

Kysytty 01-09-2014. Voimassa 01-09-2014 lähtien

KIINTEISTÖ OY HC VILLAS TROPIIKKI 2

YHTIÖJÄRJESTYS

1§ Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Tropiikki 2 ja kotipaikka Kuusamo.

2§ Toimiala

Yhtiön toimialana on hallita vuokrasopimuksen nojalla Kuusamon kaupungin Petäjälammen kylässä, kortteli 923:ssa sijaitsevaa tonttia nro 3, sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa.

3§ Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa. Yhtiön osakkeiden lukumäärä yhteensä 1026 kappaletta, joista A osakkeita 972 kappaletta ja B-osakkeita 54 kappaletta.

4§ Osakkeet

Yhtiössä on A- ja B-osakkeita. A-osakkeet oikeuttavat huoneistoselostuksen mukaisesti nimetyn huoneiston hallintaan. B-osakkeet oikeuttavat huoneistoselostuksen mukaisesti nimetyn huoneiston kuudesosan (1/6) hallintaan yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kalenterin mukaisesti.

Mikäli tietyn huoneiston kaikki B-sarjan osakkeet ovat saman omistajan omistuksessa ja hallinnassa, yhtiö on velvollinen omistajan pyynnöstä muuttamaan kyseisen asunnon B-osakkeet A-osakkeiksi.

A-, B-osakkeilla on yhtäläinen äänioikeus yhtiössä osakkeiden lukumäärän mukaan.

Yhtiön osakkeiden lukumäärä tuhatkaksikymmentäkuusi (1026) kappaletta.

5§ Huoneistoselostus

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

A-osakkeet

	Huoneisto	P-ala	Tyyppi	Osakeluku	Osakk. nrot
1		51 m2	2mh+k+s+las.p	54	1-54
2		51 m2	2mh+k+s+las.p	54	55-108
3		51 m2	2mh+k+s+las.p	54	109-162
4		51 m2	2mh+k+s+las.p	54	163-216
5		51 m2	2mh+k+s+las.p	54	217-270
6		51 m2	2mh+k+s+las.p	54	271-324
7		51 m2	2mh+k+s+las.p	54	325-378
8		51 m2	2mh+k+s+las.p	54	379-432
10		51 m2	2mh+k+s+las.p	54	487-540
11		51 m2	2mh+k+s+las.p	54	541-594
12		51 m2	2mh+k+s+las.p	54	595-648
13		51 m2	2mh+k+s+las.p	54	649-702

14	51 m2	2mh+k+s+las.p	54	703-756
15	51 m2	2mh+k+s+las.p	54	757-810
16	51 m2	2mh+k+s+las.p	54	811-864
17	51 m2	2mh+k+s+las.p	54	865-918
18	51 m2	2mh+k+s+las.p	54	919-972
19	51 m2	2mh+k+s+las.p	54	973-1026
B-osakkeet				
9.1	51 m2	2mh+k+s+las.p	9	433-441
9.2	51 m2	2mh+k+s+las.p	9	1144-1152
9.3	51 m2	2mh+k+s+las.p	9	451-459
9.4	51 m2	2mh+k+s+las.p	9	1162-1170
9.5	51 m2	2mh+k+s+las.p	9	1171-1179
9.6	51 m2	2mh+k+s+las.p	9	478-486

6§ Operaattorisopimus

Kiinteistöyhtiön hallitus valitsee kiinteistöyhtiölle operaattoriyhtiön, joka erillisen sopimuksen mukaisesti vuokraa lomahuoneistot osakkeenomistajilta majoitustoimintaa varten, ja vastaa huoneistojen hallinnoinnista ja ylläpidosta.

Yhtiökokouksen on hyväksyttävä operaattorisopimus ja valittu operaattoriyhtiö.

Jokainen osakkeenomistaja tekee operaattorisopimuksen ja sitoutuu noudattamaan sen ehtoja.

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

6 §:n määräykset ei koske niitä huoneistoja, joita käytetään operaattoriyhtiön tai erillisen kiinteistöyhtiön toimesta viikko-osakkeina.

