

KESKI-SUOMEN
KIINTEISTÖYHDISTYS

1903. 2003

Hyvän asumisen puolesta





Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys perustettiin 1903 Jyväskylän kaupungintalolla, joka oli siihen aikaan vielä kunnallistalo. Saman talon tiloissa on vuosikymmenten kuluessa toiminut mm. Suomen Pankki, poliisi, raastuvanoikeus, maistraatti ja rakennustoimisto. Kunnallistalo oli tuohon aikaan suosittu kokoontumispaikka.

Kuva G. A. Stoore/Keski-Suomen museon kuva-arkisto

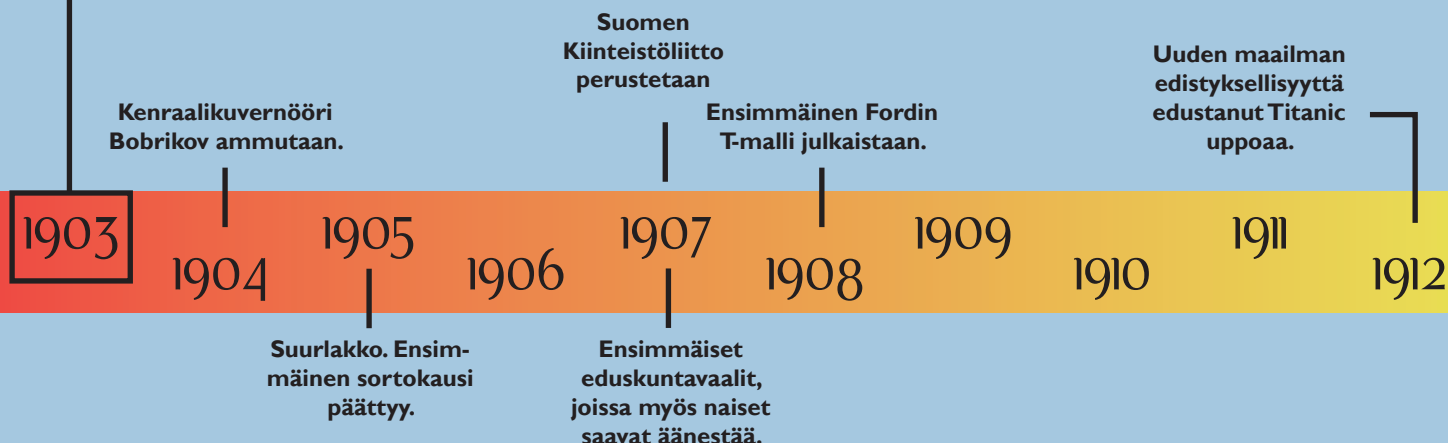


Yhdistys perustetaan

1903

Kun Keski-Suomen Kiinteistöyhdistystä – alkuperäiseltä nimeltään Jyväskylän Talonomistajain Yhdistystä – sata vuotta sitten perustettiin, oli yhdistyksen toiminnalle tärkeä syy. Vanhojen asiakirjojen mukaan talonomistajilla oli “yhteisiä etuja valvottavanaan”. Yhdistys tarvittiin tuolloinkin selkeästi etujärjestöksi, jonka vastapuolina olivat kaavoittaja, verottaja ja vakuuttaja. Myös erilaiset vuokratyösuhteet olivat yhdistyksen perustamisvaiheessa sen jäsenille tärkeitä.

Nämä tavoitteet tuskin ovat sadassa vuodessa miksiäkään muuttuneet. Yhdistyksen toiminta on tänä päivänä hyvin erityyppistä, mutta se on edelleen jäseniensä edunvalvoja, jonka tehtävänä on valvoa taloyhtiöitä koskevaa päätöksentekoa. Yhdistyksen kotikaupunkikin on kehittynyt. Puutalojen tilalle on rakennettu kerrostaloja ja jopa korkeita tornitaloja – sama tuttu Kiinteistöyhdistys jatkaa edelleen toimintaansa.





Arkkitehti Vilho Penttilän suunnittelema Kansallis-Osake-Pankin talo valmistui Kauppakatu 18:aan vuonna 1915. Rakennuksen arkkitehtuurissa on nähtävissä kansallisromanttisia piirteitä.

