

Patentti- ja rekisterihallitus

Kaupparekisteri

# YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 2754824-4

Yritys: Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 Lodge

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 08.08.2024 08:43:41



## YHTIÖJÄRJESTYS

### 1 § TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 Lodge.

### 2 § KOTIPAIKKA

Yhtiön kotipaikka on Sotkamo.

### 3 § TOIMIALA

Yhtiön toimialana on omistaa, hallita ja ostaa Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 -nimisen yhtiön (y-tunnus 2276130-2) osakkeita ja kyseisillä osakkeilla hallittavia huoneistoja. Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 huoneistoja hallitaan tässä yhtiöjärjestyksessä määrättyllä tavalla. Yhtiön hallitus voi päätöksellään ostaa uusia Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1:n osakkeita. Yhtiökokous päättää tällöin yhtiöjärjestyksen muutoksesta siten, että kyseiset uudet osakkeet liitetään hallittavaksi samalla tavalla kuin yhtiön entuudestaan omistamia Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1:n osakkeita ja huoneistoja hallitaan. Yhtiö voi omistaa, hallita ja ostaa myös muiden yhtiöiden osakkeita sekä asuntoja ja maa-alueita.

Yhtiökokous voi päätöksellään perustaa rahastoja peruskorjausten suorittamiseksi ja varusteiden uusimiseksi.

### 4 § OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakepääoma on 2.500 euroa.

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

### 5 § OSAKKEET

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1:n huoneistoja (joita hallitaan Kiinteistö Oy:n omistamalla osakkeilla) ja niissä olevaa irtaimistoa ja muuta niihin kuuluvaa, lomanvieron yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta.

Yhtiössä voi olla A- ja B-sarjan osakkeita.

A-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden nimettyjen huoneistojen hallintaan kokonaisuudessaan.

B-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita nimettyä asuntoa ajallisesti kahdeksasosan (1/8) vuodesta. Jokaisella B-sarjan osakkeella hallitaan nimettyä lomahuoneistoa joka kahdeksas viikko yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kalenterin mukaisesti.

Mikäli tietyn huoneiston kaikki B-sarjan osakkeet ovat saman omistajan omistuksessa ja hallinnassa, on yhtiö velvollinen omistajan pyynnöstä ottamaan yhtiökokouksen käsiteltäväksi kyseisen asunnon B- osakkeiden muuttamisen A-osakkeiksi, jos omistaja vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

A- ja B-sarjan osakkeilla on yhtiössä yhtäläinen äänioikeus osakelumäärän mukaisesti.

Yhtiön osakkeiden lukumäärä on kaksisataakuusikymmentäneljä (264), jotka ovat kaikki B-sarjan osakkeita.

#### 6 § HUONEISTOSELOSTUS

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

A-sarjan osakkeet:

Yhtiössä ei ole tällä hetkellä A-sarjan osakkeita

B-sarjan osakkeet:

