

Oulun Medikiinteistöt Oy

Osakekannan ja Sairaalarinne 4 maa-alueen myynti

Shp:n valtuusto, 24.9.2018

Jarkko Raatikainen

talousjohtaja



Oulun Medikiinteistöt Oy

Oulun Medikiinteistöt Oy (0364005-4) on 100 % sairaanhoitopiirin omistama vuokrataloyhtiö.

Yhtiö hallitsee

- tonttia 564-19-9-3 (Sairaalanrinne 4, 9 kerrostaloa, yhteensä 468 asuntoa) ja
- tonttia 564-19-9-4 (pysäköintitontti) sairaanhoitopiirin kanssa tehdyn maanvuokrasopimuksen perusteella lisäksi

Yhtiö omistaa kiinteistön 564-20-62-2 Kaukovainion kaupunginosassa (Maakotkantie 18, 33 asuntoa, vuokratontti Oulun kaupungilta)

Tontille 3 on kaavoitettu olemassa olevien kohteiden lisäksi kolme 12 -kerroksista asuinkerrostaloa, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 15 000 kem².

Rakennusoikeuteen liittyy pysäköintilaitoksen rakennusvelvollisuus tontille 4.

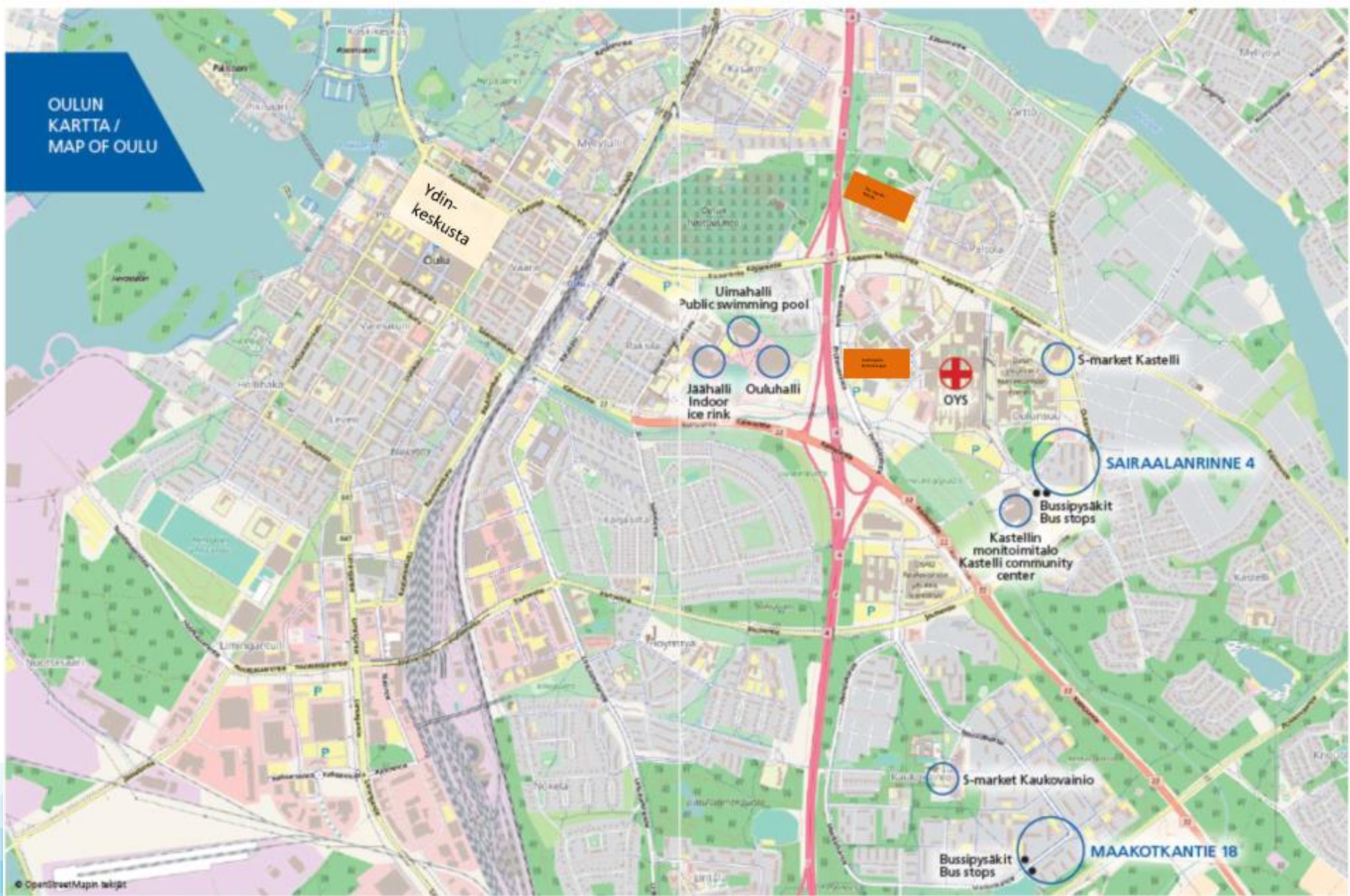
MAAKOTKANTIE »



