

## TOIMINTASUUNNITELMA VUODELLE 2023

Toimintasuunnitelma perustuu kiinteistöyhdistyksen sääntöihin ja vuonna 2022 päivitettyyn strategiaan, Kiinteistöliiton toimintasuunnitelmaan vuodelle 2023 ja Palveleva vaikuttaja -strategiaan (2014) sekä vuonna 2021 tehtyyn jäsenyytyväisyyskyselyyn.

### 1. JÄSENPALVELUT

Toiminnan kivijalka on jäsenten palvelu. Kun taloyhtiö on yhdistyksen jäsen, sen johdon käytettävissä ovat maksuttomat jäsenpalvelut. Taloyhtiön johdon muodostavat hallituksen jäsenet, isännöitsijä, tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat, joiden tiedot ovat jäsenrekisterissämme. Jäsenmaksu sisältää kaikki jäsenpalvelut. Osa jäsenpalveluista tuotetaan paikallisesti yhdistyksessä ja osa valtakunnallisesti Kiinteistöliitossa.

#### 1.1 Jäsenten neuvonta

Annamme jäsenille **neuvontaa** arkisin kello 9–16 puhelimitse ja yhdistyksen toimistolla ajanvarauksella. Verkkosivuilta ja sähköpostitse jätettyihin neuvontapyyntöihin vastaamme 2 arkipäivän kuluessa.

Tarvittaessa ohjaamme jäseniä käyttämään Kiinteistöliiton neuvontapalveluita ja Kiinteistöyönantajat ry:n työsuhdeneuvontaa.

Tarjoamme jäsenille **ohjausta** taloyhtiön hallituksen työskentelyn kehittämiseksi. Toiminnanjohtaja osallistuu kutsusta asiantuntijana taloyhtiön kokouksiin.

Järjestämme säännöllisesti jäsenten edustajille mahdollisuuden tavata Kiinteistöliiton lakiasiantuntijaa ajanvarauksella toimistollamme.

Avustamme taloyhtiön **osakeluettelon siirtämisessä** Maanmittauslaitoksen huoneistotietojärjestelmään sellaisia jäseniä, joilla ei ole ammatti-isännöitsijää.

Opastamme jäseniä kaikissa jäsenyyteen liittyvissä kysymyksissä ja jäsenpalveluiden käytössä toimiston aukioloaikoina.

#### 1.2 Jäsenten koulutus

Järjestämme jäsenten edustajille **lähikoulutuksia** Jyväskylässä ja alueemme suurimmilla paikkakunnilla. Osa koulutuksista on suunnattu hallitusten jäsenille, puheenjohtajille, isännöitsijöille tai sivutoimisille isännöitsijöille. Järjestämme myös muita tapahtumia, kuten kohdekäyntejä.

Markkinoimme Kiinteistöliiton valtakunnallisia **webinaareihin**. Kokeilemme myös ns. webinaarikatso-moa, jossa voi seurata webinaaria muiden kanssa.

Järjestämme myös itse webinaareja ajankohtaisista aiheista tarvittaessa.

Markkinoimme jäsensivuilla olevia verkkokursseja, koulutusvideoita, webinaaritalenteita ja tapahtumien materiaaleja.

#### 1.3 Jäsenviestintä

Julkaisemme Keski-Suomen Kiinteistöviesti -**jäsenlehd**en neljä kertaa ja postitamme sen kaikille, joiden postiosoite on jäsenrekisterissämme (n. 6000 kpl). Näköislehti on luettavissa jäsensivuilla.

Lähetämme **jäsenkirjeen** kuukausittain sähköpostilla niille, joiden sähköpostiosoite on jäsenrekisterissämme (n. 4500 kpl). Uutiskirjeet ovat luettavissa myös jäsensivuilla. Lähetämme sähköpostilla myös kohdennettuja **tiedotteita** tärkeistä aiheista.

Lähetämme uusille jäsenille postitse **tervetuloa-paketin** (tietoa jäsenpalveluista, jäsenlehtiä, kirjalahja) ja tervetuloa-sähköpostin, jossa kerrotaan jäsenyydestä ja neuvotaan myös kertomaan jäsenyydestä taloyhtiön toimintakertomuksessa.

Päivitämme jäsenen tekemien ilmoitusten perusteella jäsenen ja sen yhteystahojen tiedot **jäsenrekisteriin**. Ilmoitamme jäsenrekisteriin lisätyille henkilöille näiden käytössä olevista jäsenpalveluista.

