

KUTSU

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenille

VUOSIKOKOUKSEEN

Torstaina 11.6.2020 klo 17.00
Seurakuntaopisto Pieksämäki, Huvilakatu 31,
C- rakennus, auditorio

Kokouksessa käsitellään sääntöjen 11 §:n mukaiset asiat
ja hallituksen esitys yhdistyksen sääntömuutoksesta.

Vuosikokousaineisto on esillä verkkosivuillamme 25.5.2020 jälkeen osoitteessa:
ita-suomi.kiinteistoliitto.fi/etela-savo/vuosikertomus/
Pyyynnöstä aineiston saa myös postitse/sähköpostilla.

Koronapandemiasta johtuen kokoukseen tullaan järjestämään väljät istuinpaikat turvavälejä
noudattaen. Kokoukseen järjestetään tarpeen mukaan myös etäosallistumismahdollisuus.
Ethän tule kokoukseen flunssaisena. Emmehän myöskään kätele toisiamme.

Turvallisten kokousjärjestelyiden vuoksi, pyydämme ilmoittautumista etukäteen.

Ilmoittautuminen viimeistään 4.6.2020:
anne.verger@kiinteistoliitto.fi tai puh. 010 667 6670

Laitathan kutsun kiertoon myös muille hallituksen jäsenille, kiitos.

Tervetuloa!

Kokouksen esityslista kääntöpuolella →

ESITYSLISTA – Lämpimästi tervetuloa Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen vuosikokoukseen!

Aika torstai 11.6.2020 klo 17

Paikka Seurakuntaopisto Pieksämäki, Huvilakatu 31, C-rakennus, auditorio

Käsiteltävät asiat:

1. Kokouksen avaus
2. Kokousvirkillijoiden valinta: puheenjohtaja, sihteeri sekä pöytäkirjantarkistajat ja ääntenlaskijat
3. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen
4. Kokouksen esityslistan hyväksyminen työjärjestykseksi
5. Tilinpäätös ja vuosikertomus vuodelta 2019
6. Tilintarkastuskertomus
7. Vahvistetaan vuoden 2019 tilinpäätös, päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toiminnanjohtajalle
8. Päätetään hallituksen jäsenten kulukorvauksista ja matkakustannusten korvauksista vuodelle 2020
 - o vuonna 2019 on hallituksessa asiamiehille maksettu kulukorvausta 600 €/toimintakausi
 - o vuonna 2019 on maksettu kokouksiin osallistuneille hallituksen jäsenille kilometrikorvaukset
9. Päätetään toimintasuunnitelmasta, talousarviosta vuodelle 2020 sekä jäsenmaksuista vuodelle 2021
10. Yhdistyksen sääntöjen muuttaminen
11. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä, valitaan hallituksen jäsenet erovuoroisten tilalle kaudeksi 2020 – 2023
 - o vuonna 2019 hallituksen jäsenmäärä 10
 - o **Erovuorossa:** toimitusjohtaja **Juhani Kortelainen** Mikkelistä, toimitusjohtaja **Jan-Erik Wasenius** Savonlinnasta ja Haukivuoren Vanhustentalosäätiö hpj **Tapani Varjus** Mikkelin Haukivuorelta
 - o **Jatkavat:** taloyhtiön hallituksen pj. **Petri Linnamurto** Savonlinnasta, kiinteistöneuvos, kiinteistöpäällikkö **Antti Kervinen** Pieksämäeltä, isännöitsijä **Timo Lappalainen** Pieksämäeltä, taloyhtiön hallituksen pj. **Antti Naukkarinen** Savonlinnasta, toimitusjohtaja **Hannu Sormunen** Mikkelistä, kiinteistö Oy:n hallituksen pj. **Antti Tinakari** Pieksämäeltä, taloyhtiön hallituksen pj. **Jorma Yrjönen**, Mikkelin
12. Valitaan yhdistyksen hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja(t)
 - o vuonna 2019 Timo Lappalainen (pj. Pieksämäki), Tapani Varjus (1. varapj. Haukivuori, Mikkelin) ja Jan-Erik Wasenius (2. varapj. Savonlinna)
13. Valitaan tilintarkastaja
 - o vuonna 2019 tilintarkastajana on toiminut HJL Tilintarkastuspalvelu Oy, tarkastajana KHT **Harri Jylhä**
14. Kokouksen päättäminen

Toimintakertomus 2019

Vuosi 2019 oli vuonna 1910 perustetun Etelä-Savon kiinteistöyhdistyksen 109. toimintavuosi. Yhdistys kokoaa yhteen kiinteistönomistajat, kiinteistönpitäjät ja muut kiinteistöalalla toimivat yhteisöt. Yhdistys toimii Etelä-Savon maakunnassa, jossa toimintavuoden lopussa oli 636 jäsentä (vuonna 2018: 626). Yhdistys on jäsenenä Suomen Kiinteistöliitossa, joka huolehtii valtakunnallisena kattojärjestönä kiinteistöalan kehittämistä ja yleisestä edunvalvonnasta. Yhdistys on myös Kiinteistöyönantajat ry:n jäsen.

1. Palvelu on vaikuttamista

Kuopioon vuonna 2006 perustettu Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskus palvelee Etelä-Savon, Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistysten jäseniä, joita toimintavuoden lopussa oli kaikkiaan 2 260 (vuonna 2018: 2 204). Palvelukeskuksessa työskentelee kaksi henkilöä toiminnanjohtaja Piia Moilanen ja jäsensihteeri Anne Verger.

Palvelukeskuksen painopiste oli edellisvuosien tapaan jäsenkoulutuksessa ja tiedotustoiminnassa. Palvelukeskus organisoi toimintavuonna Kiinteistöliitto Itä-Suomen toimialueella kaikkiaan runsaat 51 tilaisuutta, joihin osallistui 1 881 jäsenyhtiöiden luottamushenkilöä ja 317 ammatti-isännöitsijää.

Palvelukeskus tuotti koko Itä-Suomen alueelle jäsenlehteä Itä-Suomen Kiinteistöviestiä. Lisäksi tuotettiin sähköisiä uutiskirjeitä alueen ammatti-isännöitsijöille sekä muille sidosryhmille. Tässä uutiskirjekäkelussa on 290 vastaanottajaa. Myös jäsentaloyhtiön hallitusten jäsenille tuotettiin sähköisiä uutiskirjeitä, jäsenille suunnatun uutiskirjeen postituslistalla on 2478 vastaanottajaa.

2. Edunvalvonta

Yhdistys osallistui kansalliseen edunvalvontaan Suomen Kiinteistöliiton toiminnan kautta. Yhdistys toimitti maakunnan tärkeimmille tiedotusvälineille tiedotteita, juttuvinkkejä ja mielipidekirjoituksia. Kiinteistöliiton mediaseurannan mukaan koko Kiinteistöliitto Itä-Suomella oli vuoden aikana 12 osumaa Itä-Suomen suurimmissa printti- ja verkkomedioissa (2018: 18).

