

1 §

NIMI JA KOTIPAIKKA

Yhdistyksen nimi on Suomen Kiinteistöliitto ry, ruotsiksi Finlands Fastighetsförbund rf. Epävirallinen englanninkielinen nimi on Finnish Real Estate Federation. Yhdistyksestä käytetään näissä säännöissä nimitystä liitto.

Liiton kotipaikka on Helsinki ja toimialue on koko maa.

2 §

TARKOITUS JA TOIMINTAMUODOT

Liiton tarkoituksena on kiinteistöalan johtavana valtakunnallisena etujärjestönä

- toimia jäsentensä yhdyssiteenä ja valvoa niiden yleisiä ja yhteisiä etuja,
- toimia kiinteistöalan yhteisten pyrkimysten ja päämäärien hyväksi yhteiskunnallisena vaikuttajana ja kiinteistöalan yhteisenä edunvalvojana,
- nostaa kiinteistöalan arvostusta ja kehittää alan yleistä kilpailukykyä,
- edistää kiinteistöomaisuuden kunnossapidämisen ja ylläpitämisen yleisiä edellytyksiä Suomessa.

Tarkoitustaan liitto toteuttaa:

- järjestämällä neuvontatoimintaa, keskustelu- ja esitelmätilaisuuksia sekä muita koulutustilaisuuksia,
- tutkimalla ja tilastoimalla kiinteistöalaa,
- tiedottamalla ja harjoittamalla julkaisutoimintaa,
- avustamalla tiedotusvälineitä ja muita media-alan toimijoita sekä eri järjestöjä kiinteistöalaa koskevissa asioissa
- toimimalla viranomaisten ja kiinteistöjen edustajien yhdyssiteenä,
- ylläpitämällä yhteyksiä alan ulkomaisiin järjestöihin sekä
- tukemalla muuta liiton tarkoitusta edistävää toimintaa.

Toimintansa tukemiseksi liitto voi ottaa vastaan lahjoituksia ja testamentteja, hakea avustuksia ja apurahoja. Liitto voi omistaa toimintaansa varten tarpeellista kiinteätä ja irtainta omaisuutta.

3 §

JÄSENET

Liiton jäseneksi voidaan hyväksyä kiinteistöalalla toimiva oikeuskelpoinen yhteisö.

Hyväksytty liittokokouksessa 23.3.2013
Rekisteröity 21.10.2013

Jäsenet voivat olla alueellisesti toimivia kiinteistöyhdistyksiä, näiden muodostamia alueyhdistyksiä, valtakunnallisia toimialayhdistyksiä tai useamman kuin yhden kiinteistöyhdistyksen alueella toimivia 1 momentin mukaisia yhteisöjä eli suorajäseniä.

Liittokokouksella on oikeus hallituksen esityksestä kutsua liitolle kunniapuheenjohtajiksi liiton tai sen jäsenten toiminnassa erityisesti ansioituneita henkilöitä.

Liittokokouksella on oikeus hallituksen esityksestä kutsua liitolle kunniajäseniksi liiton tai sen jäsenten toiminnassa ansioituneita henkilöitä.

Saavutetut jäsenoikeudet säilyvät.

4 §

YHTEISTOIMINTA-ALUEET

Hallitus vahvistaa tarvittaessa kiinteistöyhdistysten yhteistoiminta-alueet kiinteistöyhdistysten yhteisestä esityksestä.

Kiinteistöyhdistykset voivat toimia yhteistyössä yhteistoiminta-alueella ja samalla lisäksi kuulua jäsenenä yhteistoiminta-alueella mahdollisesti toimivaan alueyhdistykseen.

5 §

KIINTEÄ LIITTOYHTEYS

Hallitus vahvistaa toimialueiden ja jäsenyyskriteereiden osalta kiinteistöyhdistysten ja alueyhdistysten säännöt sekä sääntöjen muutokset.

6 §

JÄSENYYDESTÄ EROAMINEN JA EROTTAMINEN

Hallitus hyväksyy ja erottaa jäsenet.

Jäsen voi erota liitosta ilmoittamalla siitä kirjallisesti hallitukselle tai liiton puheenjohtajalle tai ilmoittamalla eroamisestaan liittokokouksessa pöytäkirjaan merkittäväksi. Jos ilmoitus on tehty kesäkuun loppuun mennessä, eroaminen astuu voimaan eroamisilmoitusta lähinnä seuraavan kalenterivuoden alusta. Jos ilmoitus on tehty kesäkuun jälkeen, eroaminen astuu voimaan eroamisilmoitusta lähinnä seuraavan kalenterivuoden

Hyväksytty liittokokouksessa 23.3.2013
Rekisteröity 21.10.2013

heinäkuun alusta. Eroava jäsen on velvollinen maksamaan eroamisvuonna ja sitä ennen erääntyneet jäsenmaksunsa.

