

Kuivuritoimituksen tilanne ja Puustako Oy:n vuokrasopimukset

Kaupunginhallitus 08.04.2024 § 93

Talousjohtaja: Puustako Oy on yhdessä Balt Carbon SIA-nimisen yhtiön kanssa sitoutunut toimittamaan ja saattamaan valmiiksi Lambiotte SIFIC/CISR 6000 puukuivurin Nurmeksen kaupungille, 26.11.2021 päivätyn sopimuksen perusteella.

Toimitus ei ole valmistunut, ja Puustako Oy ei ole maksanut vuokrasopimukseen liittyviä kaikkia vuokriaan kaupungille. Kaupunki on tehnyt Puustako Oy:n kanssa useita vuokrasopimuksia, jotka muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden. Vuokrasopimusten muodostama kokonaisuus tähtää kuivurin teollisen mittakaavan tuotantokäytön aloittamiseen vielä erikseen tehtävän vuokrasopimuksen perusteella koskien kuivuria. Puustako Oy:n kanssa ei ole saatu allekirjoitettua kirjallista vuokrasopimusta puukuivurista.

Koska kuivuritoimitus ei ole valmistunut eikä vuokria ole maksettu ajallaan, kaupungin on aloitettava kaikkien tehtyjen vuokrasopimusten purkamiseen liittyvät oikeustoimet ja vuokrien perintä.

Asiaan liittyvä tarkempi perustelu on oheismateriaalina, jota ei julkaista julkisuuslain 24.1. § 17 mukaan (julkisyhteisön liike- ja ammattisalaisuudet).

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus päättää

1. merkitä kuivurin tilanneselvityksen Puustako Oy:n osalta tiedoksi,
2. aloittaa Puustako Oy:n vuokrasopimusten purkamiseen liittyvät oikeustoimet ja
3. valtuuttaa Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy:n laatimaan asian hoitamiseen tarvittavat asiakirjat ja edustamaan Nurmeksen kaupunkia asiassa ja tarpeen mukaan nostettavissa oikeudenkäynneissä mikäli asiaa ei sovinnollisesti saada ratkaistua ilman oikeudenkäyntiä.

Kaupunginhallitus: Ehdotukset hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 28.06.2024 § 152
365/00.04.02/2021

Talousjohtaja:

Puustako Oy on 16.11.2021 allekirjoittamassaan loppukäyttäjän sitoumuksessa koskien Nurmeksen kaupungin ja Balt Carbon Ltd:n Lambiotte SIFIC/CISR 6000 -puukuivuria (jäljempänä myös "puukuivuri") koskevaa, 26.11.2021 päivättyä toimitussopimusta vakuuttanut, että mikäli toimitusprosessissa ilmenee ongelmia, Puustako Oy tulee yhteistyössä Toimittajan (Balt Carbon Ltd) kanssa saattamaan päätökseen Laitteen kokoamisen ja asentamisen esittämättä minkäänlaisia vaatimuksia Ostajaa (kaupunkia) kohtaan.

Koska puukuivuri ei edelleenkään ole keväällä 2024 ollut valmis ja käyttökunnossa, Nurmeksen kaupunki on toimittanut Puustako Oy:lle 25.4.2024 päivätyn esityksen keskeisistä ehdoista Puustako Oy:n vuokrasopimusten ja sopimuksen jatkamiseksi. Edellytyksiksi on ko. esityksessä todettu seuraavaa:

- a) Puustako Oy suorittaa Nurmeksen kaupungille kaikki eräänntyneet vuokrat kahden (2) kuukauden aikana eli viimeistään 19.6.2024 mennessä. Lisäksi edellytetään, että uusia vuokrarästejä ei synny minkään vuokrasopimuksen osalta;
- b) Puustako Oy allekirjoittaa puukuivuria koskevan vuokrasopimuksen kesäkuun puoleen väliin 2024 mennessä;
- c) Puustako Oy sitoutuu hankkimaan kaikki tarvittavat ympäristö- ja mahdolliset muut luvat ja noudattamaan kaikkia viranomaisten antamia määräyksiä, ohjeita ja suosituksia; sekä
- d) Puustako Oy sitoutuu saattamaan puukuivurin käyttökuntoiseksi 19.6.2024 mennessä. Kaupunki kiinnittää huomiota siihen, että Puustako Oy on sitoutunut itse saattamaan koneen valmiiksi. Tähän viitaten kaupunki edellyttää, että kuivurin on täytettävä kaikki konedirektiivin vaatimukset. Kirjeeseen liitetään Konedirektiivin 2006/42/EY soveltamisopas, josta keskeiset direktiivin vaatimukset ilmenevät.

