

VUOSIKERTOMUS VUODELTA 2024

Talouteen ja erityisesti asumisen hintoihin vaikutti edelleen Venäjän hyökkäys Ukrainaan ja siitä johtuvat energia- ja materiaalipula. Erityisesti Lahdessa ja Heinolassa asumisen kustannukset nousivat Suomen Kiinteistöliiton indeksitaloselvityksen mukaan. Toimintavuonna 2024 Kiinteistöliitto Päijät-Häme täytti 118 vuotta.

YLEISTÄ KIINTEISTÖNPIDOSTA JA KUSTANNUKSISTA 2024

Toiminta oli laaditun toimintasuunnitelman, sääntöjen ja toimintaperiaatteiden mukaista. Yhdistyksen jäsenmäärä kasvoi edelleen. Jäsenmäärä vuoden 2024 lopussa oli 1997.

Indeksitalovertailussa Lahti on kymmenen suurimman kaupungin joukossa toiseksi kallein heti Helsingin jälkeen. Heinola on koko valtakunnan vertailussa sijalla 6, kun se edellisellä vuonna oli 8.

HALLINTO**Varsinainen yhdistyksen kokous**

Varsinainen yhdistyksen kokous pidettiin 19.3.2024 Sokos Hotelli Seurahuoneella, Lahti.

Hallituksen kokoonpano ja kokoukset:

Hallituksen jäsenmäärä oli 12 jäsentä. Hallituksen puheenjohtajana toimi Tapio Ojala. Varapuheenjohtajana toimi Merja Ailama-Mäkitalo. Hallitus kokoontui tilikauden aikana 7 kertaa.

Hallituksen jäsenet

Tapio Ojala, pj	As Oy Honkakyttö, hpj	Lahti
Merja Ailama-Mäkitalo	As Oy Lahden Säästöharju	Lahti
Jukka Anttonen	As Oy Kotikannas, hpj	Lahti
Markus Grahn	As Oy Liipolanpuisto, hpj	Lahti
Tapio Matila	Kiint Oy Vääksyn Apteekintalo, hpj	Lahti
Mika Nyman	Toimitila- ja kiinteistöasiantuntija	Vantaa
Ilkka Pollari	Toimitusjohtaja	Lahti
Risto Rautemaa	As Oy Naapuri, hpj	Lahti
Antti Tiihonen	As Oy Pestikatu 6-8, hpj	Lahti
Eija Villberg-Kilpinen	As Oy Honkakirsi, hpj	Lahti
Anne Virtanen	As Oy Susisuontie 2-4, hpj	Heinola
Erkki Wahlfors	As Oy Salpaus, hpj	Lahti

Tilintarkastajat:

Varsinaisena tilintarkastajana oli Sari Häyrynen, HT ja varatilintarkastajana Tilintarkastusyhteisö Ernst & Young Oy.

Toimikunnat:**Työvaliokunta:**

Tapio Ojala (pj), Merja Ailama-Mäkitalo, Jukka Anttonen, Ilkka Pollari, Eija Villberg-Kilpinen ja Antti Tiihonen.

T&K toimikunta:

Markus Grahn, Tapio Matila, Antti Tiihonen (pj), Erkki Wahlfors

Osaamisen kehittämisen toimikunta

Merja Ailama-Mäkitalo (pj), Mika Nyman, Risto Rautemaa ja Anne virtanen.

Vaalitoimikunta

Jarkko Hellstén (pj), Marianna Jokela, Harri Seppä.

Asunto-osakeyhtiötoimikunta

Vuonna 2020 perustettu Asunto-osakeyhtiötoimikunta, jonka jäsenet olivat jäsentaloyhtiöiden hallituksen puheenjohtajia. Toimikunnan tehtävänä on kartoittaa jäsenten tarpeita ja antaa yhdistykselle lausuntoja sen toiminnan kehittämisestä.

Jäsenet: Ulla-Maija Kemppi (pj), Miika Hovi, Mirja Järvinen, Raimo Kiljunen, Heikki Leppähaara, Jari Nummela, Harri Numminen, Kristian Nyberg, Satu Oinas, Päivi Rautiainen, Risto Rosendahl, Kenneth Stenbäck, Pekka Ulvas.

YHDISTYKSEN TOIMIPISTE JA HENKILÖKUNTA

Yhdistyksen toimipiste on osoitteessa: Hämeenkatu 9 hsto 11, 15110 Lahti. Yhdistyksen toimihenkilöt: toiminnanjohtaja Hanna Koskela ja järjestösihteeri Sinikka Huurinainen. Yhdistyksessä aloitti jäsenkoordinaattorina 1.2.2025 Emma Loikala, kun Sinikka Huurinainen jäi eläkkeelle 31.1.2025.

