

Hallitus

Aika 27.11.2025 klo 15:00 -

Paikka Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä, Teams

Asiat Esityslistan mukaiset asiat

Lohjalla 27.11.2025

Pekka Räsänen
puheenjohtaja

Osallistujat

Päätöksentekijät:

varsinainen jäsen
Räsänen Pekka pj.
Luoma Pekka vpj.
Alopaeus Mikael
Häyrinen Suvi
Kontio Tiina
Nousiainen Jorma
Sarviaho Rainer
Sulonen Rasmus
Sundberg Tuija
Talts Kaddi
Wallenius Charlotta

varajäsen
Takala Pauliina
Hannus Noora
Heina Janina
Palenius Ossi
Pulkkinen Lenni
Högström Janica
Villman Anne
Wilhola Sari
Lindfors Petteri
Jokinen Juha
Forsman Max

Muut osallistujat:

Hakkarainen Timo
Kivelä Karita
Mäntyharju Kari

kuntayhtymän johtaja, esittelijä
johdon assistentti, pöytäkirjanpitäjä
talous- ja hallintojohtaja

Asia	Otsikko	Sivu
99	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
100	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
101	Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asunnot, Majatuvankuja 1, myynnin valmistelu	5
102	Muut kokouksessa esille tulevat asiat	10

Hallitus

27.11.2025

99

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Hallitus 27.11.2025

Hallintosäännön 110 §:n mukaan avattuaan kokouksen puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

Toimielimen kokous on laillinen, jos se on toimielimen tai puheenjohtajan päättämänä kokousaikana (hallintosääntö 102 §).

Toimielin on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä (Kuntalaki 103 §).

Esitys

Kokous todetaan laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Hallitus

27.11.2025

100

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Hallitus 27.11.2025

Hallintosäännön 122 §:n mukaan toimielimen pöytäkirja tarkastetaan toimielimen päättämällä tavalla.

Hallitus on kokouksessaan 23.9.2021, § 71 päättänyt, että hallituksen pöytäkirjan tarkastaa kaksi kussakin kokouksessa hallituksen jäsenistä valittua pöytäkirjantarkastajaa.

Esitys

Valitaan kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös

Hallitus	§ 81	21.11.2024
Hallitus	§ 10	30.01.2025
Hallitus	§ 87	30.10.2025
Yhtymäkokous	§ 28	26.11.2025
Hallitus		27.11.2025

101

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

Hallitus	§ 81	21.11.2024
Hallitus	§ 10	30.01.2025
Hallitus	§ 87	30.10.2025
Yhtymäkokous	§ 28	26.11.2025
Hallitus		27.11.2025

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

Hallitus	§ 81	21.11.2024
Hallitus	§ 10	30.01.2025
Hallitus	§ 87	30.10.2025
Yhtymäkokous	§ 28	26.11.2025
Hallitus		27.11.2025

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.

Hallitus	§ 81	21.11.2024
Hallitus	§ 10	30.01.2025
Hallitus	§ 87	30.10.2025
Yhtymäkokous	§ 28	26.11.2025
Hallitus		27.11.2025

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 § 28

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 Majatuvankuja 1:n kiinteistön myynnin aloittamisen ja valtuuttaa kuntayhtymän hallituksen myymään kiinteistön.

Päätös

Keskustelun perusteella yhtymäkokous päätti hyväksyä Koy Luksian Opiskelija-asuntojen Majatuvankuja 1:n kiinteistön myynnin aloittamisen ja valtuuttaa kuntayhtymän hallituksen myymään kiinteistön parhaaksi katsomillaan ehdoilla. Yhtymäkokous tarkasti tämän pykälän kokouksessa.

Hallitus	§ 81	21.11.2024
Hallitus	§ 10	30.01.2025
Hallitus	§ 87	30.10.2025
Yhtymäkokous	§ 28	26.11.2025
Hallitus		27.11.2025

Hallitus 27.11.2025
125/02.07/2024

Valmistelijat: talous- ja hallintojohtaja Kari Mäntyharju ja kuntayhtymän johtaja Timo Hakkarainen.

Huoneistokeskus Oy on yhdessä talous- ja hallintojohtajan ja REIM Lohja Oy isännöintiyhtiön kanssa tehnyt myytävästä kohteesta myyntiesitteen ja laittanut kohteen myyntiin. Myytävään kohteeseen kävi tutustumassa useita potentiaalisia ostajia. Myytävään kohteeseen tutustuneilta pyydettiin tarjoukset 24.11.2025 kello 16 mennessä. Määräaikaan mennessä saatiin viisi tarjousta, joista kolme oli ehdollisia tarjouksia ja kaksi tarjousta ilman erillisiä lisäkuntokartoitus- ja/tai rahoitusehtoja. Yksi ilman ehtoja olevista tarjouksista on voimassa 28.11.2025 kello 16 asti.

Ostohinnaltaan ja ostoon liittyviltä ehdoiltaan parhaan tarjouksen antoi 4 Capes Oy /Osuusasunnot Oy / Finnfoam Oy perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun. Kauppakirja tehdään, kun uusi asunto-osakeyhtiö on rekisteröity kaupparekisteriin. Kohteesta joudutaan tekemään kaksi erillistä kauppakirjaa, koska kiinteistöllä sijaitsevan maa-alueen omistaa Koy Luksian Opiskelija-asunnot 100 % omistama emoyhteisö Luksia, Länsi-Uudenmaan koulutuskuntayhtymä ja rakennuksen omistaa Koy Luksian Opiskelija-asunnot Oy.

Annetuista tarjouksista ja niihin liittyvistä ehdoista on esityslistan liitteenä erillinen taulukko.

Esitys
Kyj

Hallitus päättää myydä Majatuvankuja 1:n kiinteistön parhaan tarjouksen antaneelle 4 Capes Oy/Osuusasunnot Oy/Finnfoam Oy:lle hintaan 812 000 €. Kauppaan ei liity erillisiä ehtoja.

Päätös

Liite

Tarjousten vertailutaulukko

Täytäntöönpano

Tarjouksen jättäneet toimittajat, taloushallinto

Hallitus

27.11.2025

102

Muut kokouksessa esille tulevat asiat

Hallitus 27.11.2025

Hallintosäännön 113 §:n mukaan toimitella voi esittelijän tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistöpäätöksellä käsiteltäväksi asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Esitys

Päätös