Kuva Keski-Suomen museon kuva-arkisto

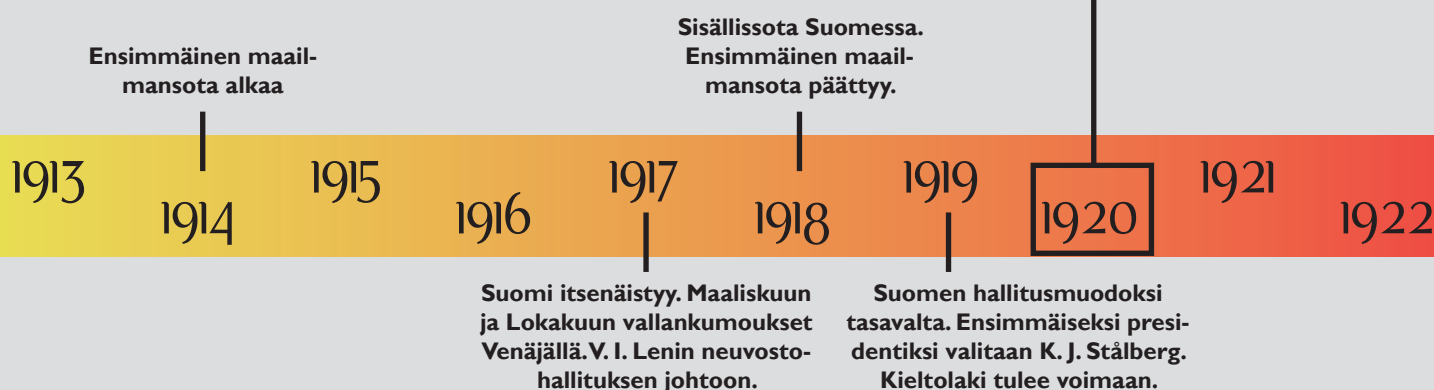
Nuoruusvuodet alle 5 000 asukkaan Jyväskylässä 1920

Yksi merkkipaalu Kiinteistöyhdistyksen historiasta löytyy maanantailta 19. huhtikuuta 1920. Tuona päivänä silloiselta nimeltään Jyväskylän Talonomistajain Yhdistys merkittiin yhdistysrekisteriin.

Yhdistyksen alkuvuosien toiminnasta ei ole näihin päiviin säilynyt kovin paljon asiakirjoja. Yhdistyksen 50-vuotishistoriikissa talousneuvos A. W. Ahtola toteaa kuitenkin, että toiminta on ollut jäsen- ja tilikirjojen mukaan vuoteen 1927 asti vaatimattomampaa kuin sen jälkeen.

Yhdistyksen perustamisen aikoihin Jyväskylä oli alle 5 000 asukkaan kaupunki. Uuden asemakaavan vahvistaminen vuonna 1910 johti puisen kantakaupungin nopeaan laajenemiseen ennen ensimmäistä maailmansotaa. Ensimmäinen suuri kerrostalo, Kansallis-Osake-Pankin talo, valmistui 1915. 1920-luvulla alkoi ruutukaava-alueen toinen rakennusvaihe, joka toi useita uusia kivitaloja puutaloista koostuvaan kaupunkikuvaan.

Alkuvuosien kokouksissa tiedetään keskustellun ahkerasti mm. katujen kunnossapitorasituksen siirtämisestä kaikille veronmaksajille sekä vuokrasta ja uusista ratasuunnistakin.



Alvar Aalto suunnitteli Kauppakatu 30:een Jyväskylän työväentalon. Talo valmistui 1924. Tässä talo on kuvattuna vuotta myöhemmin.