Palvelukeskus toteutti vaaligallupin kansanedustajaehdokkaille. Gallupissa Itä-Suomen alueen kansanedustajaehdokkailta kysyttiin kuudella kysymyksellä mielipidettä mm. asumiskustannuksista, asuinalueiden eriarvoisuudesta sekä asumisterveydestä ja turvallisuudesta. Kukin puolue valitsi vastaajat vaalipiireistään (Kaakkois-Suomen vaalipiiri ja Savo-Karjalan vaalipiiri). Sinisiä lukuun ottamatta kaikki vastasivat. Gallupin tuloksista

tuotettiin julkaisu, joka jaettiin jäsenille Itä-Suomen Kiinteistöviestin liitteenä. Lisäksi julkaisua jaettiin sähköisesti mm. sosiaalisessa mediassa sekä uutiskirjeissä.

Kiinteistöalan Kustannuksen julkaisuista ja kustanteista jäsenet saivat 20 prosentin alennuksen.

3. Neuvonta

Jäsenmaksuun sisältyvää puhelinneuvontaa annettiin jäsenkiinteistöjen hallitusten jäsenille ja isännöitsijöille sekä tilin- ja toiminnantarkastajille. Palvelukeskuksen toiminnanjohtajalle neuvontaan liittyviä puhelinsoittoja koko Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueelta tuli vuoden aikana 81 kappaletta, joista 9 oli Etelä-Savosta.

Paikallisneuvonnan lisäksi yhdistyksen jäsenillä oli käytettävissään Kiinteistöliiton lakineuvonta, talous- ja veroneuvonta, energianeuvonta sekä korjaus- ja tekninen neuvonta. Näitä palveluita Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueelta käytettiin 762 kertaa, joista Etelä-Savosta 181 kertaa.

Koko Itä-Suomen alueelta jäsenet kaipasivat neuvontaa selvästi eniten korjaus- ja kunnossapitovastuusta. Neuvontapalveluiden käyttäjistä 52 % oli isännöitsijöitä, 47 % oli jäsentalojen hallituksen jäseniä.

Mikäli soittaja ei ollut oikeutettu käyttämään jäsenten maksuttomia neuvontapalveluja, tämä ohjattiin soittamaan Kiinteistöliiton maksulliseen, kaikille avoimeen lakineuvontaan.

Yhdistys on Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen. Toiminnanjohtaja toimii työsuhdeasiamiehenä Etelä-Savon alueella. Työsuhdeasiamies ja Kiinteistötyönantajien henkilökunta antoi tarvittaessa työsuhdeneuvontaa työnantajina toimiville taloyhtiöille.

4. Koulutus

Yhdistys järjesti edellisvuoden tapaan runsaasti koulutusta taloyhtiöiden luottamushenkilöille ja isännöitsijöille. Koko Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueella toteutettiin yhteensä 51 tilaisuutta, joista Etelä-Savossa 16 (vuosi 2018: 50 ja 14). Tilaisuuksiin osallistui koko Itä-Suomessa 2 198 henkilöä, Etelä-Savossa 528 (vuosi 2018: 2 115 ja 561). Mikkelissä yhdistyksen toiminnanjohtaja järjesti lisäksi isännöitsijäseminaarin yhteistyökumppaneiden kanssa. Seminaariin osallistui 19 ammatti-isännöitsijää.

Etelä-Savossa toteutetut tilaisuudet:

- Vahingonkorvaus taloyhtiössä, ammatti-isännöitsijät, Savonlinna 13.2.
- Vahingonkorvaus taloyhtiössä, luottamushenkilöt, Savonlinna 13.2.

- Vahingonkorvaus taloyhtiössä, ammatti-isännöitsijät, Mikkeli 28.2.
- Vahingonkorvaus taloyhtiössä, luottamushenkilöt, Mikkeli 28.2.
- Hyvä viestintä taloyhtiössä, ammatti-isännöitsijät, Mikkeli 27.3.
- Hyvä viestintä taloyhtiössä, luottamushenkilöt, Mikkeli 27.3.
- Vuosikokous, Mikkeli 8.4.
- Hyvä hallintotapa taloyhtiössä, luottamushenkilöt, Mikkeli 8.10.
- Vakuutukset ja korjaushankkeen rahoitus, ammatti-isännöitsijät, Mikkeli 22.10.
- Vakuutukset ja korjaushankkeen rahoitus, luottamushenkilöt, Mikkeli 22.10.
- Jäsenmatka Riikinvoiman ekovoimalaitokseen, yhteistyö Metsäsarilan kanssa 30.10.
- Suunnitelmallinen kiinteistönpito, ammatti-isännöitsijät, Savonlinna 4.11.
- Suunnitelmallinen kiinteistönpito, luottamushenkilöt, Savonlinna 4.11.
- Taloyhtiöiden varautuminen sähköistyvään autokantaan, Savonlinna 18.11.
- Suunnitelmallinen Kiinteistönpito, ammatti-isännöitsijät, Mikkeli 19.11.
- Suunnitelmallinen kiinteistönpito, luottamushenkilöt, Mikkeli 19.11.

5. Tutkimus- ja kehitystoiminta

Yhdistys osallistui Kiinteistöliiton tuottamaan valtakunnalliseen indeksitalo-tutkimukseen, jota on tehty vuodesta 2001 alkaen. Tutkimuksessa tietoa kerätään samankokoisen, kuvitteellisen taloyhtiön asumiskustannuksista. Indeksitalo on 30-vuotias 10 000 kuutiometrin asuinkerrostalo, joka sijaitsee kaupunkikeskustan ruutukaava-alueella omalla tontilla ja jossa on 40 asuntoa. Talon energian ja veden kulutukset ovat keskimääräisiä, samoin jäteastioiden määrät ja tyhjennysvälit. Indeksitalon vertailukustannukset kattavat keskimäärin runsaat puolet kerrostaloyhtiön kaikista hoitokuluista. Mukana vertailussa oli kaikkiaan 59 kaupunkia ja kuntaa, Etelä-Savosta Mikkeli ja Savonlinna, sekä muualta Itä-Suomesta Kuopio, Iisalmi, Varkaus ja Joensuu.

Yhdistys tiedotti Kiinteistöliiton tutkimus- ja kehityshankkeista jäsenistölleen. Jäsenet osallistuivat aktiivisesti hankkeisiin mm. vastaamalla heille tulleisiin kyselyihin ja selvityksiin.

6. Viestintä

Yhdistys panosti toimintavuoden aikana jäsenrekisterin tietojen kattavuuteen. Rekisteriin kerättiin aktiivisesti kaikkien jäsentalojen hallituksen jäsenten sähköpostiosoitteita. Jäsenrekisterissä oli vuoden lopussa 655 sähköpostisoitetta.

Alueellinen jäsenlehti Itä-Suomen Kiinteistöviesti ilmestyi neljä kertaa toimintavuoden aikana. Lehti postitettiin jäsentalojen ilmoittamalle yhteyshenkilölle, tavallisesti puheenjohtajalle sekä muille sidosryhmille. Printtilehden lisäksi lehti julkaistaan myös sähköisesti jäsensivuilla sekä liittoyhteisön digitaalisella julkaisualustalla issuu.com/kiinteistoliitto. Sähköistä verkkolehteä jaettiin mm. uutiskirjeissä.

