

KIINTEISTÖ OY KUUSAMON LOMAPARATIISI
Kysytty 05-01-2017. Voimassa 21-11-2016 lähtien
 -nimisen yhtiön

YHTIÖJÄRJESTYS

1 §. Toiminimi, kotipaikka ja toimiala

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi ja sen kotipaikka on Kuusamon kaupunki.

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Rantatropiikki-nimisestä tilasta Rn:o 467:1 vuokrattavaa maa-aluetta sekä Kuusamon Tropiikki nimisestä tilasta Rn:o 11:38 vuokrattavaa maa-aluetta ja omistaa ja hallita sille rakennettavia loma-asuntoja ja muita niitä palvelevia rakennuksia.

Yhtiön omistamissa rakennuksissa sijaitsevat huoneistot on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittaviksi tässä yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyllä viikko-osake-periaatteella.

Yhtiö voi omistaa toimintaansa palvelevia muiden yhtiöiden osakkeita ja muita arvopapereita ja liittyä osakkaaksi toimintaansa palveleviin yhteisöihin ja laitoksiin ja omistaa niitä yksin tai yhdessä muiden niitä käyttävien kanssa.

Yhtiö voi perustaa rahastoja uudisrakennusten rakentamista, peruskorjausta ja alueen tai oman toimintansa kehittämistä varten.

2 §. Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kymmentuhatta neljäsataa (10.400) euroa jaettuna viiteensataankahteenkymmeneen (520) kahdenkymmenen (20) euron nimellisarvoiseen osakkeeseen.

Yhtiön osakekirjat painetaan osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

3 §. Huoneistosiselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja niissä olevaa irtaimistoa ja muuta niihin kuuluvaa, lomanvieton yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta:

Huoneiston nro	Huoneiston selitelmä	Pinta-ala m ²	Osakkeiden lukumäärä	Osakkeiden numerot
1A	3 huonetta+keittiö+ pesuhuone+sauna+ parvi	82,3	52	1.A.1- 1.A.52
1B	3 huonetta+keittiö+ pesuhuone+sauna+ parvi	82,3	52	1.B.1- 1.B.52
2A	3 huonetta+keittiö+ pesuhuone+sauna+ parvi	82,3	52	2.A.1- 2.A.52
2B	3 huonetta+keittiö+	82,3	52	2.B.1-

	pesuhuone+sauna+			2.B.52
	parvi			
3A	3 huonetta+keittiö+	82,3	52	3.A.1-
	pesuhuone+sauna+			3.A.52
	parvi			
3B	3 huonetta+keittiö+	82,3	52	3.B.1-
	pesuhuone+sauna+			3.B.52
	parvi			
4A	3 huonetta+keittiö+	82,3	52	4.A.1-
	pesuhuone+sauna+			4.A.52
	parvi			
4B	3 huonetta+keittiö+	82,3	52	4.B.1-
	pesuhuone+sauna+			4.B.52
	parvi			
5A	3 huonetta+keittiö+	82,3	52	5.A.1-
	pesuhuone+sauna+			5.A.52
	parvi			
5B	3 huonetta+keittiö+	82,3	52	5.B.1-
	pesuhuone+sauna+			5.B.52
	parvi			

Yhtiön hallintaan jäävät muut kuin edellä luetellut tilat, tekniset tilat ja muu kuin kunkin asunnon välittömään hallintaan piha-alueena jäävä maa-alue.

Viikko n:o 20 on huoltoviikko, jonka aikana asunnossa suoritetaan kaikki vuotuisen hoidon ja huollon ja peruskorjauksen edellyttämät työt. Niinä vuosina kun vuodessa on 53 viikkoa, jää viikko 53 yhtiön hallintaan vuokrattavaksi käypää vuokraa vastaan yhtiön osakkaille ja ulkopuolisille. Näin saadut tulot vuokrauksesta aiheutuneilla menoilla vähennettynä kuuluvat yhtiölle.

Osakkeen viimeinen numero osoittaa sen kalenteriviikon numeron, jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan huoneistotunnuksella merkittyä huoneistoa.

Rakennusten ja huoneistojen sijainti ja niiden hallintaan kuuluva piha-alue on merkitty liitteenä 1 olevaan asemapiirustukseen.

Huoneiston hallinta-aika alkaa osakkeen viimeisen numeron osoittamaa kalenteriviikkoa edeltävänä lauantaina kello 16.00 ja päättyy osakenumeron osoittaman kalenteriviikon lauantaina kello 12.00.