Huoneiston numero	Kerros	Pinta-ala (m2)	Huoneistoselite	Osakkeet	Osakkeiden lukumäärä
2011.1	2	64,5	3h+k+s+las.p	105 - 112	8
2011.2	2	64,5	3h+k+s+las.p	113 - 120	8
2011.3	2	64,5	3h+k+s+las.p	121 - 128	8
2011.4	2	64,5	3h+k+s+las.p	129 - 136	8
2011.5	2	64,5	3h+k+s+las.p	137 - 144	8
2011.6	2	64,5	3h+k+s+las.p	145 - 152	8
2011.7	2	64,5	3h+k+s+las.p	153 - 160	8
2011.8	2	64,5	3h+k+s+las.p	161 - 168	8
2021.1	2	44,5	2h+k+s+las.p	169 - 173	5
2021.2	2	44,5	2h+k+s+las.p	174 - 178	5
2021.3	2	44,5	2h+k+s+las.p	179 - 183	5
2021.4	2	44,5	2h+k+s+las.p	184 - 188	5
2021.5	2	44,5	2h+k+s+las.p	189 - 193	5
2021.6	2	44,5	2h+k+s+las.p	194 - 198	5
2021.7	2	44,5	2h+k+s+las.p	199 - 203	5
2021.8	2	44,5	2h+k+s+las.p	204 - 208	5
3006.1	3	44,5	2h+k+s+las.p	209 - 213	5
3006.2	3	44,5	2h+k+s+las.p	214 - 218	5
3006.3	3	44,5	2h+k+s+las.p	219 - 223	5
3006.4	3	44,5	2h+k+s+las.p	224 - 228	5
3006.5	3	44,5	2h+k+s+las.p	229 - 233	5
3006.6	3	44,5	2h+k+s+las.p	234 - 238	5
3006.7	3	44,5	2h+k+s+las.p	239 - 243	5
3006.8	3	44,5	2h+k+s+las.p	244 - 248	5
3008.1	3	44,5	2h+k+s+las.p	249 - 253	5
3008.2	3	44,5	2h+k+s+las.p	254 - 258	5
3008.3	3	44,5	2h+k+s+las.p	259 - 263	5
3008.4	3	44,5	2h+k+s+las.p	264 - 268	5
3008.5	3	44,5	2h+k+s+las.p	269 - 273	5
3008.6	3	44,5	2h+k+s+las.p	274 - 278	5
3008.7	3	44,5	2h+k+s+las.p	279 - 283	5
3008.8	3	44,5	2h+k+s+las.p	284 - 288	5
4004.1	4	44,5	2h+k+s+las.p	289 - 293	5
4004.2	4	44,5	2h+k+s+las.p	294 - 298	5
4004.3	4	44,5	2h+k+s+las.p	299 - 303	5
4004.4	4	44,5	2h+k+s+las.p	304 - 308	5
4004.5	4	44,5	2h+k+s+las.p	309 - 313	5
4004.6	4	44,5	2h+k+s+las.p	314 - 318	5
4004.7	4	44,5	2h+k+s+las.p	319 - 323	5
4004.8	4	44,5	2h+k+s+las.p	324 - 328	5
4006.1	4	44,5	2h+k+s+las.p	329 - 333	5

4006.2	4	44,5	2h+k+s+las.p	334 - 338	5
4006.3	4	44,5	2h+k+s+las.p	339 - 343	5
4006.4	4	44,5	2h+k+s+las.p	344 - 348	5
4006.5	4	44,5	2h+k+s+las.p	349 - 353	5
4006.6	4	44,5	2h+k+s+las.p	354 - 358	5
4006.7	4	44,5	2h+k+s+las.p	359 - 363	5
4006.8	4	44,5	2h+k+s+las.p	364 - 368	5

Lyhenteet: h huone, k keittiö, s sauna, las.p lasitettu parveke

Yhteensä kuusi (6) huoneistoa 287 m<sup>2</sup> ja 264 osaketta.

B-osakkeenomistajilla on käyttöoikeus huoneistoluetellon mukaiseen huoneistoon joka kahdeksas viikko. B-osakkeiden käyttö määräytyy yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kiertävän viikkokalenterin mukaisesti.

B-osakkeiden osalta viikko 53 kuuluu yhtiön hallintaan ja se liitetään aina vuokraustoimintaan. Yhtiö luovuttaa B-osakkeiden osalta viikon 53 operaattoriyhtiölle vuokraukseen ja kyseisen viikon vuokratuotto jaetaan 9 §:n mukaisesti.

B-osakkeiden käyttöoikeus alkaa käyttöoikeuden edeltävän viikon perjantaina klo 16 ja päättyy seuraavana perjantaina klo 11. Tässä mainittu ei koske A-sarjan osakkeita.

#### 7 § OPERAATTORISOPIMUS

Yhtiökokous valitsee yhtiölle operaattoriyhtiön hallituksen esityksestä. Operaattoriyhtiön tehtävänä on vuokrata osakkeenomistajien omistamia huoneistoja erikseen tehtävän operaattorisopimuksen mukaisia ehtoja noudattaen. Jokaisen A- ja B-sarjan osakkeenomistajan tulee solmia operaattoriyhtiön kanssa operaattorisopimus. Osakkeenomistajan on huolehdittava luovuttaessaan osakkeensa kolmannelle, että uusi osakkeenomistaja sitoutuu operaattorisopimukseen ja yhtiöjärjestyksen tähän ehtoon.

Operaattoriyhtiö ja kukin osakkeenomistaja tekevät heidän välisen operaattorisopimuksen. Operaattorisopimuksen ehdot vahvistetaan yhtiökokouksessa. Osakkeenomistaja ei voi sopia operaattorisopimukseen operaattoriyhtiön kanssa olennaisia muutoksia ilman yhtiökokouksen hyväksyntää. Operaattorisopimuksella voidaan sopia tästä yhtiöjärjestyksestä poikkeavista ehdoista. Mikäli näin tapahtuu, noudatetaan operaattorisopimuksen määräyksiä.

