



KIINTEISTÖLIITTO
Etelä-Pohjanmaa



Vuosikertomus 2022



Sisällysluettelo

Yleistä	3
Yhdistystoiminta	4
Jäsenpalvelut	5
Jäsenet ja toimielimet	8
Yhdistyksen talous	9

Yleistä

Edellisinä vuosina monia toimintoja haitannut ja jopa pysäyttänyt koronavirus aiheutti edelleen tartuntoja. Epidemia oli kuitenkin rokotuskampanjoiden avulla saatu kuriin ja rajoituksia voitiin alkaa purkamaan. Kokoontumisrajoitusten päättyminen merkitsi taloyhtiöissä helpotusta päätöksentekoon.

Juuri kun koronapandemia alkoi väistyä, Eurooppaa kohtasi uusi kriisi. Venäjän yllättävä ja brutaali hyökkäys Ukrainaan toi sodan tuhojen ja kärsimysten kylkiäisinä energiakriisin. Maakaasumarkkinat muuttuivat totaalisesti ja energian hinnat kohosivat ennätyskorkealle. Venäläisen tuontienergian korvaaminen muilla polttoaineilla osoittautui hitaaksi ja kalliiksi projektiksi. Kallistunut energia vaikutti muuhunkin kulukehitykseen ja syksyllä oltiin tilanteessa, jossa poikkeuksellisen jyrkkä kulukehitys alkoi realisoitua erityisesti asumiseen. Kuluttajahinnat nousivat vuoden aikana keskimäärin reilut 7 prosenttia.

Muun kustannusten nousun ohessa myös korkotaso lähti nopeaan nousuun. Vielä maaliskuussa negatiivisena ollut yleinen lainojen viitekorko, 12 kuukauden euribor, nousi vuoden lopulla 3,3 prosenttiin. Korkojen nousu yhdessä muun kustannuskehityksen kanssa koetteli jo useiden taloyhtiöiden maksuvalmiutta.

Taloyhtiöiden korjausrakentaminen pysyi edelleen korkealla tasolla, mutta sitä hillitsivät rakennuskustannusten ja korkotason nousu.

Asunto-osakeyhtiöiden osakeluetteloiden siirto Maanmittauslaitoksen ylläpitämän huoneisto-tietojärjestelmään eteni

verkkaisesti. Loppuvuonna kuitenkin isännöintitoimistojen tiedonsiirron rajapintoja saatiin avatuksi suurempia siirtoja varten. Vuodenvaihteessa noin 12 prosenttia asunto-osakeyhtiöistä oli siirtynyt huoneistotietojärjestelmään.

Valtiovarainministeriö ilmoitti syyskuun alussa, että pitkään valmisteltu kiinteistöverouudistus siirrettiin seuraavalle vaalikaudelle. Täten kevään 2023 eduskuntavaalien jälkeen arvioidaan, mitä kiinteistöverolle tullaan lähivuosina tekemään.

Kokoontumisrajoitusten purkautuminen helpotti asunto-osakeyhtiöiden yhtiökokousjärjestelyitä. Pandemian vauhdittamana saatiin heinäkuussa voimaan yhtiökokousten etäosallistumismahdollisuuksia koskeva lakimuutos, joka mm. paransi osakkaiden osallistumismahdollisuuksia kokouksiin.

Vuoden lopulla saatiin pitkään odotettu Markkinaoikeuden ratkaisu isännöintialan kartelliepäilytapaukseen. Markkinaoikeus totesi Isännöintiliiton ja epäiltynä olleiden yritysten osallistuneen kiellettyyn hintayhteistyöhön, muttei katsonut esitetyn näytön perusteella kielletyn toiminnan olleen intensiteetiltään ja lukumäärältään niin laajamittaista, kuin Kilpailu- ja kuluttajavirasto oli esittänyt. Markkinaoikeus lievensi KKV:n vaatimaa seuraamusmaksujen määrää 22 miljoonasta noin 5 miljoonaan euroon. Päätös ei saanut lainvoimaa, sillä siitä tehtiin useita valituksia korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Yhdistystoiminta

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry on vuonna 1978 perustettu kiinteistöyhdistys, jonka jäseniä ovat etelä-pohjanmaalaiset asunto- ja kiinteistöosakeyhtiömuotoiset rivi- ja kerrostalot. Yhtiömuotonsa mukaisesti jäsentaloyhtiöt ovat pääasiassa asuinkiinteistöjä.