Kuva Valokuvaamo Päijänne/
Keski-Suomen museon kuva-arkisto



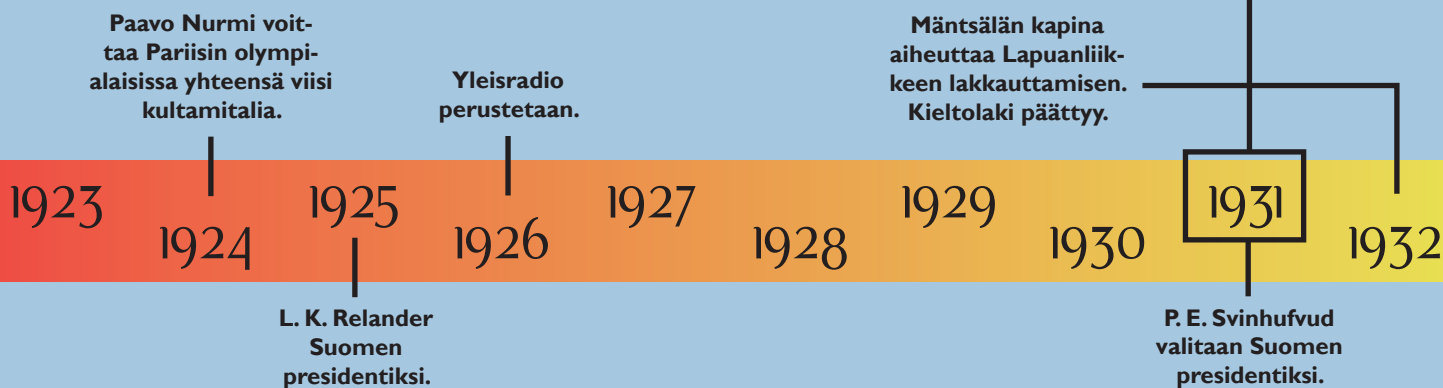
Yhdistys verkostoituu, jäsenkunta uudistuu

1931

1930-luvulla yhdistys alkoi verkostoitua. Vuonna 1931 yhdistys liittyi Suomen Kiinteistöliittoon, joka oli perustettu neljä vuotta Kiinteistöyhdistyksen jälkeen. Samassa yhteydessä yhdistyksen nimi muutettiin Jyväskylän Asuntokiinteistöyhdistykseksi, mikä kuvasi yhdistyksen silloista toimintaa paremmin.

Myös jäsenkunta alkoi uudistua. Uuden asunto-osakeyhtiölain tultua voimaan yksityisten talonmistajien tilalle tuli asunto-osakeyhtiöitä, mutta nekin tarvitsivat yhteisen etujärjestön. Yhdistyksen jäseniksi liittyi myös runsas joukko isännöitsijöitä, jotka hoitivat yhtiöitten tai työnantajien omaisuutta ainakin yhtä tunnollisesti kuin aikaisemmat talonmistajat.

Tässä vaiheessa yhdistyksen yhdeksi tärkeäksi tehtäväksi oli edunvalvonnan ohella nousemassa koulutus. Uusilta isännöitsijöiltä vaadittiin jo silloin kiinteistöalan asiantuntemusta. Yhdistyksen 80-vuotishistoriikki ilmaisee jäsenkunnan koulutuksen tarpeellisuuden suuremmin: "Päättäjät ovat mestareita keksimään uusia ratkaisuja ja rajoituksia kiinteistöille."





Kauppakadun ja Asemakadun risteys elokuussa 1942. Vasemmalla näkyy Pohjoismaiden Osakepankki, keskemmällä Rohdos-Tawast ja oikeassa laidassa Sokos ja Keskus.

*Kuva Aarne Pietinen/
Jyväskylän kaupunki/
Keski-Suomen museon
kuva-arkisto*

Vuokrasäännöstely puhututtaa sotavuosina

1941

1940-luvun alussa eri puolella Suomea toimivien kiinteistöyhdistysten toiminta oli vilkasta. Kokouksia pidettiin tavallista enemmän 10.5.1941 voimaan tulleen huoneenvuokraussäännöstelyn vuoksi. Kiinteistönomistajien tavoite oli saada muutoksia heidän mielestään vuokralaisia liiaksi suosivaan säännöstelyyn. Tähtäimessä oli yleinen vuokratason nostaminen talojen kunnossapitokustannuksia vastaaviksi. Toiveena oli ylipäätään ylimääräisen säännöstelyn lopettaminen. Asiasta annettiin lukuisia kirjelmiä ja lausuntoja. Suomen Asuntokiinteistöliiton jäsenjärjestöt kävivät jopa tasavallan presidentin puheilla.

Keski-Suomen Kiinteistöyhdistystä edustivat 30–50-luvuilla pitkäaikaiset luottamushenkilöt. Ennätysajan näissä tehtävissä oli johtaja K. G. Jämes, joka toimi yhdistyksen varapuheenjohtajana vuosina 1930–1955, jopa 25 vuotta. Puheenjohtajan tehtäviä hoiti vuosina 1936–1955 Artturi Rekola, hänellekin vuosia kertyi 20.

Moskovan rauha.
Suomi menettää
Karjalan ja Sallan.
Risto Ryti
presidentiksi.

1933

Adolf Hitler nousee Saksan valtakunnankansleriksi.