Kussakin rakennuksessa sijaitsevien huoneistojen välittömään hallintaan kuuluu lisäksi ulko- ja sisävarastotiloja sekä liitteenä 1 olevaan asemapiirustukseen katkoviivalla merkitty piha-alue.

4 §. Yhtiövastikkeet

Yhtiökokous määrää vuosittain yhtiölle suoritettavan vastikkeen, joka jakaantuu kokonais- ja rahoitusvastikkeeseen, minkä osakkeenomistajien on hallitsemistaan lomahuoneistoista yhtiölle suoritettava.

Kokonaisvastikkeen suoriteperusteena on lomahuoneistojen suhde, joka jaetaan osakekohtaisesti siten, että kutakin osaketta kohden peritään vastike, joka on 1/51-osa sen lomahuoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan asianomainen osake oikeuttaa.

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistön ja huoneiston ylläpitokustannukset.

Kokonaisvastike peritään jokaiselta viikolta, huoltoviikkoa n:o 20 lukuun ottamatta.

Rahoitusvastike, jolla katetaan yhtiön kaikki rahoitusmenot, lasketaan samalla perusteella kuin kokonaisvastike.

Vastikkeiden maksuajasta ja -tavasta sekä viivästyskoron perimisestä ja suuruudesta sekä perimiskuluista päättää yhtiön hallitus.

5 §. Osakkeita rasittava lainaosuus

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneistojen pinta-alan ja osakkeiden lukumäärän mukaan laskettavan osuuden yhtiön mahdollisista pitkäaikaisista lainoista joko kokonaan tai hallituksen päättämässä erissä.

Lainaosuuksien suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina ja erissä ja muutoinkin niin, että lyhennykset voidaan lainasopimusten mukaan välittömästi suorituksen jälkeen edelleen maksaa yhtiön velkojille.

Lainaosuussuorituksen tulee kattaa lyhennyspäivään asti kertynyt korko ja kaikki muut lyhennyspäivään asti kertyneet lainan hoitokustannukset ja myös mahdolliset lainan lyhennyskustannukset.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta peritään sen jälkeen vain hoitovastiketta ja lainaosuutensa osaksi maksaneelta vain hoitovastiketta ja jäljellä olevaa lainaosuutta vastaavia lainoja vastaava osa rahoitusvastikkeesta.

6 §. Yhtiön hallinto

Yhtiö asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään seitsemän (7) varsinaista jäsentä. Hallituksen toimikausi alkaa siitä yhtiökokouksesta, jossa hallitus on valittu ja päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

7 §. Hallituksen toimivalta ja toiminta

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Puheenjohtajan on kutsuttava hallitus koolle, jos hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen, kun kokouksessa on saapuvilla enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten mennessä tasan, ratkaisee puheenjohtajan ääni ja puheenjohtajan vaaleissa arpa.

Kokouksessa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on jokaisen läsnäolijan allekirjoitettava.

Hallituksella on oikeus laatia alueen ja yhtiön omaisuuden hoitoa, huoltoa ja yleistä järjestystä säätelevät hoito- ja huoltosuunnitelmat ja järjestyssäännön, joita osakkaat ja asunnoissa asuvat ovat velvollisia noudattamaan.

8 §. Toimitusjohtaja

Yhtiöllä tulee olla toimitusjohtaja, jonka ottaa ja erottaa hallitus. Toimitusjohtaja ei voi toimia hallituksen puheenjohtajana. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokousten ja hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa sekä ensisijaisesti valvoa sitä, että hallituksen vahvistamia hoito- ja huoltosuunnitelmia ja järjestyssääntöä noudatetaan.

9 §. Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat ja yhtiötä kaikissa oikeustoimissa edustavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja, kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

Yhtiön hallitus voi antaa toimitusjohtajalle, hallituksen jäsenelle tai ulkopuoliselle oikeuden kirjoittaa yhtiön toiminimen per procuram.

10 §. Tilintarkastaja

Yhtiöllä tulee olla yksi varsinainen tilintarkastaja ja hänellä varamies. Tilintarkastajaksi voidaan valita myös KHT tai HTM-tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei valita. Tilintarkastaja ja varatilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

11 §. Tilikausi ja tilinpäätös

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätös on vähintään kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta toimitettava tilintarkastajalle, jonka tulee antaa tarkastuskertomuksensa hallitukselle vähintään kaksi (2) viikkoa ennen varsinaista yhtiökokousta.