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry ja 22 muuta alueellista kiinteistöyhdistystä ovat järjestäytyneet valtakunnalliseen keskusjärjestöön, Suomen Kiinteistöliittoon. Alueelliset jäsenyhdistykset tuottavat yhdessä keskusjärjestön kanssa palveluita jäsenistölleen. Tärkeimpiä palveluita ovat asiantuntija-, viestintä ja koulutuspalvelut. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa on vuodesta 2005 saakka tehnyt alueellista yhteistyötä Kiinteistöliitto Pirkanmaan kanssa. Yhteistyösopimuksen perusteella Kiinteistöliitto Pirkanmaan toimisto tuottaa Etelä-Pohjanmaan hallinto- ja jäsenpalvelut.

Alueellisten kiinteistöyhdistysten tiivis yhteistyö näkyi jäsenpalveluiden yhtenäistymisenä ja rationaalisempaan resurssien käyttöönä. Suurin osa alueellisista kiinteistöyhdistyksistä on mukana keskusjärjestön kautta toteutetuissa yhteisissä järjestelmissä. Viikoittaisella yhteydenpidolla yhteensovitettiin keskusjärjestön ja alueellisten kiinteistöyhdistysten toimintoja ja palveluita ja täsmennettiin liiton sekä alueiden työnjakoa. Yhteydenpidon myötä myös kehitettiin palvelukäytäntöjä mm. jakamalla kokemuksia uusista palvelumuodoista.

Toimintaympäristön kriiseistä huolimatta – tai juuri niistä johtuen – kiinteistönomistajien kiinnostus ja tarve järjestön palveluita kohtaan kasvoi. Tämä näkyi kiinteistöyhdistyksen jäsenistön vahvana pysyvyytenä ja uusien jäsenten liittymisenä

järjestöön. Jäsenmäärä kasvoi vuoden aikana 2,5 prosentilla.

Marraskuussa Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry toteutti jäsenyytyväisyysskyselyn, jossa mitattiin jäsenistön tyytyväisyyttä kiinteistöyhdistyksen ydinpalveluihin. Vastausten perusteella neuvonta-, viestintä- ja koulutuspalvelut saivat erinomaisen arvosanan. Vastaajista kukaan ei pitänyt kiinteistöyhdistyksen jäsenmaksua kalliina ja 96 prosenttia kertoi suosittelevansa jäsenyyttä muillekin taloyhtiöille.

96%
suosittelee jäsenyyttä



Jäsenpalvelut

Neuvontapalvelut

Edellisenä vuonna koronaepidemia aiheutti selkeää lisäystä neuvontapalveluihin. Vuonna 2022 neuvontapuheluiden määrät pysyivät edellisvuoden tasolla. Kiinteistöliitto Pirkanmaan toimistolta tarjottiin neuvontaa laki-, hallinto-, talous ja korjausteknisiin kysymyksiin. Kiinteistöliiton kautta jäsenet saivat lakineuvontapalvelun lisäksi talous- ja veroneuvontaa, energianeuvontaa sekä korjaus- ja teknistä neuvontaa. Jäsensivuilla usein kysytyissä kysymyksissä palvelivat myös Lakihelpi ja automaattinen Lakibotti.

Neuvonnan kysytyimpiä teemoja olivat edelleen märkätila- ja kosteusvauriokorjaukset, kunnossapitovastuun jako osakkeenomistajan ja yhtiön välillä sekä erilaiset asumisen häiriötilanteet. Edellisvuoden tapaan sähköautojen latausinfraan päätöksenteko aiheutti myös kysyntää. Vuoden lopulla alkoivat yleistyä huoneistojen hallintaanottoprosessia koskevat yhteydenotot heikentyneen taloustilanteen seurauksena.

