader som på grund av detta föranleds Fastighetsservicen. Om detta händer mer än ett (1) år efter men inom fem (5) år från Överlåtelsedagen svarar Staden för 50 % av de kostnader som på grund av detta föranleds Fastighetsservicen.

6.2. Konkurrensförbud och rekryteringsförbud

Staden förbinder sig till att under den tid som Avtalet om fastighetsskötsel är i kraft inte indirekt eller direkt utöva någon sådan verksamhet som konkurrerar med den nuvarande fastighetsförvaltningen som Fastighetsservicen utövar utan Fastighetsservicens skriftliga förhandstillstånd. Staden förbinder sig till att under samma tid aktivt låta bli att rekrytera den personal som i enlighet med detta avtal övergått i Fastighetsservicens anställning.

7. STADENS ANSVAR EFTER ÖVERLÅTELSEDAGEN

Till följd av detta avtal överförs inga sådana förpliktelser eller ansvar på Fastighetsservicen som har uppstått före eller grundar sig på tiden före Överlåtelsedagen, om det inte uttryckligen angivits något annat i detta avtal. Således förbinder sig Staden till att bära ansvaret för alla fastighetsförvaltningsansvar som föregår Överlåtelsedagen, såsom avtalsbaserade ansvar, förpliktelser i anknytning till den Personal som överförs (såsom löner), leverantörsskulder och också alla andra förpliktelser i anslutning till tjänster, avtal eller förbindelser.

Ifall de försäkranden eller de uppgifter som staden gett i punkt 6 ovan eller på något annat sätt i detta avtal inte stämmer är Staden skyldig att ersätta Fastighetsservicen till fullt belopp den skada och de utbetalningar och kostnader som uppstått på grund av det.

8. ÖVRIGA VILLKOR

8.1. Ändringar i Avtalet

Alla ändringar i avtalet eller i dess bilagor förutsätter att parterna skriftligen godkänt dem på förhand för att de ska vara bindande.

8.2. Mervärdesskatt

Fastighetsservicen har för avsikt att i egen räkning fortsätta den fastighetsförvaltning som Staden tidigare utövat genast då ägande- och besittningsrätten övergått på den. Enligt Stadens uppfattning är det fråga om en överlåtelse av rörelse till någon som fortsätter rörelsen såsom avses i § 19 a i mervärdesskattelagen. För överlåtelsen betalas således ingen mervärdesskatt och de angivna värdena är mervärdesskattefria.

Vad gäller den materiel och det lösöre som överförs (bilaga 2) förbinder sig staden till att ge Fastighetsservicen en betalningstid på fem år så att Fastighetsservicen i december varje kalenderår återbetalar till Staden 1/5 av anskaffningspriset för den ursprungliga materielen och det ursprungliga lösöret (Stadens balansvärde). Ingen ränta betalas under betalningstiden.

Fastighetsservicen försäkrar genom sin underteckning av detta avtal att den börjar använda de nyttigheter som övergår till dess bruk för ändamål som berättigar till avdrag för mervärdesskatt.

Ifall skattemyndigheten trots det anser att överlåtelsen inte uppfyller förutsättningarna för en skattefri överlåtelse av rörelse enligt § 19 a i mervärdesskattelagen, förbinder sig Staden till att på Fastighetsservicens begäran ersätta Fastighetsservicen alla sådana prestationer omedelbart.

8.3. Att lösa meningsskiljaktigheter

Meningsskiljaktigheter som uppstår på grund av detta avtal strävar man efter att i första hand avgöra genom förhandling. Ifall man inte genom förhandlingarna kan uppnå enighet avgörs tvisterna i Helsingfors tingsrätt (första rättsinstans).

8.4. Offentliggörande

Parterna informerar om detta avtal på ett gemensamt överenskommet sätt.

9. AVTALSEXEMPLAR

Av detta avtal har upprättats ett (1) exemplar för bägge avtalsparter.

Lovisa 25.2.2019

Lovisa stad

Loviisan Kiinteistöhuolto Oy – Lovisa Fastighetservice Ab

Jan D. Oker-Blom
stadsdirektör

Markku Paakkari
styrelseordförande

Mikko Elosuo
verkställande
direktör

BILAGOR:

Bilaga 1 Personal som överförs

Bilaga 2 Materiel och lösöre som överförs