



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus



Sopimuspohjien ohjeet

Aiesopimuksen pohja

Yhteistoimintasopimuksen pohja

Mallipohjiin sisältyvät suunnitelmat



Aiesopimuksen mallipohja

Aiesopimuksen mallipohja on tarkoitettu palvelu- ja yhteiskorttelihankkeen suunnittelun käynnistämiseen kumppanuusyhteistyössä

- Kunta on yleensä kumppanuusyhteistyön keskeinen osallistuja.
- Muina kumppaneina voi olla esimerkiksi maanomistajia, paikallisia yrityksiä tai kolmannen sektorin toimijoita.
- Aiesopimuksen osapuoleksi ei oteta sellaisia toimijoita, jotka tavoittelevat mahdollisuutta toimia kunnan järjestämisvastuulla olevien sosiaali- ja terveyspalveluiden tai muiden palveluiden palveluntuottajina.
- Aiesopimuksessa määritellään yhteisökorttelihankkeen suunnitteluun ja etenemiseen liittyvät tehtävät sekä kumppanien roolit ja työnjako.
- Mallin mukainen aiesopimus ei sido yhteisökorttelihankkeen toteuttamiseen, vaan toteutuksesta tehdään erillinen päätös.

Kaikille hyvää
asumista

Aiesopimus – keskeinen sisältö ja ohjeet 1

Osapuolet

- Yhteisökorttelihankkeen aiesopimuksen osapuolet riippuvat hankkeen lähtökohdista ja valmistelun vaiheesta
- Tyypillisesti osapuolina on ainakin kunta ja maapohjaa tai tiloja hallitseva kumppani

Sopimuksen tausta

- Kuvaa huolellisesti aiesopimuksen tausta
- Mihin tarpeeseen yhteisökorttelihankkeella on tarkoitus vastata?
- Mitkä selvitykset ja lähtötiedot ovat hankkeen tarpeen taustalla?

Aiesopimus – keskeinen sisältö ja ohjeet 2

Sopimuksen tarkoitus ja kohde

- Aiesopimuksen tarkoituksena on mahdollistaa yhteisökorttelihankkeen tarkempi tarveselvitys ja suunnittelu.
- Aiesopimuksen ideana on mahdollistaa suunnittelu ilman lopullista sitoutumista. Aiesopimuksessa kuvataan hankkeen lähtökohdat, aiesopimuksen aikana toteutettavat tehtävät ja eteneminen kohti sitovaa yhteistoimintasopimusta
- Hyvä aiesopimus luo pohjan tarkemmalle suunnitteluvaiheen projektisuunnitelmalle
- Aiesopimuksessa on keskeistä kuvata osapuolten tarkoitus ja tahtotila sekä kertoa, millä edellytyksillä hankkeen suunnittelu toteutuu.
- Kuvaa jo tiedossa olevat reunaehdot ja sovitut ratkaisut, jotka toimivat aiesopimuksen perusteella käynnistyvän yhteistyön lähtökohtina. Esim. jo tiedossa oleva toteutusmalli, rahoitus, maapohjan tai tilojen hallinta jne.
- Kuvaa jo sovitut ehdot riittävän selkeästi, ettei niistä tule ennen lopullisen yhteistoimintasopimuksen tekemistä riitaa. Toisaalta edellä mainittujen ehtojen valmistelu voi olla yksi aiesopimuksen mukainen tehtävä.
- Kuvaa aiesopimusaikana toteutettavat tehtävät. Kerro, mitä pitää tehdä, selvittää, suunnitella, valmistella ja päättää ennen kuin lopullinen yhteistoimintasopimus voidaan tehdä.
- Yksityiskohtainen tehtäväkuvaus, työnjako ja aikataulu tulee kohtaan "Osapuolten tehtävät ja eteneminen".

Aiesopimus – keskeinen sisältö ja ohjeet 3

Osapuolten yleiset velvollisuudet

- Kuvaa tässä osapuolten yleiset velvollisuudet, kuten velvollisuus toteuttaa tehtävät huolellisesti ja voimassa olevaa lakia noudattaen
- Ota sopimukseen ehto julkisuuslain soveltamisesta kunnan toimintaan sekä ehto tietojen luottamuksellisuudesta
- Jos aiesopimukseen kuuluu tehtäviä, joissa voidaan käsitellä kunnan henkilötietoja (esimerkiksi asiakas- tai potilastietoja), on sopimuksessa sovittava henkilötietojen käsittelyn ehdoista
- Kunnan käytännön mukaiset tietosuojaa ja tietoturvaa koskevat tarkemmat ehdot tulevat sopimuksen liitteeksi

