

**§ 81****Oikaisuvaatimukset toimitusjohtajan päätökseen Onkiniemen kiinteistön vuokrasopimusten irtisanomista koskevassa asiassa**

TRE:3797/02.07.03/2017

Valmistelija / lisätiedot:

Mölsä Petri

**Valmistelijan yhteystiedot**Lakimies Kim Prähl, puh. 040 639 7576,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi**Lisätietoja päätöksestä**Toimitusjohtaja Petri Mölsä, puh. 040 543 4181,  
etunimi.sukunimi@tampere.fi**Päätös**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelijä: Petri Mölsä, Toimitusjohtaja

**Päätösehdotus**

Aki Sinikedon, Studio Koivunen Oy:n, Tampereen Ju-Jutsukoulu ry:n, Aikaseppä Kalle Kulmalan, Tampereen Tyylikalusteen, Mia-Tuote Oy:n, Jalkinepajan, Magnetphotographyn ja Delffi Oy:n oikaisuvaatimukset hylätään.

**Perustelut**

Onkiniemen tehdaskiinteistössä tuli esille asbestiongelma, kun museon välivarastona toimineen tilan lattiamateriaalin mureneminen käynnisti selvitykset museon varastoissa maaliskuussa 2017. Vuoden 2016 alussa voimaan tullut uusi asbestilaki ja -asetus velvoittavat korjaussuunnittelun yhteydessä kartoittamaan asbestin. Edellinen haitta-ainekartoitus kiinteistössä on tehty syksyllä 2008.

Tiloista (pyyhintänäytteet ja ilmanäytteet) löytyi asbestia useissa näytteissä. Kiinteistö asetettiin käyttökieltoon lisätutkimuksen ajaksi. Kun pyyhintä- ja ilmanäytteistä löytyi asbestikuituja, Tampereen Tilakeskus Liikelaitos otti yhteyttä aluehallintovirastoon. Aluehallintaviraston asiantuntija teki tiloihin tarkastuskäynnin 28.3.2017 ja antoi ohjeet jatkotoimista. Asbestilähteet ja levinneet asbestikuidut tulee poistaa. Asbestisiivous vuokralaisten tiloissa alkoi 29.3. Samoin käytävä- ja porraskäytävätiloja puhdistettiin. Puhdistuksia on jatkettu tilakohtaisesti, ja osa vuokralaisista pääsi palaamaan tiloihin 10.4. Osassa tiloja voitiin toimia, mikäli se todettiin turvalliseksi, eli näistä tiloista ei löydy asbestia siivouksen jälkeen, eikä ole riskiä asbestin leviämisestä tilaan tai kulkureitille. Käyttöön otetuissa tiloissa tehdään säännölliset mittaukset turvallisuuden varmistamiseksi.

Kiinteistössä suoritettua asbestikartoituksen raportin mukaan asbestilähteitä on useita, niistä suurimpina huonokuntoiset

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

lattiat ja putket. Katossa asbestia ei ollut. Pidempiaikaisen kiinteistön käytön jatkamiseksi asbesti on poistettava tai koteloitava. Kiinteistön kunnon ja vaadittujen toimenpiteiden perusteella Tilakeskus päätyi irtisanomaan kaikki Onkiniemen tehdaskiinteistön vuokrasopimukset.

Vuokralaiset ovat ilmaisseet haluavansa jatkaa toimintaa Onkiniemessä. Selvityksen mukaan kesän 2017 aikana tehdyillä korjaustoimenpiteillä osassa tiloja voi toimia turvallisesti vuoden 2017 loppuun asti. Näiden tilojen vuokralaisten kanssa laaditaan uudet määräaikaiset vuokrasopimukset. Uusissa vuokrasopimuksissa on annettu ohjeistuksia ja rajoituksia tilojen käytölle sekä omistajalle mahdollisuus vuokrasopimuksen keskeyttämiseen korjaustöiden ajaksi.

Kiinteistön pidempiaikainen käyttö ennen peruskorjausta vaatii kuitenkin, että asbestikuitujen uudelleen leviämisen mahdollisuus poistetaan. Osassa tiloja tämä voitaisiin tehdä kapseloimalla huonokuntoiset lattiat ja putkieristeet. Alustavan arvion mukaan korjaus kapseloimalla on teknisesti ja luotettavasti toteutettavissa.

Kiinteistölle laadittiin väliaikaisen käytön mahdollistava korjaussuunnitelma ja korjausten kustannusarvio. Kustannusarviossa on asbestitöiden lisäksi otettu huomioon myös muut vaadittavat korjaukset kuten katon korjaaminen. Osa tiloista suositellaan korjattaviksi vasta peruskorjauksen yhteydessä. Näihin tiloihin tehtäisiin ainoastaan pintakäsittely asbestipölyn leviämisen estämiseksi, ja ne eristettäisiin muista tiloista. Tilakeskus Liikelaitoksen johtokunta hyväksyi korjaussuunnitelman mukaisten korjausten toteuttamisen kokouksessaan 13.9.2017. Korjausten toteuttamisen yhteydessä voidaan vuokraukseen soveltuvissa tiloissa jatkaa jo solmittuja vuokrasopimuksia.