Palvelukeskus tuotti ensimmäistä kertaa laajan kotitalouksille suunnatun Taloyhtiö.Nyt -teemalehden, joka julkaistiin kolmena eri versiona koko Itä-Suomen alueella. Teemalehden kokonaispainos oli runsaat 142 500 kappaletta. Etelä-Savossa lehti jaettiin Suomen Suoralähetysten kautta kerrostalohuoneistoihin, yhteensä 40 000 talouteen.

Palvelukeskus tuotti sähköistä uutiskirjettä toimialueen ammatti-isännöitsijöille ja muille sidosryhmille. Vuoden aikana postitettiin yhteensä yhdeksän kirjettä. Lisäksi jäsentalojen hallituksen jäsenille, joiden tiedot löytyvät jäsenrekisteristä, postitettiin viisi uutiskirjettä.

Kymmenen kertaa vuodessa ilmestyvä Suomen Kiinteistölehti sisältyi edelleen jäsenmaksuun. Lisäksi Kiinteistölehti lähetti toimittamansa sähköisen uutiskirjeen jäsenkiinteistöjen yhteyshenkilöille.

Toimintavuoden alussa avattiin Kiinteistöliitto Itä-Suomen Facebook-sivut. Sivulla jaetaan ajankohtaista tietoa paikallisuus näkökulma edellä. Lisäksi sivun tarkoitus on lisätä näkyvyyttä ja tunnettavuutta. Facebook-sivustolla oli vuoden lopussa 158 seuraajaa.

Tarinointia taloyhtiöistä -blogeja julkaistiin yhdeksän kappaletta Kiinteistöliitto Itä-Suomen verkkosivuilla. Blogitekstit kirjoitti palvelukeskuksen eläkkeelle jäänyt toiminnanjohtaja Mirjami Kauppinen. Yhdistyksen verkkosivut ovat Kiinteistöliiton julkaisujärjestelmässä, mikä helpottaa sivujen ylläpitoa ja päivitystä sekä lisää yhdenmukaista viestintää liittoyhteisön sisällä.

7. Järjestötoiminta ja hallinto

Yhdistyksellä oli vuoden lopussa 636 jäsentä. Jäsenistä asunto-osakeyhtiöitä oli 567, kiinteistöosakeyhtiöitä 44, yleishyödyllisiä omistajia 2, kunnallisia vuokra-taloyhteisöjä 3. Jäsenten, joiden jäsenmaksu perustuu rakennustilavuuteen, kiinteistöjen yhteenlaskettu tilavuus oli vuoden lopussa 4 636 507 m³, jossa on kasvua 1,13 % edellisvuodesta.

Vuoden aikana yhdistykseen liittyi 17 uutta jäsentä, 7 jäsentä erosi. Kappalemääräinen jäsenmäärä kasvoi vuoden aikana 1,60 %. Jäseniä oli vuoden lopussa eniten Mikkelissä 259, Savonlinnassa 153 ja Pieksämäellä 59. Asunto-osakeyhtiöiden järjestäytymisaste Etelä-Savossa oli vuoden lopussa 23,8 % (2018: 23,5 %) ja Kangasniemellä 57,5 % (2018: 55,6 %). Muissa kunnissa järjestäytymisaste vaihteli 0 %:n ja 30,9 %:n välillä.

Yhdistys kampanjoi jäsenyyttä muun muassa Taloyhtiö.Nyt -teemalehden yhteydessä, jolloin liittyneet uudet jäsenet saivat loppuvuoden jäsenpalvelut veloitusetta käyttöönsä.

Yhdistys käynnisti Itä-Suomen yhteisen strategiatyö yhdessä Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistysten kanssa.

7.1. Yhdistyksen vuosikokous

Yhdistyksen vuosikokous pidettiin 8.4.2019 Mikkelissä. Kokouksessa käsiteltiin yhdistyksen sääntöjen 11 §:n mukaiset asiat. Vuosikokoukseen osallistui 13 henkilöä.

7.2. Hallitus

Yhdistyksen hallitukseen kuuluivat seuraavat jäsenet:

Juhani Kortelainen	toimitusjohtaja	Mikkeli
Anne Lahti	As Oy Savonlinnan Kauppatori 1 hpj.	Savonlinna 8.4. saakka
Petri Linnamurto	As Oy Ilmarisenkatu 22 hallituksen pj.	Savonlinna 8.4. lähtien
Timo Lappalainen	isännöitsijä	Pieksämäki
Antti Kervinen	kiinteistöneuvos, kiinteistöpäällikkö	Pieksämäki
Antti Naukkarinen	kiinteistövälittäjä	Savonlinna
Hannu Sormunen	toimitusjohtaja	Mikkeli
Antti Tinakari	Kiinteistö Oy Pieksämäen Kassalinna hpj.	Pieksämäki
Jorma Yrjönen	As Oy Suksimies, hpj.	Mikkeli
Tapani Varjus	Haukivuoren Vanhustentalosäätio hpj.	Mikkeli
Jan-Erik Wasenius	toimitusjohtaja	Savonlinna

Hallituksen puheenjohtajana toimi Timo Lappalainen ja 1. varapuheenjohtajana Anne Lahti ja 2. varapuheenjohtajana Tapani Varjus 8.4. saakka. Jonka jälkeen Varjus valittiin 1. varapuheenjohtaja, 2. varapuheenjohtajaksi valittiin Jan-Erik Wasenius. Hallitus kokoontui kolme kertaa.

Hallituksen jäseniä osallistui Suomen Kiinteistöliiton liittokokoukseen Vaasaan 3.-4.4. ja Hallitusten neuvottelupäiville Helsinkiin ja Tallinnaan 15.-16.8.

Lisäksi hallituksen jäseniä osallistui kesäkuussa palvelukeskuksen järjestämään Itä-Suomen alueyhteistyöseminaariin, jonka teemana oli Yhteistyöllä vaikuttavampi Itä-Suomi.

Itä-Suomen strategiatyöryhmä piti aloituskokouksen joulukuussa, työryhmän tavoitteena on yhteisen strategian luominen, Itä-Suomen aseman parantaminen liittoyhteisössä sekä asunto- ja vuokraloyhteisöiden toimintaedellytysten turvaaminen. Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksestä strategiatyöryhmään kuuluun yhdistyksen puheenjohtajisto sekä toiminnanjohtaja Juhani Kortelainen.

7.3. Tilintarkastus

Yhdistyksen vuosikokouksen valitsemana varsinaisena tilintarkastajana toimi HJL Tilintarkastuspalvelut Oy, tarkastaja Harri Jylhä KHT.

7.4. Luottamustehtävät ja edustus

Yhdistyksen edustaja Kiinteistöliiton liittohallituksessa ja työvaliokunnassa oli hallituksen puheenjohtaja Timo Lappalainen 4.4. saakka. Jonka jälkeen hän jatkoi liittohallituksessa. Korjausrakentamistoimikunnassa yhdistystä edustaa toiminnanjohtaja Juhani Kortelainen ja järjestötoimikunnassa Piia Moilanen.

