

SUOMEN KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄLIITTO RY:N SÄÄNNÖT

1 § Nimi ja kotipaikka

Yhdistyksen nimi on Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto - Finlands Fastighetsmäklareförbund ry ja sen kotipaikka on Helsinki. Yhdistyksen nimen vakiintunut epävirallinen lyhenne on SKVL. Yhdistyksen virallinen kieli on suomi. Näissä säännöissä käytetään yhdistyksestä nimeä liitto.

2 § Tarkoitus

Liiton tarkoituksena on valvoa ja edistää jäsentensä yhteistä etua, edistää ja kehittää kiinteistön- ja vuokravälitysalan yleisiä edellytyksiä sekä lisätä yhteistyötä kiinteistön- ja vuokravälitysalalla toimivien henkilöiden ja yritysten kesken. Liiton tarkoituksena on lisäksi edistää liiton jäsenten sekä niiden yksittäisten työntekijöiden ammattitaitoa ja saada jäsenet toimimaan kaikessa toiminnassaan vastuullisesti, laadukkaasti ja hyvän välitystavan mukaisesti parantaen alan yleistä arvostusta.

3 § Toimintamuodot

Tarkoituksensa toteuttamiseksi liitto:

- 1) harjoittaa tiedotus-, julkaisu-, neuvonta-, koulutus- ja tutkimustoimintaa,
- 2) harjoittaa edunvalvontaa osallistumalla kiinteistönvälitys- ja vuokravälitystoimintaa koskevan lainsäädännön valmisteluun, tekee niitä koskevia aloitteita ja esityksiä ja antaa lausuntoja sekä pitää yhteyttä viranomaisiin ja muihin päätöksentekijöihin. Liitolla on mahdollisuus kuulua kansallisiin ja kansainvälisiin yhdistyksiin, järjestöihin ja muihin yhteistyöelimiin ja tätä kautta vaikuttaa alan kehitykseen kansallisesti ja kansainvälisesti,
- 3) edistää jäsentensä yhteistoimintaa,
- 4) valvoo hyvän kiinteistön- ja vuokravälitystavan sekä liiton laatimien moraalिसääntöjen noudattamista jäsentensä keskuudessa,
- 5) pitää jäsentensä saatavilla lainsäädännön mukaisia lomakkeita,
- 6) edistää jäsentensä ammattitaitoista, vastuullista ja liiton laatujärjestelmän mukaista toimintaa,
- 7) osallistuu koulutusohjelmien laatimiseen viranomaisten ja muiden alan toimijoiden kanssa.

4 § Varsinaiset jäsenet

Liittoon voivat varsinaisina jäseninä kuulua:

- 1) Alaa valvovan viranomaisen rekisteriin merkitty kiinteistönvälitystä harjoittava yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka sitoutuu noudattamaan hyvää välitystapaa sekä liiton hallituksen tai liittokokouksen vahvistamia moraalisisäntöjä ja muita ohjeita. Jäljempänä kiinteistönvälittäjä.

2) Alaa valvovan viranomaisen rekisteriin merkitty vuokrahuoneiston välitystä harjoittava yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka sitoutuu noudattamaan hyvää välitystapaa sekä liiton hallituksen tai liittokokouksen vahvistamia moraalisiäntöjä ja muita ohjeita. Jäljempänä vuokravälittäjä.

Mikäli varsinaisella jäsenellä on useita eri toimipisteitä, joissa harjoitetaan välitystoimintaa ja joissa tulee olla lakien ja asetusten mukaisen ammattipätevyyden omaava henkilö, kutsutaan yhtä toimipisteistä jäsenen ilmoittaman tiedon mukaan päätoimipisteeksi ja muita sivutoimipisteiksi.

Jäsenyyden edellytyksenä on, että hakijan palveluksessa olevalla vastaavalla hoitajalla on vähintään vuoden mittainen kokemus alalla toimimisesta.