Yhtiökokouksen tulee päättää operaattoriyhtiön vaihtamisesta määränemmistöllä, eli asiasta voidaan päättää, jos vaihtamista kannattaa vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Operaattorisopimuksen ehtojen muuttamisesta voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistö päätöksellä sen jälkeen kun operaattoriyhtiö on hyväksynyt muutoksen.

Operaattorisopimuksessa sovitaan vuokrauksen tarkemmista ehdoista. Operaattorisopimuksessa huomioidaan myös 8 §:ssä mainittu omakäyttö.

Lomahuoneiston vuokraaminen osakkeenomistajan toimesta muulle kuin operaattoriyhtiölle on kielletty. Osakkeenomistaja voi luovuttaa huoneiston käytön vastikkeetta omakäyttönsä sisällä kolmannelle osapuolelle.

7 §:n määräykset ei koske niitä osakkeenomistajia jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä.

#### 8 § OMAKÄYTTÖ

Osakkeenomistajan on ilmoitettava operaattoriyhtiölle kirjallisesti viimeistään yksi (1) kuukausi ennen kunkin kauden alkua aikooko tämä käyttää itse huoneistoa. Kalenterivuosi jaetaan kolmeen kauteen, jotka ovat 1) tammi-huhtikuu, 2) touko-elokuu ja 3) syys-joulukuu. Mikäli osakkeenomistaja ei ilmoita omakäytön ajankohtaa viimeistään yhtä kalenterikuukautta ennen kauden alkua, Operaattoriyhtiö on oikeutettu käyttämään osakkeenomistajan hallitsemaa huoneistoa vuokraustoimintaan kokonaan kyseisen kauden aikana. Omakäytöstä voidaan sopia tarkemmin operaattorisopimuksessa. Mikäli operaattorisopimuksen ja yhtiöjärjestyksen välillä on eroja, noudatetaan sitä mitä operaattorisopimuksessa on sovittu.

8 § ei koske niitä osakkeenomistajia jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä.

#### 9 § VUOKRATUOTTO

Jokaisesta lomahuoneistosta saatava vuokratuotto on samansuuruinen lomahuoneiston neliömäärän mukaisesti. Vuokratuottoon vaikuttavat omakäytön määrä ja omakäytön ajankohdat. Yksittäisen lomahuoneiston käyttöaste vuokraustoiminnassa ei vaikuta vuokratuoton määrään.

Operaattoriyhtiö tilittää osakkeenomistajille operaattorisopimuksen mukaisesti vuokratuoton kolme kertaa vuodessa niille osakkeenomistajille, jotka ovat tehneet operaattorisopimuksen.

Vuokratuoton jakautumisesta voidaan sopia tarkemmin operaattorisopimuksessa. Mikäli operaattorisopimuksen ja yhtiöjärjestyksessä sovitun välillä on eroja, noudatetaan sitä mitä operaattorisopimuksessa on sovittu.

9 § ei koske osakkeenomistajia jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä.

#### 10 § YHTIÖVASTIKKEET

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeiden suuruuden. Yhtiövastike voi olla

erisuuruinen eri kuukausina. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen.

Vastikkeilla katetaan yhtiön kaikki kulut. Perusvastikkeella katetaan kaikki Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 osakkeista seuraavat vastikemaksut. Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 osakkeiden yhtiövastikkeella katetaan Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 -yhtiön kiinteistöjen käytöstä ja ylläpidosta, sekä mahdollisesta peruskorjaamisesta aiheutuvat kulut, vesi- ja sähkökulut, vakuutusmaksut, kiinteistövero, jätehuoltokustannukset, ja huoneiston irtaimiston korjaamisesta ja uusimisesta aiheutuvat kulut, tietoliikennekulut, piha-alueen huoltokulut sekä hallinnolliset kulut. Lisäksi perusvastikkeeseen lisätään yhtiön omat hallinnolliset kulut, kirjanpitokustannukset, vakuutusmaksut sekä muut vastaavanlaiset kulut jotka syntyvät yhtiölle Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 vastikkeiden lisäksi. Mikäli yhtiö päättää tehdä huoneistoissa remontteja, jotka eivät ole Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 yhtiön päätöksen mukaisia, eikä näitä kateta näin ollen Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 yhtiövastikkeella, kuuluvat myös nämä kustannukset perusvastikkeeseen. Perusvastike on osakkeenomistajan maksettava huoneiston käytöstä riippumatta.