Yhdistyksellä on kolme asiamiestä. Mikkelissä toiminnanjohtaja, toimitusjohtaja Juhani Kortelainen, Pieksämäellä puheenjohtaja, isännöitsijä Timo Lappalainen ja Savonlinnassa 2. varapuheenjohtaja, toimitusjohtaja Jan-Erik Wasenius.

7.5. Ansiomerkit

Yhdistyksen pitkäaikaiselle hallituksen jäsenelle Anne Lahdelle myönnettiin yhdistyksen hopeinen ansiomerkki pitkästä hallitusurasta.

Kiinteistöliitto myönsi hopeisen ansiomerkin Timo Lappalaiselle, hänen toimittuaan viisi vuotta liittohallituksessa.

8. Yhdistyksen talous

Yhdistyksen talous on vahva ja maksuvalmius hyvä.

Yhdistyksen taloudenhoito perustui toimintavuoden aikana vuosikokouksen vahvistamaan toimintasuunnitelmaan ja talousarvioon jäsenmaksuineen.

Varsinaisen toiminnan kulut alittuivat 7 %. Alitus johtui suurimmalta osin posti- ym. kuluista. Etelä-Savon ja Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistykset tilittävät Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistykselle prosenttiosuuden toimintavuoden henkilöstö, tietoliikenne ja taloushallintokustannuksista. Kustannuksista suurimman osan muodostavat palkat sosiaalikuluihin, toiminnanjohtajan palkasta puolet ja jäsenihteerin palkka kokonaan. Budjetin hieman alittava summa on Etelä-Savossa noin 39 prosenttia varsinaisen toiminnan kuluista.

Varainhankinnassa jäsenmaksutuotot toteutuivat lähes budjetoidulla tavalla. Jäsenmaksukulut puolestaan ylittyivät noin 2 200 euroa. Kokonaisuudessaan varainhankinnan tuotto-/kulujäämä jäin budjetoidusta noin 2 prosenttia.

Sijoitus- ja rahoitustoiminnan tuottoja kertyi budjetin mukaisesti. Yhdistyksellä on Suur-Savon Osuuspankissa vuonna 2016 avattu tuotto-osuustili, jonne on sijoitettu 100 000 euroa.

Yhdistys omistaa 427 kpl Nordea Bank FDR -osakkeita. Osakkeet ovat Suur-Savon Osuuspankin arvo-osuustilillä. 31.12.2019 osakkeiden markkina-arvo on 3 091,48 euroa. Osakkeet on saatu vastikkeetta, eikä niitä ole kirjattu taseeseen.

Yhdistyksen taloudellinen tilanne käy ilmi tuloslaskelmasta, joka osoittaa 4 246,74 euroa ylijäämää, sekä taseesta, joka on loppusummaltaan 187 952,30 euroa.

Hallitus esittää, että tilivuoden ylijäämä siirretään toimintapääomaan.

9. Tavoitteet ja tulevaisuuden näkymät

Keskeiset tavoitteet vuodelle 2020 ovat: jäsenmäärän kasvattaminen, laadukkaiden koulutustapahtumien järjestäminen, Itä-Suomen alueyhteistyön lisääminen sekä valtakunnallisen Kiinteistöliitto-brändin vahvistaminen.

Edunvalvonnallisesti pyritään vaikuttamaan positiivisesti asunto- ja vuokratilayhteisöiden toimintaedellytyksiin.

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen toiminnalliseen ja taloudelliseen tulevaisuuteen voidaan suhtautua menestyksellisesti. Myös Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskuksen toiminta jatkuu entisellään ja alueellista yhteistyötä tullaan lisäämään.

Savonlinnassa 10.3.2020

ETELÄ-SAVON KIINTEISTÖYHDISTYS RY
hallitus

Tuloslaskelma

	2019 Toteutunut	2019 Budjetti	2018 Toteutunut
VARSINAINEN TOIMINTA			
Muut kulut	79 534,33	85 650,00	69 028,53
Tuotto-/Kulujäämä	-79 534,33	-85 650,00	-69 028,53
Varainhankinta			
Jäsenmaksutuotot	148 768,00	148 500,00	146 882,00
Jäsenmaksukulut (Kiinteistöliitto ja kiinteistölehti)	68 531,56	66 300,00	65 901,65
Tuotto-/kulujäämä	80 236,44	82 200,00	80 980,35
Sijoitus- ja rahoitustoiminta			
Korko- ja osinkotuotot	3 544,63	3 450,00	3 496,81
Tuotto-/kulujäämä	3 544,63	3 450,00	3 496,81
Tilikauden ylijäämä	4 246,74	0,00	15 448,63


TASE


	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA		
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Rahat ja pankkisaamiset	187 952,30	183 890,63
VASTAAVAA YHTEENSÄ	187 952,30	183 890,63
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Muut rahastot	4 147,70	4 147,70
Edellisten tilik. voitto/tappio	144 073,32	128 624,69
Tilikauden voitto/tappio	4 246,74	15 448,63
Oma pääoma yhteensä	152 467,76	148221,02
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen vieras pääoma		
Ostovelat	4 061,64	1 817,61
Muut velat	31 422,90	33 852,00
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	35 484,54	35 669,61
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	187 952,30	183 890,63


VUOSIKERTOMUKSEN JA TILINPÄÄTÖKSEN ALLEKIRJOITUS


ETELÄ-SAVON KIINTEISTÖYHDISTYS RY

Savonlinna 10.3.2020


Timo Lappalainen
puheenjohtaja


Tapari Varjus
1. varapuheenjohtaja



Jan-Erik Wasenius
2. varapuheenjohtaja


Juhani Kortelainen
toiminnanjohtaja



Petri Linnamurto


Antti Kervinen


Antti Naukkarinen


Hannu Sormunen


Antti Tinakari


Jorma Yrjönen

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Tarkastuksesta olen tänään antanut tilintarkastuskertomuksen.

Savonlinnassa

11 / 3 2020


Harri Jylhä
KHT

Käytetyt tilikirjat, tositelajit ja säilytys:

- päivä- ja pääkirja, atk-tulosteena
- ostoreskontra, lasku- ja suorituspäiväkirjat, atk-tulosteena
- jäsenreskontra, atk-tulosteena
- tasekirja, sidottuna

Tilintarkastuskertomus

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n jäsenille

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry:n (y-tunnus 1099180-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.2019 - 31.12.2019. Tilinpäätös sisältää yhdistyksen taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhdistyksen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia yhdistyksestä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toiminnanjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toiminnanjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toiminnanjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toiminnanjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhdistyksen kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuviissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhdistys aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa,

väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhdistyksen sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.
- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toiminnanjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhdistyksen kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntoamme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhdistys pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toiminnanjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää vuosikertomukseen sisältyvän informaation.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

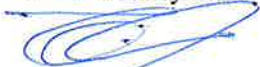
Velvollisuutenamme on lukea vuosikertomukseen sisältyvä informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko vuosikertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessamme hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko vuosikertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että vuosikertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että vuosikertomus on laadittu vuosikertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamanne työn perusteella johtopäätöksen, että vuosikertomukseen sisältyvässä informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Savonlinnassa 11.3.2020

HJL Tilintarkastajapalvelut Oy
Tilintarkastusyhteisö



Harri Jylhä
KHT

Toimintasuunnitelma 2020

110-vuotta täyttävä Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys kokoaa yhteen kiinteistönomistajat, kiinteistönpitäjät ja muut kiinteistöalalla toimivat yhteisöt. Yhdistys toimii Etelä-Savon maakunnassa, jossa arvioidaan toimintavuoden lopussa olevan noin 650 jäsentä. Yhdistys on jäsenenä Suomen Kiinteistöliitossa, joka huolehtii valtakunnallisena kattojärjestönä kiinteistöalan kehittamisestä ja yleisestä edunvalvonnasta. Yhdistys on myös Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen.

