

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Pirkanmaan hyvinvointialue 07.10.2025 klo 11:27. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

26214/2025

Huoneiston F3-19 vuokraaminen Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöltä kohteesta Kiinteistö Oy F-Medi

Valmistelijan yhteystiedot

Toimitilapäällikkö Juhapekka Hirvimäki, puh. 040 833 8387, etunimi.sukunimi@pirha.fi

Pirkanmaan hyvinvointialue ja Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt (Y-tunnus 2473582-9) ovat neuvotelleet huoneistojen F3-19 vuokraamisesta kohteesta Kiinteistö Oy F-Medi osoitteessa Biokatu 6, 33520 Tampere.

Tausta

Pirkanmaan hyvinvointialueella pyritään turvaamaan suun terveydenhuollon oikomishoidon potilaille tasavertaiset, kustannusvaikuttavat ja oikea-aikaiset palvelut keskittämällä tiloja. Hoitoon pääsyn varmistaminen ja jonojen purkaminen edellyttävät uusia toimintatapoja sekä työnjaon kehittämistä henkilöstön kesken.

Keskitetty toiminta mahdollistaa kuvantamispalveluiden tarjoamisen hoitokäyntien yhteydessä, välinehuollon sujuvuuden sekä koneiden, laitteiden ja instrumenttien hankinnan keskittämisen yhteen toimipisteeseen. Tämä parantaa toiminnan tehokkuutta ja resurssien käyttöä.

Oikomishoidon vastuualue tekee tiivistä yhteistyötä Tampereen yliopiston kanssa, ja parhaillaan on käynnissä oikomishoidon professuurin hakuprosessi. Suunnitteilla oleva osaamiskeskus toimii erikoistuvien hammaslääkäreiden koulutus- ja tutkimustoimipisteinä, mikä edellyttää ohjaajan ja koulutettavan fyysistä läsnäoloa samassa yksikössä. Keskitetty yksikkö toimii myös hoitohenkilöstön koulutustoimipisteinä, erityisesti TAMKin kanssa tehtävässä yhteistyössä suuhygienistien oikomishoidon koulutuksessa.

Toimintamallia on vertaiskehitetty Göteborgin vastaavan oikomishoidon keskuksen, Kliniken för Ortodontin, kanssa. Kyseinen keskus on toiminut menestyksekkäästi jo 20 vuoden ajan, ja sen toimintaympäristö vastaa Pirkanmaan väestömäärää ja potilasmateriaalia.

Vuokrasopimuksen keskeiset ehdot

Vuokrattavien tilojen pinta-ala on yhteensä 1.562,0 m².

Vuokrasopimus on voimassa 1.3.2026 alkaen. Vuokrattavien tilojen arvioitu hallintaoikeuden luovutuspäivä on 1.1.2027. Vuokra-aika on määräaikainen. Vuokrasopimuksen päättymispäivä on 31.12.2038. Vuokralaisella on mahdollista jatkaa vuokrasopimusta edelleen kolmella (3) vuoden määräajalla. Vuokralaisen on ilmoitettava tämän oikeutensa käyttämisestä kirjallisesti 24 kk aikaisemmin ennen eli 31.12.2036 mennessä.

Ennen hallintaoikeuden luovutusta tiloihin tehdään muutostöitä. Vuokranantajan osuus muutostöiden kokonaiskustannuksista on 885.000 € toteutuneiden kokonaiskustannusten jäädessä alle 3.625.000 €. Vuokralaisen osuus on jäljelle jäävä osuus kokonaiskustannuksista, kuitenkin maksimissaan 2.740.000 € (alv 0 %). Mikäli

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Pirkanmaan hyvinvointialue 07.10.2025 klo 11:27. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

lopullinen muutostyökustannus ylittää alustavan kustannusarvion summan 3.625.000 €, vastaa yli menevistä kustannuksista Vuokranantaja.

Kohteen muutostyöurakat kilpailutetaan kohteen suunnittelun valmistuttua. Mikäli urakkatarjoukset ylittävät 15 % kohteen alustavan kustannusarvion, molemmat osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan suunnitelmien muuttamisesta taloudellisemmin toteutettaviksi ja/tai neuvottelemaan uudelleen kustannusten jaosta budjetin ylittävältä osalta.

Lopullinen muutostyökustannus ja investointivuokran määrä tarkistetaan muutostöiden ja taloudellisen loppuselvityksen valmistuttua.