Aiesopimus – keskeinen sisältö ja ohjeet 4

Osapuolten tehtävät ja eteneminen

- Kuvaa tässä, miten kohdassa ”Sopimuksen tarkoitus ja kohde” mainitut tehtävät hoidetaan konkreettisesti.
- Kuvaa tehtävät ja kuka siitä vastaa. Käytä alaotsikointia. Jos tehtäviä on paljon, tee niistä erillinen liite
- Aseta tavoiteaikataulu kullekin tehtävälle ja kokonaisuudelle. Jos eteneminen edellyttää aiemman vaiheen valmistumista, kerro se
- Tehtäviä voivat olla esimerkiksi palveluverkko- ja tarveselvitykset, maankäyttöä, tontinluovutusta, kaavoitusta ja rakentamista koskevat selvitykset ja ehtojen valmistelu, yhteisökorttelihankkeen toteutusmallia koskevat selvitykset ja valitun toteutusmallin mukaisten sopimusten valmistelu
- Tehtäviin kuuluu sidosryhmien (väestön ja palvelun käyttäjien, paikallisten yritysten ja yhdistysten, palveluntuottajien jne.) osallisuuden ja kuulemisen toteuttaminen
- Tehtäviin kuuluu arviointi siitä, sisältyykö hankkeeseen osia, jotka pitää kilpailuttaa hankintalain mukaisesti.
- Jos sisältyy, tehtäviin kuuluu ainakin niiden kilpailutusten toteutus, joilla haetaan kumppanit lopulliseen yhteistoimintasopimukseen. Kilpailutus kannattaa toteuttaa vasta, kun periaatepäätös etenemisestä on tehty
- Tehtäviin sisältyy lopullinen yhteistoimintasopimuksen valmistelu, jos hanke etenee periaatepäätökseen.
- Keskeinen tehtävä on alustavan suunnitteluvaiheen projektisuunnitelman laatiminen. Se luo pohjan yhteistyösopimukselle ja sen mukaiselle suunnittelulle
- Tehtäviin kuuluu hankkeen esittely päätöksentekijöille ja päätöksentekoon vieminen

Aiesopimus – keskeinen sisältö ja ohjeet 5

Yhteistyön organisointi

- Kuvaa tässä hankkeen organisoituminen
- Hankkeella voi olla johtoryhmä, joka ohjaa aiesopimuksen mukaisten tehtävien tekemistä ja tekee tarvittaessa etenemisen edellyttämiä päätöksiä
- Hankkeella voi olla myös projektiryhmä tehtävien tekemistä ja tarkempaa koordinoitua varten
- Aiesopimuksessa on sovittava ryhmienjäsenten nimeäminen, tehtävät ja päätösvalta

Vastuu kustannuksista

- Kuvaa tässä, miten kustannusvastuu aiesopimuksen mukaisten tehtävien tekemisestä jakaantuu osapuolten välillä.
- Osapuolet voivat vastata omista kustannuksistaan tai niille voidaan sopia muunlainen jakoperuste
- Kustannusten jako voi toimia myös niin, että kukin vastaa omista kustannuksistaan, jos hanke etenee, mutta hankkeen rautetessa noudatetaan toisenlaista jakoperustetta
- Aiesopimuksen sidonnaisuus voi kasvaa vaiheittain esimerkiksi siten, että etenemistä koskevan periaatepäätöksen jälkeen sidonnaisuus kasvaa. Tämä voidaan huomioida kustannusvastuun jaossa

Aiesopimus – keskeinen sisältö ja ohjeet 6

Päätöksenteon aikataulu

- Kuvaa tässä suunniteltu päätöksenteon aikataulu.
- Kuvaa sopimuksessa, missä vaiheessa ja minkä tehtävien valmistuttua tehdään periaatepäätös etenemisestä. Kuvaa myös tiedossa olevat asiat, joihin periaatepäätöksessä on ainakin otettava kantaa. Näitä ovat tahtotila etenemiseen, mahdolliset uudet käynnistyvät tehtävät (kuten kilpailutukset), muut lukkoon lyötävät asiat, kuten rahoitusmallit tai kustannusten jako
- Missä vaiheessa ja minkä tehtävien valmistuttua tehdään lopullinen päätös hankkeeseen ryhtymisestä

Sopimuksen voimassaolo

- Määrittele, milloin aiesopimus tulee voimaan: yleensä joko kun se on allekirjoitettu tai tietyinä päivinä
- Sopimus voidaan sopia olemaan voimassa, kunnes sen mukaiset tehtävät on saatettu loppuun
- Aiesopimuksen tarkoituksena on mahdollistaa hankkeen esiselvittely ja suunnittelu ilman lopullista sitoutumista. Tästä syystä aiesopimus sisältää yleensä ehdon siitä, että sopimus purkaantuu, jos hanke raukeaa eli toisen tai molempien osapuolten päättäjät päättävät, että hanke ei etene
- Sopimuksessa sovitaan yleensä siitä, että osapuolella ei ole aiesopimuksen purkaantumiseen liittyen oikeutta vahingonkorvaukseen toiselta

Aiesopimus – keskeinen sisältö ja ohjeet 7

Sopimuksen liitteet ja soveltamisjärjestys

- Ota sopimuksen liitteeksi ne keskeiset selvitykset ja taustatiedot, joihin on viitattu kohdassa "Sopimuksen tausta" ja "Sopimuksen tarkoitus ja kohde". Mieti niiden keskinäinen prioriteettijärjestys.
- Jos sopimuksessa sovitaan henkilötietojen käsittelystä, ota tietosuojaliite ensimmäiseksi soveltamisjärjestykseen. Näin siksi, ettei hankeselvitysten ja vastaavien sisällöllä tahattomasti muuteta henkilötietojen käsittelyehtoja

Yhteistoiminta-sopimuksen mallipohja

Yhteistoimintasopimuksen mallipohja on tarkoitettu yhteisö- ja palvelukorttelia koskevan hankkeen kehittämiseen ja toteuttamiseen