1. Palvelu on vaikuttamista

Kuopioon vuonna 2006 perustettu Kiinteistöliitto Itä-Suomen palvelukeskus hoitaa ja koordinoi kaikkia Etelä-Savon, Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon Kiinteistöyhdistyksen tarjoamia jäsenpalveluita. Kolmen maakunnan alueella arvioidaan toimintavuoden lopussa olevan noin 2 400 jäsentä. Palvelukeskuksessa työskentelevät toiminnanjohtaja ja jäsen sihteeri.

2. Edunvalvonta

Tuetaan Kiinteistöliittoa kansallisessa edunvalvonnassa tuottamalla paikallistason tietoa ja pitämällä yhteyttä paikallismediaa. Osallistutaan paikallisesti ja alueellisesti valtakunnallisiin vaikuttamiskampanjoihin, joiden tavoitteena on mm. vaikuttaa asumisen ja kiinteistönpidon kustannuksiin. Valmistaudutaan kuntavaaleihin, jotka pidetään 18.4.2021, luomalla omat kuntavaalitavoitteet, joilla pyritään vaikuttamaan puolueiden paikallisiin kuntavaaliohjelmiin varhaisessa vaiheessa.

Toiminnanjohtaja Piia Moilanen on Kiinteistöliiton pääekonomisti Jukka Keron varahenkilönä ympäristöministeriön jätealan strategisessa yhteistyöryhmässä. Moilanen kuuluu myös Kiinteistöliiton järjestötoimikuntaan, jonka tehtävänä on liittoyhteisön järjestöllinen kehittäminen ja järjestötoiminnan koordinoinnin parantaminen. Kiinteistöyhdistyksen toiminnanjohtaja Juhani Kortelainen kuuluu Kiinteistöliiton korjausrakentamistoimikuntaan, jonka tehtävänä on seurata etenkin asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimintaa ja puuttua siinä havaittuihin ongelmiin.

3. Neuvonta

Vahvistetaan Kiinteistöliiton neuvonnan brändiä viestimällä liiton yhdistyksen jäsenille tarjoamista neuvontapalveluista (lakineuvonta, talous- ja veroneuvonta, korjaus- ja tekninen neuvonta, energianeuvonta) ja kirjallisista lausunnoista. Lisätään jäsensivujen tunnettavuutta mm. kertomalla uudesta Lakihelppi-palvelusta. Toiminnanjohtaja Piia Moilanen neuvoo jäsenistöä paikallisesti ja ohjaa tarvittaessa puhelun eteenpäin liiton asiantuntijoille.

4. Koulutus

Järjestetään paikallisesti koulutuksia jäsentalojen hallituksen jäsenille ja infotilaisuuksia isännöitsijöille. Itä-Suomessa on vuoden aikana arviolta 45 tilaisuutta, joista Etelä-Savossa noin 14. Koulutusten tavoitteena on hallitustyöskentelyn kehittäminen ja osaamistason kohottaminen. Lisäksi autetaan hallituksia ja isännöitsijöitä hoitamaan kiinteistöjä suunnitelmallisesti. Koulutukset nojaavat ensisijaisesti Kiinteistöliiton asiantuntijoihin sekä toissijaisesti muihin paikallisiin palveluntuottajiin ja asiantuntijoihin. Koulutustilaisuuksia räätälöidään jäsenkunnan muuttuvien tarpeiden mukaan, vuoden aikana aloitetaan webinaarimuotoisten koulutusten järjestäminen.

5. Tutkimus- ja kehitystoiminta

Tuetaan viestinnällisesti Kiinteistöliiton tutkimus- ja kehitystoimintaa, mm. mahdollistamalla vuosittain toistuvien tutkimusten lähettäminen yhdistyksen jäsenille sekä viestimällä näistä omissa kanavissa. Ollaan mukana indeksitalo-tutkimuksessa, jossa Etelä-Savosta mukana Mikkeli ja Savonlinna, sekä muualta Itä-Suomesta Kuopio, Iisalmi, Varkaus sekä Joensuu.

6. Viestintä

Laaja jäsenpalveluista tiedottaminen ja medianäkyvyys tukevat toiminnan kasvua. Aktiivinen viestintä varmistaa, että jäsenistö osaa hyödyntää tarjolla olevia jäsenpalveluita. Tuetaan Kiinteistöliiton valtakunnallisia viestintäkampanjoita tuoden niitä esille myös omissa kanavissa. Aktivoidaan osakkaita osallistumaan yhtiökokouksiin sekä edistämään taloyhtiöiden hallitusten valintaa.

Tuotetaan yhdessä Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistyksien kanssa yhteistä Itä-Suomen Kiinteistöviesti -jäsenlehteä. Jäsentalojen puheenjohtajille postitettava lehti ilmestyy neljä kertaa vuodessa. Julkaistaan uutiskirjeitä isännöitsijöille ja sidosryhmille (arvio 11 kirjettä/vuosi) sekä taloyhtiöiden hallitusten jäsenille (arvio 5 kirjettä/vuosi).

Jäsenviestintä perustuu jäsentietojärjestelmän käyttöön. Aina jäsenen edustajan ottaessa yhteyttä tarkistetaan, että jäsenen yhteystiedot ovat järjestelmässä oikein. Isännöitsijöiltä pyydetään päivitys taloyhtiöiden jäsentiedoista vuosittain.

Kiinteistöliitto Itä-Suomen Facebook-sivulla jaetaan tietoa ajankohtaisista asioista paikallisuus näkökulma edellä. Yhdistyksen verkkosivut hyödyntävät Kiinteistöliiton valtakunnallisia tiedotteita ja uutisia.

7. Hallinto

Järjestetään liittokokousmatka hallitukselle 3.-4.4.2020. Hallituksen jäsenet osallistuvat mahdollisuuksiensa mukaan Kiinteistöliiton järjestämille hallituspäiville 13.-14.8.2020, joiden tarkoituksena on yhdistysten hallitustyöskentelyn kehittäminen. Osallistutaan Kiinteistöliitto Itä-Suomen alueyhteistyöseminaariin. Laaditaan yhdessä Pohjois-Savon ja Pohjois-Karjalan Kiinteistöyhdistyksien kanssa Itä-Suomeen alueyhteistyöstrategia.