Vastike määräytyy ensin samalle kokonaiselle huoneistolle kunkin huoneiston pinta-alan perusteella käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen 6 §:ssä mainittujen huoneistojen pinta-aloja ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että A-osakkeen omistaja vastaa kokonaisuudessaan edellä mainitusta vastikkeesta ja B-osakas puolestaan 1/8 osasta sen kokonaisen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan osake oikeuttaa.

Osakkeenomistaja ei välttämättä voi käyttää omaa viikkoansa suurempien peruskorjausten ja huoltojen aikana. Tällaiset ylimääräiset huollot eivät vapauta omistajaa perusvastikkeen maksuvelvollisuudesta.

#### Rahoitusvastike

Rahoitusvastikkeella katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

Kyseiset lainat voivat myös olla Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1:n pitkäaikaisia lainoja, jotka kohdistuvat yhtiön omistamiin osakkeisiin ja tulevat tätä kautta yhtiön ja osakkeenomistajien vastattavaksi. Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 pitkäaikaisten velkojen osuus siirtyy osakkeenomistajan vastattaviksi jakamalla Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallittavalle huoneistolle (huoneiston hallinta kokonaisuudessaan) kuuluva rahoitusvastike tämän yhtiöjärjestyksen mukaisille huoneistoille, eli huoneistolle (huoneistonumero) kohdistuu 1/8 Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 yhtiöjärjestyksen mukaiselle huoneistolle kuuluvasta rahoitusvastikkeesta. Mikäli yhtiöön tulee myöhemmin A-osakkeita vastaa A-osakkeenomistaja kokonaisuudessaan osakkeilla hallitsemaansa huoneistoon kohdistuvasta Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 lainaosuudesta. Vastike voi olla erisuuruinen eri osakkeille ja huoneistoille.

Osakkeenomistaja ei ole oikeutettu maksamaan yhtiölle hänen osakkeisiinsa kohdistuvaa osuutta yhtiön lainoista kerralla pois mikäli nämä lainat tulevat yhtiön ja osakkeenomistajan vastattavaksi Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 yhtiölainojen kautta, elleivät kaikki muut saman huoneiston 1/8 osaomistajat ole suostuvaisia maksamaan osuuttaan lainoista kerralla pois. A-osakkaalla on oikeus maksaa laina kerralla pois. Tällöin laina voidaan maksaa pois ainoastaan Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 määrääminä maksuaikoina.

Lainaosuussuoritukset on määrättävä siten, että osuus suorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko laskettuna siihen päivään asti, jolloin yhtiö osasuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiölainoja osasuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

#### 11 § ARVONLISÄVEROVASTIKE

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman osakehuoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta, koskee myös huoneiston osaa. Arvonlisäverovastiketta laskettaessa käytetään hyöty osakkaalle -mallia.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt.

Mikäli yhtiölle aiheutuisi veroseuraamuksia sen johdosta, että osake, jonka osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on arvonlisäverottomassa käytössä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen osakkeen arvonlisäverovastikkeissa, on yhtiöllä oikeus periä tällaisen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalta yhtiölle näin aiheutunut lisämeno.

Hakeutuminen edellyttää kunkin osakkeen osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen. Hallitus määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

- 1) Arvonlisäverovastikkeilla katetaan Yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentaperuste.
- 2) Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Jos osakkaan osuus investoinneista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastiketta määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle.

Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta. Verolliseksi haettua osaketta hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai palautettava vero.

3) Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrättäessä.

Yllämainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden haltija tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinkin osakkeiden myöhempi haltija velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, on osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan palautettava vero ja muut palautuksesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin haltijalla, jonka hallitseman osakkeen osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

## 12 § OSAKKEIDEN OMISTAMINEN JA HALLINTA

Yhtiön toimialan mukaisesti yhtiö voi omistaa ja hallita muiden yhtiöiden tai yhtiön omia osakkeita ja osuuksia. Hallitus päättää osakkeiden hankkimisesta ja niiden hyödyntämisperiaatteista parhaaksi katsomallaan tavalla. Yhtiön hallituksen puheenjohtaja, hallitus tai hallituksen määräämä henkilö edustaa yhtiötä Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 yhtiökokouksessa sekä mahdollisissa muissa yhtiökokouksissa, jos yhtiö omistaa myös muiden yhtiöiden osakkeita.