Varsinaisen jäsenen hyväksymisen edellytyksenä on lisäksi, että yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö on toiminnassaan noudattanut lainsäädäntöä, hyvää välitystapaa samoin kuin liiton vahvistamia tai yleisesti hyväksytyjä toimintatapoja ja että liiton alueyhdistys antaa lausunnon jäsenhakemuksesta.

Jäsenhakemus on tehtävä kirjallisesti ja sen liitteeksi on esitettävä hallituksen riittäväksi katsoma selvitys jäsenedellytysten täyttymisestä sekä hakijan luotettavuudesta ja ammattitaidosta.

Jäseneksi hyväksymisestä päättää liiton hallitus.

5 § Muut jäsenet

Liittoon voivat henkilöjäseninä kuulua:

Alalla toimivat, lakien ja asetusten mukaisen ammattipätevyyden omaavat henkilöt, jotka hallitsevat itseään ja omaisuuttaan ja jotka työskentelevät liiton varsinaisena jäsenenä olevan palveluksessa. Henkilöllä tulee lisäksi olla vähintään vuoden mittainen kokemus alalla toimimisesta. Henkilön työnantajan tulee puoltaa jäsenhakemusta.

Jäsenhakemus on tehtävä kirjallisesti ja sen liitteeksi on esitettävä hallituksen riittäväksi katsoma selvitys jäsenedellytysten täyttymisestä. Jäseneksi hyväksymisestä päättää liiton hallitus.

Liittoon voivat alueyhdistysjäseninä kuulua:

Alueelliset jäsenten perustamat rekisteröidyt yhdistykset. Alueyhdistysjäsenen säännöille ja niihin tehtäville muutoksille tulee saada liiton hallituksen hyväksyntä. Jäseneksi hyväksymisestä päättää liiton hallitus.

Liittoon voivat yhteisöjäseninä kuulua:

Muut yksityiset elinkeinonharjoittajat, oikeushenkilöt ja luonnolliset henkilöt, jotka eivät täytä varsinaisen jäsenen tunnusmerkkejä, mutta jotka toimivat läheisesti kiinteistön- tai vuokravälitykseen liittyvien asioiden parissa. Jäseneksi hyväksymisestä päättää liiton hallitus.

Liittoon voivat kannattajajäseninä kuulua:

Muut yksityiset elinkeinonharjoittajat, oikeushenkilöt ja luonnolliset henkilöt, jotka eivät täytä varsinaisen jäsenen tunnusmerkkejä, mutta jotka haluavat kannattaa liiton toimintaa ja tarkoituksensa. Jäseneksi hyväksymisestä päättää liiton hallitus.

Liittoon voivat kunniajäseninä kuulua:

Hallitus voi nimetä kunniajäseneksi liiton toiminnassa erityisen ansioituneen henkilön tai liittoon kuulumattoman henkilön, joka on omalla toiminnallaan edesauttanut liiton tarkoituksen toteuttamista. Kunniajäseniä voi olla kerrallaan useita.

Hallitus voi halutessaan kutsua liiton kunniapuheenjohtajaksi aikaisemman ansioituneen puheenjohtajan. Kunniapuheenjohtajia voi kerrallaan olla vain yksi.

Liittoon voivat seniorijäseninä kuulua:

Välitystoiminnan lopettaneet varsinaiset jäsenet, jotka eivät enää täytä varsinaisen jäsenen tunnusmerkkejä. Liiton alueyhdistyksen tulee antaa lausunto jäsenhakemuksesta.

Jäsenhakemus on tehtävä kirjallisesti ja sen liitteeksi on esitettävä hallituksen riittäväksi katsoma selvitys jäsenedellytysten täyttymisestä. Jäseneksi hyväksymisestä päättää liiton hallitus.

6 § Jäsen- ja liittymismaksut

Liittokokous päättää vuosittain perittävistä liittymis-, jäsen- ja palvelumaksuista sekä niiden maksuaikataulusta.

Varsinaisena jäsenenä oleva kiinteistönvälittäjä ja vuokravälittäjä on velvollinen suorittamaan vuotuisen jäsenmaksun. Vuotuinen jäsenmaksu muodostuu toimipisteittäin laskettavasta maksusta ja kussakin toimipisteessä välitystyötä tekevien työntekijöiden lukumäärän perusteella laskettavasta henkilömaksusta. Päätoimipisteen ja sivutoimipisteen maksu voi olla eri suuruinen.