Jäsen, joka jättää kehotuksesta huolimatta vuoden ajalta jäsenmaksunsa maksamatta, voidaan erottaa. Jäsen voidaan myös erottaa, jos se toiminnallaan huomattavasti vahingoittaa liittoa. Erotettu jäsen menettää kaikki oikeutensa liittoon nähden, mutta on velvollinen maksamaan erottamisvuoden jäsenmaksun ja sitä ennen erääntyneet aikaisempien vuosien jäsenmaksunsa.

7 §**JÄSENMAKSUT**

Jäsen on velvollinen maksamaan liitolle vuosittain jäsenmaksun.

Kaikkien kiinteistöyhdistysten jäsenmaksu koostuu seuraavista osista:

- 1) perusmaksu kiinteistöyhdistyksen muitten kuin vuokranantajajäsenten sekä kannatusjäsenten luvun mukaisesti. Perusmaksu voidaan päättää alemmaksi niiden jäsenten osalta, joiden hallinnassa olevien tai omistamien rakennusten tilavuus on alle liittokokouksen päättämän rajan.
- 2) tilavuusjäsenmaksu, joka perustuu kiinteistöyhdistyksen jäsenten hallinnassa olevien ja omistamien rakennusten yhteistilavuudelle, huomioiden degressiivinen asteikko, jonka tilavuusluokkien rajat sekä kustakin tilavuusluokasta huomioonotettavat osuudet päätetään varsinaisessa liittokokouksessa.
- 3) vuokranantajamaksu kiinteistöyhdistyksen niiden vuokranantajajäsenten, jotka ovat luonnollisia henkilöitä, luvun mukaisesti. Muiden kiinteistöyhdistyksen vuokranantajajäsenten osalta kiinteistöyhdistyksen on maksettava liittokokouksen päättämä osa kiinteistöyhdistyksen näiltä jäseniltään perimistä jäsenmaksuista.

Lisäksi kiinteistöyhdistysten on maksettava liittokokouksen päättämä osa kiinteistöyhdistyksen omilta jäseniltään perimistä muista jäsenmaksuista, ei kuitenkaan kannatusjäsenmaksuista.

Alueyhdistysten, toimialayhdistysten ja suorajäsenten jäsenmaksun määräytymiseen sovelletaan 2-3 momenttien mukaisia jäsenmaksuosia.

Lisäksi toimialayhdistyksen on maksettava jäsenmaksuna liittokokouksen päättämä osa sen omilta jäseniltään perimien jäsenmaksujen kertymästä päätöstä edeltävänä vuonna.

Lisäksi suorajäsenen on maksettava jäsenmaksuna liittokokouksen päättämä osa sen asunto- ja kiinteistöliiketoiminnan liikevaihdosta.

Hyväksytty liittokokouksessa 23.3.2013
Rekisteröity 21.10.2013

Varsinainen liittokokous vahvistaa jäsenmaksuosien yksikköhinnat kullekin 3 pykälän 2 momentin mukaiselle jäsenyydelle erikseen kuten edellä on esitetty.

Mikäli kaksi tai useampi kiinteistöyhdistys toimii 4 pykälän mukaisesti samalla yhteistoiminta-alueella, hallituksen yhteistoiminta-aluejakoa koskevaa päätöstä seuraavasta vuodesta alkaen tilavuusjäsenmaksu määräytyy näiden osalta yhteistoiminta-alueen mukaan, ja kiinteistöyhdistyksen tilavuusjäsenmaksu on suhteellinen osa yhteistoiminta-alueelle määrätystä tilavuusjäsenmaksusta.

Jäsenen tulee suorittaa jäsenmaksunsa liitolle vuosittain liittokokouksen vahvistamaan ajankohtaan mennessä.

Jäsenen tulee toimittaa jäsenmaksun määräämiseksi tarvittavat tiedot liittoon tammikuun loppuun mennessä. Tietojen tulee perustua edeltävän vuoden viimeisenä päivänä olleeseen tilanteeseen.

8 §

LIITOKOKOUS

Liiton jäsenet käyttävät liiton ylintä päätösvaltaa liiton kokouksissa, joista käytetään nimitystä varsinainen liittokokous ja ylimääräinen liittokokous.

9 §

VARSINAINEN LIITOKOKOUS

Varsinainen liittokokous pidetään joka vuosi kesäkuun loppuun mennessä hallituksen määräämässä paikassa ja määräämänä aikana.

10 §

YLIMÄÄRÄINEN LIITOKOKOUS

Ylimääräinen liittokokous pidetään, kun liittokokous niin päättää tai kun hallitus katsoo sen tarpeelliseksi tai kun vähintään 1/10 liiton äänioikeutetuista jäsenistä pyytää sitä erityisesti ilmoitetun asian käsittelemistä varten. Tämä pyyntö on esitettävä kirjallisesti hallitukselle ja siinä on mainittava, minkä asian käsittelemiseksi kokousta halutaan.