## 13 § HUONEISTOON PÄÄSEMINEEN

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

## 14 § LOMAHUONEISTON OTTAMINEN YHTIÖN HALTUUN

Hallitus voi päättää osakkeeseen liittyvän lomahuoneiston



käyttöoikeuden pidättämisestä (hallintaanotto) yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita, huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa, huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen tai järjestyssääntöjen vastaisesti, huoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Yhtiön ei tarvitse antaa hallintaanotosta osakkeenomistajalle varoitusta kirjallisesti ennakoon. Hallituksen päätös lomahuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Tiedoksianto voi tapahtua sähköpostilla, tavallisella kirjeellä tai kirjatulla kirjeellä. Sähköpostin, kirjatun kirjeen sekä tavallisen kirjeen katsotaan saapuvan vastaanottajalle seitsemän päivän sisällä lähetyksestä, jos kirje on lähetetty osakasluettelon merkittyyn osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

Lomahuoneiston hallintaanoton aikana yhtiöllä on oikeus vuokrata lomahuoneisto osakkeen osoittaman hallintajakson ajaksi kolmannelle. Hallintaanoton aikaisesta vuokrauksesta kertyvä vuokratuotto on yhtiölle kuuluvaa tuottoa. Vuokratuotosta katetaan hallintaanottamisesta aiheutuneet kustannukset, mahdolliset lomahuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamattomat vastikkeet. Erääntyneiden vastikkeiden maksamattomuuteen perustuva lomahuoneiston hallintaanotto on voimassa niin kauan kuin osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita yhtiötä kohtaan. Nämä maksamattomat vastikkeet voivat olla niitä, joiden perusteella osake on otettu yhtiön hallintaan sekä vastikkeita, jotka ovat erääntyneet hallintaanottoa koskevan päätöksen tekemisen jälkeen. Yhtiön ei tarvitse uusia hallintaanottoilmoitusta ensimmäisen hallintaanottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

Hallintaanotto päättyy, kun osakkeenomistaja on suorittanut maksamattomat vastikkeet korkoineen ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, mikäli yhtiö ei ole tätä ennen sopinut kolmannen kanssa hallintaanotetun lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle. Jos yhtiö on sopinut kolmannen kanssa hallintaanotetun lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle ennen kuin osakkeenomistaja on edellä tarkoitetulla tavalla suorittanut maksamattomat vastikkeet ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, hallintaanotto päättyy vasta vuokrauksen jälkeen.

15 § UUDEN OMISTAJAN VASTUU VANHAN OMISTAJAN MAKSULAIMINLYÖNNISTÄ  
Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista. Jos osake siirtyy uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös Lomahuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on yhtiöjärjestyksen kohdan 14 mukaisesti tehty, uusi omistaja saa osakkeella hallittavan käyttöoikeuden maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin käyttöoikeuden vuokrauksesta saatavaa vuokratuloa yhtiöjärjestyksen mukaan käytetään. Jos kyseinen

käyttöoikeus tai sen osa on kuitenkin vuokrattu, vuokraoikeus sitoo myös uutta omistajaa, ellei vuokralaisen siirto toiseen yhtiön huoneistoon ole kohtuudella suoritettavissa ilman kuluja yhtiölle. Tilanteessa, jossa osakkeen osoittamaa käyttöoikeutta ei ole pidätetty yhtiölle vastikerästä kattamiseksi, on uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta rajattu yhtiöjärjestyksen kohtien 10-11 mukaisiin vastikkeisiin, jotka koskevat enintään edellistä viittä (5) kuukautta riippumatta siitä, mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso. Uusi omistaja ei vastaa mahdollisista tätä ennen kertyneistä vastikerästeistä.

#### 16 § LUNASTUSOIKEUS

Yhtiöllä on oikeus lunastaa osakkeenomistajan osake noudattaen osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 15 luvun määräyksiä, mikäli osakkeenomistaja on olennaisesti rikkonut vastikkeenmaksuvelvoitettaan yhtiötä kohtaan. Olennaisena rikkomuksena pidetään yhteensä kahdeksan (8) kuukauden vastikkeiden maksamattomuutta. Rikkomuksen voi perustaa mikä tahansa maksamaton 10-11 §:ien mukainen vastike, eikä lunastusoikeuden aikaansaavan rikkomuksen tarvitse tapahtua yhtenäisenä kahdeksan kuukauden ajanjaksona. Osakkeen lunastushinta vastaa osakkeelle määritettävää markkinahintaa vähennettynä 25 :lla. Markkinahinta määritetään yhtiön tiedossa ja saatavilla olevien edellisen vuoden osakekauppojen hintojen perusteella. Mikäli edellisellä vuonna ei ole tehty lainkaan osakekauppoja tai tehdyistä kaupoista ei ole saatavilla hintatietoja, haetaan hinta tätä edeltävältä ajalta. Osakkeet voidaan lunastaa yhtiön jakokelpoisilla varoilla.