1934

1935

1936

1937

Kyösti Kallioista tulee Suomen presidentti.

1938

1939

Toinen maailmansota alkaa. Talvisota alkaa. Neuvostoliitto nimittää Terijoen hallituksen. Suomi onnistuu pysäyttämään Neuvostoliiton hyökkäyksen.

1940

1941

Jatkosota alkaa.

1942

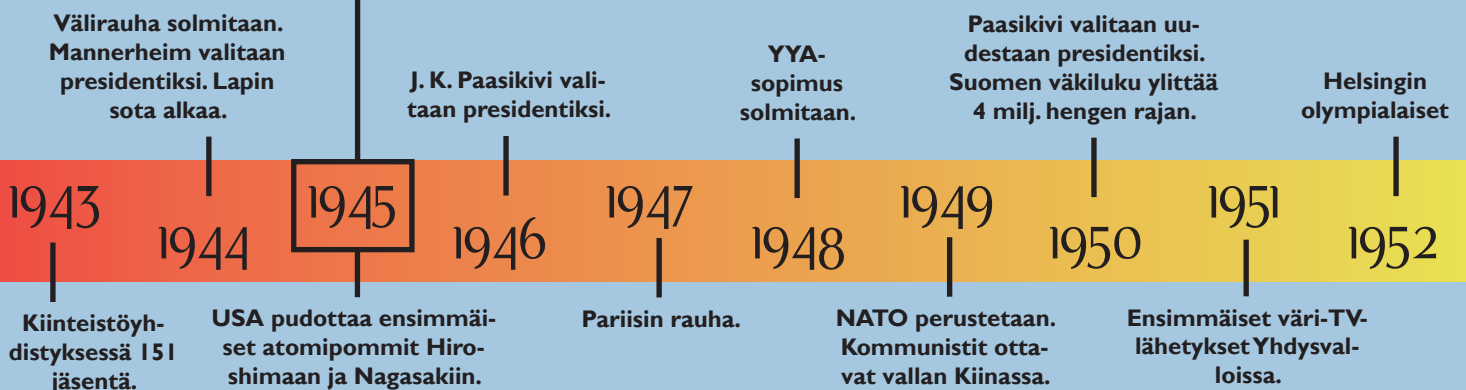
Wessmannintie 1-3
Vaajakoskella.



Kaupunki kasvaa, asukasluku jyrkkään nousuun **1945**

Jyväskylän kaupungin asukasluvun kasvun kannalta 1941 oli merkittävä vuosi. Tuolloin suuri alueliitos liitti kaupunkiin lähiympäristöjen teollisuuslaitokset, joista mainittakoon ainakin Kankaan paperitehdas ja Tourulan kivääritehdas. Liitos nosti asukasluvun lähes kolminkertaiseksi. Jyväskylässä oli tuolloin 20 000 asukasta.

Kiinteistöyhdistyksen työnsaran kannalta merkittävämpää oli kuitenkin uusien talojen rakennusbuumi sotien jälkeen. Vuosina 1945–1955 Jyväskylän kaupungin alueelle nousi yhteensä 846 omakotitaloa ja 113 kerrostaloa. Vanhan puukaupungin muuttuminen kivitalokaupungiksi aiheutti suuria muutoksia kiinteistöjen omistussuhteisiin ja toi myös mukanaan uusia tehtäviä ja velvoitteita kiinteistönomistajille. Tämä vilkastutti silloisen Asuntokiinteistöyhdistyksen toimintaa.