## 1.4 Jäsensivut

Markkinoimme jäsensivuilla käytettävissä olevia jäsenpalveluita ja jäsenetuja. Tavoitteena on lisätä jäsensivujen käyttäjämäärää alueellamme.

Ohjeistamme jäseniä päivittämään jäsenen yhteystietojen tiedot ja muut jäsentiedot sähköisesti jäsensivujen kautta.

Julkaisemme jäsensivuilla kaikki tilaisuuksiemme aiheistot, uutiskirjeet ja jäsenlehdet.

Työkaluja taloyhtiölle -osiossa julkaisemme alueellisia ohjeita, mm. talousarvio-ohjeen sekä asiakirjamalleja, linkkejä hyödyllisiin palveluihin ja muuta taloyhtiöille hyödyllistä.

## 2. EDUNVALVONTA JA VAIKUTTAMINEN

Olemme kiinteistönomistajien edunvalvoja, kiinteistöalan asiantuntija ja vaikuttaja Keski-Suomen alueella. Kattojärjestömme Kiinteistöliitto huolehtii valtakunnallisen ja EU-tason edunvalvonnasta. Olemme aktiivisesti mukana alueemme verkostoissa, joissa voimme vaikuttaa jäsenistöllemme tärkeisiin asioihin.

### 2.1 Mediaviestintä

Tavoitteena on yhdistyksen tunnettuuden lisääminen ja jäsenistölle tärkeiden asioiden näkyminen alueen mediassa ja julkisessa keskustelussa.

Lähetämme alueen medialle **tiedotteita** ja **mielipidekirjoituksia**, tarjoamme kiinnostavia uutisaiheita ja avustamme toimittajia. Syvennämme yhteistyötä tapaamalla toimittajia. Niissä hyödynnetään Kiinteistöliiton asiantuntijoiden vierailuja alueellamme.

Kehitämme yhdistyksen **verkkosivuja** kävijäanalyysin perusteella. Mediatiedotteet ja sosiaalinen media ohjaavat kävijöitä verkkosivuillemme.

Olemme aktiivisesti läsnä **sosiaalisessa mediassa**. Facebookin sisältö on vaihtelevasti rentoa ja tietopainotteista. Instagramin keskeistä sisältöä ovat valokuvat. LinkedIn-sisältö on suunnattu kiinteistöalan ammattilaisille. Lisäksi käytämme Twitteriä.

Julkaisemme Keski-Suomen Kiinteistöviesti -lehden yhdistyksen kotisivuilla ja Issuu.com -palvelussa sekä yksittäisiä artikkeleita sosiaalisessa mediassa.

### 2.2 Sidosryhmäviestintä

Tapaamme meille tärkeiden sidosryhmien edustajia aktiivisesti ja tuomme esiin yhdistyksen jäsenistölle tärkeitä teemoja. Ryhdymme julkaisemaan sähköistä sidosryhmäkirjettä.

Tärkeimmät **sidosryhmät** ovat poliittiset päättäjät, viranomaiset, energia-, vesi- ja jätehuoltoyritykset, isännöitsijät, kiinteistösijoittajat, rakennusliikkeet, rakennuttajakonsultit ja kiinteistönvälittäjät.

### 2.3 Edustaminen

Yhdistyksellä on edustaja **Kiinteistöliiton** hallituksessa ja työvaliokunnassa, asunto-osakeyhtiötoimikunnassa, digitaaliset palvelut -toimikunnassa, korjausrakentamisen toimikunnassa, veroasioiden toimikunnassa ja vuokratuloimikunnassa. Yhdistyksen toiminnanjohtaja on Kiinteistöliiton järjestötoimikunnassa.

Kiinteistöliiton **liittokokous** järjestetään Jyväskylässä 31.3.–1.4. Kokouksessa yhdistystä edustaa hallituksen puheenjohtaja.

Toiminnanjohtaja edustaa yhdistystä mm. Keski-Suomen tulevaisuusfoorumissa, Jyväskylän kaupungin hissi- ja esteettömyystyöryhmässä ja Jyväskylän elävä kaupunkikeskusta ry:n hallituksessa.

Toiminnanjohtaja on yksi Kiinteistöliiton edustajista Isännöinnin auktorisointi ISA ry:n hallituksessa.

## 2.4 Tutkimus ja kehitys

Laadimme selvityksiä kunnallisista **kiinteistökustannuksista** alueellamme. Näitä ovat kiinteistöverot, kaukolämmön, veden ja jäteveden, sähkönsiirron ja jätehuollon maksut.