Ajankohtaisia ja yleisiä neuvontateemoja käsiteltiin myös internetin kotisivuilla sekä jäsensivuilla, jossa julkaistiin useita oppaita, ohjeistuksia, suosituksia, laskureita ja videoita.



Viestintä

Ajankohtaisviestinnän tärkein väline oli sähköinen jäsentiedote, jonka kautta jäsenille viestittiin merkittävistä kiinteistöjä koskevista uutisista ja tapahtumista. Jäsentiedote ilmestyi toimintavuoden aikana 13 kertaa. Sen kattavuus laajeni jälleen edellisvuodesta, kun yhä useammat jäsenkiinteistöjen hallituksen jäsenet ottivat palvelun käyttöönsä.

Printtaviestinnän palveluina jäsenet saivat taloyhtiöiden puheenjohtajille postitetun Kiinteistömedia Oy:n julkaiseman valtakunnallisen Suomen Kiinteistölehden (10 numeroa/vuosi) sekä Kiinteistöliitto Pirkanmaan julkaiseman Pirkanmaan Kiinteistöviestin (4 numeroa). Kiinteistöviesti -lehden jakelu ulottui myös jäsenkiinteistöjen isännöitsijöille. Molemmat printtilehdet julkaistiin myös sähköisinä näköislehtinä.

Yhteisöviestinnän kanavista oli käytössä Facebook, jonka kautta viestittiin tapahtumainfoa, jäsenyyden markkinointia ja vaikuttamista.

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry:n internet -kotisivujen kävijämäärä kasvoi hieman. Kotisivuilla julkaistiin ajankohtaisuutisten lisäksi tapahtumatietoja ja blogikirjoituksia.

Taloyhtiöiden sisäiseen viestintään jäsentaloyhtiöiden käytössä oli edelleen Kiinteistöliiton ylläpitämä jäsensivustoilta toimiva taloyhtiöiden kotisivupalvelu.

Kiinteistöyhdistyksen mediaosumien määrä kasvoi edellisvuodesta. Mediatiedotteiden ja mielipidekirjoitusten lisäksi maakuntalehdessä julkaistiin kutsuja kiinteistöyhdistyksen paikallisiin koulutustapahtumiin.

Koulutustoiminta

Koulutustapahtumissa palattiin jo alkuvuodesta lähikoulutustapahtumiin. Osallistujamäärissä näkyi vielä varovaisuus yleisötapahtumia kohtaan. Lähitapahtumien lisäksi jäsenille oli tarjolla Suomen Kiinteistöliiton toteuttamia webinaareja lähes viikoittain, joten erilaisia koulutusaiheita oli tarjolla erittäin paljon. Suomen Kiinteistöliiton webinaareja järjestettiin mm. seuraavista aiheista: Yhtiökokouksen järjestäminen etäyhteydellä, Taloyhtiön tilinpäätös, Korjaus- ja kunnossapitovastuut, Aurinkoenergian hyödyntäminen, Taloyhtiön vakuutukset ja Kulutusseuranta ja energianhallinta.

Useista koulutuksista tehtiin myös tallenne jäsensivuille. Myös tapahtumien luentomateriaalit julkaistiin jäsensivuilla.

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry:n järjestämät jäsentilaisuudet 2022:

Webinaarit:

27.01. Hallitustoiminnan ABC

01.06. Viranomaisilta

Lähitapahtumat:

26.09. Ammattilaisiltapäivä -
Kiinteistöjuridiikan ajankohtaiset /
Järjestöesittely, Seinäjoki

26.09. Koulutusilta – Kunnossapitovastuut
haltuun / Järjestöesittely, Seinäjoki

09.11. Hallituksen iltakoulu, Seinäjoki

Muut tapahtumat:

12.10. Junamatka Taloyhtiö 2022 Tampere -
tapahtumaan, Tampere



Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry:n edustajana toiminnanjohtaja Koutonen piti 18.5. alustuksen Seinäjoella järjestetyssä Kiertotalouspäivillä.

Jäsenten käytettävissä olivat lisäksi taloyhtiöiden hallituksille ja toiminnantarkastajille suunnatut verkkokurssit:

- HTHJ (Hyväksytty taloyhtiön hallituksen jäsen)
- Puheenjohtajana taloyhtiössä
- Toiminnantarkastus
- Taloyhtiön pelastussuunnitelma.