SAIRAALANRINNE »



OULUN
KARTTA /
MAP OF OULU



© OpenStreetMapin tekijät

Päätöksenteko

- Sairaanhoidopiirin strategian mukaan shp luopuu toimintansa kannalta tarpeettomiksi jääneistä kiinteistöistä.
- Markkinatilanne myynnille otollinen.
- Valtuusto päätti myynnin toteutuksesta 12.6.2017 § 18 ja antoi sen hallituksen tehtäväksi.
- Myynnistä on toteutettu tarjouskilpailu Catella Property Oy:n toimesta.
- Esisopimus laadittiin korkeimman tarjouksen tehneen toimijan kanssa 13.6.2018.
- Shp:n hallintosääntöön kirjatus toimivallan mukaisesti kaupasta päättää valtuusto.

Kaupan Kohteena ovat:

1. Oulun Medikiinteistöt Oy –nimisen yhtiön koko osakekanta ja

2. Myyjän omistamat kaksi Sairaalanrinteen tonttia.

1. Oulun Medikiinteistöt Oy omistaa Oulussa:

- Kontinkankaan kaupunginosassa osoitteessa **Sairaalarinne 4**
 - neljä 12-kerroksista ja
 - viisi 5-kerroksista asuinkerrostaloa,joissa on **yhteensä 462 asuinhuoneistoa, yhteispinta-alaltaan n. 25.590 m².**
Rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1971-1974.
- Kaukovainion kaupunginosassa osoitteessa **Maakotkatie 18**
 - yhden 3-kerroksisen asuinkerrostalon,joissa on **33 asuinhuoneistoa, yhteispinta-alaltaan n. 1.598,5 m².**
Rakennus on valmistunut vuonna 1980.
- Yhtiöllä on ollut vuonna 2017 kaksi vakinaista työntekijää ja yksi satunnainen. Yhtiön toimitusjohtajana toimii ostopalvelusopimuksella Markku Kiviniemi / Colliers International Finland Oy:n Oulun toimistolta.

Yhtiön omistamien rakennusten sijainti

- **Sairaalarinne 4** sijaitsee hyvällä ja rauhallisella puistomaisella alueella lyhyen kävelymatkan etäisyydellä Oulun Yliopistollisesta sairaalasta ja Yliopiston lääketieteen laitoksen yksiköstä, jotka luovat luontaista kysyntää vuokra-asunnoille.
- **Maakotkantie 18** sijaitsee Kaukovainion kaupunginosassa, jonka palvelukeskustan uudistaminen ja kehittämien sekä kaupunginosan täydennysrakentaminen ovat juuri alkamassa.

2. Myyjän omistamat tontit ja maanvuokraoikeus:

- Yhtiölle vuokratut Sairaalanrinteen tontit AK-tontti (564-19-9-3) ja P-tontti (564-19-9-4). Maakotkantie 8 tontti on Oulun kaupungin vuokratontti (564-20-62-2.L1) ja vuokrasopimus on voimassa 31.12.2034.

Toimenpiteet ennen myyntiä

- von Bagh kokous- ja koulutusrakennus sekä Peltolantie 8 terveydenhuolto-rakennus siirto PPSHP:lle osakepääoman alentamisella
- Kiinteistö Oy Medirehan myynti PPSHP:lle
- Shp:n henkilökunnan virkistysmajojen vuokraustoiminta siirretty shp:n toiminnaksi.
- Heikinharjun asuinkiinteistöjen vuokraustoiminta siirretään pois yhtiöltä.