- Yhteistoimintasopimuksella toteutetaan aiesopimuksen aikana määritelty osapuolten välinen tahtotila yhteisökorttelihankkeen suunnittelun ja toteuttamisen osalta
- Yhteistoimintasopimus jakautuu suunnitteluvaiheeseen ja toteuttamisvaiheeseen
- Yhteistoimintasopimuksen osapuolet ovat pääsääntöisesti samoja osapuolia, jotka ovat olleet käynnistämässä hanketta aiesopimuksen mukaisesti
- Lisäksi osapuolina voivat olla aiesopimusvaiheessa kilpailutetut keskeiset kumppanit, kuten rakennuttamisen ja palvelutuotannon toteuttava konsortio tai elinkaarimallin mukainen toteuttaja
- Yhteistoimintasopimuksessa määritellään suunnittelu- ja toteuttamisvaiheen tehtävät ja eteneminen sekä kumppanien roolit ja työnjako
- Sopimuksessa on myös tärkeää sopia selkeästi osapuolten välisistä yhteistyön pelisäännöistä päätöksentekomenettelyineen
- Mallin mukainen yhteistoimintasopimus sitoo sen osapuolia yhteisökorttelihankkeen toteuttamiseen

Kaikille hyvää
asumista

Yhteistoimintasopimus – keskeinen sisältö ja ohjeet 1

Osapuolet

- Yhteistoimintasopimuksen osapuolet ovat pääsääntöisesti samoja osapuolia, jotka ovat olleet käynnistämässä hanketta aiesopimuksen mukaisesti
- Yhteistoimintasopimuksen osapuoliksi ei oteta sellaisia toimijoita, jotka tavoittelevat mahdollisuutta toimia kunnan järjestämisvastuulla olevien palvelujen palveluntuottajina

Sopimuksen tausta

- Kuvaa huolellisesti yhteistoimintasopimuksen tausta
- Mihin tarpeeseen yhteisö- ja palvelukorttelihankkeella on tarkoitus vastata?
- Mitkä päätökset ohjaavat sopimuksen toteuttamista?

Yhteistoimintasopimus – keskeinen sisältö ja ohjeet 2

Sopimuksen tarkoitus ja kohde

- Yhteistoimintasopimuksen ideana on mahdollista yhteisökorttelihankkeen suunnittelu ja toteuttaminen käytännössä.
- Yhteistoimintasopimuksessa sovitaan yhteistoiminnan periaatteista sopimuksen tarkoituksen saavuttamiseksi
- Kuvaa yhteisökorttelihankkeen tavoitetila; esimerkiksi erilaisten asumisratkaisujen toteuttaminen ja monipuoliset julkiset ja yksityiset palvelut
- Kuvaa hankkeen ja sopimuksen keskeiset perusperiaatteet; esimerkiksi yhteisöllisyys, yhteistyökyky
- Kuvaa sopimukseen sisältyvien suunnittelu- ja toteuttamisvaiheiden ydinsisältö
- Yksityiskohtainen tehtäväkuvaus, työnjako ja aikataulu sovitaan sopimukseen liitteinä olevassa suunnitteluvaiheen projektisuunnitelmassa ja toteutusvaiheen projektisuunnitelmassa. Alustava suunnitteluvaiheen projektisuunnitelma laaditaan aiesopimusvaiheen aikana

Yhteistoimintasopimus – keskeinen sisältö ja ohjeet 3

Osapuolten vastuut, yhteistyö ja oikeudet/velvollisuudet

- Kuvaa tässä osapuolten yleiset, sopimuksen hengen mukaiset vastuut, joilla pyritään edistämään osapuolten välistä saumatonta yhteistyötä
- Yhteistoimintaa voi ohjata olla johtoryhmä, joka ohjaa suunnittelu- ja toteutusvaiheen mukaisten tehtävien tekemistä ja tekee tarvittaessa etenemisen edellyttämiä päätöksiä
- Yhteistoimintaa varten voi olla myös projektiryhmä tehtävien tekemistä ja tarkempaa koordinointia varten.
- Yhteistoimintasopimuksessa on sovittava ryhmienjäsenten nimeäminen, tehtävät ja päätösvalta.
- Kuvaa myös osapuolten oikeudet ja velvollisuudet sopimuksen puitteissa tehtävien päätösten osalta

Vastuu kustannuksista

- Kuvaa tässä, miten kustannusvastuu yhteistoimintasopimuksen mukaisten tehtävien tekemisestä jakaantuu osapuolten välillä
- Osapuolet voivat vastata omista kustannuksistaan tai niille voidaan sopia muunlainen jakoperuste.
- Kustannusten jako voi toimia myös niin, että kukin vastaa omista kustannuksistaan mutta toiminnan rautessa noudatetaan toisenlaista jakoperustetta