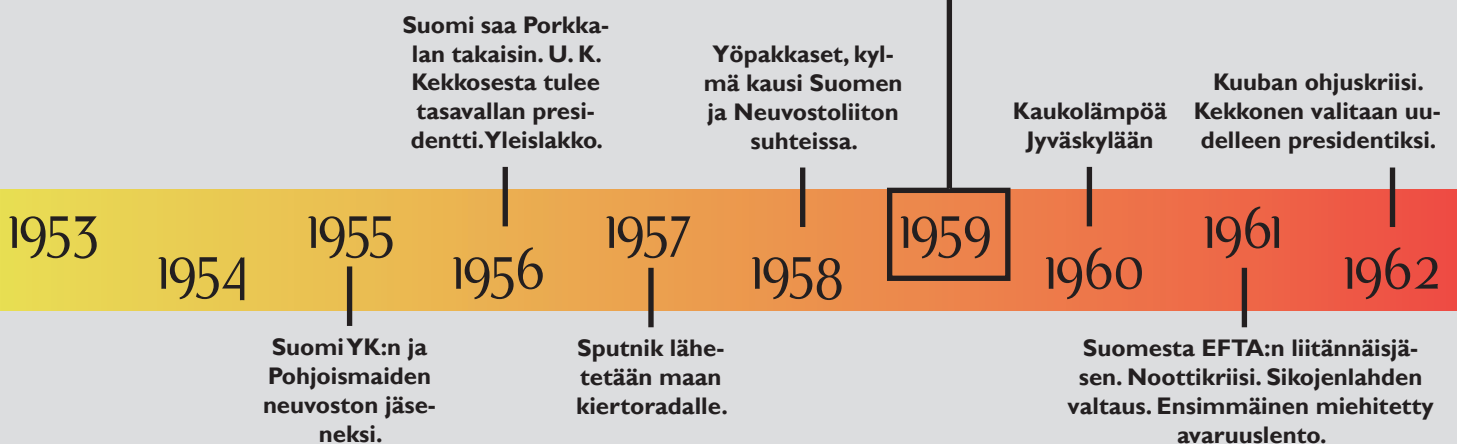
Alvar Aallon suunnittelema Viitatorni edusti Jyväskylässä 60-luvun urbanisoitumista ja sen tuomia muutoksia kaupunkikuvassa. Viitatorni valmistui 1962.

Kuva Seppo Turpeinen/
Keski-Suomen museon
kuva-arkisto

Kaupunkirakentamisen uusi aalto: lähiöt 1959

Kaupunkirakentamisessa alkoi Jyväseudullakin uusi suunta, kun Viitanie-
meä alettiin rakentaa vuonna 1959. Tämä aloitti kaupunkirakentamisen
uuden trendin: lähiöt. Vuonna 1965 Jyväskylän tämän hetken suurin kaupun-
ginosa, Kuokkala, liitettiin kaupunkiin. Vielä tuolloin ei voitu puhua suuresta
kaupunginosasta, sillä varsinainen Kuokkalan rakentaminen alkoi vasta
1980-luvulla.

Liikerakentaminenkin kasvoi. Kun vuonna 1945 vähittäiskauppoja oli alueel-
la 233, oli vastaava luku vuonna 1964 jo 537. Autojenkin määrä kasvoi 1980-
luvulla. Sotien jälkeen oli ennustettu autoja olevan Keski-Suomessa vuonna
2000 noin 8 000. Kuitenkin vuonna 2000 oli Jyväseudulla jo 60 000 autoa.
Näin ollen kasvavan Jyväskylän kaupungin kasvukivuiksi jäivät alimitoitetut
liikenneväylät ja parkkialueet. Liikenneongelmat keskustassa ovat moneen
otteeseen työllistäneet myös Keski-Suomen Kiinteistöyhdistystä.





Keskussairaalan tie 15–17 edustaa 50–60-luvun taitteen rakentamista Jyväskylässä.

Työsuhdeasiat osaksi yhdistyksen toimintaa

1971

Keski-Suomen Kiinteistöyhdistystä ovat 70-luvun alusta lähtien työllistäneet myös työsuhde- ja työehtosopimusasiat. Vuodesta 1971 työmarkkina-asiat alkoivat kasvattaa myös isännöitsijöiden työmäärää, kun talonmiehet saivat oman työaikalakisensa. Vuoden 1972 toimintakertomuksessa todetaan, että yhdistyksen silloisen sihteerin, teknikko Eino Kuvvan piti osallistua usein työneuvoston sovitteluistuntoihin palkkaus- ja irtisanomisasioissa. Elettiin hän muutenkin vahvasti poliittista aikakautta. Ensimmäinen haku- ja työsaartokin kirjattiin samana vuonna.

Uusista työehtosopimuksista järjestettiin tiedotustilaisuus yhdistyksen jäsenille 1971. Siitä lähtien TES-asiat ovat kuuluneet olennaisena osana yhdistyksen koulutusohjelmaankin. Yhdistyksen toiminta työsuhdeasioissa johti siihen, että 1975 päätettiin yhdistyksen sääntöjä muuttaa niin, että se voi toimia työmarkkinajärjestönä ja liittyä alan työnantajaliittoon.

Yhdistys perustaa Jyväskylän Talokeskus Oy:n, jonka toimintaan kuului lähinnä isännöintiä.