Varsinaisena jäsenenä olevan vuokravälittäjän vuotuinen jäsenmaksu voi olla eri suuruinen kuin kiinteistönvälittäjän vuotuinen jäsenmaksu.

Maksut on suoritettava jäsenen kaikkien toimipisteiden osalta.

Henkilöjäsen, yhteisöjäsen, kannattajajäsen ja seniorijäsen on velvollinen suorittamaan vuotuisen jäsenmaksun. Nämä jäsenmaksut voivat olla kullakin jäsenyytyypillä eri suuruisia.

Kesken kalenterivuoden jäseneksi liittyvä on velvollinen maksamaan vuotuisesta jäsenmaksusta sen vuosineljänneksen osuuden, jonka aikana jäseneksi liittyminen tapahtuu sekä sitä seuraavien vuosineljännesten osuuden.

Varsinaisilta jäseniltä, henkilöjäseniltä, yhteisöjäseniltä, kannattajajäseniltä sekä seniorijäseniltä voidaan periä erillisiä palvelumaksuja, joiden suuruus määräytyy jäsenen käyttämien palveluiden mukaan.

Varsinaisena jäsenenä oleva kiinteistönvälittäjä ja vuokravälittäjä sekä henkilöjäsen, yhteisöjäsen, kannattajajäsen ja seniorijäsen ovat lisäksi velvollisia suorittamaan

liittyessään liittymismaksun. Liittymismaksu erääntyy maksettavaksi samanaikaisesti jäsenmaksun yhteydessä.

Alueyhdistysjäseneltä, kunniajäseneltä ja kunniaapuheenjohtajalta ei peritä liittymis- eikä jäsenmaksua.

Jäsenmaksun voi suorittaa enintään neljässä erässä.

Liittokokous voi päättää alennuksen myöntämisestä vuotuisesta jäsenmaksusta jäsenille, jotka suorittavat jäsenmaksunsa yhdessä erässä.

Liiton hallitus voi erillisestä hakemuksesta myöntää vapautuksen vuotuisesta jäsenmaksusta jäsenen toiminnan väliaikaisen keskeytymisen johdosta. Jäsenen on esitettävä hakemuksensa tueksi riittävä selvitys perusteiden olemassaolosta.

Liiton hallitus voi harkintansa mukaan vapauttaa liittymismaksun suorittamisvelvollisuudesta sellaisen jäseneksi hyväksytyt, joka on aikaisemmin ollut liiton jäsen tai jos jäsenhakemuksen perusteena on yhtiömuodon muutos.

Liittokokous voi päättää mahdollisen enintään jäsenmaksun suuruisen lisäjäsenmaksun perimisestä varsinaisilta jäseniltä.

7 § Varsinaisen jäsenen oikeudet

Varsinaiset jäsenet ovat oikeutettuja saamaan liitosta jäsenyyteen perustuvat hallituksen määrittelemät neuvonta-, tiedotus-, koulutus- yms. palvelut ja edut.

Liiton jäsenellä on oikeus käyttää liiton virallisia tunnuksia liiton hallituksen määrittelemällä tavalla.

Jäsenyyteen perustuvien oikeuksien saamisen ja voimassapysymisen edellytyksenä on, että jäsenellä ei ole erääntyneitä jäsenmaksuja.

8 § Muiden jäsenten oikeudet

Muut jäsenet ovat oikeutettuja saamaan liitosta jäsenyyteen perustuvat hallituksen määrittelemät neuvonta-, tiedotus-, koulutus yms. palvelut ja edut. Jäsenen oikeudet määräytyvät jäsenyytensä mukaan ottaen kuitenkin huomioon jäsenten yhdenvertaisuus.

Jäsenyyteen perustuvien oikeuksien saamisen ja voimassapysymisen edellytyksenä on, että jäsenellä ei ole erääntyneitä jäsenmaksuja.