Yhteistoimintasopimus – keskeinen sisältö ja ohjeet 4

Sopimuksen voimassaolo

- Määrittele, milloin yhteistoimintasopimus tulee voimaan: yleensä joko kun se on allekirjoitettu tai tietyssä päivämääränä.
- Mikäli kunnan päätös yhteisö- ja palvelukorttelista on vailla lainvoimaa, tulee tämä ottaa huomioon ehtokohdan muotoilussa ja kiinnittää sopimuksen voimaantulo esimerkiksi kunnan päätöksen lainvoimaisuuteen
- Sopimus voidaan sopia olemaan voimassa, kunnes sen mukaiset tehtävät on saatettu loppuun toteutusvaiheen projektisuunnitelman mukaisesti
- Rajoituslaista tulevat määräykset tulee tarvittaessa myös ottaa huomioon. Kunnan tulee sisällyttää rajoituslain voimaantulon jälkeen tehtäviin ja vuoden 2023 jälkeen voimassaoleviin sopimukseen yksityisen palveluntuottajan kanssa ja rakennusten ja toimitilojen vuokra- tai muuta käyttöoikeutta koskeviin sopimuksiin ehto, jonka mukaan sosiaali- ja terveydenhuollon lakisääteisessä järjestämisvastuussa olevalla on oikeus irtisanoa sopimus

Mallipohjiin sisältyvät suunnitelmat

Suunnitteluvaiheen alustava projektisuunnitelma

- Laaditaan aiesopimusvaiheessa
- Sisältää yhteistoimintasopimuksen tekemisen jälkeen käynnistyvän suunnitteluvaiheen projektisuunnitelman keskeisen sisällön.
- Suunnitelma tarkentuu yhteistoimintasopimuksen tekemisen jälkeen hankkeen johtoryhmän päätöksillä

Suunnitteluvaiheen projektisuunnitelma

- Suunnitteluvaiheen projektisuunnitelmalla laitetaan täytäntöön yhteistyösopimuksessa sovitut tehtävät
- Projektisuunnitelma toimii pohja toteuttamissuunnitelmien laatimiselle

Toteuttamisvaiheen projektisuunnitelma

- Suunnitelma toimii toteuttamisvaiheen pohjana

Toteutussuunnitelmat

- Toiminnallinen suunnitelma, eli jatkuvan toiminnan malli
- Rakentamista koskevat suunnitelmat
- Tilojen käyttösuunnitelma
- Taloudelliset suunnitelmat
- Jne.

ara

Yhteisökortteleiden rakenne- ja toteutusmalleja

Operointi: Kuka vastaa kokonaisuuden operoinnista?

Kunta itse

- Kunta toteuttaa yhteisökorttelin itse omana hankkeenaan.
- Palvelut toteutetaan omana toimintana tai muulla järjestämistavalla (ostopalvelut, palveluseteli).

Yhteenliittymä, vaihtoehto 1

- Yhteisökorttelin tilat eivät ole kunnan hallinnassa:
 - Kunta ja kiinteistönomistaja tai tiloja muuten hallitseva taho muodostavat yhteenliittymän.
 - Yhteenliittymän muut jäsenet kilpailutetaan.

Yhteenliittymä, vaihtoehto 2

- Yhteisökorttelin tilat ovat kunnan omistuksessa tai hallinnassa.
- Kunta kilpailuttaa koko yhteenliittymän, jossa on rakennuttaja ja tarvittavat palveluntuottajat.

Osakeyhtiö

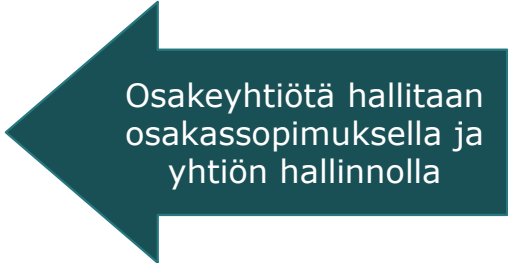
- Samat vaihtoehdot, kuin yhteenliittymässä, mutta toiminta toteutuu osakeyhtiömuodossa.

Operointi ostopalveluna

- Kilpailutetaan yhteisökortteiden kokonaisoperaattori, joka hallinnoi kokonaisuutta.
- Kuten Tampereen kotitori, mutta siten, että operaattori operoi myös tiloja.