Yhtiön hallitus esittää osakkeiden lunastamista yhtiökokoukselle ja yhtiökokous päättää osakkeiden lunastamisesta. Lunastettujen osakkeiden edelleen myynnistä päättää hallitus. Hallitus realisoi osakkeet parhaaksi katsomallaan hinnalla ja tavalla.

#### 17 § HALLITUS

Yhtiön 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 valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

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

Hallitus on päätösvaltainen kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistö päätöksin.

Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka kaikkien läsnä olleiden on allekirjoitettava.

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

#### 18 § TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

#### 19 § EDUSTAMINEN

Yhtiötä edustavat hallituksen lisäksi hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin sekä hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä.

Hallitus voi antaa yhtiön palveluksessa oleville tai muille henkilöille oikeuden kirjoittaa yhtiön toiminimi yksin tai kaksi yhdessä.

#### 20 § TILINTARKASTAJAT

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajaksi voidaan valita myös KHT- tai HTM-tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei valita. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

#### 21 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

#### 22 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiökokouspaikkana voi kotipaikan lisäksi olla Helsinki tai Tampere. Hallitus voi päättää, että osakkeenomistaja voi käyttää päätösvaltaansa tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana tai että yhtiökokoukseen saa osallistua lisäksi postin tai taikka tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla ennen yhtiökokousta tai kokouksen aikana.

Hallitus voi myös päättää, että yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät täysimääräisesti päätösvaltaansa ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen,
2. tilintarkastuskertomus,

päätettävä

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta,
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta,
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,
6. hallituksen jäsenten lukumäärästä,
7. osakkeiden perusteella yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruudesta ja maksutavasta,
8. hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkioista,
- 9.

talousarviosta ja sen vahvistamisesta,

valittava

10. hallituksen jäsenet,

11. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja

sekä käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

### 23 § YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja muut tiedoksiannot annetaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöinti-yhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakasluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiölle tätä tarkoitusta varten ilmoitettuun osoitteeseen.

### 24 § ÄÄNIOIKEUS

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Poissaolevana on oikeus käyttää äänivaltaansa asiamiehen kautta.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella ääntenemmistöllä, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, jotka edellyttävät, että vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista päätöksiä kannattavat. Yhtiön purkaminen edellyttää, että kaikki osakkeenomistajat kannattavat päätöstä. Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

### 25 § MUUT ASIAT

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

KIINTEISTÖ OY HC VILLAS KATINKULTA SPA 1 LODGE, VIIKKOLIITE, B-OSAKKEET

Liitteestä selviää vuoden aikana käytössä olevat viikot. Taulukossa osake 1-8:llä tarkoitetaan B-sarjan osakehuoneiston viimeistä numeroa (pisteen jälkeen). Näin ollen esimerkiksi huoneiston 1013.1 käyttöön oikeuttavien osakkeiden omistajalla on vuonna 2016 käytössään viikot 1, 9, 17, 25, 33, 41 ja 49 ja huoneiston 5202.2 puolestaan 2, 10, 18, 26, 34, 42 ja 50.

Vuoden 2019 jälkeen kiertorytmi alkaa alusta, eli vuoden 2020 viikot vastaavat taulukossa näkyvän vuoden 2016 viikkorytmiä.

Viikkotaulukko:

Vuosi 2016

Osake	osake	osake	osake	osake	osake	osake	osake
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32
33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48
49	50	51	52				

## Vuosi 2017

osake	osake	osake	osake	osake	osake	osake	osake
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	2	3	4				
5	6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42	43	44
45	46	47	48	49	50	51	52

## Vuosi 2018

osake	osake	osake	osake	osake	osake	osake	osake
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32
33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48
49	50	51	52				

## Vuosi 2019

osake	osake	osake	osake	osake	osake	osake	osake
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1	2	3	4				
5	6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42	43	44
45	46	47	48	49	50	51	52