Hallituksen on kutsuttava ylimääräinen liittokokous koolle kahden (2) kuukauden kuluessa pyynnön esittämisestä.

**11 §
KOKOUSKUTSU**

Hallituksen on toimitettava kutsu liittokokoukseen kullekin jäsenelle kirjeellä tai sähköpostitse jäsenen ilmoittamaan osoitteeseen, joka on lähetettävä vähintään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

Jäsenellä on oikeus saada haluamansa asia liittokokouksen käsiteltäväksi, jos se ilmoittaa siitä hallitukselle kirjallisesti kahta (2) kuukautta ennen liittokokousta niin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

**12 §
ÄÄNIOIKEUS**

Liittokokouksessa on kullakin kiinteistöyhdistyksellä ja toimialayhdistyksellä yksi ääni ja tämän lisäksi niin monta ääntä kuin on sen edellisenä kalenterivuonna liitolle maksamien jäsenmaksujen osuus kaikista liiton saamista jäsenmaksuista kerrottuna kahdellasadalla (200) ja pyöristettynä ylöspäin lähimpään kokonaislukuun.

Alueyhdistyksellä ei ole äänioikeutta.

Suorajäsenellä ei ole äänioikeutta.

Äänioikeuden edellytyksenä on, että kaikki edellisinä kalenterivuosina erääntyneet jäsenmaksut ovat maksettu ennen liittokokousta.

Jäsenellä on oikeus lähettää liittokokoukseen yhtä monta äänioikeutettua edustajaa kuin sillä on ääniä. Yksi edustajista käyttää kaikkia jäsenen ääniä, ja valtakirjaan on merkittävä muut jäsenen edustajat sijaantulojärjestyksessä.

Kunniapuheenjohtajalla, kunniajäsenillä, tilintarkastajilla, hallituksen jäsenillä, vaalitoimikunnan jäsenillä ja liiton toimihenkilöillä on puhe- ja läsnäolo-oikeus liittokokouksessa.

Liittokokous voi myöntää puhe- tai läsnäolo-oikeuden myös muille henkilöille.

13 §

VARSAINAISEN LIITTOKOKOUKSEN ASIAT

Varsinaisessa liittokokouksessa on:

Esitettävä:

1. tilinpäätös sekä tilintarkastuskertomus
2. vuosikertomus

Päätettävä:

1. tilinpäätöksen vahvistamisesta sekä vastuuvapaudesta hallitukselle ja muille vastuuvollisille.

Vahvistettava:

1. 6 pykälän mukaisten jäsenmaksuosien yksikköhinnat ja alennukset seuraavaksi kalenterivuodeksi sekä jäsenmaksujen eräpäivät.

Määrättävä:

1. liiton puheenjohtajan ja varapuheenjohtajien, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien sekä valiokuntien, toimikuntien ja jaostojen jäsenten palkkiot,
2. hallituksen jäsenten lukumäärä sekä
3. vaalitoimikunnan jäsenten lukumäärä.

Valittava:

1. hallituksen puheenjohtaja sekä vähintään yksi ja enintään kolme varapuheenjohtajaa,
2. hallituksen jäsenet erovuoroisten sijaan,
3. vaalitoimikunnan puheenjohtaja
4. vaalitoimikunnan jäsenet sekä
5. yksi tai kaksi tilintarkastajaa ja heille varatilintarkastajat

Käsiteltävä:

1. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

14 §

HALLITUS

Liiton asioita hoitaa hallitus. Hallitukseen kuuluu puheenjohtaja, vähintään yksi ja enintään kolme varapuheenjohtajaa ja sen lisäksi vähintään 10 ja

Hyväksytty liittokokouksessa 23.3.2013
Rekisteröity 21.10.2013

enintään 20 muuta jäsentä. Hallituksen puheenjohtajaa ja varapuheenjohtajia kutsutaan liiton puheenjohtajaksi ja varapuheenjohtajiksi.

Hallituksen jäsenten tulee edustaa tasapuolisessa suhteessa 3 pykälän mukaisia jäsenryhmiä, lukuunottamatta suorajäseniä, sekä 4 pykälän mukaisia yhteistoiminta-alueita.

Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajien toimikausi on yksi vuosi ja se päättyy vaalia seuraavan varsinaisen liittokokouksen päättyessä. Muiden jäsenten toimikausi on kaksi vuotta ja se päättyy vaalia seuraavan toisen varsinaisen liittokokouksen päättyessä.

Henkilöä ei voida valita hallituksen jäseneksi, jos hän täyttää 68 vuotta ennen uuden toimikauden alkua.