Puustako Oy on Postilta saatujen tietojen perusteella vastaanottanut esityksen 2.5.2024, mutta se ei ole ryhtynyt asiassa mihinkään toimiin edellytysten täyttämiseksi. Maksamattomia vuokria ei ole suoritettu esityksessä edellytettyyn päivämäärään 19.6.2024 mennessä, minkä lisäksi vuokrarästin pääoma on edelleen kasvanut.

Puustako Oy ei ole liioin allekirjoittanut puukuivuria koskevaa vuokrasopimusta, saati saattanut sitä käyttökuntoiseksi em. päivämäärään mennessä. Edelleen Puustako Oy ei ole hankkinut kaikkia tarvittavia ympäristö- ja muita lupia ja kaupungin vakaa käsitys on, ettei puukuivuri edelleenkään täytä kaikkia konedirektiivin 2006/42/EY vaatimuksia.

Edelleen maanvuokrasopimusten käyttötarkoituksena on ollut sopimusten mukaan teollisuus- ja varastorakennusten tonttina toimiminen puunvarastointia ja pilkontaa, puuhiilen tutkimusta ja tuotekehittelyä sekä biohiilen tuotantoa, pakkausta, väliaikaista

varastointia ja lastaamista varten. Käyttötarkoituksen osalta kiinteistöä 541-134-31-3 koskevassa maanvuokrasopimuksessa on myös nimenomaisesti mainittu, että tontilla kuivataan ja hiilletään puuta puuhiileksi. Kuten asiassa on todettu, nämä tarkoitukset eivät ole toteutuneet. Lisäksi kummassakin sopimuksessa on käyttötarkoitusta koskevassa sopimuskohdassa edellytetty, että vuokralainen huolehtii kaikista viranomaisluvista ja siitä, että se noudattaa toimintaansa liittyviä lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä. Edellä todetuin tavoin Puustako Oy on myös tältä osin toiminut vastoin sopimuksia. Näin ollen Puustako Oy:n voidaan todeta käyttäneen vuokra-aluetta tai siihen kuuluvaa omaisuutta vuokrasopimuksen vastaisesti, mikä täyttää maanvuokralain 21 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun purkamisperusteen.

Puustako Oy on pysytellyt asiassa passiivisena eikä se ole ryhtynyt korjaaviin toimenpiteisiin. Jo yksin vuokranmaksun laiminlyönti oikeuttaa teollisuushallin osalta sovellettavaksi tulevan liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 48 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella ko. vuokrasopimuksen purkamiseen.

Puustako Oy:n menettelyn perusteella on todettavissa, että Puustako Oy:llä ei ole kykyä tai halukkuutta saattaa puukuivuria toimintakuntoiseksi tai muutoinkaan täyttää edellä esitettyjä edellytyksiä. Teollisuushallia koskeva vuokrasopimus, maanvuokrasopimukset ja Puustako Oy:n allekirjoittama puukuivuria koskeva loppukäyttäjän sitoumus muodostavat sopimuskokonaisuuden, jonka tarkoituksena on ollut puukuivurin teollinen käyttö. Tämä tarkoitus ei ole toteutunut eikä ole odotettavissa, että se Puustako Oy:n toimesta tulisi toteutumaan vastaisuudessaakaan. Näin ollen Puustako Oy:n menettely kokonaisuudessaan voidaan arvioida olennaiseksi sopimusrikkomukseksi kaikkien purettavien sopimusten osalta.

Asiassa on käsillä perusteet purkaa sopimukset kaikilta osin.

Kaupunginjohtaja: Kaupunginhallitus päättää purkaa kaupungin ja Puustako Oy:n väliset sopimukset välittömin vaikutuksin.

Kaupunginhallitus: Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin pöytäkirjaan, että tämän asian käsittelyssä kuultiin asiantuntijana asianajaja Jyrki Piiparista Asianajotoimisto Kontturi & Co Oy:stä Teams-yhteydellä.