

## Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnot, Majatuvankuja 1, myynnin valmistelu

Hallitus 21.11.2024 § 81

Valmistelija: talous- ja hallintojohtaja Kari Mäntyharju.

Koy Luksian Opiskelija-asunnot on kuntayhtymän 100 % omistama tytäryhtiö, jolla on yhteensä 33 huoneistoa seuraavasti: Lohjan Eloniemenkadulla 17 huoneistoa ja Vihdin Majatuvankujalla 16 huoneistoa.

Opiskelija-asuntojen keskimääräinen käyttöaste on jäänyt tavoitteestaan, joka on 80 % sekä Lohjan että Vihdin asuntojen osalta. Lohjan Eloniemenkadun keskimääräinen käyttöaste on kuluvalle tilikaudella saavuttanut tavoitetason, mutta Vihdin Majatuvankujan keskimääräinen käyttöaste on kuluvalle tilikaudella ollut noin 40 %.

Haasteena on markkinatilanne, sillä vapailla markkinoilla on runsaasti tarjontaa. Vuonna 1994 käyttöön otetun Majatuvankujan 16 asuinhuoneistosta vain 7 kpl on yksiöitä ja loput 9 kpl kolmen ja neljän huoneen soluasuntoja. Soluasuntojen kysyntä on erittäin heikkoa. Lisäksi kiinteistön talotekniikka ja muut rakenteet ovat peruskorjauksen tarpeessa. Yhtiön taloudellinen tilanne ei mahdollista peruskorjauksen tekemistä nyt eikä tulevaisuudessa. Opiskelijoiden asumistukea on myös leikattu keväällä 2024, mikä entisestään heikentää opiskelija-asuntojen kysyntää.

Alhaisesta käyttöasteesta johtuen Koy Luksian Opiskelija-asuntojen maksuvalmius on romahtanut sille tasolle, että laskuja on eräänytynyt ja niihin on jouduttu pyytämään lisää aikaa. Tämän lisäksi yhtiö on joutunut ottamaan lyhytaikaista konsernilainaa emoyhteisöltä eli kuntayhtymältä.

Koy Luksian Opiskelija-asunnoilla on elokuun lopussa 2024 Valtiokonttoriin myöntämää lainaa jäljellä 338 576,71 euroa. Laina kohdistuu Majatuvankujan kiinteistöön ja laina maksetaan emoyhtiön (Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä) Koy Luksia Opiskelija-asunnot Oy:lle myöntämänä lyhytaikaisena konsernilainana pois, jos aravavapautuksen ehdot muutoin täyttyvät. Aravarajoitukset ovat voimassa vuoden 2038 loppuun asti.

Luksian omien opiskelijoiden asuntotarpeeseen pystyttäisiin pääsääntöisesti vastaamaan Lohjan Eloniemenkadun opiskelija-asuntojen tarjonnalla. Kuntayhtymällä on lisäksi Lohjan Toivonkadulla sijaitseva asuntola, joka on tarkoitettu alaikäisille koulutuskuntayhtymän opiskelijoille.

Koy Luksian Opiskelija-asuntojen Vihdin asuntojen heikon käyttöasteen ja lähinnä siitä johtuvan yhtiön haastavan taloudellisen tilanteen vuoksi Koy Luksian Opiskelija-asuntojen hallitus sekä kuntayhtymän hallitus ovat tulleet siihen johtopäätökseen, että yhtiön talouden tasapainottamiseksi on tehtävä rakenteellisia toimenpiteitä. Opiskelija-asuntojen markkinointia on tehostettu viimeisten vuosien aikana, mutta vaikutus asuntojen kysyntään on ollut laimeaa.

Kuntayhtymässä on valmisteltu hakemusta aravarajoituksista asiaan kuuluvine liitteineen ja se lähetetään ARA:lle vuoden 2024 loppuun mennessä.

Hakemuksen käsittelyaika on saadun tiedon mukaan keskimäärin kolme kuukautta hakemuksen saapumisesta.

Voimassa olevan hallintosäännön 62 §:n mukaan kuntayhtymän kiinteän omaisuuden luovuttamisesta päättää kuntayhtymän hallitus yhtymäkokouksen hyväksymien perusteiden mukaisesti, ellei päätösvaltaa ole tällä hallintosäännöllä siirretty toiselle toimielimelle tai virkamiehelle. Kuntayhtymän hallitus voi siirtää päätöksellään toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Esitys  
Kyj

Hallitus päättää oikeuttaa talous- ja hallintojohtajan valmistelemaan Koy Luksian Opiskelija-asuntojen toiminnan ja talouden tasapainottamista.

Päätös

Hallitus päätti esityksen mukaisesti.

Täytäntöönpano

Talous- ja hallintojohtaja

---

Hallitus 30.01.2025 § 10  
125/02.07/2024

Valmistelija: talous- ja hallintojohtaja Kari Mäntyharju.

Talous- ja hallintojohtaja on toimittanut sähköpostitse 8.1.2025 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:lle hakemuksen asiankuuluvine liitteineen aravarajoituksen poistamisesta Majatuvankujan kiinteistön osalta.

Hakemuksessa on monipuolisten perustelujen ja Vihdin kunnalta saadun puoltolausunnon lisäksi todettu, että jäljellä oleva aravalaina 338 576,71 € maksetaan pois, jos ARA myöntää vapautuksen aravarajoituksesta. Käytännössä tämä tarkoittaa Koy Luksian Opiskelija-asuntojen taloudellisen tilanteen vuoksi sitä, että emoyhteisö joutuu lainaamaan aravalainan suuruisen erän tytäryhtiölleen ja tytäryhtiö maksaa sen takaisin heti kun kiinteistö on myyty ja kaappasumma on maksettu.

Esitys  
Kyj

Hallitus päättää  
1. merkitä valmistelun etenemisen tiedoksi.  
2. valtuuttaa talous- ja hallintojohtajan yhdessä Koy Luksian Opiskelija-asuntojen hallituksen kanssa kilpailuttamaan mahdollisen aravarajoituksen poistamisen jälkeen kiinteistönvälityksen myymään Majatuvankujan kiinteistöä.

Päätös

Hallitus päätti esityksen mukaisesti.

Rehtori Markku Loiskekoski palasi kokoukseen ennen tämän asian käsittelyn alkamista klo 15.26.

Täytäntöönpano

Talous- ja hallintojohtaja

---