Hallitus on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ja vähintään puolet muista jäsenistä on läsnä kokouksessa.

Puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja kutsuu hallituksen koolle. Päätökset hallituksessa tehdään ehdottomalla ääntenemmistöllä. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, vaaleissa kuitenkin arpa.

15 §

HALLITUKSEN TEHTÄVÄT

Hallituksen tehtävänä on:

1. johtaa liiton toimintaa sääntöjen ja liittokokousten päätösten mukaisesti,
2. edustaa liittoa,
3. valmistella liittokokousten käsiteltäväksi tulevat asiat sekä asiat, joita liiton jäsenet sille esittävät,
4. laatia tilinpäätös ja vuosikertomus kalenterivuosittain,
5. laatia toimintasuunnitelma ja talousarvio,
6. laatia ehdotukset jäsenmaksuperusteiden yksikköhinnoiksi ja alennuksiksi kalenterivuosittain,
7. kutsua koolle liittokokous,
8. panna täytäntöön liittokokouksen päätökset,
9. ottaa toimitusjohtaja ja vahvistaa hänen tehtävänsä ja palkkansa,
10. hyväksyä liiton merkkiohjesääntö
11. palkita kiinteistöalalla ansioituneet henkilöt liiton ansiomerkillä tai mitalilla,
12. asettaa liiton työvaliokunta sekä muut tarvittavat valiokunnat, toimikunnat ja työryhmät,

Hyväksytty liittokokouksessa 23.3.2013
Rekisteröity 21.10.2013

13. asettaa toiminnan edellyttämät jaostot vuosittain valmistelemaan hallituksen niille antamia tehtäviä,
14. hyväksyä ja erottaa liiton jäsenet sekä
15. tehdä esitys liittokokoukselle liiton kunniapuheenjohtajista ja kunniajäsenistä.

16 § TYÖVALIOKUNTA

Työvaliokunta valmistelee hallitukselle esitettävät asiat sekä hoitaa hallituksen sille antamia tehtäviä. Työvaliokuntaan kuuluu liiton puheenjohtaja puheenjohtajana ja varapuheenjohtajat sekä enintään viisi muuta hallituksen keskuudestaan valitsemaa jäsentä.

Työvaliokunta kokoontuu liiton puheenjohtajan tai varapuheenjohtajan kutsusta. Työvaliokunta on päätösvaltainen, kun vähintään puolet työvaliokunnan jäsenistä, joista yhden tulee olla puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja, on paikalla.

17 § VAALITOIMIKUNTA

Varsinaisessa liittokokouksessa valitaan vuosittain vaalitoimikunta, joka tekee esityksen seuraavassa varsinaisessa liittokokouksessa valittavista liiton puheenjohtajasta, varapuheenjohtajista, hallituksen jäsenistä sekä tilintarkastajista.

Vaalitoimikuntaan, jonka tulee tasapuolisesti edustaa koko jäsenkettä, valitaan puheenjohtajan lisäksi vähintään kolme ja enintään kahdeksan jäsentä. Varsinainen liittokokous valitsee vaalitoimikunnan puheenjohtajan. Puheenjohtajan ollessa estynyt osallistumaan kokoukseen, vaalitoimikunta valitsee keskuudestaan kokouksen puheenjohtajan.

18 § NIMENKIRJOITUS

Liiton nimen kirjoittavat liiton puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja liiton varapuheenjohtajat kaksi yhdessä tai joku heistä hallituksen määräämän toimihenkilön kanssa.

19 §

TILIKAUSI JA TILINTARKASTUS

Liiton tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätös ja vuosikertomus on annettava tilintarkastajille viimeistään maaliskuun loppuun mennessä.

Tilintarkastajien tulee antaa tilintarkastuskertomus hallitukselle viimeistään kaksi viikkoa ennen varsinaista liittokokousta.

Tilintarkastajien toimikausi on kalenterivuosi, ja toimikausi alkaa valintaa seuraavan kalenterivuoden alusta.

20 §

SÄÄNTÖJEN MUUTTAMINEN JA LIITON PURKAMINEN

Näitä sääntöjä voidaan muuttaa liittokokouksen päätöksellä, jos vähintään 3/4 annetuista äänistä kannattaa muutosta.

Liitto voidaan purkaa kahden vähintään kuukauden väliajoin pidetyn liittokokouksen päätöksillä, joita vähintään 3/4 annetuista äänistä kummassakin liittokokouksessa kannattaa.

Jos liitto purkautuu, sen varat on käytettävä kiinteistöalan etuja ajaviin tarkoituksiin sillä tavoin kuin liiton viimeinen purkamisesta päättävä liittokokous määrää.

Jos liitto lakkautetaan, luovutetaan sen varat Kiinteistöalan Koulutussäätiölle.