Vanhan ylioppilastalon valtaus Helsingissä. Kekkonen valitaan jälleen presidentiksi. Neuvostoliiton tankit vyöryvät Prahaan.

Yhdysvallat vetäytyy Vietnamista.

1963

1964

1965

1966

1967

1968

1969

1970

1971

1972

Rahauudistus Suomessa. Entinen 100-markkanen muuttuu 1 markaksi.

Yhdysvallat laajentaa rooliaan Vietnamin sisällissodassa.

Apollo 11 laskeutuu kuuun.



Kuvassa Aatoksenkatu 8, joka on rakennettu vuonna 1974.

75-vuotias yhdistys on iästään huolimatta pirteä

1978

70-luku oli yhdistyksen toiminnassa aktiivista aikaa. Yhdistys alkoi järjestää 1975 erillisiä isännöitsijäkurseja, jotka pidettiin yhteistyössä Keski-Suomen Merkonomiyhdistyksen kanssa. Yhteistyötä jatkettiin myös 1977.

Vuonna 1978 yhdistys täytti 75 vuotta. Kun vielä edellisenä vuonna yhdistyksen johtokunta oli pahoitellut toimintakertomuksessaan yhdistyksen yleisten kokousten osallistujamäärää, oli jo seuraavana vuonna yhdistyksen ja sen jäsenten aktiivisuus selvästi noussut. Yhdistyksen 80-vuotishistoriikki kertoo 75-vuotisjuhlan vietetyn Laajavuoressa kamarimusiikin säestyksellä. Jäsenten neuvontapalveluja tehostettiin, kaupungille tehtiin uusia aloitteita. Uusi jätehuoltolaki lisäsi koulutustarvetta.

1980-luvulla Jyväskylän Asuntokiinteistöyhdistys virallistui Keski-Suomen Kiinteistöyhdistykseksi.

Juhlavuoden kunniaksi myös yhdistyksen omistaman Jyväskylän Talokeskus Oy:n toiminta saatiin kunnolla vauhtiin. Osakepääomaa korotettiin ja sekä Talokeskus että Kiinteistöyhdistys pääsivät käytännöllisiin toimitiloihin ydinkeskustaan.

Yhdistyksen jäsenkunta oli vuosikymmenten varrella uudistunut täydellisesti. Kun yhdistyksen alkutaipaleella jäseninä oli ratamestareita, poliiseja, puutarhureita, pankkiireja, kirkkoherroja, puuseppiä ja muidenkin alojen edustajia, koostui jäsenkunta nyt enimmäkseen asunto-osakeyhtiöistä.

Watergate-skandaali Yhdysvalloissa johtaa presidentti Nixonin eroon.

Ensimmäinen luotain laskeutuu Marsiin.

Koivisto valitaan Suomen presidentiksi.

1973

1974

1975

1976

1977

1978

1979

1980

1981

1982

Kekkosen presidenttikautta jatketaan poikkeuksella. Energiakriisi.

ETYK Suomessa. Helsinkiin koontuvat lukuisat valtionpäämiehet.

Kekkonen sairastuu. Mauno Koivisto alkaa hoitaa virkaa.

Alvar Aalto suunnitteli yhtenä viimeisistä töistään Jyväskylän kaupunginteatterin. Teatteri valmistui 1982.

Kuva Rismo Virpimaa/ Keski-Suomen museon kuva-arkisto



Tiedottaminen tehostuu, yhdistys kehittyy

1986

Myös 80-luvulla Keski-Suomen Kiinteistöyhdistyksen toimintaa leimasi aktiivinen yhdistyksen kehittäminen. Yhdistys toimi vuosikymmenen alkupuolella kahdessaakin osoitteessa, Väinönkatu 26 B:ssä ja sittemmin Telleronkatu 17:ssä.

80-luvulla yhdistyksellä oli myös alueellisia toimihenkilöitä Jämsässä, Saarijärvellä ja Äänekoskella. Nykyään alueellisuus taataan sillä, että yhdistyksen hallituksessa on edustajia eri puolilta Keski-Suomea.

Tiedotustoiminta hoidettiin jo 80-luvulla säännöllisillä jäsentiedotteilla ja Suomen Kiinteistölehden avulla.



Yhdistyksen silloinen hallitus 80-vuotisjuhlissa 1983.

1983

Yhdistyksen jäsenmäärä kasvaa 320:een

1984

1985

1986

Tshernobylin ydinonnettomuus.