7 § Omakäyttö ja hallintaoikeus, A- ja B-osakkeet

Omistajan on ilmoitettava operaattori-yhtiölle omakäyttönsä ajankohdat viimeistään yksi (1) kuukausi ennen kunkin kauden alkua. Mikäli osakkeenomistaja ei ilmoita omakäytön ajankohtaa määräaikaan mennessä, Operaattoriyhtiö on oikeutettu käyttämään vuokraustoimintaan osakkeenomistajan huoneistoa kokonaan määräaikaa seuraavan kauden aikana. Operaattoriyhtiö voi luovuttaa osakkeenomistajille lomahuoneistoja omakäytön ulkopuolella ajankohtina, jolloin loma-huoneistojen käyttö vuokraustoiminnassa ei toteudu tai on epätodennäköistä.

B-osakkeen omistajilla on käyttöoikeus huoneistoluettelon mukaiseen huoneistoon joka kuudes viikko. B-osakkeiden käyttö määräytyy yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kiertävän viikkokalenterin mukaisesti. Käyttöoikeus alkaa käyttöoikeutta edeltävän viikon perjantaina klo 16 ja päättyy seuraavana perjantaina klo 11. Tässä pykälässä mainittu ei koske A-osakkeita.

B-osakkeiden osalta viikko 53 kuuluu yhtiön hallintaan ja se liitetään aina, vuokraustoimintaan. Viikon 53 vuokrauksesta

syntyneet vuokratulot jaetaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden kesken 9 §:n mukaisesti.

7 §:n määräykset ei koske niitä huoneistoja, joita käytetään operaattoriyhtiön tai erillisen kiinteistöyhtiön toimesta viikko-osakkeina.

8 § Yhteisvuokraus

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 kalenterivuositain.

8§:n määräykset ei koske niitä huoneistoja, joita käytetään operaattoriyhtiön tai erillisen kiinteistöyhtiön toimesta viikko-osakkeina.

9 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeiden suuruuden. Yhtiövastike voi olla erisuuruinen eri kuukausina. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen.

Yhtiövastikkeella katetaan 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.

Yhtiövastike määräytyy maksettavaksi osakkeiden lukumäärän mukaan. A- ja B-osakkeet ovat yhtiövastiketta määrättäessä yhdenvertaisessa asemassa.

Vastikkeen maksuvelvollisuus alkaa, kun kyseinen rakennus, jonka käyttöön osake oikeuttaa, on valmistunut ja otettu käyttöön.

10 § Rahoitusvastike

Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön menot, jotka aiheutuvat yhtiölle otettujen lainojen koroista, lyhennyksistä ja lainan hoitoon liittyvistä kustannuksista.

Osakkeiden rahoitusvastike määrätään yhtä suureksi kunkin huoneiston osaketta kohden, jonka osalta ei osuutta yhtiön lainoista ole suoritettu. Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeisiin kohdistuvan osuutensa yhtiön lainoista.

Rahoitusvastikkeen suuruuden määrää hallitus.

Osakkeenomistajilta perittävän rahoitusvastikkeen määrän tulee kattaa yhtiön lainojen korot, lyhennykset ja lainahoitoon liittyvät muut kulut. Osakkeenomistajilta perittävät

rahoitusvastikkeet on käytettävä viipymättä yhtiön lainojen lyhennyksien ja kulujen maksamiseen.

11 § A-osakkeiden arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston 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 huoneistoa 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 arvonnlisäverovastikkeita määrättäessä.

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

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

13 § Huoneistojen kunnossapito

Huoneistojen kunnossapidosta ja kunnossapidon toimista sovitaan kiinteistöyhtiön tekemässä huoltosopimuksessa ja osakkeenomistajan ja operaattoriyhtiön välisessä operaattorisopimuksessa.

Lomahuoneistojen perusvarustus ja perusirtaimisto ovat kiinteistöyhtiön omaisuutta, jonka kunnosta ja uusimisesta kiinteistöyhtiö vastaa kattaen kulut yhtiövastikkeella. Osakkeenomistaja ei saa tehdä tai teettää muutoksia lomahuoneistossa.