### **Lausunnot**

Lakimies Kim Pråhl:

Tilakeskuksen toimitusjohtaja on päätöksellään 15.5.2017 § 86 irtisanonut osoitteessa Onkiniemenkatu 2 sijaitsevien liikehuoneistojen vuokrasopimukset päättyviksi 31.8.2017. Päätöstä on perusteltu sillä, että rakennuksesta on tutkimuksissa löydetty asbestia ja esimerkiksi lattiapinnat koostuivat pitkälti asbestia sisältävistä materiaaleista. Päätöksen mukaan kiinteistön senhetkisen käytön jatkaminen ei sellaisenaan voi jatkua turvallisuussyiden vuoksi. Riskinä päätöksessä on pidetty vuokralaisten terveyden vaarantumista, jonka estämiseen ei päätöksentekohetkellä ole ollut järkevää keinoja. Toimitusjohtajan päätöksellä vuokralaiset myös vapautettiin täysin vuokranmaksuvelvollisuudesta vuokrasopimuksen lopuksi voimassaolajaksi eli irtisanomisajaksi.

Toimitusjohtajan päätöksestä on kaupungille esitetty yhteensä yhdeksän oikaisuvaatimusta, joista kahdeksan on tehty toisiaan lähes vastaavin perustein. Aki Siniketo, Studio Koivunen Oy, Tampereen Ju-Jutsukoulu ry, Aikaseppä Kalle Kulmala, Tampereen

Tyylikaluste, Mia-Tuote Oy, Jalkinepaja sekä Magnetphotography ovat esittäneet kaupungille oikaisuvaatimuksensa lähes toisiaan vastaavin perustein, ja nämä esittävät, että heidän vuokrasopimustensa irtisanomiset perutaan ja että he voisivat jatkaa tiloissaan Onkiniemessä. Perusteena oikaisuvaatimuksille on se, että suurin osa tiloista tai juuri heidän tilansa on todettu puhtaiksi asbestista ja että asbestilähteet voidaan koteloida ja lattiat ylipinnoittaa. Ju-Jutsukoulun oikaisuvaatimuksen mukaan sen tiloista ei ole lainkaan löydetty asbestia, ja Ju-Jutsukoulu vaatii, että irtisanominen kumotaan ja että se voi jatkaa toimintaansa tiloissa 31.12.2017 saakka, kunnes se löytää uudet toimitilat muilta markkinoilta.

Delffi Oy on toimittanut 11.8.2017 kaupungille oikaisuvaatimuksensa, jossa Delffi ilmoittaa saaneensa irtisanomispäätöksen tiedokseen vasta kyseisenä päivänä, ja että Delffin osalta tulee noudattaa vuokrasopimuksen mukaista 3 kuukauden irtisanomisaikaa. Delffi ilmoittaa oikaisuvaatimuksessaan saaneensa tiedon irtisanomispäätöksestä sähköpostitse 30.6.2017, muttei hyväksy kyseistä ilmoitusta viralliseksi irtisanomisilmoitukseksi, vaan katsoo, että tiedoksianto on tapahtunut vasta 11.8.2017.

Tilakeskuksen toimitusjohtaja on ollut toimivaltainen päättämään asian, päätös ei ole syntynyt virheellisessä järjestyksessä eikä se muutoinkaan ole lainvastainen. Oikaisuvaatimuksissa ei muutoinkaan esitetä mitään sellaista uutta selvitystä, minkä johdosta päätöstä tulisi myöskään tarkoituksenmukaisuusperiaatteella muuttaa.

Asiassa tulee huomata, että Tilakeskuksen toimitusjohtajan päätös 15.5.2017 § 86 on tehty sillä hetkellä Tilakeskuksella tiedossa olleen parhaan tiedon mukaisesti. Tilakeskus on solminut uudet määräaikaisten liikehuoneistojen vuokrasopimukset Aki Sinikedon, Tampereen Ju-Jutsukoulu ry:n, Aikaseppä Kalle Kulmalan, Tampereen Tyylikalusteen, Mia-Tuote Oy:n, Jalkinepajan sekä Magnetphotographyn kanssa. Uudet määräaikaisten sopimukset on solmittu osin muuttunein ehdoin. Vuokran suuruus ei ole uusissa sopimuksissa kasvanut, vaan muutokset ovat kohdistuneet esimerkiksi tilojen käyttämiseen ja käyttöoikeuden rajaamiseen sekä esimerkiksi yleisötapahtumien rajoittamiseen, jotta Tilakeskus vuokrantajana kykenisi tarjoamaan vuokralaisille turvalliset vuokratilat.