YHDISTYKSEN OMISTAMAT TILAT JA NIIDEN KÄYTTÖ

Yhdistys omistaa osoitteessa Hämeenkatu 9, Lahti sijaitsevasta kiinteistöyhtiö Lahden Seudun Maakuntatalo Oy:stä kuusi erillistä osakehuoneistoa, joista vuokrattu 3 kpl ja yhdistyksen omassa käytössä 3 kpl Lisäksi yhdistys omistaa asunto-osakkeen 1h+k, 44,5 m2 osoitteesta Rauhankatu 11 B 30. ja 2h+kk, 47,0 m2 osoitteesta Uudenmaankatu 9 A 18, Lahti.

Alla selvitys yhdistyksen omistamista tiloista ja niiden käyttäjistä.

Toimistohuoneisto Hämeenkatu 9 A 19	97 m2	vuokrattu; Isännöinti-Duo Oy
Toimistohuoneisto Hämeenkatu 9 A 20	337 m2	
Toimisto / asuinhuoneisto Hämeenkatu 9 A 21	47 m2 2h+kk	vuokrattu asuntokäyttöön
Huoneistot Hämeenkatu 9 hsto 11 ja 12	62 m2	Kiinteistöliitto Päijät-Hämeen toimistona
Varasto Hämeenkatu 9 A 1	42 m2	Kiinteistöliitto Päijät-Hämeen varastona
Asuinhuoneisto Uudenmaankatu 9 A 18	47 m2 2h+kk	vuokrattu asuntokäyttöön
Asuinhuoneisto Rauhankatu 11 B 30	44,5 m2 1-2 h+k	vuokrattu asuntokäyttöön 10/2024 asti
Autohallipaikka Hämeenkatu 9 A	11 kpl	Vuokrattu 10

YHDISTYKSEN MUU OMISTUS

- Päijät-Hämeen Kiinteistötieto Oy, jonka yhdistys omistaa 100 %:sti. Se on perustettu hoitamaan liiketoiminnanluontoisia toimia, kuten Päijät-Hämeen Kiinteistöviesti –lehden julkaisu- toimintaa.
- Talokeskus Yhtiöt Oy:n osakkeita 1004 kpl, omistusosuus 8,37 %.

- Päijät-Hämeen Osuuspankin tuotto-osuuksia 500 kpl, arvo 50.000,00 €.
- Osakkeita Kesko B 350 - 1400 kpl, Nokia 1800 kpl, Nordea Bank FDR 1500 kpl, Outokumpu 3500 kpl. Osakkeiden arvo 31.12.2024 on 59 869,40 euroa.
- Index Varainhoito Oy:n salkun markkina-arvo arvo 31.12.2024 on 1 137 078,16 euroa
- UB Suomi Kiinteistöt arvo 31.12.2024 on 202 856,68 euroa.

KOULUTUS

Yhdistys järjesti toimintavuoden aikana 17 erilaista jäsen- ja koulutustilaisuutta, joissa osallistujia oli kaikkiaan 1246.

Päijät-Hämeen neljäs Taloyhtiöpäivä pidettiin 24.10.2024. Tapahtuman kävijämäärä oli noin 300 henkilöä. Taloyhtiöpäivän yhteydessä palkittiin Päijät-Hämeen Paras taloyhtiö -kilpailun voittaja. Kilpailun teemana oli ”Elämä ikäihmisenä taloyhtiössä”. Kilpailun voitti As Oy Tommolankatu 6. Valtakunnallisia Kiinteistöliiton järjestämiä webinaareja pidettiin lähes viikoittain.

Jäsentilaisuudet 1.1.- 31.12.2024		
Aihe	Paikka	Osanottajia
1. Isännöitsijöiden energia-aamu	Lahti	24
2. Asumiskustannusten kehitys- ja näkymät	Lahti	53
3. RAKSA aamuseminaari	Lahti	170
4. Ajankohtaista pelastuslaitokselta. PJ-klubi	Lahti	60
5. Kiinteistöaamu Heinolassa	Heinola	31
6. Taloyhtiötapahtuma 2024	Helsinki	36
7. Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta ammattilaiset	Lahti	29
8. Ajankohtaista kiinteistöjuridiikasta hallitusväki	Lahti	80
9. Energiakulut kuriin	webinaari	52
10. Risteily puheenjohtajille	Tallinna	50
11. Taloyhtiön viestintäsuunnitelma	Lahti	53
12. Energiailta	Heinola	34
13. Energiailta	Lahti	150
14. Taloyhtiöpäivä 24.10.	Lahti	300
15. Isännöitsijöiden brunssiaamu	Lahti	30
16. Hallitus ja asumisen arki	Lahti	120
17. <u>Asunto-osakeyhtiö laki</u>	Heinola	50
Yhteensä		1262

HANKEET

Kiinteistöliitto Päijät-Häme ry toteutti vuonna 2024 seuraavia hankkeita:

- 1) Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö hanke, päättyy 31.1.2025
- 2) Taloyhtiöiden säädöt kehityshanke, jatkuu 2025
- 3) ”Perustajaurakointina toteutetun uudisrakennuskohteen hallinnonluovutuksen asiakirjojen luovuttamisen puutteet ja ongelmat.” lopputyö, jatkuu 2025
- 4) NYT-Yrityskylä, jatkuu 31.5.2027

VIESTINTÄPALVELUT

Sähköinen uutiskirje lähetettiin 10 kertaa. Avausprosentti uutiskirjeissä oli keskimäärin 50 %.