Vaikuttaminen

Valtakunnallisesta ja EU-alueen edunvalvonnasta vastasi Suomen Kiinteistöliitto. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa puolestaan huolehti alueellisesta vaikuttamisesta.

Lakeuden Jätelautakunta koordinoi Lakeuden Etappi Oy:n toimialueen jättepoliittisen ohjelman laatimista. Ohjelmaa valmisteli ohjausryhmä, joka koostui kuntien ja järjestöjen edustajista. Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan edustajana ohjausryhmässä toimi toiminnanjohtaja Koutonen.

Elokuussa kiinteistöyhdistys antoi lausuntonsa Lakeuden Etapin toimialueen jätehuoltomääräysten uudistamisesta.

Asumiskustannusten noususta saatiin esimakua syyskuussa julkistetusta valtakunnallisesta Indeksitalo 20221 - asumiskustannusvertailusta. Vertailu osoitti, että vuosikausia edullisimpien kuntien joukkoon lukeutunut Seinäjoki oli kivunnut asumiskustannuksiltaan vertailun keskikastiin. Syynä tähän oli kaukolämpöenergian tuntuvat hinnankorotukset. Kiinteistöyhdistys esitti huolensa poikkeuksellisiin hinnankorotuksiin, jotka ajoittuivat aivan lämmityskauden alkuun. Yhdistyksen joulukuinen uutisointi jyrkästi kohoavista asumiskustannuksista sai huomiota mediassakin.

Kiinteistöyhdistys viesti Seinäjoen kaupungille ilmalämpöpumppujen rakennuslupakäytännöistä ajaen joustavampaa ja kustannuksiltaan edullisempaa lupamenettelyä.

Vuoden lopulla Suomen Kiinteistöliitto, alueelliset kiinteistöyhdistykset ja Suomen Vuokranantajat ry valmistelivat vuoden 2023 Eduskuntavaalivaikuttamista Kiinteistöliiton

julkaisemien hallitusohjelmatavoitteiden pohjalta.

Toiminta työmarkkinajärjestönä

Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry on valtakunnallisen Kiinteistötyönantajat ry:n jäsen. Työnantajina toimivat kiinteistöyhdistyksen jäsenkiinteistöt olivat tätä kautta kiinteistöalan järjestäytyneitä työnantajia saaden mm. työoikeudellista neuvontaa. Toimintavuoden aikana päivitettiin työnantajajäsenten työsuhdetietoja. Vuoden alussa työmarkkinajärjestöt solmivat kiinteistö-alan työntekijöille ja toimihenkilöille kaksivuotiset työehtosopimukset. Toisen sopimusvuoden voimassaolon edellytyksenä on palkantarkistuksista sopiminen alkuvuodesta 2023.

Muu toiminta

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa liittyi valtakunnallisen Astetta alemmas - kampanjakumppaniksi. Syksyn aikana kiinteistöyhdistys jakoi energiansäästötietoutta viestinnässään ja kotisivustollaan.

Kiinteistöyhdistys teki Suomen Punaisen Ristin kautta 1.000 euron lahjoituksen Ukrainan sodasta kärsiville.



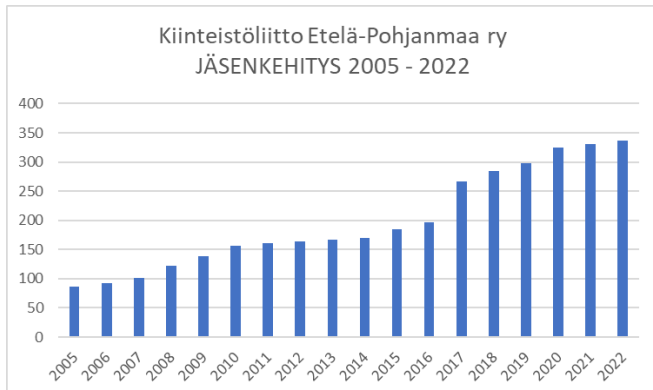
Vinkit taloyhtiön hallitukselle
energiansäästöön

Miten säästää energiaa taloyhtiössä?

