

VUOSIKERTOMUS VUODELTA 2025

Toimintavuonna 2025 Kiinteistöliitto Päijät-Häme täytti 119 vuotta.

YLEISTÄ KIINTEISTÖNPIDOSTA JA KUSTANNUKSISTA 2025

Toiminta oli laaditun toimintasuunnitelman, sääntöjen ja toimintaperiaatteiden mukaista. Yhdistyksen jäsenmäärä väheni. Jäsenmäärä vuoden 2025 lopussa oli 1988 jäsentä, joista alajäseniä oli 83 yhtiötä.

Indeksitalovertailussa Lahti on kymmenen suurimman kaupungin joukossa toiseksi kallein heti Helsingin jälkeen. Heinola on koko valtakunnan vertailussa sijalla 6.

HALLINTO**Varsinainen yhdistyksen kokous**

Varsinainen yhdistyksen kokous pidettiin 19.3.2025 Lahden Urheilu- ja messukeskuksessa.

Yhdistys uudisti strategiansa Suomen Kiinteistöliitto ry ”Kotisi asialla” strategian pohjalta.

Yhdistyksen toiminnan hyvä hallinto varmistetaan sääntöjen lisäksi hallituksen vahvistamalla ohjesäännöllä ja sijoitusohjeella sekä vuosikokouksen 2025 hyväksymällä vaalitoimiohjeella.

Hallituksen kokoonpano ja kokoukset:

Hallituksen jäsenmäärä oli 12 jäsentä. Hallituksen puheenjohtajana toimi Tapio Ojala. Varapuheenjohtajana toimi Merja Ailama-Mäkitalo. Hallitus kokoontui tilikauden aikana 8 kertaa.

Hallituksen jäsenet

Tapio Ojala, pj	As Oy Honkakyttö, hpj	Lahti
Merja Ailama-Mäkitalo, vpj	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
Ulla-Maija Kemppi	As Oy Lahden Huovilankulma, hpj	Lahti
Ilkka Pollari	toimitusjohtaja	Lahti
Risto Rautemaa	As Oy Naapuri, hpj	Lahti
Reijo Reponen	Lahden Lounatuuli As Oy, 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

Hallituksen jäsenistä erovuorossa oli 6 henkilöä eli Merja Ailama-Mäkitalo, Jukka Anttonen, Mika Nyman, Ilkka Pollari, Antti Tiihonen ja Erkki Wahlfors. Hallituksen erovuoroisista Erkki Wahlfors ilmoitti, ettei jatka hallituksessa. Mika Nymania ei valittu uudelle kaudelle. Muut entiset hallituksen jäsenet valittiin jatkamaan hallituksessa. Uutena jäsenenä hallitukseen valittiin Ulla-Maija Kemppi ja Reijo Reponen.

Tilintarkastajat:

Tilintarkastusyhteisönä oli Ernst & Young Oy. Vastuullinen tilintarkastaja oli Terhi Laiho.

Toimikunnat:**Työvaliokunta:**

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

T&K toimikunta:

Antti Tiihonen (pj), Markus Grahn, Tapio Matila ja Reijo Reponen.

Osaamisen kehittämisen toimikunta

Risto Rautemaa (pj), Merja Ailama-Mäkitalo, Ulla-Maija Kemppi ja Anne Virtanen.

Vaalitoimikunta

Jarkko Hellstén, Marianna Jokela ja 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 kehittämistä.

Jäsenet: Miika Hovi, Mirja Järvinen, Raimo Kiljunen, Jari Nummela, Harri Nummela, Kristian Nyberg, Heikki Leppävaara, Päivi Rautiainen, Pekka Ulvas ja uusina jäseninä Eeva Teelahti, Hanna Vihervuori ja Erkki Wahlfors.

Hallitus nimitti 2025 Omaisuustyöryhmän miettimään yhdistyksen omaisuuden hallintaa sekä viestintätyöryhmän osana Osaamisen kehittämisen työryhmää tekemään yhdistykselle viestintäsuunnitelman.

YHDISTYKSEN TOIMIPISTE JA HENKILÖKUNTA

Yhdistyksen toimipiste on osoitteessa: Hämeenkatu 9 hsto 11, 15110 Lahti. Yhdistyksen toimihenkilöt ovat toiminnanjohtaja Hanna Koskela ja jäsenkoordinaattori Emma Loikala.