9 § Varsinaisen jäsenen velvollisuudet

Jäsenen on ilmoitettava liitolle jäsenen kaikki toimipisteet sekä kussakin toimipisteessä olevien päätoimisten tai osa-aikaisten työntekijöiden nimet merkittäväksi liiton pitämään jäsenrekisteriin. Sen lisäksi jäsenen on ilmoitettava vastaava hoitajansa sekä kunkin toimipisteen osalta lakien ja asetusten mukaisen ammattipätevyden omaava henkilö.

Jäsenen tulee ilmoittaa myös muista jäsentietojensa kuten esimerkiksi jäsenen nimen, osoitteen, yhtiömuodon tai omistajanvaihdoksen muutoksista liitolle viipymättä.

Jäsenen pyynnöstä ja hallituksen erikseen antamien määräysten rajoissa voidaan sellainen työntekijä, joka ei pääsääntöisesti hoida kiinteistö- tai vuokravälitystehtäviä,

jättää merkitsemättä jäsenrekisteriin. Esittäessään tässä tarkoitetun pyynnön jäsenen on annettava selvitys asianomaisen työntekijän työtehtävistä.

Jäsenen tulee kouluttaa henkilökuntaansa ja huolehtia siitä, että kaikilla sen palveluksessa työskentelevillä on riittävä ammattitaito tehtäviensä suorittamiseen. Henkilökunnan koulutuksesta on annettava liitolle vuosittain selvitys hallituksen määräämänä ajankohtana.

Jäsenen on vastattava liiton lähettämiin jäsenkyselyihin ja muihin tiedusteluihin ilmoitettujen aikarajojen puitteissa.

10 § Muiden jäsenten velvollisuudet

Muiden jäsenten tulee ilmoittaa yhteystietonsa ja niiden muutokset, jäsenen nimen tai yhtiömuodon muutokset sekä tapahtuneet omistajanvaihdokset liitolle viipymättä. Jäsenten on vastattava liiton lähettämiin jäsenkyselyihin ja muihin tiedusteluihin ilmoitettujen aikarajojen puitteissa.

Alueyhdistysjäsenen tulee lisäksi toimittaa lista sen edellisen kalenterivuoden päättyessä olevista jäsenistä liitolle ilmoitettujen aikarajojen puitteissa.

11 § Liitosta eroaminen ja erottaminen

Jäsen voi erota liitosta ilmoittamalla siitä kirjallisesti hallitukselle tai sen puheenjohtajalle taikka ilmoittamalla eroamisestaan liittokokouksessa pöytäkirjaan merkittäväksi.

Varsinaisen jäsenen erotessa liitosta, tulee sen palveluksessa olevan henkilöjäsenen erota liitosta samanaikaisesti.

Henkilöjäsenen työsuhteen päättyessä, myös henkilöjäsenen tulee erota liitosta. Mikäli henkilöjäsen siirtyy työsuhteen päättymisen jälkeen toisen liiton varsinaisena jäsenenä olevan palvelukseen, voi henkilöjäsen hakea jäsenyyden siirtoa vanhana jäsenenä.

Sen lisäksi, mitä yhdistyslaissa on säädetty, liiton hallitus voi erottaa jäsenen seuraavissa tapauksissa:

- 1) jäsenen toiminta ei ole sopusoinnussa liiton toiminnan ja tarkoituksen tai hallituksen vahvistamien ohjeiden ja määräysten tai alalla yleisesti noudatettujen ja kiinteistön- ja vuokravälitysalalla hyväksyttävänä pidettyjen menettelytapojen kanssa,
- 2) jäsen syyllistyy lain tai hyvän välitystavan vastaiseen tekoon,
- 3) jäsen laiminlyö sääntöjen sille asettamat velvollisuudet.

Kesken kalenterivuoden eroava tai erotettu jäsen on velvollinen suorittamaan kaikki ennen eroamis- tai erottamishetkeä erääntyneet säännöissä määrätyt maksut koko sen vuosineljänneksen ajalta, jonka aikana eroaminen tai erottaminen tapahtuu. Liitolle suoritettuja maksuja ei palauteta.