12 §. Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä. Kokous on voidaan pitää joko yhtiön kotipaikkakunnalla tai Helsingissä.

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous,

hallitus, tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat vähintään 1/10 osaa kaikista osakkeista kirjallisesti ilmoittamansa asian käsittelemistä sitä hallitukselta vaativat.

Kokouskutsu on lähetettävä neljäntoista (14) päivän kuluessa vaatimuksen esittämisestä.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän sitä kirjallisesti hallitukselta vaatii niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

13 §. Kokouskutsu

Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot osakkeenomistajille toimitetaan kirjeitse osakkeenomistajille heidän osakasluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

Kokouskutsujen toimittamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä (4) ja viimeistään yhtä (1) viikkoa ennen kokousta.

14 §. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

- tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen;
- tilintarkastuskertomus;

päätettävä

- tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
 - toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
 - vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle;
 - hallituksen jäsenten ja tilintarkastajain palkkioista;
- käsiteltävä ja vahvistettava yhtiön talousarvio kuluvalle tilikaudelle ja kuluvan tilikauden aikana perittävien vastikkeiden ja muiden käyttökustannusten määrät;
- hallituksen jäsenten lukumäärästä;

ja valittava

- hallituksen jäsenet;
 - tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö;
- minkä jälkeen käsitellään
- muut kokouskutsussa mainitut asiat.

15 §. Asioiden käsittely ja päätöksenteko yhtiökokouksessa

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden (1) äänen. Poissaolevalla osakkeenomistajalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuutetun asiamiehen välityksellä.

Asiat yhtiökokouksissa ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen tai osakkeisiin liittyvien hallintaoikeuksien muuttamisesta, jolloin päätös edellyttää vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista tai mikäli laissa muutoin ei ole toisin määrätty.

Vaaleissa valituksi tulevat ne, jotka saavat eniten ääniä. Äänten mennessä tasan, ratkaistaan vaalit arvalla ja muissa asioissa päätökseksi tulee se mielipide, jota kokouksen puheenjohtaja on kannattanut.

16 §. Sovellettava laki

Muutoin sovelletaan voimassaolevan osakeyhtiölain säännöksiä.

17 § Lomahuoneiston ottaminen yhtiön haltuun

Hallitus voi päättää lomahuoneiston haltuunotosta yhtiölle asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 8 luvun 2 §:n tarkoittamalla tavalla, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiö vastikkeita (4 §) tai lainaosuuksia (5 §), huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen vastaisesti, tai huoneistossa vietetään häiritsevää elämää.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n määräyksistä poiketen yhtiön ei tarvitse antaa osakkeenomistajalla varoitusta huoneiston mahdollisesta haltuunotosta kirjallisesti ennakkoon.

Hallituksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalla tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Tiedoksianto voi tapahtua tavallisella kirjeellä tai kirjatulla kirjeellä. Kirjatun kirjeen sekä tavallisen kirjeen katsotaan saapuvan vastaanottajalle seitsemän päivän sisällä lähetyksestä, jos kirje on lähetetty osakerekisteriin merkittyyn osoitteeseen. Huoneiston haltuunotto on voimassa niin kauan kuin osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita yhtiötä kohtaan, olivat kyseiset vastikkeet sitten ne joiden perusteella huoneiston on otettu haltuun tai sellaisia, jotka ovat erääntyneet sen jälkeen. Yhtiön ei tarvitse uusia haltuunottoilmoitusta ensimmäisen haltuunottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

Haltuun otettu huoneisto pyritään vuokraamaan. Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta haltuun ottamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassa olon aikana. Yli jäävä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalla. Jos rästejä ei saada katettua vuokratulolla, peritään niitä edelleen osakkeenomistajalta ja haltuunotto jää voimaan.

18 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyönnistä
Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista siten kuin asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 3 luvun 7 §:ssä on määrätty. Uuden omistajan vastuuta edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta sovelletaan yhtiössä siten, että vastikkeessa huomioidaan yhtiöjärjestyksen 4-5 §:ien mukaiset vastikkeet tai lainaosuudet, jotka koskevat edellistä viittä kuukautta riippumatta siitä mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso.

Yhtiöjärjestykseen sisältyy erillinen liite.