

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 erääntynyt ja niihin on jouduttu pyytämään lisäaikaa. 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 valmistelevaan Koy Luksian Opiskelija-asuntojen toiminnan ja talouden tasapainottamista.

Päätös

Hallitus päätti esityksen mukaisesti.

Täytäntöönpano

Talous- ja hallintojohtaja

Hallitus 30.01.2025 § 10

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 kauppasumma 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

Hallitus 30.10.2025 § 87

Valmistelija: talous- ja hallintojohtaja Kari Mäntyharju.

Ympäristöministeriö, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus myönsi 3.10.2025 aravavapautuksen Vihdissä sijaitsevalle Majatuvankuja 1:n kiinteistölle, kiinteistötunnus 927-406-20-15-1. Rajoituksista vapauttamisen edellytyksenä oli aravalainan takaisinmaksu kokonaisuudessaan erääntyneine lyhennyksineen ja korkoineen.

Koy Luksian Opiskelija-asuntojen operatiivista taloushallintoa ja isännöintiä hoitava REIM Lohja Oy on suorittanut eräpäivään 13.10.2025 mennessä 298 566,25 €:n suuruisen aravalainan jäljellä olevan pääoman erääntyneine korkoineen Valtiokonttorille. Emoyhteisö, Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä myönsi tytäryhtiölleen lyhytaikaisen lainan kyseisen aravalainan poismaksua varten.

Lokakuussa viikolla 40 Koy Luksian Opiskelija-asunnot pyysi neljältä kiinteistönvälittäjältä tarjoukset Majatuvankujan kiinteistön myynnistä. Määräaikaan 20.10.2025 mennessä saatiin kaikilta neljältä kiinteistönvälitysyrityksiltä tarjouspyynnön mukainen tarjous ja kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen jätti Huoneistokeskus Oy. Toimeksiantosopimus Huoneistokeskuksen kanssa allekirjoitettiin 28.10.2025. Sopimuksen ehdoissa on huomioitu myyjän ennen toimeksiantoa tiedoksi saamat neljä potentiaalista ostajatahoa.

Majatuvankujan kiinteistöstä on tehty jo vuonna 2018 kuntokartoitus ja välitystarjouksissa ehdotetuissa pyyntihinnoissa on huomioitu kuntokartoituksen lisäksi vastaavanlaisten kiinteistöjen markkinatilanne. Hallituksen kokouksessa esitellään pyyntihintaan ja mahdolliseen toteutuvaan myyntihintaan vaikuttavat tekijät.

Esitys
Kyj

Hallitus päättää esittää yhtymäkokoukselle, että yhtymäkokous hyväksyy Koy Luksian Opiskelija-asuntojen Majatuvankuja 1:n kiinteistön myynnin aloittamisen ja valtuuttaa kuntayhtymän hallituksen myymään kiinteistön.

Päätös

Hallitus päätti esityksen mukaisesti.

Rehtori Markku Loiskekoski, JUKO:n pääluottamusmies Iris Valtonen ja JYTY:n pääluottamusmies Tuula Pääkkönen palasivat kokoukseen ennen tämän asian käsittelyn alkamista klo 16.19.

Hallituksen puheenjohtaja Pekka Räsänen ja hallituksen jäsen Kaddi Talts poistuivat esteellisinä ennen tämän asian käsittelyn alkamista klo 16.19.

Hallituksen varapuheenjohtaja Pekka Luoma toimi kokouksen puheenjohtajana tämän asian käsittelyn ajan.

Täytäntöönpano

Yhtymäkokouksen 26.11.2025 esityslistalle

Yhtymäkokous 26.11.2025
125/02.07/2024

Majatuvankuja 1:n myyntiä on valmisteltu jo vuoden ajan. Kiinteistölle haettiin myynnin edellytyksenä olevaa aravavapautusta tammikuun 2025 alussa ja myönteinen päätös saatiin lokakuun 2025 alussa. Kiinteistöä

rasittava aravalaina on maksettu korkoineen pois lokakuussa 2025.
Kiinteistön myyntiä varten on kilpailutettu kiinteistönvälittäjät ja
kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen antoi Huoneistokeskus Oy.

Esitys

Yhtymäkokous päättää hyväksyä Koy Luksian Opiskelija-asuntojen
Majatuvarankuja 1:n kiinteistön myynnin aloittamisen ja valtuuttaa
kuntayhtymän hallituksen myymään kiinteistön.

Päätös