Yhteenliittymää hallitaan toimijoiden välisillä sopimuksilla



Osakeyhtiötä hallitaan osakassopimuksella ja yhtiön hallinnolla

Tarvittavat sopimukset – Operointi – Kunta itse

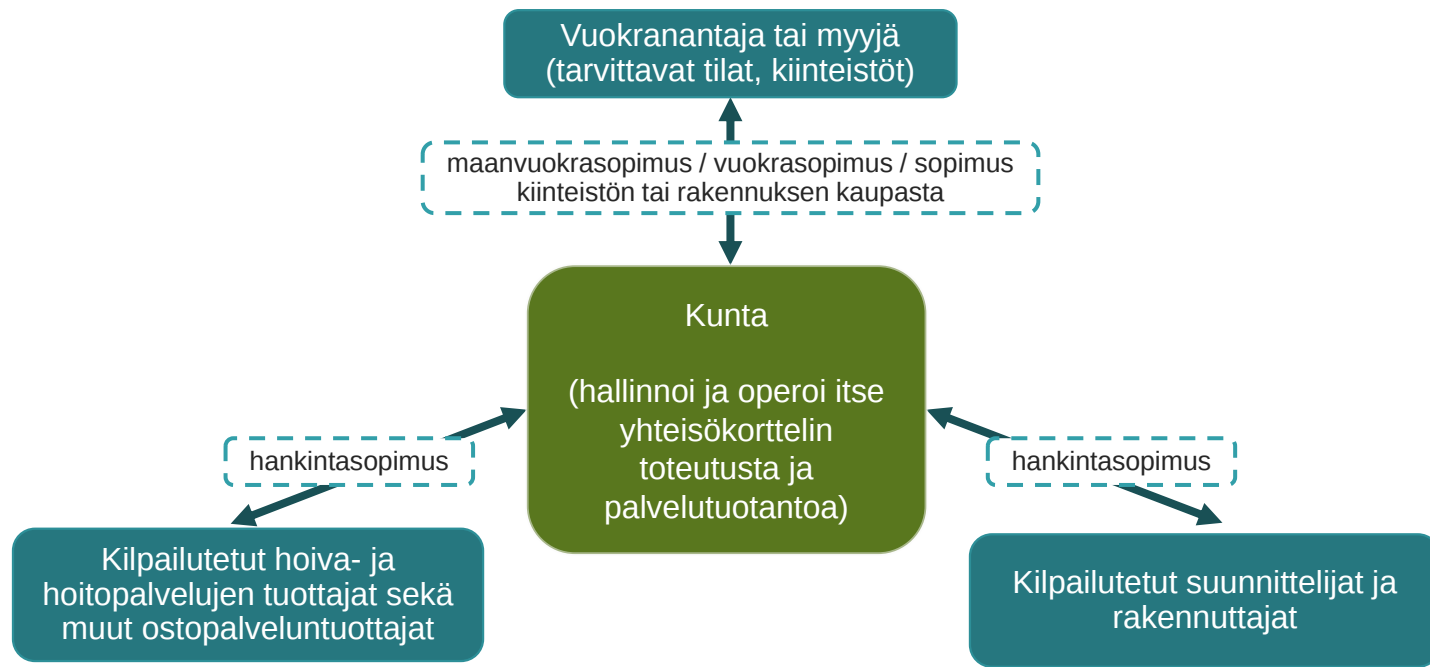
Kunta hallinnoi ja operoi yhteisökorttelin toteutusta ja palvelutuotantoa

- Kunta omistaa tai vuokraa tarvittavat tilat / kiinteistön.
 - maanvuokrasopimus tai vuokrasopimus
 - Tontinluovutus kuntalain mukaisesti
- Kunta kilpailuttaa suunnittelun ja rakennuttamisen (esim. uudisrakennus, olemassa olevien tilojen peruskorjaus tms.).
 - hankintasopimus
- Kunta kilpailuttaa palveluntuottajat tuottamaan hoiva- ja hoitopalvelut sekä muut tarvittavat ostopalvelut.
 - hankintasopimus

Kunta luo tila- ja muilla ratkaisuilla edellytykset markkinaehtoisten toimijoiden palveluille.

Kunta voi esim. vuokrasopimuksessa määritellä tietyn tilan tietyn hyvinvointipalvelun käyttöön.

Tarvittavat sopimukset – Operointi – Kunta itse



Tarvittavat sopimukset – Operointi – Yhteenliittymä

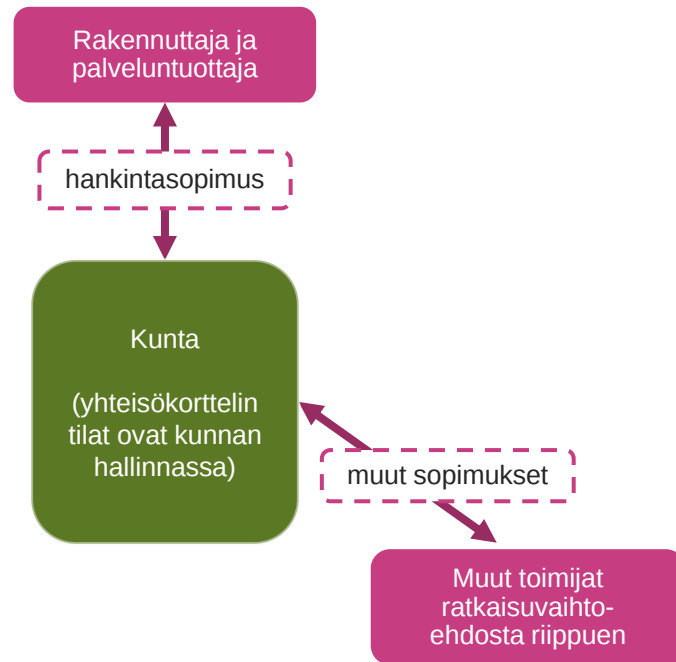
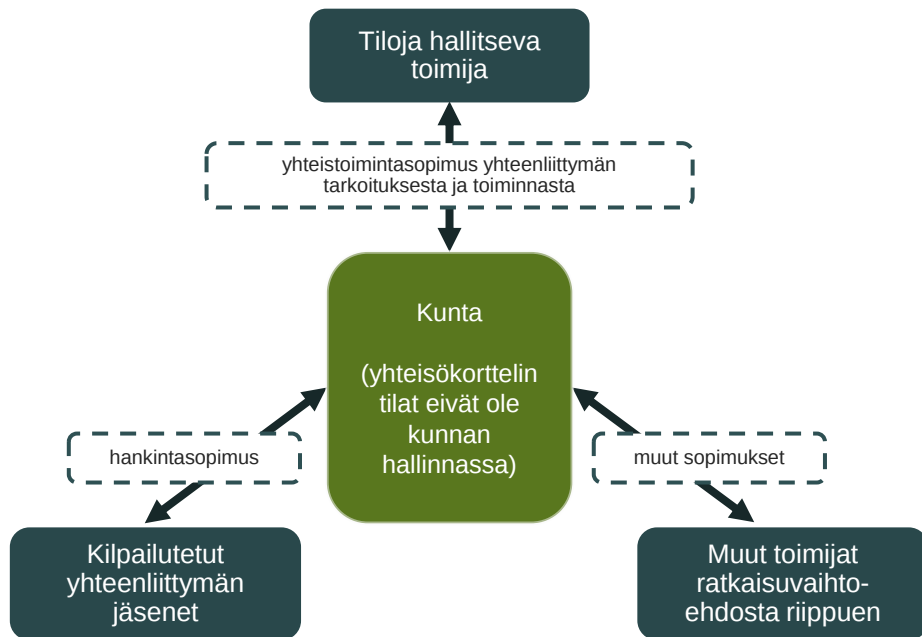
Yhteisökorttelin tilat eivät ole kunnan hallinnassa:

- Kunnan ja tiloja hallitsevan toimijan yhteistoimintasopimus yhteenliittymän tarkoituksesta ja toiminnasta
- Mahdolliset maankäyttösopimukset
- Muut yhteenliittymän jäsenet kilpailutetaan. Keskeiset kilpailutetut kumppanit voivat tulla yhteistoimintasopimuksen osapuoliksi. Muiden kanssa tehdään hankintasopimus.
- Muut sopimukset valittujen ratkaisuvaihtoehtojen mukaisesti

Yhteisökorttelin tilat ovat kunnan hallinnassa:

- Rakennuttaja ja palveluntuottaja kilpailutetaan ja tehdään hankintasopimus ja/tai yhteistoimintasopimus
- Muut sopimukset valittujen ratkaisuvaihtoehtojen mukaisesti

Tarvittavat sopimukset – Operointi – Yhteenliittymä

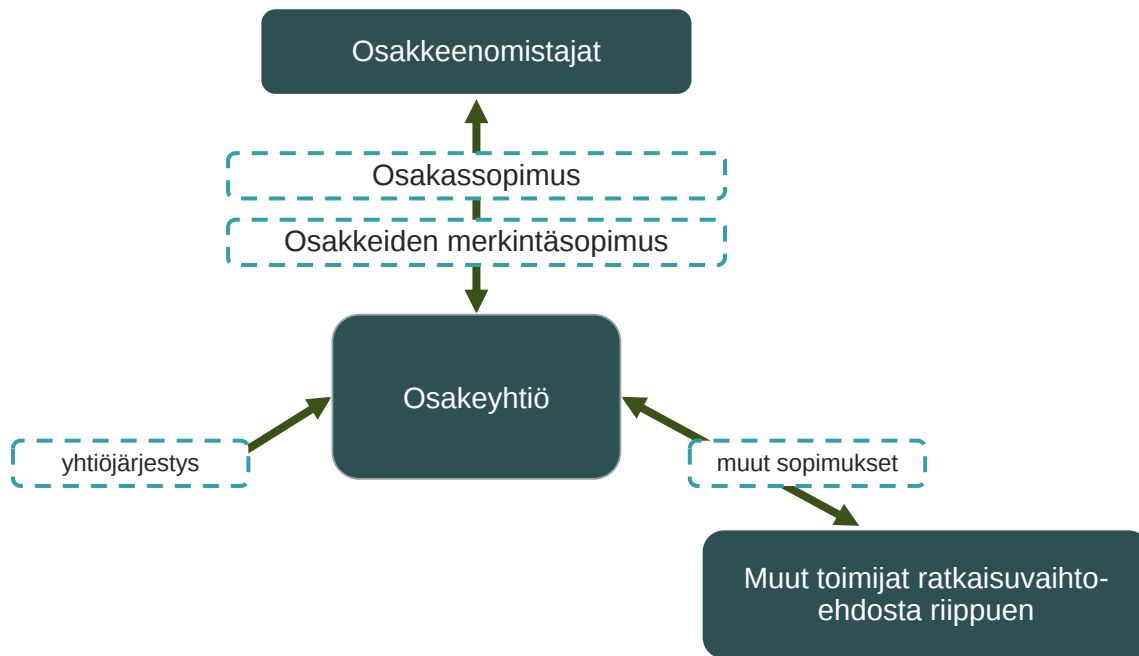


Tarvittavat sopimukset – Operointi – Osakeyhtiö

Yhteenliittymän toimintaa hallinnoidaan osakeyhtiön muodossa

- Osakassopimus
- Osakkeiden merkintäsopimus (sisältäen apporttiehdon, jos osakas merkitsee osakkeita yhteisökorttelin tiloja vastaan)
- Yhtiöjärjestys
- Muut sopimukset valittujen ratkaisuvaihtoehtojen mukaisesti