8. Taloudelliset resurssit

Yhdistyksen talouden pääasiallinen tulovirta koostuu jäsenmaksuista. Jäsenmaksut määräytyvät siten, että jäsenpalveluiden vakaa ja laadukas tarjonta turvataan.

9. Keskeiset tavoitteet

- Jäsenmäärän kasvattaminen
- Laadukkaat koulutuspalvelut
- Itä-Suomen alueyhteistyön lisääminen
- Valtakunnallisen Kiinteistöliitto-brändin vahvistaminen

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry
Talousarvio

	2020 Budjetti	2019 Toteutunut
VARSINAINEN TOIMINTA		
Muut kulut	85 050	79 534,33
Tuotto-/Kulujäämä	-85 050	-79 534,33
Varainhankinta		
Jäsenmaksutuotot	150 600	148 768,00
Jäsenmaksukulut (Kiinteistöliitto ja Kiinteistölehti)	69 100	68 531,56
Tuotto-/kulujäämä	81 500	80 236,44
Sijoitus- ja rahoitustoiminta		
Korko- ja osinkotuotot	3 550	3 544,63
Tuotto-/kulujäämä	3 550	3 544,63
Tilikauden yli/alijäämä	0	4 246,74

Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry

JÄSENMAKSUT 2021

m3	2021
0 - 1000	152
1001 - 4000	172
4001 - 8000	222
8001 - 12000	282
12001 - 18000	322
18001 - 24000	392
24001 - 30000	492
30001 - 40000	562
40001 - 50000	642
50001 - 60000	717
60001 - 70000	812
70001 - 80000	902
80001 – ja suuremmat	902
+ jokaiselta 5000 m3:lta	46

Kannatusjäsenten jäsenmaksut:

Henkilöjäsenet, omakoti- ja pientalot Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, ei Kiinteistöliiton neuvontaa.	132 €
Yritykset ja yrittäjät Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, ei Kiinteistöliiton neuvontaa.	217 €
Isännöitsijä- tai tilitoimisto Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, Kiinteistöliiton neuvonta vain jäsentalojen asioiden osalta. Alennus -10 € jokaisesta yhdistyksen jäsenenä olevasta taloyhtiöstä.	422 €
Kunnat, seurakunnat, kuntainliitot, sairaalat Palveluina tiedotus ja Suomen Kiinteistölehti, ei Kiinteistöliiton neuvontaa.	422 €

Vastavalmistuneet (v. 2021) taloyhtiöt saavat liittymisvuoden palvelut veloituksetta.

1 §**Nimi ja kotipaikka**

Yhdistyksen nimi on Etelä-Savon Kiinteistöyhdistys ry. Yhdistyksestä käytetään näissä säännöissä nimitystä kiinteistöyhdistys.

Kiinteistöyhdistyksen kotipaikka on Mikkelin kaupunki ja toimialue Etelä-Savon maakunta.

Kiinteistöyhdistys voi kuulua jäsenenä erilaisiin toimialansa järjestöihin.

2 §**Tarkoitus ja toimintamuodot**

Kiinteistöyhdistyksen tarkoituksena on toimialueensa kiinteistöalan johtavana etujärjestönä

- toimia jäsentensä yhdyssiteenä ja valvoa niiden yleisiä ja yhteisiä etuja sekä
- edistää kiinteistöomaisuuden kunnossapitämistä ja ylläpitämistä sekä hyvän asumisen yleisiä edellytyksiä toimialueellaan.

Tarkoitustaan kiinteistöyhdistys toteuttaa:

- järjestämällä neuvontatoimintaa, keskustelu- ja esitelmätilaisuuksia sekä muita koulutustilaisuuksia,
- tiedottamalla ja harjoittamalla julkaisutoimintaa,
- avustamalla tiedotusvälineitä ja muita media-alan toimijoita sekä eri järjestöjä kiinteistöalaa koskevissa asioissa
- toimimalla viranomaisten ja kiinteistöjen edustajien yhdyssiteenä sekä
- tukemalla aloittein ja kannanotoin kiinteistöyhdistyksen tarkoitusta edistävää toimintaa.

Toimintansa tukemiseksi kiinteistöyhdistys voi ottaa vastaan lahjoituksia ja testamentteja, hakea avustuksia ja apurahoja. Kiinteistöyhdistys voi omistaa toimintaansa varten tarpeellista kiinteätä ja irtainta omaisuutta.

3 §

Jäsenet

Kiinteistöyhdistyksen varsinaiseksi jäseneksi voidaan hyväksyä asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, kiinteistöalalla toimiva osuuskunta, muu kiinteistöalalla toimiva oikeuskelpoinen yhteisö tai säätiö tai muu kiinteistön tai rakennuksen omistaja tai niitä hallitseva oikeuskelpoinen yhteisö.

Kiinteistöyhdistyksen kokouksella on oikeus hallituksen esityksestä kutsua kiinteistöyhdistykselle kunniapuheenjohtajaksi kiinteistöyhdistyksen tai sen jäsenten toiminnassa erityisesti ansioituneita henkilöitä. Kunniapuheenjohtajia voi olla vain yksi kerrallaan.

Kiinteistöyhdistyksen kokouksella on oikeus hallituksen esityksestä kutsua kiinteistöyhdistykselle kunniajäseniksi kiinteistöyhdistyksen tai sen jäsenten toiminnassa ansioituneita henkilöitä.

Kiinteistöyhdistyksellä voi lisäksi olla kannattajajäseninä henkilöitä tai oikeuskelpoisia yhteisöjä.

Saavutetut jäsenoikeudet säilyvät.

4 §

Jäsenyydestä eroaminen ja erottaminen

Hallitus hyväksyy ja erottaa varsinaiset ja kannattajajäsenet.

Jäsen voi erota kiinteistöyhdistyksestä ilmoittamalla siitä kirjallisesti hallitukselle tai sen puheenjohtajalle tai ilmoittamalla eroamisestaan kiinteistöyhdistyksen kokouksessa pöytäkirjaan merkittäväksi. Eroaminen astuu voimaan sen vuoden loputtua, jona jäsen on tehnyt eroamisilmoituksen. Eroava jäsen on velvollinen maksamaan eroamisvuonna ja sitä ennen erääntyneet jäsenmaksunsa.

Jäsen, joka jättää kehotuksesta huolimatta vuoden ajalta jäsenmaksunsa maksamatta, voidaan erottaa. Jäsen voidaan myös erottaa, jos se toiminnallaan huomattavasti vahingoittaa kiinteistöyhdistystä. Erotettu jäsen menettää kaikki oikeutensa kiinteistöyhdistykseen nähden, mutta on velvollinen maksamaan erottamisvuoden jäsenmaksun ja sitä ennen erääntyneet aikaisempien vuosien jäsenmaksunsa.