Erottamisen sijasta hallitus voi antaa jäsenelle varoituksen tai erottaa jäsenen määräajaksi.

Ennen erottamista tai varoituksen antamista koskevan päätöksen tekemistä on hallituksen varattava jäsenelle tilaisuus selvityksen antamiseen toimenpiteen perusteena olevista seikoista, paitsi milloin erottamisen syynä on jäsenmaksun maksamatta jättäminen.

Mikäli erottamisen perusteena on edellä 1) - kohdassa tarkoitettu toiminta, päätös erottamisesta voidaan tehdä vain, jos jäsen saamastaan perustelut sisältävästä varoituksesta huolimatta ei ryhdy noudattamaan hyväksytyjä ohjeita, määräyksiä tai toimintaperiaatteita.

Erotetulla jäsenellä on oikeus valittaa hallituksen erottamista koskevasta päätöksestä liittokokoukselle valituskirjelmällä, joka on toimitettava hallitukselle 30 päivän kuluessa siitä, kun jäsen on saanut tiedon erottamisestaan koskevasta päätöksestä. Jäsenyys jatkuu sinä aikana, jolloin erottamispäätöksestä tehty valitus on vireillä.

Eronneella tai erotetulla jäsenellä ei ole mitään osuutta yhdistyksen varoihin.

12 § Hallinto- ja toimielimet

Liiton päätösvaltaa käyttää liittokokous.

Toimeenpaneva elin on liiton hallitus. Liittokokous sekä hallitus voivat asioiden valmistelua varten asettaa pysyviä tai tilapäisiä valiokuntia, työryhmiä tai muita tarpeelliseksi katsomiaan toimielimiä.

13 § Liittokokous

Yhdistyksen varsinainen liittokokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä syys-joulukuussa.

Liittokokouksessa käsitellään seuraavat asiat:

- 1) valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, kaksi pöytäkirjantarkastajaa ja ääntenlaskijaa,
- 2) esitetään hallituksen vuosikertomus edelliseltä kalenterivuodelta,
- 3) esitetään edellisen kalenterivuoden tilinpäätös ja tilintarkastajien lausunto,
- 4) päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta,
- 5) päätetään tili- ja vastuuvapauden myöntämisestä,
- 6) vahvistetaan liiton seuraavan vuoden toimintasuunnitelma,
- 7) vahvistetaan liiton seuraavan vuoden jäsenten liittymis- ja jäsenmaksujen ja palvelumaksujen suuruus sekä maksujen eräpäivät,
- 8) vahvistetaan seuraavan kalenterivuoden talousarvio,
- 9) vahvistetaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä hallituksen jäsenten, alueneuvoston jäsenten ja tilintarkastajan palkkioiden ja matkakorvausten määrät,
- 10) valitaan erovuoroisten tilalle hallituksen puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja,
- 11) valitaan hallituksen varsinaiset jäsenet ja varajäsen erovuoroisten tilalle,
- 12) päätetään alueneuvoston jäsenmäärä,
- 13) valitaan alueneuvoston jäsenet sääntöjen 20 §:n mukaan,
- 14) valitaan yksi HTM- tai KHT-tilintarkastaja ja hänelle varatilintarkastaja tai HTM- tai KHT-tilintarkastusyhteisö,
- 15) käsitellään pöydälle mahdollisesti jääneet asiat,

16) käsitellään hallituksen esittämät asiat sekä liiton jäsenten hallitukselle vähintään 30 päivää ennen kokousta kirjallisesti esittämät asiat, kuitenkin ottaen huomioon yhdistyslain 24 §:n määräykset.

14 § Ylimääräinen kokous

Ylimääräinen liittokokous on pidettävä, kun liittokokous niin päättää tai hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka vähintään 1/10 liiton äänioikeutetuista jäsenistä sitä ilmoittamansa asian käsittelyä varten vaatii.

Vaatus kokouksen pitämisestä on esitettävä kirjallisesti liiton hallitukselle ja samalla on ilmoitettava asia tai asiat, joita kokouksessa halutaan käsiteltäviksi.