Tarvittavat sopimukset – Operointi – Osakeyhtiö

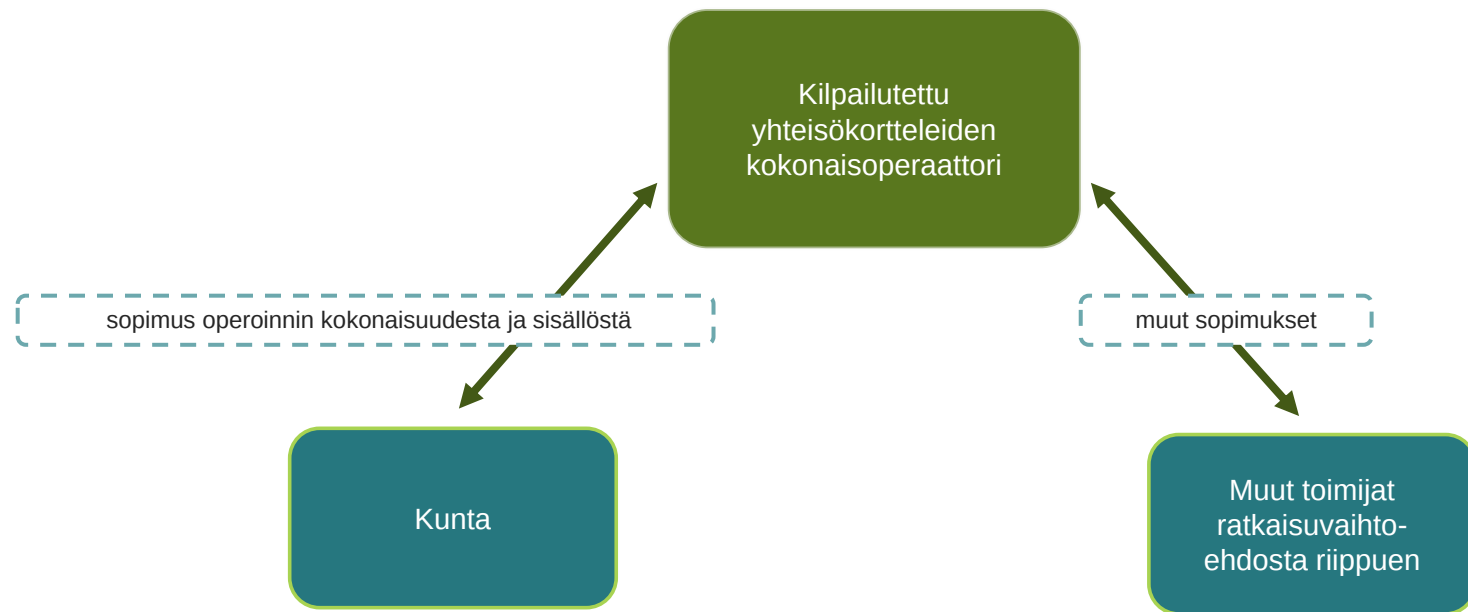


Tarvittavat sopimukset – Operointi – Ostopalveluna

Operointi ostopalveluna

- Kilpailutetaan yhteisökortteiden kokonaisoperaattori, joka hallinnoi kokonaisuutta ja solmitaan sopimus operoinnin kokonaisuudesta ja sisällöstä
- Operaattorin kanssa tehdään kumppanuus- ja hankintasopimus
- Operaattori tekee muut sopimukset

Tarvittavat sopimukset – Operointi – Ostopalveluna



Asuminen: kuka hallitsee asuntiloja tai kiinteistöä?

Kunta

- Kunta omistaa tilat tai kiinteistön tai hallitsee niitä vuokrasopimuksen tai maanvuokrasopimuksen perusteella.
- Kunta vuokraa asunnon suoraan asukkaalle tai välivuokraa operaattorille

Yhteenliittymän muu jäsen

- Yhteenliittymän muu jäsen omistaa tai hallitsee tiloja tai kiinteistöä vuokrasopimuksen tai maanvuokrasopimuksen perusteella
- Yhteenliittymän muut jäsenet kilpailutetaan ja tehdään hankintasopimus / sopimukset sekä valittavan ratkaisuvaihtoehdon mukaisesti vuokrasopimus tai maanvuokrasopimus

Osakeyhtiö

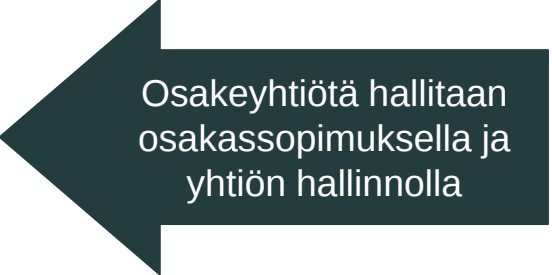
- Kunta ja yhteenliittymän jäsenet perustavat osakeyhtiön
- Osakassopimuksessa sovitaan yhtiön toiminnan tarkemmat roolit ja yhtiön yhtiöjärjestyksessä tilat, niiden hallinta yms
- Tilat tai kiinteistö luovutetaan yhtiölle apporttina (merkintasopimus)
- Vaihtoehtoisesti yhtiö ostaa tai vuokra tilat jolloin solmitaan vastaava sopimus

Operointi ostopalveluna

- Kilpailutetaan yhteisökortteiden kokonaisoperaattori, joka hallinnoi kokonaisuutta => hankintasopimus
- Kuten esim. Tampereen kotitori
- Tilat kuuluvat hankinnan kohteeseen



Yhteenliittymää hallitaan toimijoiden välisillä sopimuksilla



Osakeyhtiötä hallitaan osakassopimuksella ja yhtiön hallinnolla

Hoivapalvelut: miten hoivapalvelut toteutetaan?

