

Delffi Oy
Leppäsuonkatu 10 A 1
00100 Helsinki

TAMPEREEN KAUPUNKI
TILAKESKUS
Vastaanottajat:
Kim Pråhl
Jyrki Miettinen

5.5.2020

Jakelu: sähköpostitse

Aihe: Ilmoitus tilojen tyhjentämisestä (TRE: 1441/02.07.03.2020)

TAUSTA

Delffi Oy ("Delffi") on vuokrannut tekstiilitehdaskäyttöön vuokrasopimuksessa eriteltyt toimitilat ("Toimitilat") Tampereen kaupungilta osoitteessa Onkiniemenkatu 2, Tampere alun perin syksyllä 1993.

Tampereen kaupunki irtisanoi vuokrasopimuksen päättymään tilakeskuksen toimitusjohtajan päätöksellä 31.8.2017 siitä syystä, että rakennuskompleksin yleisistä tiloista (mutta ei kuitenkaan Toimitiloista) oli löytynyt asbestia ja todettiin, että rakennuskompleksissa oleskelu ei ole työntekijöiden terveydelle turvallista. Työntekijöiden pääsy Toimitiloihin estettiin 17.11.2017 ja tästä alkaen Delffin toiminta oli keskeytettyä.

Delffin ja Tilakeskuksen välillä laadittiin uusi sopimus 26.10.2017 (s-posti Petri Mölsä), jossa Tilakeskus antaa Delffille luvan pitää koneita tilassa kunnes ne saadaan myytyä. Tampereen kaupunki sitoutui maksamaan [15 tuhatta] euroa korvauksena menetetyistä myyntikatteista Toimitilojen käytön estymisen johdosta sopimuksen irtisanomisaikana sekä antoi vuokravapauden tuolta ajalta. Korvaussumman maksaminen kuitenkin viivästyi sovituksista, se suoritettiin patistelujen jälkeen vasta huhtikuussa 2018. Lisäksi sovittiin, että Delffi sai toistaiseksi säilyttää toimitiloissa olleita koneita, laitteita, työvälineitä (kuten tietokoneita, ohjelmistoja ja kaavoja), materiaaleja (kuten kankaita ja lankoja) sekä valmiita tuotteita. Toimitiloissa ei ollut asbestia, joten irtaimen omaisuuden säilytys Toimitiloissa oli edelleen mahdollista.

Kesäkuussa 2018 Tilakeskus ulosmittasi Nordeasta vuokravakuustalletuksen vastoin yhdessä hyväksytyä sopimusta. Tämä voitaneen tulkita vuokraksi varastoinnista.

Kesällä Onkiniemen kiinteistön ulko-ovien lukot vaihdettiin, niin että siitä ei informoitu tai toimitettu avainta. Tilaan ei siis ole ollut sisäänpääsyä.

VIIMEISIMMÄT KEHITYSVAIHEET

Tilakeskus lähetti Delffille 19.2.2020 päivätyn ilmoituksen tilojen tyhjentämisestä, jonka mukaan Toimitilat tulee tyhjentää 10.3.2020 mennessä. Kirjaamattomana kirjeenä lähetetty ilmoitus saapui Delffille 9.3.2020. Välittömästi kirjeen johdosta Delffin edustaja Mervi Kärkkäinen vastasi Tampereen kaupungille sähköpostitse. Vastauksessa todettiin, että tilojen tyhjentäminen on tähän asti ollut mahdotonta, sillä rakennuskompleksin ulko-ovi on ollut lukittuna Tampereen kaupungin toimesta. Lisäksi todettiin, että ilmoituksessa annettu aikaraja Toimitilojen tyhjentämiselle on kohtuuttoman lyhyt, mutta Delffi voi tyhjentää tilan 15.4. mennessä ja tiloissa olevalle leikkuulinjastolle on myös vihdoin löytynyt ostaja.