15 § Läsnäolo- ja puheoikeus

Yhteisö-, kannattaja- ja henkilöjäsenillä sekä seniorijäsenillä on läsnäolo- ja puheoikeus liittokokouksissa.

Liiton toimitusjohtajalla sekä liiton toimiston henkilökunnalla on läsnäolo- ja puheoikeus liittokokouksissa.

16 § Kokousten koollekutsuminen

Liittokokoukset kutsuu koolle hallitus. Kokouskutsu on toimitettava jokaiselle jäsenelle kirjallisesti tai sähköpostitse jäsenen ilmoittamaan osoitteeseen. Kutsu voidaan toimittaa myös julkaisemalla se liiton tiedotuslehdessä, joka lähetetään kaikille jäsenille. Kutsu varsinaiseen liittokokoukseen tai kokouskutsun sisältävä tiedotuslehti on postitettava tai mikäli kutsu toimitetaan sähköpostin välityksellä, sähköposti lähetettävä vähintään 30 päivää ennen liittokokousta ja ylimääräiseen liittokokoukseen vähintään 14 päivää ennen kokousta. Kokouskutsussa on mainittava kokouksessa käsiteltävät asiat.

17 § Äänivalta

Liittokokouksessa on äänioikeus kullakin varsinaisella jäsenellä, joka on täyttänyt sääntöjen mukaiset jäsenmaksuvelvoitteensa sekä alueyhdistysjäsenellä, kunniajäsenellä ja kunniapuheenjohtajalla.

Liittokokouksissa on kullakin varsinaisella jäsenellä, kunniajäsenellä ja kunniapuheenjohtajalla kaksi ääntä. Alueyhdistyksellä on kaksi ääntä ja sen lisäksi yksi ääni jokaista alueyhdistykseen edellisen kalenterivuoden päättyessä kuuluvaa kymmentä jäsentä kohti.

Henkilö-, yhteisö-, kannattaja- ja seniorijäsenellä ei ole äänioikeutta.

Jos alueyhdistys lähettää kokoukseen useamman kuin yhden edustajan, sen käytävissä oleva äänimäärä jakautuu edustajille alueyhdistyksen päättämällä tavalla.

Alueyhdistyksen on ilmoitettava kokousedustajansa ja edustajien äänimäärä liitolle viimeistään seitsemän (7) vuorokautta ennen liittokokousta ja kaksi (2) vuorokautta ennen ylimääräistä kokousta. Jos ilmoitusta ei ole toimitettu määräajassa, alueyhdistyksellä ei ole liittokokouksessa äänioikeutta.

Varsinainen jäsen tai kunniajäsen sekä kunniapuheenjohtaja voi kirjallisesti valtuuttaa henkilön käyttämään puolestaan äänioikeuttaan liittokokouksissa. Henkilö saa äänestää kokouksessa valtuutettuna enintään viiden (5) äänivaltaisen jäsenen puolesta kuitenkin siten, että henkilö saa kulloinkin äänestää vain yhden äänivaltaisen alueyhdistysjäsenen puolesta.

18 § Hallituksen toiminta

Liiton asioita hoitaa hallitus, johon kuuluu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja 6 muuta varsinaista jäsentä ja kaksi varajäsentä. Varajäsenillä sekä liiton toimitusjohtajalla on läsnäolo- ja puheoikeus kaikissa kokouksissa. Oikeus ottaa osaa päätöksentekoon on sillä varajäsenellä, jonka poissaoleva varsinainen jäsen on nimennyt tilalleen kokoukseen. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan ja hallituksen varsinaisten jäsenten ja varajäsenten toimikausi alkaa valintaa seuraavan kalenterivuoden alusta ja on kaksi vuotta siten, että vuosittain erovuorossa on puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja ja puolet hallituksen varsinaisista jäsenistä ja varajäsenistä. Ensimmäisenä vuonna erovuoroisuus arvotaan.

Sama henkilö voi toimia hallituksessa samassa tehtävässä yhteensä enintään kolme peräkkäistä toimikautta.

