

Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asuntojen Eloniemenkatu 27:n kiinteistön myynnin valmistelu

Hallitus 21.05.2026 § 43

Valmistelijat: talousjohtaja Kari Mäntyharju ja kuntayhtymän johtaja Timo Hakkarainen.

Koy Luksian Opiskelija-asunnot on kuntayhtymän 100 % omistama tytäryhtiö, jolla jäljellä on yhteensä 17 huoneistoa Lohjan Eloniemenkadulla.

1993 rakennettu kiinteistö sijaitsee Lohjan kaupungin vuokratontilla ja sen vuokraoikeus on voimassa 31.8.2042 asti. Kiinteistön huoneistoala on 952 m². Kiinteistö on peruskuntainen ja siihen on tehty vuosien saatossa vain akuutit ylläpitokorjaukset. Kiinteistöstä on tehty kuntokartoitus vuonna 2018, jonka jälkeen kiinteistöön ei ole tehty peruskorjauksia. Kuntokartoituksen perusteella kiinteistö on ikäänsä nähden peruskuntainen, jossa jotkin rakenteet ovat elinkaarensa loppupäässä. Kiinteistö on ollut alun perin aravarahoitteinen kuten muutkin Koy Luksian Opiskelija-asunnoilla olleet kiinteistöt, mutta siihen ei kohdistu yhtään aravalainaa. Tontti eli koko kiinteistö on luovutusrajoitusten alainen vuoteen 20.10.2037 asti ellei Varkelta (entinen ARA) haeta siihen vapautusta, joka edellyttää mm. sijaintikunnan lausunnon ja muut tarvittavat vapauttamista tukevat liitteet.

Lohjan Eloniemenkadun keskimääräinen käyttöaste on kuluvalle ja edellisellä tilikaudella jäänyt selvästi alle 80 % tavoitetason. Alkuvuodesta 2026 Eloniemenkadun käyttöaste on jäänyt 48–55 %:n tasolle. Yhtiön tasapainoinen talous ja nollatulokseen pääseminen edellyttää 80 %:n tulosta ja nykyisellä käyttöasteella yhtiö tekee selvästi tappiollisen tuloksen. Emoyhteisön, kuntayhtymän varoja ei ole tarkoituksenmukaista käyttää tappiollisen tytäryhtiön tukemiseen, sillä emoyhteisössä on jouduttu jo muutenkin tekemään kasvun ja sopeutuksen ohjelmaa talouden tasapainottamiseksi kuluvana talousarviovuotena ja tulevana vuosina.

Eloniemenkadun kiinteistöissä olevista 17 huoneistosta valtaosa on soluasuntoja, joiden vuokraaminen opiskelijoille on ollut varsin haasteellista. Eloniemenkadun vuokra-asunnot on tarkoitettu täysi-ikäisille opiskelijoille. Kuntayhtymällä on Toivonkatu 4:n kampuksella asuntola, joka on tarkoitettu alaikäisten opiskelijoiden majoitustiloiksi ja asuntolassa on kuntayhtymän palkkaama asuntolanohjaaja. Asuntolasta on tällä hetkellä opiskelijoiden käytössä vain puolet, ja C-D raput ovat lähes tyhjillään tai työ- ja väistötiloina. Tätä vapaana olevaa kapasiteettia on mahdollista käyttää opiskelija-asuntoina, jos Eloniemenkadun vuokra-asunnoista luovutaan. Asuntolassa on korjaustarvetta ja Eloniemenkadun myynti helpottaisi tarvittavan investointimäärärahan kerryttämistä.

Koy Luksian Opiskelija-asuntojen hallitus sekä kuntayhtymän hallitus ovat jo aiemmin 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. Eloniemenkatu 27:n alustavia myyntivalmisteluja käytiin läpi Koy Luksian Opiskelija-asuntojen hallituksen kokouksessa huhtikuussa 2026.

Kuntayhtymän talousjohtaja on 5.5.2026 lähettänyt VARKE:lle pyynnön kiinteistön luovutushintalaskelmasta voimassa olevat rajoitteet ja muut kiinteistöön liittyvät perustiedot huomioiden. Kun luovutushintalaskelma saadaan, sitä voidaan yhdessä kiinteistönvälittäjien arvioiden kanssa käyttää kiinteistön arvonmäärityksen pohjana.

Voimassa olevan hallintosäännön 61 §: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 esittää yhtymäkokoukselle, että yhtymäkokous hyväksyy Kiinteistö Oy Luksian Opiskelija-asuntojen Eloniemenkatu 27:n kiinteistön myynnin aloittamisen ja valtuuttaa kuntayhtymän hallituksen myymään kiinteistön parhaaksi katsomillaan ehdoilla.

Päätös

Hallitus päätti esityksen mukaisesti.

Talousjohtaja Kari Mäntyharju poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 15.19.

Täytäntöönpano

Yhtymäkokouksen 16.6.2026 esityslistalle

Yhtymäkokous 16.06.2026

88/02.07/2026

Voimassa olevan hallintosäännön 61 §:n mukaan kuntayhtymän kiinteän omaisuuden luovuttamisesta päättää kuntayhtymän hallitus yhtymäkokouksen hyväksymien perusteiden mukaisesti, ellei päätösvaltaa ole hallintosäännöllä siirretty toiselle toimielimelle tai virkamiehelle. Kuntayhtymän hallitus voi siirtää päätöksellään toimivaltaansa muille toimielimille ja viranhaltijoille.

Koy Luksian Opiskelija-asunnot Oy:lla on jäljellä yksi kerrostalokiinteistö Eloniemenkatu 27:ssä, joka sijaitsee Lohjan kaupungin omistamalla vuokratontilla. Kiinteistö on aravarajoitusten alainen 20.10.2037 asti, vaikka aravalaina on maksettu jo kokonaisuudessa pois. Kiinteistöllä olevien huoneistojen käyttöaste on vajonnut selvästi alle 60 prosenttiin ja yhtiön tasapainoinen talous edellyttäisi 80 % käyttöastetta. Opiskelijoiden asumistarve ja opiskelija-asuntojen kysyntä on muuttunut vuosien myötä monimuoto-opiskelun, yksilöllisen asumistarpeen ja valtion tekemien asumistuen leikkausten myötä. Yhtiöllä ei ole taloudellisia resursseja peruskorjata lähes alkuperäisessä kunnossa olevaa kiinteistöä eikä muuttaa soluasumiseen tarkoitettuja huoneistoja erillisiksi asunnoiksi.

Koy Luksian Opiskelija-asuntojen hallituksessa ja kuntayhtymän hallituksessa on käsitelty Eloniemenkatu 27:n myynnin aloittamiseen liittyviä taustatekijöitä ja myyntiprosessin edellyttämiä valmisteluja.

Eesitys

Yhtymäkokous päättää hyväksyä Koy Luksian Opiskelija-asuntojen Eloniemenkatu 27:n kiinteistön myynnin aloittamisen ja valtuuttaa kuntayhtymän hallituksen myymään kiinteistön parhaaksi katsomillaan ehdoilla.

Päätös