Jäsenet ja toimielimet

Jäsenet

Kiinteistöyhdistyksen jäsenmäärän kasvoi toimintavuoden aikana nettomääräisesti 2,5 prosentilla. Vuoden lopussa kiinteistöyhdistyksellä oli 337 jäsentä.



Yhdistyksen kokous

Kiinteistöyhdistyksen sääntömääräinen vuosikokous pidettiin 21.3.2022. Vuosikokouksessa käsiteltiin sääntömääräiset asiat.

Hallitus

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaan hallituksen kokoonpano 2022:

Puheenjohtaja

Vesa Mäkelä, Seinäjoki

Varapuheenjohtaja

Arto Ylitalo, Lapua

Jäsenet

Aro-Panula Liisa, Seinäjoki
Noora Kangastupa, Ilmajoki
Erkki Kaukonen, Seinäjoki
Riitta Kulju, Alavus
Timo Mäki, Seinäjoki
Harri Ojala, Seinäjoki

Hannu Ristaniemi, Kauhava
Iina Åman, Seinäjoki

Hallitus kokoontui toimintavuoden aikana viisi kertaa.

Toiminnanjohtaja ja toimihenkilöt

Kiinteistöyhdistyksen operatiivista toimintaa hoidettiin Kiinteistöliitto Pirkanmaan toimistolta, jossa jäseniä palveli seuraava henkilökunta:

Toiminnanjohtaja Jorma Koutonen, toiminnan johtaminen, neuvonta, vaikuttaminen

Järjestöassistentti Kaisla Myllymäki, jäsenrekisteri, viestintä, maksuliikenne

Neuvontainsinööri Kaisa Kettunen, neuvonta, tekninen neuvonta

Lakimies Johanna Räikkä, juridinen neuvonta, lausunnot, vaikuttaminen

Lakimies Katja Lauronen, juridinen neuvonta, lausunnot (määräaikainen)



Tilintarkastus

Yhdistyksen vuosikokouksen valitsemana tilintarkastajana toimi Jani Leppälä, HT ja varatarkastajana Tommi Murto, HT.

Kiinteistöalan luottamustoimet

Yhdistyksen toiminnanjohtaja Jorma Koutonen toimi Kiinteistöliiton järjestötoimikunnan, Kiinteistömedia Oy:n hallituksen sekä ISA ry:n auktorisointitoimikunnan jäsenenä. Koutonen edusti Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry:tä Lakeuden Etappi Oyj:n ja Lakeuden jätelautakunnan toimialueen jätepoliittisessa ohjausryhmässä. Hallituksen jäsen Timo Mäki nimettiin Suomen Kiinteistöliiton korjausrakentamistoimikunnan jäseneksi.

Ansiomerkit

Kiinteistöliitto Etelä-Pohjanmaa ry palkitsi keväällä ansioituneita luottamushenkilöitään. Vesa Mäkelälle luovutettiin kiinteistöyhdistyksen kultainen ansiomerkki tunnustukseksi pitkäaikaisesta toiminnasta kiinteistöyhdistyksen hallituksessa. Iina Åmanille ja Noora Kangastuvalle luovutettiin samaan aikaan kiinteistöyhdistyksen hopeiset ansiomerkit.



Yhdistyksen talous

Kiinteistöyhdistyksen toiminta perustuu kokonaan jäsenmaksuista saataviin tuottoihin. Jäsenmaksutuotot riittivät kattamaan kaikki toiminnan kulut ja yhdistyksen maksuvalmius oli koko ajan hyvä. Edelliseen vuoteen verrattuna moni kuluerä kasvoi, kun toimintaa pystyttiin koronarajoitusten poistuttua jälleen normalisoimaan.

Rahoitusmarkkinoiden alavireisyydestä johtuen Kiinteistöyhdistyksen pitkäaikaisen rahastosijoitusomaisuuden arvo aleni hieman.

Toimintavuoden 2022 tilinpäätös osoittaa ylijäämää 1.601,11 euroa. Taloudellinen tilanne käy tarkemmin ilmi tilinpäätöksestä.