Tilakeskuksen edustaja kiinteistöpäällikkö Jyrki Miettinen lähestyi puhelimitse Delffin edustaja Kärkkäistä 8.4.2020. Miettisen mukaan rakennuskompleksissa oli suoritettu 3.3.2020 päivätyn tutkimuksen mukaan uusi asbestimittaus, jonka mukaan myös Toimitiloista oli löydetty ”vähäisiä määriä” asbestia. Mittausraportissa ei kuitenkaan eritelty mistä paikoista asbestimittauksia oli tehty tai löytyneen asbestin määriä.

Sovittiin, että Kärkkäinen saapuu 15.4.20 Tampereelle Helsingistä yhdessä katsomaan asbestitulannetta.

Tässä tapaamisessa Miettinen ilmoitti Kärkkäiselle, että kaikki pehmeät materiaalit sekä valmiit tekstiilituotteet tullaan asbestilöydön johdosta tuhoamaan ja Tilakeskus puhdistaa kovapintaiset koneet ja laitteet ennen niiden luovutusta. Miettinen lupasi seuraavalla viikolla ilmoittaa puhdistuksen aikataulun.

Delffi oli tällä välin myynyt irtainta omaisuutta huutokaupassa ja kaikelle irtaimelle omaisuudelle oltiin myös saatu ostotarjoukset sekä sovittu aikatauluksi huhtikuu.

Tapaamisessa Kärkkäinen kysyi mistä asbesti on aiemmin puhtaaseen tilaan on tullut, Miettinen ja isännöitsijä arvelivat ilmastointia. Kärkkäinen kysyi, miksi ilmastointi on ollut päällä, johon Tilakeskuksen edustajat vastasivat, että naapuritiloja on vuokrattu uudestaan.

Kärkkäinen odotti tuosta palaverista tarkkaa tietoa mistä asbestia on löydetty ja millaisia määriä. Saatu mittauspöytäkirja ei tuota asiaa kerro.

KORVAUSVAATIMUS

Tilakeskuksen kieltäytyminen luovuttaa Toimitiloissa sopimuksen nojalla säilytettyjä materiaaleja muodostaa sopimusrikkomuksen. Sopimusrikkomus on erityisen törkeä, sillä asbestilöydöstä ei ole pystytty todentamaan, ja etenkin koska rakennuskompleksissa edelleen oleilee ihmisiä, on syytä olettaa että Tampereen kaupungin toiminnan taustalla ei ole ihmisten terveyden suojeleminen, vaan kaavamutoksen johdosta toteutettava rakennuksen pikainen tyhjennys.

Delffi on Tampereen kaupungin sopimusrikkomuksen ja yllä mainitun toiminnan seurauksena kärsinyt taloudellista vahinkoa. Koska Delffi ei saanut irtainta omaisuutta toimitettua ostajille Tampereen kaupungin toiminnasta johtuen, huutokaupan järjestäjän ilmoituksen mukaan ostotarjoukset peruuntuivat 16.4. Siten Tampereen kaupunki on velvollinen korvaamaan Delffille seuraavat taloudelliset vahingot:

1. Menetetyt myyntitulot materiaaleista, koneista, laitteista, työvälineistä sekä valmiista tuotteista
2. Huutokaupan järjestämisestä aiheutuneet kulut (inventaarior, listaus, kuvaukset, huutokaupan järjestäjän palkkiot)
3. Asian selvittelykulut ja matkustuskulut Toimitiloihin
4. Mahdolliset oikeudenkäyntikulut (mukaan lukien asianajokulut), mikäli asiaa ei saada sovittua
5. Vahingon syntymisestä alkaen kertynyt viivästyskorke

Vahingon yhteismäärä on tällä hetkellä arviolta [45 tuhatta] euroa. Delffi toimittaa tarkemman erittelyn ensi tilassa.

Helsingissä 5.5.2020

Mervi Kärkkäinen
Delffi Oy