YHDISTYKSEN OMISTAMAT TILAT JA NIIDEN KÄYTTÖ

Yhdistys omistaa osoitteessa Hämeenkatu 9, Lahti sijaitsevasta kiinteistöyhtiö Lahden Seudun Maakuntatalo Oy:stä kuusi erillistä osakehuoneistoa, joista vuokrattu 2 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 m ²	vuokrattu; Isännöinti-Duo Oy
Toimistohuoneisto Hämeenkatu 9 A 20	337 m ²	tyhjillään
Toimisto / asuinhuoneisto Hämeenkatu 9 A 21	47 m ² 2h+kk	vuokrattu asutokäyttöön
Huoneistot Hämeenkatu 9 hsto 11 ja 12	62 m ²	Kiinteistöliitto Päijät-Hämeen toimistona
Varasto Hämeenkatu 9 A 1	42 m ²	Kiinteistöliitto Päijät-Hämeen varastona
Asuinhuoneisto Uudenmaankatu 9 A 18	47 m ² 2h+kk	vuokrattu asutokäyttöön

Asuinhuoneisto Rauhankatu 11 B 30	44,5 m2 1h+k	vuokrattu asutokäyttöön
Autohallipaikka Hämeenkatu 9 A	11 kpl	Vuokrattu 10, yksi yhdistyksen käytössä

YHDISTYKSEN MUU OMISTUS

- Päijät-Hämeen Kiinteistötieto Oy, jonka yhdistys omistaa 100 %:sti. Se on perustettu hoitamaan liiketoiminnanluontoisia toimia, kuten Päijät-Hämeen Kiinteistöviesti –lehden julkaisutoimintaa.
- Talokeskus Yhtiöt Oy:n osakkeita 1004 kpl, omistusosuus 8,67 %.
- Päijät-Hämeen Osuuspankin tuotto-osuuksia 500 kpl, arvo 50.000,00 €.
- 1600 euroa Osakkeita Kesko B 350–1400 kpl, Nokia 1800 kpl, Nordea Bank FDR 1500 kpl, Outokumpu 3500 kpl. Arvo yhteensä 71 857,60 euroa
- Index Varainhoito Oy:n salkun markkina-arvo arvo 31.12.2025 oli 1 561 466,81 euroa
- UB Suomi Kiinteistöt arvo 31.12.2025 oli 195 385,21 euroa

KOULUTUS

Yhdistys järjesti toimintavuoden aikana 20 erilaista jäsen- ja koulutustilaisuutta, joissa osallistujia oli kaikkiaan 1150.

Päijät-Hämeen viides Taloyhtiöpäivä pidettiin 23.10.2025. Tapahtuman kävijämäärä oli noin 300 henkilöä. Taloyhtiöpäivän yhteydessä palkittiin Päijät-Hämeen Paras taloyhtiö -kilpailun voittaja. Kilpailun teemana oli ”Yhteistyö taloyhtiössä”. Kilpailun voitti As Oy Lahden Aukusti.

Valtakunnallisia Kiinteistöliiton järjestämiä webinaareja pidettiin lähes viikoittain.

Jäsentilaisuudet 1.1.- 31.12.2025		
Aihe	Paikka	Osanottajia
1. 23.1.2025 Ammatti-isännöitsijöiden aamukahvi, sisäverkko (DNA)	Lahti	21
2. 4.2.2025 Kuntavaalitenti Triossa	Lahti	23
3. 20.2.2025 Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö	Lahti	38
4. 7.2.2025 Raksa-seminaari	Lahti	161
5. 23.4.2025 Lämmitystapamuutokset taloyhtiössä (ml. maalämpö)	Lahti	47
6. 29.4.2025 Messumatka Taloyhtiö 2025-tapahtumaan	Helsinki	40
7. 14.5.2025 Energia-aamu Heinolassa	Heinola	25
8. 18.6.2025 Kesäteatteri	Heinola/Lahti	90
9. 9.8.2025 Perinteinen jalkapallo-ottelu	Lahti	35
10. 28.8.2025 Perinteinen 5-ottelu	Lahti	26
11. 26.8.2025 Aamutilaisuus kuntapäätäjille	Lahti	40
12. 29.8.2025 Syysristeily jäsenille	Tallinna	50
13. 1.10.2025 Isännöitsijäbrunssi	Lahti	28
14. 8.10.2025 Kuljetus Päijät-Hämeestä Kiinteistömessuille	Lahti/Helsinki	31
15. 23.10.2025 Taloyhtiöpäivä	Lahti	300
16. 29.10.2025 Taloyhtiön strategia:		