Saadut tarjoukset määräaikaan mennessä (5 kpl)

Tarjoaja	Indikatiivinen velaton hinta €
1) Lapti Group Oy/Rakennusliike Lapti Oy	23.820.000
2) Investors House ja Maakunnan Asunnot Oy	23.000.000 (21.500.000)*
3) Oulunsalo Pilot Holding ja Polarvi Oy	13.050.000
4) TA-Yhtymä Oy	8.000.0000 – 15.000.000
5) Rakennusteho Group Oy ja Ripa Invest Oy	7.050.000

* 2) tarjoaja korotti tarjoustaan pinta-aloja koskevan tarkistuksen jälkeen

Osakekaupan kauppahinnan muodostuminen

Alustava
kauppahinta

Välitilinpäätös
31.10.2018

Lopullinen
kauppahinta

Alustava kauppahintalaskelma

	€
Velaton kauppahinta (tarjous)	23.820.000,00
Alustava nettovelka:	
Vaihtuvat vastaavat (31.12.2017)	+2.295.917,14
Vieras pääoma (31.12.2017)	-3.078.213,08
Asuintalovarauksen vaikutus	-227.000,00
Alustava kauppahinta	22.810.704,06
Lopullinen kauppahinta määräytyy yhtiöstä laadittavan välitilin päätöksen 31.10.2018 perusteella.	
Sairaanhoidopiirin ja yhtiön välinen maanvuokrasopimus päätetään kaupanteon yhteydessä.	

Kauppakirjat

- Yhtä aikaa 1.11.2018 allekirjoitetaan neljä kauppakirjaa:
 - Osakekauppa (Yhtiön kaikki osakkeet)
 - Tonttikauppa (tontti 3, 15.000/55.920 määräala)
 - Tonttikauppa (tontti 3, 40.920/55.920 määräala)
 - Tonttikauppa (tontti 4)
- Ostajana Lapti Group Oy, Rakennusliike Lapti Oy tai muu Lapti Group Oy:n osoittama taho, jonka myyjä hyväksyy, tontin osalta Ålandsbanken tomtfond Specialplaceringsfond

1. Hallitus päättää esittää valtuustolle, että shp myy

- 1) Oulun Medikiinteistöt Oy:n koko osakekannan Rakennusliike Lapti Oy:lle *alustavalla* kauppahinnalla 2.000.000 euroa. Lopullinen kauppahinta tarkistetaan **31.10.2018** laadittavan välitilinpäätöksen perusteella.
- 2) määräosan 15.000/55.920 Oulun kaupungin Kontinkankaan kaupunginosan korttelissa 9 sijaitsevasta kiinteistöstä, jonka kiinteistötunnus on 564-19-9-3 (Tontti 3) 1.359.999 eurolla Rakennusliike Lapti Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun.
- 3) määräosan 40.920/55.920 Oulun kaupungin Kontinkankaan kaupunginosan korttelissa 9 sijaitsevasta kiinteistöstä, jonka kiinteistötunnus on 564-19-9-3 (Tontti 3) Ålandsbanken Tomtfond Specialplaceringsfondille 20.460.000 eurolla.
- 4) Oulun kaupungin Kontinkankaan kaupunginosan korttelissa 9 sijaitseva Tontti 4, jonka kiinteistötunnus on 564-19-9-4 yhdellä eurolla Rakennusliike Lapti Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun.

2. Hallitus toteaa,

että myynnillä on merkittävä vaikutus valtuuston vahvistamaan vuoden 2018 toiminta- ja taloussuunnitelmaan. Vuodelle 2018 esitettävistä talousarviomuutoksista laaditaan erillinen esitys hallitukselle ja edelleen valtuustolle syksyn aikana.

Kauppan myyntivoitto

- Yhtiön kirjanpitoarvo taseessa n. 4,1 M€
- Sairaalarinteen maa-alueen arvo n. 0,1 M€
- Yhteensä kirjanpitoarvo 4,2 M€

Kauppan myyntivoitto n. 18,8 - 18,4 M€

Kauppan toteutus

- Kauppaa koskeva pöytäkirja tarkistetaan ja allekirjoitetaan tänään päätöksen jälkeen.
- Lehdistötiedote julkaistaan tänään.
- Kauppa allekirjoitetaan ja toteutetaan 1.11.2018 valitusajan jälkeen.

Kiitos !



ppshp.fi