Tilojen käyttäminen vanhojen vuokrasopimusten ehtojen mukaisin ehdoin ei olisi ollut mahdollista edellä mainittujen turvallisuustekijöiden vuoksi. Edellä mainitun turvallisen käytön edellytysten takaamisen vuoksi on ollut tärkeätä, että uudet vuokrasopimukset solmitaan määräaikaistena, sillä kyseinen kiinteistö saattaa tulla käyttökelvottomaksi nopeassakin ajassa. Tämän takia vuokrasopimusten irtisanominen on ollut tarkoituksenmukaista.

Delffi vaatii 11.8.2017 kaupungille toimittamassaan oikaisuvaatimuksessa, että Delffin osalta tulee noudattaa

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

vuokrasopimuksen mukaista irtisanomisaikaa, joka Delffin näkemyksen mukaan lasketaan todisteellisen tiedoksiannon päivästä eli 11.8.2017 lukien siten, että 3 kuukauden irtisanomisaika olisi alkanut kulua vasta 31.8.2017 lukien. Toimitusjohtajan päätös asiassa ei ole ollut tältä osin virheellinen, sillä lain liikehuoneiston vuokrauksesta 7 luvun 41 §:n mukaan päättämislmoituksessa tulee mainita vuokrasopimuksen päättymispäivä. Koska Delffin kohdalla on jouduttu käyttämään haastemiestiedoksiantoja, ei vuokranantaja ole voinut olla irtisanomispäätöstä tehdessään tietoinen siitä, milloin tiedoksianto tosiasiallisesti tapahtuu ja milloin irtisanomisaika alkaa kulua. Asiassa tulee huomata, että Tilakeskuksen toimitusjohtaja on ilmoittanut Delffille, että Delffin irtisanomisaika on alkanut kulua vasta 31.8.2017. Edellä mainituin tavoin Delffin oikaisuvaatimus on tosiasiallisesti käynyt tarpeettomaksi.

Edellä mainituin perustein Aki Sinikedon, Studio Koivunen Oy:n, Tampereen Ju-Jutsukoulu ry:n, Aikaseppä Kalle Kulmalan, Tampereen Tyylikalusteen, Mia-Tuote Oy:n, Jalkinepajan, Magnetphotographyn sekä Delffi Oy:n oikaisuvaatimukset tulee hylätä.

### **Tiedoksi**

Aki Siniketo, Studio Koivunen Oy, Tampereen Ju-Jutsukoulu ry, Aikaseppä Kalle Kulmala, Tampereen Tyylikaluste, Mia-Tuote Oy, Jalkinepaja, Magnetphotography, Delffi Oy, Kim Pråhl, Mauri Heikkinen, Anne Karinen

### **Liitteet**

- 1 Toimitusjohtajan päätös 15.5.2017 § 86
- 2 Studio Koivunen Oy:n oikaisuvaatimus
- 3 Tampereen Ju-Jutsukoulu ry:n oikaisuvaatimus
- 4 Aikaseppä Kalle Kulmalan oikaisuvaatimus
- 5 Tmi Tampereen Tyylikalusteen oikaisuvaatimus
- 6 Mia-Tuote Oy:n oikaisuvaatimus
- 7 Jalkinepajan oikaisuvaatimus
- 8 Magnetphotographyn oikaisuvaatimus
- 9 Delffi Oy:n oikaisuvaatimus

### **Nähtävilläolo ja tiedoksianto asianosaiselle**

Nähtävänä 26.10.2017:  
[www.tampere.fi](http://www.tampere.fi)

Päätös on lähetetty sähköpostilla 25.10.2017.

### **Muutoksenhakuviranomainen**

Hämeenlinnan hallinto-oikeus

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Tampere  
25.10.2017

Riitta Vatjus-Männikkö  
Johdon assistentti

**Kunnallisvalitus**

§81

**Kunnallisvalitusohje****Valitusosoitus**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

**Valitusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa muutosta hakea se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Jos päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen, kuntayhtymän jäsenkunta ja sen jäsen sekä kuntien yhteisen toimielimen osallinen kunta ja sen jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

**Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle:

Hämeenlinnan hallinto-oikeus  
Raatihuoneenkatu 1  
13100 Hämeenlinna  
faksi: 029 56 42269  
sähköposti: hameenlinna.hao@oikeus.fi

**Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

**Tiedoksisaanti**

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, 3 päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Tiedoksisaantipäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määrääaikaan. Jos määrääajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulutai juhannusaatto tai arkilauantai, saa tehtävän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

**Valituskirjelmä**

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Asiakirja on sähköisesti hyväksytty päätöksentekojärjestelmässä.

---

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen, jollei hän ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, on liitettävä valitukseen valtakirja.

### **Valituskirjelmän toimittaminen**

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle. Valituskirjelmän tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukiolon päättymistä. Valituskirjelmän lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 250 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.