Hallitus kokoontuu puheenjohtajan tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtajan kutsusta.

Hallitus on päätösvaltainen, kun puheenjohtaja tai varapuheenjohtaja sekä vähintään kolme muuta hallituksen jäsentä on läsnä. Hallituksen päätökseksi tulee mielipide, jota on kannattanut yli puolet äänestyksessä annetuista äänistä. Äänten mennessä tasan ratkaisee puheenjohtajan kannattama mielipide, paitsi vaaleissa arpa.

Hallituksen puheenjohtajan tai varapuheenjohtajan tulee johtaa keskustelua hallituksen kokouksissa, johtaa liittoa ja sen toimintaa ja hoitaa hallituksen hänelle antamia muita tehtäviä.

19 § Hallituksen tehtävät

Hallitus käyttää liiton toimeenpanovaltaa. Hallitus edustaa liittoa ja hoitaa sen asioita liittokokousten päätösten mukaisesti sekä johtaa liiton edunvalvontatyötä. Hallitus valitsee ja erottaa liiton toimitusjohtajan ja muut työntekijät, määrää heidän palkkansa ja siihen liittyvät edut sekä heidän tehtävänsä. Hallitus yhdessä toimitusjohtajan kanssa hoitaa liiton taloutta sekä tekee ehdotuksen liittokokoukseen jäseniltä perittävien liittymis- ja jäsenmaksujen ja muiden säännöissä mainittujen maksujen määriksi ja maksuajankohdiksi. Hallitus kutsuu koolle liittokokoukset ja valmistelee niissä käsiteltävät asiat, laatii liiton vuosikertomuksen, tilinpäätöksen, talousarvion sekä toimintasuunnitelman.

Hallitus voi tehdä tarpeellisiksi havaitsemiaan aloitteita kiinteistön- ja vuokravälittäjien yleisen taloudellisen ja yhteiskunnallisen aseman parantamiseksi. Hallituksen on seurattava alan toimintaa ja havaitessaan siinä epäkohtia ryhdyttävä asian vaatimiin toimenpiteisiin. Hallitus laatii ohjeet kunniamerkkien ja muiden ansiomerkkien myöntämisestä ansioituneille henkilöille sekä päättää valiokuntien ja työryhmien puheenjohtajista, toimintaohjeista ja tavoitteista. Hallitus voi valtuuttaa valiokuntien ja työryhmien puheenjohtajat kutsumaan valiokuntien ja työryhmien jäsenet lukuun ottamatta eettisen toiminnan valiokuntaa, jonka jäsenet valitsee hallitus.

20 § Alueneuvosto

Alueneuvosto on pysyvä toimielin, johon kuuluu puheenjohtajana liiton varapuheenjohtaja ja jäsenenä vähintään 5 ja enintään 20 muuta jäsentä kalenterivuoden kerrallaan. Kukin liiton alueyhdistysjäsen voi ehdottaa liittokokoukselle yhtä jäsentä alueneuvostoon. Alueneuvosto on päätösvaltainen kun enemmän kuin puolet jäsenistä on saapuvilla.

Alueneuvosto käsittelee liiton hallituksen sille esittämät asiat sekä tekee hallitukselle ehdotuksia ja kannanottoja liiton tulevan toiminnan järjestämiseksi ja edistämiseksi.

Alueneuvosto toimii hallituksen apuna ja sen valvonnan alaisena.

21 § Valiokunnat ja työryhmät

Liiton pysyvä valiokunta on eettisen toiminnan valiokunta.

Eettisen toiminnan valiokunta käsittelee liiton jäsenistä tehdyt valitukset. Eettisen toiminnan valiokunnalla on oikeus antaa huomautus liiton jäsenelle lainsäädännön, hyvän välitystavan tai liiton omien ohjeiden tai määräysten vastaisesta toiminnasta. Eettisen toiminnan valiokunta esittelee hallitukselle asiat, joissa ehdotetaan liiton jäsenelle muita näiden sääntöjen mukaisia kurinpitotoimia. Lisäksi eettisen toiminnan valiokunta voi antaa lausuntoja viranomaisille sekä elinkeinonharjoittajille, kuluttajille ja liiton jäsenille. Lausunnoista perittävistä korvauksista päättää liiton hallitus.