Vuokrattujen tilojen pääomavuokra on 24.211,00 euroa kuukaudessa. Pääomavuokra on vuokrasopimuksessa määritelty ajankohdan 9/2025 tasoon. Vuokran ensimmäinen tarkistus (elinkustannusindeksi) suoritetaan vuokra-ajan ja vuokranmaksuvelvollisuuden alkaessa 1.1.2027. Pääomavuokran lisäksi vuokralainen maksaa vuokranantajalle ylläpitovuokrana vuosittaiseen arvioon perustuvan summan. Arvio ylläpitovuokran määrästä sopimuksen allekirjoitushetkellä on 11.918,06 euroa kuukaudessa. Ylläpitovuokran määrä tarkistetaan vuosittain toteutuneiden ylläpitokustannusten perusteella vuokranantajan järjestämän kirjanpidon kautta. Muutostyökustannuksiin perustuva investointivuokra on arviolta 31.813,72 euroa kuukaudessa. Investointivuokralle maksetaan 7,0 % korko, annuiteettimenetelmänä. Investointivuokran maksuaika on 10 vuotta.

Tämä vuokrasopimus korvaa osapuolten välisen, samoja vuokrattuja tiloja koskevat voimassa olevat vuokrasopimukset 10002618, 10002619 ja 10002787, jotka päätetään tämän vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamispäivään.

Tarkemmat tiedot ovat liitteenä olevassa vuokrasopimuksessa.

Sopimus tulee voimaan ja sen mukaiset oikeudet ja velvoitteet tulevat osapuolia sitovaksi, vasta sen jälkeen, kun Vuokralaisen ja Vuokranantajan edustajat ovat sen allekirjoittaneet ja vuokralaisen sopimusta koskeva viranhaltijapäätös on lainvoimainen.

Liitteet:

1 Vuokrasopimusluonnos

Päätös

Päätän hyväksyä liitteenä olevan sopimuksen.

Päätöksen peruste

Hyvinvointialueen hallintosäntö 61 § 3 mom. 1. kohta

Hyvinvointialueen hallinnon toimintasäntö osa II Hallintosäännön 61 §:n mukaisen toimivallan delegointi / Vuokrasopimuksista päättää tilahallintajohtaja konserni- ja toimitilajaoston tarvittaessa hyväksymien linjausten mukaisesti.

Tiedoksi

Asianosaiset

Allekirjoitus

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Pirkanmaan hyvinvointialue 07.10.2025 klo 11:27. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Ari Kulmala, tilahallintajohtaja

Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo

Nähtävillä Pirkanmaan hyvinvointialueen verkkosivulla pirha.cloudnc.fi 7.10.2025.

Otteen oikeaksi todistaa

Tampere

07.10.2025

Kati Kaivo

JOHDON ASSISTENTTI

Tiedoksianto asianosaiselle

Päätös on lähetetty sähköpostitse 7.10.2025.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Pirkanmaan hyvinvointialue 07.10.2025 klo 11:27. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Oikaisuvaatimus

§ 120/2025

Oikaisuvaatimusohje

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen Pirkanmaan hyvinvointialueen aluehallitukselle.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä hyvinvointialueen jäsen (Laki hyvinvointialueesta 142 §).

Hyvinvointialueiden yhteistoiminnassa järjestettyjä tehtäviä koskevasta päätöksestä oikaisuvaatimuksen saa tehdä myös yhteistoimintaan osallinen hyvinvointialue ja sen jäsen (Laki hyvinvointialueesta 142 §).

Oikaisuvaatimus tehdään Pirkanmaan hyvinvointialueen aluehallitukselle. Oikaisuvaatimus on toimitettava Pirkanmaan hyvinvointialueen kirjaamoon viimeistään oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Pirkanmaan hyvinvointialue, kirjaamo
Postiosoite: PL 272, 33101 Tampere
Käyntiosoite: G-rakennus, Nivelkatu 5, 1. krs, kirjaamo
Sähköpostiosoite: kirjaamo@pirha.fi

Huom. Sähköpostitse ei suositella lähetettävän henkilötietoja tai salassapidettäviä tietoja sisältäviä viestejä.

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin kello 9.00–14.30.

Oikaisuvaatimuksen voi tehdä myös hyvinvointialueen sähköisessä asiointissa: asiointi.pirha.fi (Asioi hallinnon kanssa).

Oikaisuvaatimus

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusviranomaiselle ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Hyvinvointialueen jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, kolmen päivän kuluttua sähköpostin lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä. Pirkanmaan hyvinvointialue 07.10.2025 klo 11:27. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa kirjaamosta.

Tiedoksiantopäivää tai sitä päivää, jona päätös on asetettu nähtäväksi, ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona virastot ovat suljettuna, valitusasiakirjat saa toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.