5 §

Jäsenmaksut

Varsinainen jäsen on velvollinen maksamaan kiinteistöyhdistykselle vuosittain varsinaisen kiinteistöyhdistyksen kokouksen määräämän jäsenmaksun, joka perustuu jäsenen hallinnassa olevien tai omistamien rakennusten yhteistilavuudelle. Maksu voidaan määrätä erilaiseksi tilavuusluokittain.

Kiinteistöyhdistyksen varsinainen kokous päättää edellisessä momentissa mainitun jäsenmaksun lisäksi jäsenmaksun erikseen varsinaisena jäsenenä oleville

- 1) henkilöjäsenille
- 2) ilman omaa kiinteistöään toimivalle itsenäiselle yrittäjälle
- 3) isännöitsijä- tai tilitoimistolle sekä
- 4) kunnille, seurakunnille, kuntainliitoille

Kiinteistöyhdistyksen varsinainen kokous voi päättää myös varsinaisten jäsenten liittymismaksusta, uudelleenliittymismaksusta ja mahdollisesta ylimääräisestä jäsenmaksusta, sekä muusta kiinteästä maksusta jäsenmaksun osana.

Kunkin kalenterivuoden aikana valmistuneet taloyhtiöt eivät maksa liittyessään yhdistyksen varsinaiseksi jäseneksi sinä vuonna jäsenmaksua lainkaan.

Kannattajajäsenten vuotuisesta jäsenmaksusta päättää varsinainen kokous.

Kunniapuheenjohtaja ja kunniajäsen eivät maksa jäsenmaksua.

Jäsenen tulee toimittaa jäsenmaksujen määräämiseksi tarvittavat muuttuneet tiedot kiinteistöyhdistykselle kunkin vuoden loppuun mennessä.

6 §

Kiinteistöyhdistyksen kokous

Kiinteistöyhdistyksen jäsenet käyttävät kiinteistöyhdistyksen ylintä päätösvaltaa kiinteistöyhdistyksen kokouksissa, joista käytetään nimitystä varsinainen kiinteistöyhdistyksen kokous ja ylimääräinen kiinteistöyhdistyksen kokous.

7 §

Varsinainen kiinteistöyhdistyksen kokous

Varsinainen kiinteistöyhdistyksen kokous pidetään joka vuosi toukokuun loppuun mennessä hallituksen määräämässä paikassa ja määräämänä aikana.

8 §**Ylimääräinen kiinteistöyhdistyksen kokous**

Ylimääräinen kiinteistöyhdistyksen kokous pidetään, kun kiinteistöyhdistyksen kokous niin päättää tai kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kun vähintään 1/10 kiinteistöyhdistyksen äänioikeutetuista jäsenistä pyytää sitä erityisesti ilmoitetun asian käsittelemistä varten. Tämä pyyntö on esitettävä kirjallisesti hallitukselle ja siinä on mainittava, minkä asian käsittelemiseksi kokousta halutaan.

Hallituksen on kutsuttava ylimääräinen kiinteistöyhdistyksen kokous koolle kuukauden kuluessa pyynnön esittämisestä.

9 §**Kokouskutsu**

Hallituksen on toimitettava kutsu kiinteistöyhdistyksen kokoukseen kullekin jäsenelle kirjallisesti tai sähköpostitse jäsenen ilmoittamaan osoitteeseen. Kutsu on lähetettävä vähintään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

Jäsenellä on oikeus saada haluamansa asia kiinteistöyhdistyksen kokouksen käsiteltäväksi, jos se ilmoittaa siitä hallitukselle kirjallisesti vähintään kuukautta ennen kiinteistöyhdistyksen kokousta niin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

10 §**Äänioikeus**

Kiinteistöyhdistyksen kokouksessa on kullakin varsinaisella jäsenellä yksi ääni.

Äänioikeuden edellytyksenä on, että kaikki ennen kokousta erääntyneet jäsenmaksut on maksettu ennen kiinteistöyhdistyksen kokousta.

Yksi luonnollinen henkilö voi edustaa valtakirjalla kiinteistöyhdistyksen kokouksessa enintään 1/10 äänistä, kuitenkin enintään kymmentä (10) jäsentä.

Kannattajajäsenellä ei ole äänioikeutta kiinteistöyhdistyksen kokouksessa.

Yhteisö- ja säätiömuotoisten jäsenten osalta edustusoikeus on sen hallituksen valtuuttamalla edustajalla. Yhteisön tai säätiön nimenkirjoittajilla on myös oikeus antaa valtakirja. Mikäli edustajaa ei ole erikseen nimetty, edustusoikeus on jäsenen nimenkirjoitusoikeuden haltijoilla. Varsinaiset henkilöjäsenet edustavat itseään tai valtuuttavat haluamansa edustajan valtakirjalla edustamaan itseään kiinteistöyhdistyksen kokouksessa.

Kunniapuheenjohtajalla ja kunniajäsenillä on puhe- ja läsnäolo-oikeus kiinteistöyhdistyksen kokouksessa.

Tilintarkastajilla, hallituksen jäsenillä ja kiinteistöyhdistyksen sekä Kiinteistöliiton että Kiinteistöliitto Itä-Suomen toimihenkilöillä on puhe- ja läsnäolo-oikeus kiinteistöyhdistyksen kokouksessa.

Kiinteistöyhdistyksen kokous voi myöntää puhe- tai läsnäolo-oikeuden myös muille henkilöille.

11 §

Varsinaisen kiinteistöyhdistyksen kokouksen asiat

Varsinaisessa kiinteistöyhdistyksen kokouksessa on:

Esitettävä:

1. tilinpäätös sekä tilintarkastuskertomus
2. vuosikertomus

Päätettävä:

1. tilinpäätöksen vahvistamisesta sekä vastuuvapaudesta hallitukselle ja muille vastuuvollisille.

Vahvistettava:

1. talousarvio ja toimintasuunnitelma kuluksi kalenterivuodeksi
2. 5 §:ssä mainittujen jäsenmaksujen määrät seuraavaksi kalenterivuodeksi.

Määrättävä:

1. kiinteistöyhdistyksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajien, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien sekä valiokuntien, toimikuntien ja jaostojen jäsenten sekä kiinteistöyhdistyksen asiamiesten palkkiot,
2. hallituksen jäsenten lukumäärä sekä

Valittava:

1. hallituksen jäsenet erovuoroisten sijaan
2. hallituksen puheenjohtaja sekä vähintään yksi ja enintään (kolme) varapuheenjohtajaa hallituksen keskuudesta sekä
3. yksi tai kaksi tilintarkastajaa ja heille yksi tai kaksi varatilintarkastajaa

Käsiteltävä:

1. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

12 §
Hallitus

Kiinteistöyhdistyksen asioita hoitaa hallitus. Hallitukseen kuuluu vähintään seitsemän (7) ja enintään kolmetoista (13) hallituksen jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaa ja varapuheenjohtajaa kutsutaan kiinteistöyhdistyksen puheenjohtajaksi ja varapuheenjohtajiksi.

Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajien toimikausi on yksi vuosi ja se päättyy vaalia seuraavan varsinaisen kiinteistöyhdistyksen kokouksen päättyessä. Muiden jäsenten toimikausi on kolme vuotta ja se päättyy vaalia seuraavan kolmannen varsinaisen kiinteistöyhdistyksen kokouksen päättyessä. Jäsenistä 1/3 on vuosittain erovuorossa.