Hallitus voi perustaa muita alaisuudessaan toimivia valiokuntia ja työryhmiä erityisiä tehtäviä varten. Niiden tehtävät määräytyvät sen mukaan, mitä hallitus on niitä perustaessaan päättänyt.

Valiokuntien ja työryhmien jäsenillä tulee olla riittävä juridinen asiantuntemus sekä näkemystä välitystehtävien käytännön suorittamisesta. Valiokuntien ja työryhmien jäseniksi voidaan kutsua myös liiton ulkopuolisia henkilöitä. Valiokuntien ja työryhmien toimikausi on kalenterivuosi.

22 § Toimitusjohtaja

Hallitus voi valita liitolle toimitusjohtajan. Toimitusjohtaja hoitaa liiton käytännön toimintaa hallituksen apuna. Toimitusjohtajan tehtävänä on valmistella ja esitellä hallituksen ja alueneuvoston kokouksissa esille tulevat asiat ja huolehtia niissä tehtyjen päätösten toimeenpanosta. Toimitusjohtaja johtaa liiton toimistoa ja huolehtii työntekijöiden tehtävien ohjaamisesta hallituksen päätösten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa budjettiseurannasta ja raportoi asiasta hallitukselle.

23 § Liiton nimen kirjoittaminen

Liiton nimen kirjoittaa liiton puheenjohtaja, varapuheenjohtaja tai toimitusjohtaja kukin yksin sekä ne liiton toimi- ja luottamushenkilöt, jotka hallitus siihen määrää, kaksi yhdessä.

24 § Tilinpäätös ja tilintarkastus

Liiton tilikausi on kalenterivuosi. Tilit ja hallintoa koskevat asiakirjat on annettava maaliskuun loppuun mennessä tilintarkastajalle, jonka tulee viimeistään huhtikuun loppuun mennessä antaa niistä kirjallinen lausuntonsa hallitukselle.

25 § Lahjoitukset ja omaisuus

Liitolla on oikeus ottaa vastaan testamentteja ja lahjoituksia sekä omistaa toimintaansa varten tarpeellisia kiinteistöjä ja irtainta omaisuutta.

26 § Sääntöjen muuttaminen

Näiden sääntöjen muuttamiseen tarvitaan liittokokouksen päätös, jota vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä on kannattanut. Ennen kokousta sääntöjen muutos on tullut olla hallituksen kokouksen käsiteltävänä.

Kokouskutsussa on ilmoitettava sääntöjen muutosehdotuksesta sekä muutoksen sisällöstä.

27 § Liiton purkaminen

Ehdotus liiton purkamisesta on tehtävä vähintään kahta kuukautta ennen liittokokousta kirjallisesti hallitukselle, jonka on esitettävä liiton purkamisehdotus oman lausuntonsa ohella liittokokouksen käsiteltäväksi ja ratkaistavaksi.

Vähintään kolme neljäsosan (3/4) enemmistön liittokokouksessa annetuista äänistä on kannatettava liiton purkamisehdotusta ja purkamista koskeva päätös on vahvistettava samanlaisella enemmistöllä seuraavassa liittokokouksessa. Kokousten välisen ajan on oltava vähintään yksi kuukausi. Liiton purkamisesta ja sen käsittelyvaiheista on nimenomaan mainittava kokouskutsussa.

Jos liitto puretaan tai lakkautetaan on sen varat luovutettava liiton toimintaa vastaavalle oikeuskelpoiselle yhteisölle tai jos se ei ole jostain syystä mahdollista, siinä tapauksessa johonkin muuhun vastaavaan tarkoitukseen, viimeisen liittokokouksen päätöksen mukaisesti.

Muutoin noudatetaan yhdistyslain määräyksiä.

28 § Saavutetut jäsenoikeudet

Saavutetut jäsenoikeudet säilyvät.