1987

Mauno Koivisto valitaan uudelleen presidentiksi.

1988

Berliinin muuri kaatuu. Kylmä sota päättyy. Tiananmenin aukion verilöyly Kiinassa. Suomi Euroopan neuvoston jäseneksi.

1989

1990

Neuvostoliitto hajoaa ja YYA-sopimus raukeaa.

1991

Uusi asunto-osakeyhtiölaki ja kiinteistöverolaki voimaan.

1992

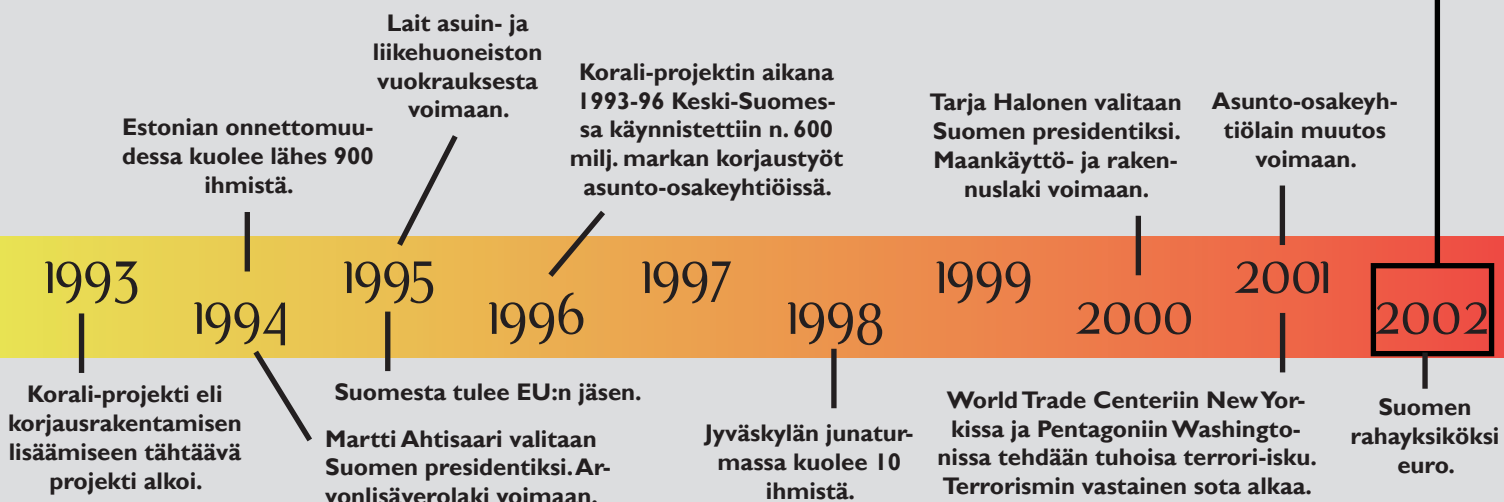


Asunto Oy Jyväskylän Ruthinharju edustaa 1990-luvun lopun rakentamista Jyväskylän keskustassa.

Yhdistys luopuu Jyväskylän Talokeskuksesta 2002

Vuonna 2002 Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys päätti luopua omistamistaan Jyväskylän Talokeskus Oy:n osakkeista ja myi osuutensa ISS-Suomi Oy:lle.

Samana vuonna yhdistys perusti KKY-Palvelu Oy:n, jonka tehtävänä on lähinnä materiaalityöntä, tiedonvälitys ja muu Kiinteistöyhdistystä tukeva ja avustava toiminta.



Yhdistyksen tavoitteita 2000-luvulla

Tulevaisuus

Keski-Suomen Kiinteistöyhdistyksen tärkeimpiä tehtäviä on toimia jäsentensä edunvalvojana ja vaikuttajana tavoitteenaan hyvän asumisen edellytysten luominen.

Yhdistyksen tavoitteena on jäsentensä monipuolinen palvelu ja tehtävänä tiedottaa, neuvoa ja kouluttaa jäsenistöään kiinteistöpitoon liittyvissä asioissa. Neuvonnalla ja tiedottamisella yhdistys välittää alan asioista oikeaa tietoa ja tarjoaa oikeat ratkaisut käsillä oleviin kysymyksiin. Koulutuksen tavoitteena on pitää jäsenkunnan tieto- ja taitotaso ajan tasalla kiinteistöalan määräysten ja lakien muuttuessa.