Hallitus kokoontuu kiinteistöyhdistyksen puheenjohtajan tai varapuheenjohtajan kutsusta. Hallitus on päätösvaltainen, kun vähintään puolet hallituksen jäsenistä, joista yhden tulee olla puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja, on paikalla. Päätökset hallituksessa tehdään ehdottomalla ääntenemmistöllä. Äänten mennessä tasan ratkaisee kokouksen puheenjohtajan mielipide, vaaleissa kuitenkin arpa.

13 §
Hallituksen tehtävät

Hallituksen tehtävänä on:

1. johtaa kiinteistöyhdistyksen toimintaa sääntöjen ja kiinteistöyhdistyksen kokousten päätösten mukaisesti,
2. edustaa kiinteistöyhdistystä,
3. valmistella kiinteistöyhdistyksen kokousten käsiteltäväksi tulevat asiat sekä asiat, joita kiinteistöyhdistyksen jäsenet sille esittävät,
4. laatia tilinpäätös ja vuosikertomus kalenterivuosittain,
5. laatia toimintasuunnitelma ja talousarvio,
6. laatia ehdotukset jäsenmaksuperusteiden yksikköhinnoiksi kalenterivuosittain,
7. kutsua koolle kiinteistöyhdistyksen kokous,
8. panna täytäntöön kiinteistöyhdistyksen kokouksen päätökset,
9. ottaa tarvittaessa toiminnanjohtaja ja muut toimihenkilöt sekä vahvistaa heidän tehtävänsä ja palkkansa,
10. hyväksyä tarvittaessa kiinteistöyhdistyksen toiminnan kannalta tarpeelliset ohjesäännöt,
11. palkita tarvittaessa yhdistyksen toiminnassa tai kiinteistöalalla ansioituneet henkilöt kiinteistöyhdistyksen ansiomerkillä tai mitalilla,
12. asettaa kiinteistöyhdistyksen työvaliokunta sekä muut tarvittavat valiokunnat, toimikunnat ja työryhmät,
13. asettaa tarvittaessa toiminnan edellyttämät jaostot vuosittain valmistelemaan hallituksen niille antamia tehtäviä,
14. tarvittaessa myydä yhdistyksen irtainta käyttöomaisuutta sekä pantata sitä,

15. hyväksyä ja erottaa kiinteistöyhdistyksen jäsenet sekä
16. tehdä esitys kiinteistöyhdistyksen kokoukselle kiinteistöyhdistyksen kunniapuheenjohtajasta ja kunniajäsenistä.

Hallitus päättää kiinteistön myymisestä, vaihtamisesta tai kiinnittämisestä taikka yhdistyksen toiminnan kannalta huomattavan muun omaisuuden myymisestä.

Hallitus päättää yhdistyksen sijoitustoiminnan periaatteista. Hallitus tai sen valtuuttamana työvaliokunta päättää yhdistyksen varojen sijoittamisesta.

Hallituksella tai sen valtuuttamana työvaliokunnalla on oikeus ostaa irtainta ja kiinteää omaisuutta.

14 § Työvaliokunta

Yhdistyksellä voi olla työvaliokunta. Työvaliokunta valmistelee hallitukselle esitettävät asiat sekä hoitaa hallituksen sille antamia tehtäviä. Työvaliokuntaan kuuluu kiinteistöyhdistyksen puheenjohtaja puheenjohtajana ja varapuheenjohtajat sekä enintään kolme muuta hallituksen keskuudestaan valitsemaa jäsentä.

Työvaliokunta kokoontuu kiinteistöyhdistyksen puheenjohtajan tai varapuheenjohtajan kutsusta. Työvaliokunta on päätösvaltainen, kun vähintään puolet työvaliokunnan jäsenistä, joista yhden tulee olla puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja, on paikalla.

15 § Toiminnanjohtaja

Yhdistyksellä voi olla toiminnanjohtaja, jonka tehtävänä on, ellei hallitus toisin määrittele:

1. hoitaa yhdistyksen toimintaa ja juoksevaa hallintoa hallituksen ja työvaliokunnan antamien ohjeiden sekä määräysten mukaisesti,
2. vastata toiminnan tarkoituksenmukaisuudesta ja tehokkuudesta sekä yhdistyksen kehitystoiminnasta,
3. toimia sihteerinä hallituksen, työvaliokunnan sekä mahdollisten toimikuntien kokouksissa sekä tarvittaessa valmistella ja esitellä niissä käsiteltävät asiat,
4. järjestää yhdistyksen taloudenhoito ja kirjanpito luotettavalla tavalla,
5. huolehtia toiminnan edellyttämästä viestinnästä ja vuorovaikutuksesta yhteiskunnan, alan keskusjärjestöjen ja muiden organisaatioiden sekä jäsenkunnan välillä,
6. toimia alan työnantaja-asiamiehenä yhdistyksen toimialueella
7. toimia yhdistyksen toimiston esimiehenä

16 §
Nimenkirjoitus

Kiinteistöyhdistyksen nimen kirjoittavat kiinteistöyhdistyksen puheenjohtaja ja toiminnanjohtaja kumpikin yksin ja kiinteistöyhdistyksen varapuheenjohtajat kaksi yhdessä tai joku heistä hallituksen määräämän toimihenkilön kanssa.

17 §
Tilikausi ja tilintarkastus

Kiinteistöyhdistyksen tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätös ja vuosikertomus on annettava tilintarkastajille viimeistään huhtikuun loppuun mennessä.

Tilintarkastajien tulee antaa tilintarkastuskertomus hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen varsinaista kiinteistöyhdistyksen kokousta.

Tilintarkastajien toimikausi on kalenterivuosi, ja toimikausi alkaa valintaa seuraavan kalenterivuoden alusta.

18 §
Sääntöjen muuttaminen ja kiinteistöyhdistyksen purkaminen

Näitä sääntöjä voidaan muuttaa kiinteistöyhdistyksen kokouksen päätöksellä, jos vähintään 3/4 annetuista äänistä kannattaa muutosta. Suomen Kiinteistöliitto ry:n hallituksen on vahvistettava näiden sääntöjen 1 pykälän 2 momentin sekä 3 pykälän muutokset, jotta muutokset voitaisiin rekisteröidä.

Kiinteistöyhdistys voidaan purkaa kahden vähintään kuukauden väliajoin pidetyn kiinteistöyhdistyksen kokouksen päätöksillä, joita vähintään 3/4 annetuista äänistä kummassakin kokouksessa kannattaa.

Jos kiinteistöyhdistys purkautuu, sen varat on käytettävä kiinteistöalan etuja ajaviin tarkoituksiin sillä tavoin kuin kiinteistöyhdistyksen viimeinen purkamisesta päättävä kiinteistöyhdistyksen kokous määrää.

Jos kiinteistöyhdistys lakkautetaan, luovutetaan sen varat Kiinteistöalan Koulutussäätiölle.