Osakkeenomistaja vastaa omakäyttönsä aikana mahdollisista lomahuoneistolle tai lomahuoneiston irtaimistolle aiheutuneista vahingoista. Yhtiön hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla ja operaattoriyhtiön edustajilla on oikeus päästä lomahuoneistoon, mikäli se on tarpeellisesti lomahuoneiston ja irtaimiston kunnossapidon kannalta

14 § Lomahuoneiston yhtiön haltuun ottaminen

Hallitus voi päättää lomahuoneiston haltuunotosta yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita tai rahoitusvastikkeita, huoneistoa käytetään operaattorisopimuksen tai yhtiöjärjestyksen vastaisesti, tai huoneistossa vietetään häiritsevää elämää.

15 § Hallitus

Yhtiön asioita, jotka eivät kuulu yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin, hoitaa hallitus.

Hallituksen kokoonpanon päättää yhtiökokous. Yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi varsinaista jäsentä, sen mukaan kuin yhtiökokous päättää. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen

yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä ovat paikalla.

Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan, ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

Operaattoriyhtiön edustajalla on osallistumis- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

16 § Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajan nimittää ja erottaa hallitus. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen ohjeiden mukaisesti hoitaa yhtiön hallintoa. Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

17 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin.

18 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Jos tilintarkastajaksi valitaan KHT- tai HTM-yhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi on voimassa toistaiseksi.

19 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1. tammikuuta ja päättyy 31. joulukuuta. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta tulee olla valmiina kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien on toimitettava tilintarkastuskertomus hallitukselle ennen varsinaista yhtiökokousta.

20 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä. Yhtiökokous voidaan järjestää yhtiön kotipaikan lisäksi Helsingissä tai Tampereella.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat ja tehtävät päätökset sekä valinnat:

- tilinpäätös
- tilintarkastuskertomus
- pätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- pätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- pätettävä taseen mukaisen voiton tai tappion jakamisesta
- pätettävä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
- valittava hallituksen jäsenet
- valittava tilintarkastaja ja varamies tai tilintarkastusyhteisö
- pätettävä talousarviosta ja yhtiö- ja rahoitusvastikkeista
- käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat

Jos osakkeenomistaja haluaa esittää asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi, siitä on kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle ennen kokouskutsun laatimista.

21 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille kirjallisesti viimeistään kaksi viikkoa ennen kokouspäivää osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiin.

22 § Äänestämisen yhtiökokouksissa

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yksi ääni osaketta kohden. Poissa olevalla osakkeenomistajalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen pykälien 5, 6, 7 ja 8 osalta edellyttää yksimielistä päätöstä.

23 § Muut asiat

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

KIINTEISTÖ OY HC VILLAS TROPIIKKI 2, VIIKKOLIITE, B-OSAKKEET

Liitteestä selviää vuoden aikana käytössä olevat viikot. Taulukossa osake 1-6:llä tarkoitetaan B-sarjan osakehuoneiston viimeistä numeroa (pisteen jälkeen). Näin ollen esimerkiksi huoneiston 9.1 käyttöön oikeuttavien osakkeiden omistajalla on vuonna 2013 käytössään viikot 1, 7, 13, 19, 25, 31, 37, 43 ja 49 ja huoneiston 9.2 puolestaan 2, 8, 14, 20, 26, 32, 38, 44 ja 50. Vaikka oheisessa liitteessä esitetään käyttöoikeus vuoden 2013 alusta alkaen, käyttöoikeus tulee voimaan kuitenkin vasta siitä alkaen kuin rakennus on valmis käyttöönotettavaksi.

Viikkotaulukko

	osake 1.	Osake 2.	Osake 3.	Osake 4.	Osake 5.	Osake 6.
Vuosi 2013	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 2014	osake 1.	Osake 2.	Osake 3.	Osake 4.	Osake 5.	Osake 6.
					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 2015	osake 1.	Osake 2.	Osake 3.	Osake 4.	Osake 5.	Osake 6.
			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