aloitusseminaari	Lahti	42
17. 7.11.2025 Pikkujoulut	Lahti	41
18. 19.11.2025 Ohjelmoitavat säätäjät taloyhtiöiden käyttöön	Lahti	46
19. 25.11.2025 Meteliä ja maksuhäiriöitä – taloyhtiön	Lahti	52
20. 9.12.2025 Taloyhtiön strategia-työpajat toimintakeinot	Lahti	14
Yhteensä		1150

KIINTEISTÖLIITON WEBINAARIT 2025

Webinaareja oli vuoden aikana yhteensä 29. Osallistujia Päijät-Hämeestä oli keskimäärin 8.

VIESTINTÄPALVELUT

Sähköinen uutiskirje lähetettiin 10 kertaa. Avausprosentti uutiskirjeissä oli keskimäärin 40,29 %.

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 1988 ja yksi kunniajäsen.

Jäsenmäärät kunnittain:

Lahti	1 459
Asikkala	69
Hollola	130
Orimattila	95
Heinola	183
Sysmä	22
Kärkölä	13
Padasjoki	9
Hartola	2
Iitti	2
Lappeenranta	1
Kuhmoinen	2
Lapinjärvi	1

OSALLISTUMINEN SUOMEN KIINTEISTÖLIITON TOIMINTAAN

Hallitus, jäsen,	Tapio Ojala
Työvaliokunta, jäsen,	Tapio Ojala
Hallitus, jäsen,	Merja Ailama-Mäkitalo
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, 05/2025 alkaen Jukka Anttonen

Digitaaliset palvelut, jäsen
Veroasioiden toimikunta, jäsen

Antti Tiihonen
Mika Nyman

11.4.2025 Lappeenrannassa pidettyyn Suomen Kiinteistöliiton liittokokoukseen yhdistyksestä osallistui Merja Ailama-Mäkitalo, Markus Grahn, Hanna Koskela, Tapio Ojala, Risto Rautemaa ja Eija Villberg-Kilpinen.

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 keskustan kehittämisen työryhmän jäsen
- Raksa toimikunnan jäsen
- Lahti City ry, hallituksen puheenjohtaja
- Kiinteistöfoorumin jäsen
- Lahden hissi- ja esteettömyys työryhmän jäsen

STIPENDIRAHASTO

Stipendirahaston arvo tilikauden päättyessä oli 28 600 euroa.

Vuonna 2025 maksettiin 4 000 euron stipendi Hallintotieteiden maisteri (oikeustieteiden laitos) Henry Lesellille lopputyöstä “Uudiskohteen hallinnonluovutuksen asiakirjojen luovuttamisen puutteiden vaikutukset ja prosessin kehittäminen”. Lopputyö hyväksyttiin Itä-Suomen yliopistossa.

HANKKEET 2025

Yhdistys toteutti vuonna 2025 seuraavia hankkeita:

- Ikä- ja muistiystävällinen taloyhtiö, yhdessä muiden yhdistysten sekä YM kanssa. Päättyi 31.1.2026
- NYT Yrityskylä, yhdessä Kanta-Hämeen Kiinteistöliiton sekä HyRiMän kiinteistöyhdistyksen kanssa
- Kaukolämmön kulutuksen ja huipputehon optimointi kiinteistöautomaation avulla, ns. Säätohanke, Joonatan Luukan lopputyö sekä siihen liittyvät tapahtumat
- Hallinnan luovutus ja asiakirja puutteet, Henry Lesell pro gradu (julkaistu Edilexissä)

HALLITUKSEN KOULUTUS-, KOKOUS- JA SEMINAARIMATKA

Hallitus teki koulutus-, kokous- ja seminaarimatkan 25.-28.9.2025 Italiaan Milanoon. Matka tehtiin yhteistyössä Koneen, DNA:n, Rezulton ja Lahden Putkihuollon 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 ylijäämää - 30 364 euroa.
Yhdistyksen maksuvalmius oli koko toimintakauden ajan hyvä.

Lahdessa 3.3.2026

Kiinteistöliitto Päijät-Häme ry

HALLITUS