Kiinteistömedia Oy:n julkaisema valtakunnallinen Suomen Kiinteistölehti (10 numeroa/vuosi) lähetetään jäsentaloyhtiön puheenjohtajalle. Kiinteistöliitto Päijät-Hämeen julkaisema Päijät-Hämeen Kiinteistöviesti (2 numeroa) menee noin 47 000 talouteen Päijät-Hämeessä, kerros- ja rivitaloihin.

JÄSENET

Yhdistyksen jäsenistö koostuu asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöistä. Vuoden lopussa yhdistyksen jäsenmäärä oli alajäsenineen 1996 ja yksi kunniajäsen, yhteensä 1997 jäsentä.

Jäsenmäärät kunnittain:

Lahti	1376
Asikkala	70
Hollola	202
Orimattila	88
Heinola	215
Sysmä	17
Kärkölä	12
Padasjoki	8
Hartola	2
Iitti	2
Lappeenranta	1
Kuhmoinen	1
Lapinjärvi	1

OSALLISTUMINEN SUOMEN KIINTEISTÖLIITON TOIMINTAAN

Hallitus, jäsen,	Tapio Ojala
Työvaliokunta, jäsen,	Tapio Ojala
Asunto-osakeyhtiö-toimikunta, jäsen	Eija Villberg-Kilpinen
Isännöintipalvelut -toimikunta, jäsen,	Ilkka Pollari
Järjestötoimikunta, jäsen,	Hanna Koskela
Korjausrakentamistoimikunta, jäsen,	Tapio Matila
Vaalitoimikunta, jäsen,	Merja Ailama-Mäkitalo
Vuokratalovaliokunta, jäsen,	-
Digitaaliset palvelut, jäsen	Antti Tiihonen
Veroasioiden toimikunta, jäsen	Mika Nyman

6.4.2024 Porissa pidetyillä Suomen Kiinteistöliiton liittokokoukseen yhdistyksestä osallistui toiminnanjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja.

OSALLISTUMINEN JA EDUSTAMINEN ALAN YRITYKSISSÄ JA ALAAN LIITTYVÄSSÄ TOIMINNASSA

Toimintakauden aikana yhdistyksen hallituksen jäsenet, toiminnanjohtaja ja yhdistys oli edustettuna mm. seuraavissa alan yrityksissä ja alan toiminnassa:

Talokeskus Yhtiöt Oy, hallituksen jäsen, Tapio Ojala

Lisäksi toiminnanjohtaja on ollut jäsenenä mm. seuraavissa kiinteistöalaan liittyvissä toimielimissä, tutkimusprojekteissa ja työryhmissä:

- Lahden hissi- ja esteettömyys työryhmä
- Raksa toimikunta
- Lahti City ry, hallituksen puheenjohtaja

- Kiinteistöfoorumin jäsen
- “Dikkaa” hankkeen ohjausryhmän puheenjohtaja
- “City Faces” hankkeen ohjausryhmän puheenjohtaja
- Lahden kaupungin keskustan kehittämistyöryhmän jäsen

STIPENDIRAHASTO

Stipendirahaston arvo tilikauden päättyessä oli 36.059,12 euroa.

Vuonna 2024 maksettiin 4 000 euron stipendi Oik Yo Henry Lesellille lopputyön tekemisestä “Perustajaurakointina toteutetun uudisrakennuskohteen hallinnonluovutuksen asiakirjojen luovuttamisen puutteet ja ongelmat.” Lopputyö tehdään Itä-Suomen yliopistolle.

HALLITUKSEN KOULUTUS-, KOKOUS- JA SEMINAARIMATKA

Hallitus teki koulutus-, kokous- ja seminaarimatkan 3.-5.10.2024 Nizzaan. Matka tehtiin yhteistyössä Elävät kaupunkikeskustat ry:n, Suomen Kiinteistöliitto ry:n ja Itä-Suomen Kiinteistöliitto ry:n kanssa.

ARVIO TULEVASTA KEHITYKSESTÄ

Yhdistyksen toiminta jatkuu nykyisessä laajuudessa niin toiminnallisesti, kuin alueellisestikin. Varsinaisten jäsenten määrän ennakoidaan ylittävän tulevan toimikauden aikana 2030 jäsentä. Muutoinkin toiminnan oletetaan jatkuvan vakaana, eikä sille ole taloudellisia ja toiminnallisia uhkatekijöitä.

TALOUS

Tilikauden tulos osoittaa alijäämää -142 627,39 euroa. Alijäämä johtuu yhdistyksen omistamien asuin- ja liikehuoneistojen arvon alaskirjauksista. Ilman alaskirjauksia tulos olisi ollut ylijäämäinen 8 202,41 euroa.

Yhdistyksen maksuvalmius oli koko toimintakauden ajan hyvä.

Lahdessa 18.2.2025

Kiinteistöliitto Päijät-Häme ry

HALLITUS