Laadimme jäsentaloyhtiöille talousarvio-ohjeen, jossa arvioidaan kustannusten kehitystä alueemme suurimmilla paikkakunnilla vuonna 2024.

## 2.5 Kansalaistaitojen kehittäminen

Järjestämme luentoja yhteistyössä kansalaisopiston ja muiden koulutusten tarjoajien kanssa.

Järjestämme **Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä** -messutapahtuman Jyväskylässä 2.11. yhteistyössä Keski-Suomen Ammatti-isännöitsijät ry:n kanssa. Tapahtuma on avoin kaikille. Yhteistyökumppanien kanssa kehitämme tapahtumasta entistä monipuoliseman, näkyvämmän ja vaikuttavamman.

Osallistumme Kiinteistöliiton ja sen jäsenyhdistysten Ilmastoviisas taloyhtiö **-kiertueeseen**. Tapahtuma järjestetään Jyväskylässä 22.2.2023.

## 2.6 Ammatillisen osaamisen kehittäminen

Järjestämme **koulutuksia** isännöitsijöille ja muille kiinteistöalan ammattilaisille tavoitteena lisätä osaamista taloyhtiöiden eduksi. Yksittäisistä luennoista siirrytään enemmän tapahtumiin, joita on harvemmin, mutta niiden sisältö on laajempi. Lisäksi järjestämme webinaareja. Koulutukset rahoittaa Juhlarahasto, joka on perustettu tarkoitusta varten 2002.

Teemme selvityksiä kiinteistöjen energiahankkeista ja seuraamme niiden kannattavuutta. Tarkoitus on kerätä ja jakaa tutkittua tietoa siitä, miten hankkeille asetetut kannattavuustavoitteet ovat toteutuneet.

Teemme yhteistyötä alueemme oppilaitosten kanssa ja tarjoamme niille tutkimus-, projekti- ja opinnäytetöiden aiheita ja töiden ohjausta.

Hallitusten **koulutukset** muualla kuin Jyväskylässä ovat avoimia tilaisuuksia ja järjestämme ne yhteistyössä paikallisten isännöintitoimistojen kanssa.

Toteutamme yhdessä Keski-Suomen Martat ry:n kanssa Turvallinen taloyhtiö ja varautuminen -hankkeen 2023–2024. Järjestämme yhdessä luentoja Keski-Suomen paikkakunnilla ja vastaamme niiden taloyhtiöitä käsittelevästä osuudesta.

Tuotamme oppimateriaalia alueemme yläkouluihin ja toisen asteen kouluihin yhteistyössä Nuori Yrittäjyys ry:n Keski-Suomen aluetoimiston kanssa.

Yhdistyksen Juhlarahasto myöntää hakemuksesta **stipendejä** kiinteistöalan tutkinnon suorittaneille henkilöille sekä **apurahoja** kiinteistöalan tutkimus- ja kehityshankkeille alueellamme.

Tarjoamme **oppilaitoksille** luentoja, tutkimus-, projekti- ja opinnäytetöiden aiheita ja ohjausta sekä harjoittelupaikkoja.

## 3. JÄRJESTÖTOIMINTA JA HALLINTO

Yhdistys on perustettu vuonna 1903 ja se on ollut Suomen Kiinteistöliitto ry:n jäsen vuodesta 1935. Yhdistyksen säännöt ovat vuodelta 2013. Yhdistykseen kuuluu yli 1700 jäsentä ja kasvu on 50–100 jäsentä vuosittain. Yhdistyksen ylin päättävä elin on yhdistyksen kokous, joka valitsee hallituksen ja sen puheenjohtajiston.

Sääntömääräinen varsinainen yhdistyksen kokous järjestetään huhtikuussa. Hallitus esittelee vuonna 2022 päivitetyn yhdistyksen strategian kokoukselle.

Yhdistyksen hallitus kokoontuu työsuunnitelmansa mukaisesti 6–8 kertaa. Hallituksen työvaliokunta ja muut työryhmät kokoontuvat tarvittaessa. Kokouksiin voi osallistua myös etäyhteydellä.

Hallituksen jäsenillä ja varajäsenillä on mahdollisuus osallistua Kiinteistöliiton liittokokoustapahtumaan

Jyväskylässä 31.3.–1.4. ja hallituspäiville Helsingissä elokuussa.

Yhdistyksen palveluksessa työskentelee vakituisesti toiminnanjohtaja ja järjestöassistentti. Henkilöstökulut ovat 2022 tasolla. Työntekijöillä on liikunta- ja kulttuurietu sekä laajat työterveyspalvelut.