Yhdistyksen tehtävänä on jäsenistönsä etujen valvominen seuraamalla kiinteistöalan kehitystä ja osallistumalla aktiivisena vaikuttajana ajankohtaiseen keskusteluun.

Kiinteistöalan suurimpana haasteena voidaan pitää pätevän ja osaavan henkilöstön saamista alalle ja alalla olevan henkilöstön koulutuksen ja osaamisen varmistamista. Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys on päättänyt tukea tätä tavoitetta perustamalla juhlarahaston, jonka tuotoilla ja saaduilla lahjoituksilla tuetaan toimialueen kiinteistöalan ammattilaisten koulutusta ja tutkimustoimintaa.



Yhdistyksen hallitus vuonna 2003. Vasemmalta oikealle varapuheenjohtaja Reijo Aalto, toiminnanjohtaja Paavo Jussila, jäsenet Tero Vuorinen, Kirsti Ahonen, puheenjohtaja Taisto Pekkala, jäsenet Markku Ikkala, Pekka Björksten, Hannu Karstinen, Urho Leppänen, Jarmo Eräjärvi, Ari Viinikainen ja Heikki Valkonen. Poissa ovat jäsenet Raimo Katajamäki, Ismo Savolainen ja Leena Tuominen.

2003

Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry. 100 vuotta
17.6.2003 yhdistyksen satavuotisjuhlat Jyväskylän kaupunginteatterissa
23.11.2003 juhlakonsertti Jyväskylän kaupunginteatterissa

KESKI-SUOMEN
KIINTEISTÖYHDISTYS

1903. 2003
Hyvän asumisen puolesta

Jyväskylän Talonmistajain Yhdistyksen jäsenkirja

Järjestyk- nro	Talon nro	Ensimmäinen sisään kirjattu 1903, Omistajan tai hoitajan nimi 1904.	Sisään- kirjatus- maksu	Muusi- maksu	Muistut- telusio.
1.	22.	Edo. Sid. Wäätänen, toimittaja.	2.	2	94
2.	18.	Wille. Oksanen, kauppias	2.	2	94.
3.	25.	Joh. Tammila, uskuri.	2	2	94
4.	123.	A. Fagerholm, siirtola.	2.	2	94.
5.	16.	A. Muttunen, kauppias	2.	2	94.
6.	131.	K. J. Backman, ratamestari.	2.	2	94.
7.	67.	A. W. v. Feueyberg, hovineuvos.	2.	2	94.
8.	104.	G. Flinck, postiljoni.	2.	2	94.
9.	42.	Joh. Wäistli, kauppias	2.	2	94.
10.	134.	M. Jänntti asiantia.	2.	2	94.
11.	78.	N. Wahlgren, ravintolailija.	2.	2	94.
12.	79.	H. J. Göblom, levyseppä	2	2	94
13.	52.	Joh. Rosenberg, kauppias	2	2	94
14.	85.	Emil Ahlqvist, prokuristi	2.	2	94.
15.	84.	Thom. Caunelin, metsähenki	2.	2	94.
16.	74.	Eug. Mansnerus apteekari.	2	2	94
17.	66.	J. W. v. Liljeström, apuristi			1904
18.	144.	Sef. Heikkänen, asiantia	2	2	hassakki hint.
19.	73.	H. Aug. Hagfors, Johnori.	2	2	
20.	27/100.	F. H. Ohman	2	2	
21.	87.	Gust. O. Johanson	2	2	
22.	15.	K. Kouri	2	2	
23.	99.	M. F. Heikkilä	2	2	
24.	7.	Joh. J. Järvelin myynyt	2		
25.	219.	J. E. Korvelius	2	2	
26.	136.	J. Riikinen	2	2	
27.	35/47	Julius Johansson	2.	4	

Jyväskylän Talonmistajain Yhdistyksen jäsenkirja vuodelta 1903.

Tämän julkaisun tekijät

Toimitus ja taitto **Tuomo Björksten**
Maailmanhistorian aikajana **Anna Pirttiniemi**
Kansikuvien 3D-mallinnus **Arkkitehtitoimisto**
Jukka Tikkanen Oy (taiteilijan näkemys)

100-vuotisjuhlasymboli
Mainostoimisto Libero Oy
Painopaikka **Keuruun Lautupaino**

Julkaisija **Keski-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.**
Tuotanto **Tuomo-Media**

Jyväskylässä syyskuussa 2004