Kunta itse

- Kunta voi toteuttaa hoivapalvelut itse.
- Täydentävät palvelut voidaan toteuttaa palvelusetelillä tai kilpailutuksen kautta ostopalveluna

Yhteenliittymä, vaihtoehto 1

- Palveluntuottaja kilpailutetaan

Yhteenliittymä, vaihtoehto 2

- Erillistä kilpailutusta ei tarvita, koska palveluntuottajat on jo kilpailutettu yhteenliittymän jäseniksi

Osakeyhtiö

- Samat vaihtoehdot kuin yhteenliittymässä

Operointi ostopalveluna

- Operaattori vastaa hoivapalvelujen tuottamisesta operaattorikilpailutuksessa antamansa hintatason mukaisesti. Operaattori valitsee itse palveluntuottajat

Hoivapalvelut: tarvittavat sopimukset eri vaihtoehtoisissa

Palvelusetelillä

- Kunta voi valita järjestämistavaksi palvelusetelin
- Tällöin kunta laatii sääntökirjan, jossa määritellään palvelusetelin ehdot ja palveluntuottajia koskevat vaatimukset.
- Palveluntuottajat tekevät sääntökirjan mukaisen hakemuksen kuntaan
- Kunta hyväksyy palveluntuottajat palvelusetelituottajien rekisteriin
- Kunta ei ole sopimussuhteessa palveluntuottajaan
- Palvelusopimus syntyy palvelun käyttäjän ja palveluntuottajan kesken

Ostopalveluna

- Hankintasopimus kunnan ja palveluntuottajan välillä
- Tilaajana voi olla myös yhteenliittymä tai osakeyhtiö, joka tekee sopimuksen
- Operaattorimallissa ostopalvelusopimukset tekee operaattori

Ostopalvelut ja palveluseteli voivat täydentää toisiaan. Palveluseteli ei toimi ainoana järjestämistapana, koska asiakkaalla on oikeus kieltäytyä siitä.

Yksityiset palvelut: miten asukkaille lisäarvoa tuottavat hyvinvointipalvelut toteutetaan?

Markkinaehtoiset palvelut

- Fyysisissä tiloissa tarjottavista palveluista tehdään tarpeellisia palveluita tuottavien yrittäjien kanssa vuokrasopimukset. Vuokrasopimuksen tekee tiloja hallitseva taho, joka on valitusta mallista riippuen esimerkiksi yhteenliittymä, osakeyhtiö tai kokonaisoperaattori
- Vuokrasopimuksissa voidaan määritellä erityisehtoja palvelujen sisällölle
- Esim. kuntosali-, pesulapalvelun tai muun palvelun toteutus tilavuokran ehtona tietyn vähimmäisajan.
- Huomioitava mahdollinen kilpailuttamisvelvollisuus palveluja koskevana käyttöoikeussopimuksena

Sosiaalisen kuntoutuksen palvelut

- Kunta voi edellyttää, että yritys tarjoaa työtoimintapaikan sosiaalihuollon asiakkaalle. Kunta toteuttaa asiakkaan tarvitseman sosiaaliohjauksen työtoimintapaikkaan
- Kunta voisi vaihtoehtoisesti vuokrata osan tiloista yhteiskunnallisille yrityksille tai yhdistyksille, jotka tuottavat sosiaalisen kuntoutuksen työtoimintaa
- Esim. ravintola- ja kahvilapalvelut, pesulapalvelut, siivouspalvelu, IT-tuki tms

Täydentävät hyvinvointipalvelut

Kunnan tuottamat palvelut

- Kunnan toimintana tai ostopalveluna toteutettavat palvelut
- Palvelusetelillä tarjottavat palvelut
- Markkinaehtoiset, omakustanteiset palvelut, joille hyvinvointikortteli tarjoaa alustan
- Esim. kauppakassipalvelut, siivous-, remontti-, kotihoito- ja vastaavat palvelut

Järjestöjen tuottamat palvelut

- Järjestöt ja muut kolmannen sektorin toimijat voivat tuottaa palveluita ostopalvelujen tuottajana
- Kunta voi harkita työllistämisvelvoitteen asettamista yhteisökortteliin pääsemisen ehtona silloin, kun se on toiminnon ominaisuudet huomioiden mahdollista
- Järjestöt voivat tuottaa palveluja jäsenilleen ja muille markkinaehtoisesti
- Kunta voi tukea paikallisia järjestöjä avustuksilla, mutta tällöin on huolehdittava avustushakujen avoimuudesta ja siitä, että avustusohjelmat eivät saa hankintasopimuksen piirteitä

Keskeinen lainsäädäntö

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi (2016/2102) julkisen sektorin elinten verkkosivustojen ja mobiilisovellusten saavutettavuudesta

Hankintalaki = Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016)

Kuntalaki (410/2015)

Laki digitaalisten palvelujen tarjoamisesta (306/2019)

Maakaari (540/1995)

Maankäyttö ja rakennuslaki (132/1999)

Maanvuokralaki (258/1966)

Rajoituslaki = laki kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa (16/548)

Kaikille hyvää
asumista