Henkilöstö osallistuu Kiinteistöliiton tarjoamiin koulutuksiin ja tapahtumiin sekä muihin koulutuksiin.

Yhdistys hankkii taloushallinnon palvelut vuoden 2023 alusta lukien Pihka Talouspalvelut Oy:ltä.

## 4. TALOUDELLISET RESURSSIT

Yhdistys on yleishyödyllinen ja voittoa tavoittelematon järjestö. Yhdistyksen talous on vakaalla pohjalla. Toiminnan kulut katetaan jäsenmaksu- ja sijoitustuotoilla. Sijoitustoiminnassa yhdistys noudattaa vastuullista sijoitusstrategiaa.

### 4.1 Varainhankinta

Yhdistyksen jäsenmäärä kasvaa vuoden aikana 70:llä. Uudet jäsenet saavat 50 % alennuksen liittymisvuoden jäsenmaksusta. Uusista jäsenistä 2/3 on pieniä, joiden jäsenmaksu on alhaisempi.

Järjestämme kohdistettuja paikallisia kampanjoita uusien jäsenten hankkimiseksi yhdistykseen.

Yhdistyksen jäseniltään keräämä vuotuinen jäsenmaksu on sama kuin 2022.

Yhdistyksen Kiinteistöliitolle maksama jäsenmaksu on vuoden 2022 tasolla, vaikka nousee hieman.

Yhdistys maksaa työntekijöille näiden työsopimusten mukaisesti jäsenhankintapalkkiona 50 % uuden jäsenen liittymisvuoden jäsenmaksusta.

### 4.2 Sijoitustoiminta

10 sijoitusasunnon tuotot ja kulut ovat 2022 tasolla. Vuokraukseen yhdistys käyttää vuokravälitysyriytystä. Huoneistojen käyttöaste on vähintään 99 % ja tuotto 5–6 %. Yhdistys myy yhden sijoitusasunnon.

Yhdistyksen 2022 ostama Yliopistonkatu 11 kiinteistö käsitellään kirjanpidossa omana kustannuspaikkana. Talon alakerran tilat on vuokrattu Keski-Suomen Martat ry:lle ja Pitopalvelu Sipinen Ky:lle. Yhdistyksen toimisto muuttaa talon yläkerran tiloihin 2023 alussa. Kiinteistön tuotto on n. 1 % vuonna 2023.

Osake- ja korkorahastoissa käytetään kasvuosuuksia. Rahastojen tuotot lisätään aina rahastopääomaan eikä niitä jaeta vuosittain ulos.

Yhdistyksen suoraan omistamista osakkeista ei saada osinkotuottoja vuonna 2023.

Yhdistyksen omistaman KKY-Palvelu Oy:n tulos on ylijäämäinen eikä vaadi yhdistykseltä investointeja. Keski-Suomen Kiinteistöviestin kulut katetaan ilmoitusmyynnin tuotoilla ja Keski-Suomen Taloyhtiöpäivän kulut näyttelypaikkojen myyntituotoilla.

## 5. VUOSIKELLO

### Tammikuu

- Jäsenkirje 1

### Helmikuu

- Hallituksen kokous 1, tilinpäätös 2022
- Keski-Suomen Kiinteistöviesti 1
- Jäsenkirje 2

### Maaliskuu

- Jäsenkirje 3
- Kiinteistöliiton vuosikokous 31.3.–1.4.

### Huhtikuu

- Yhdistyksen vuosikokous
- Hallituksen kokous 2, järjestäytyminen
- Jäsenkirje 4

### Toukokuu

- Keski-Suomen Kiinteistöviesti 2
- Jäsenkirje 5

### Kesäkuu

- Hallituksen kokous 3
- Jäsenkirje 6

### Heinäkuu

- Jäsenkirje 7

### Elokuu

- Hallituksen kokous 4
- Kiinteistöliiton hallituspäivät
- Jäsenkirje 8

### Syyskuu

- Keski-Suomen Kiinteistöviesti 3
- Jäsenkirje 9

### Lokakuu

- Hallituksen kokous 5
- Jäsenkirje 10

### Marraskuu

- Keski-Suomen Taloyhtiöpäivä 2.11.
- Jäsenkirje 11

### Joulukuu

- Hallituksen kokous 6, joululounas
- Keski-Suomen Kiinteistöviesti 4
- Keski-Suomen talousarvio-ohje 2024
- Jäsenkirje