

KIINTEISTÖ OY KATINKULLAN RANTAHOVI YHTIÖJÄRJESTYS

Kysytty 15-09-2015. Voimassa 06-08-2015 lähtien

### 1. TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Katinkullan Rantahovi.

### 2. KOTIPAikka

Yhtiön kotipaikka on Sotkamo.

### 3. TOIMIALA

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita määrää alaa Sotkamon kunnassa sijaitsevaa Hiekkaniemi nimistä kiinteistöä (kiinteistötunnus 765-401-2-394) sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevia majoitusrakennuksia, rakennelmia, koneita ja laitteita.

Majoitusrakennuksissa sijaitsevat huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat, on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittavaksi tässä yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyillä viikko-osakeperiaatteella. Osakkeet ovat asuin- tai hotellikäytössä, kunnes ne myydään viikko-osakkeiksi ja otetaan viikko-osakekäyttöön.

Yhtiö voi toimintaansa varten omistaa osakkeita ja arvopapereita sekä toimintaansa varten tarvittavia kiinteistöjä ja laitoksia. Yhtiö voi myös vuokrata huoneistoja.

### 4. TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on 1.5. -30.4.

### 5. YHTIÖN OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEEN NIMELLISARVO

Yhtiön vähimmäisosakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa.

### 6. OSAKKEIDEN HALLINTAOIKEUS

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

Huoneisto	Huoneisto selitelmä	Kerros	P-ala m <sup>2</sup>	Osakk. lkm	Osakk. nrot
19A1	1h+ks+s+ parveke	1	24	52	19.A.1.01- 19.A.1.52
19A2	1h+ks+s+ parveke	1	24	52	19.A.2.01- 19.A.2.52
19A3	1h+ks+s+ parveke	1	24	52	19.A.3.01- 19.A.3.52
19A4	1h+ks+s+ parveke	1	24	52	19.A.4.01- 19.A.4.52
19B1	1h+ks+s	2	24	52	19.B.1.01- 19.B.1.52
19B2	1h+ks+s	2	24	52	19.B.2.01- 19.B.2.52

19B3	1h+ks+s	2	24	52	19.B.3.01- 19.B.3.52
19B4	1h+ks+s	2	24	52	19.B.4.01- 19.B.4.52

Yhteensä 8 huoneistoa ja 416 osaketta.

Kukin osake tuottaa hallintaoikeuden huoneistotunnusta ja osakenumeroa vastaavaan huoneistoon, niin ikään osakenumeroa vastaavan kalenteriviikon ajan siten, että käyttöoikeus alkaa kyseistä kalenteriviikkoa edeltävänä perjantaina klo 18:00 ja päättyy ko. kalenteriviikon perjantaina klo 10:00. Hallitus voi tarvittaessa päättää edellä mainittujen määräaikojen väliaikaisesta muutoksesta esim. huoneistojen tai kiinteistön huolto- ja siivoustyön niin vaatiessa.

Huoneistoihin kohdistuvat peruskorjaukset ja laajemmat huoltotoimet suoritetaan viikon 19 aikana. Tältä ns. huoltoviikolta ei suoriteta vastiketta. Kuitenkin mikäli huoneistossa ei ole tarvetta huoltotoimintaan, voi huoltoviikon omistaja ottaa viikon käyttöönsä, maksamalla kyseisestä viikosta normaalin kokonaivastikkeen.

Yhtiön hallintaan jäävät muut kuin edellä luetellut tilat sekä grillikatos, uimalaituri, 4 soutuvenettä, sekä polkupyörät.

Mahdollinen viikko numero 53 sisältyy viikon 1 omistukseen. Viikosta 53 peritään vastike kuten muistakin viikoista

#### 7. SIJOITETUN VAPAAN PÄÄOMAN RAHASTO

Yhtiöllä voi olla sijoitetun vapaan oman pääoman (SVOP) rahasto. Yhtiöllä voi olla uudisrakennuksen ja/tai - rakennelman rakentamista, myöhempää peruskorjausta sekä myös muita tarkoituksia varten rahastoja.

#### 8. YHTIÖVASTIKKEET

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden.

Yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus alkaa sitä mukaan kuin huoneistossa on tehty käyttöönottotarkastus ja huoneisto on otettu käyttöön.

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kohteen perushoitokulut ja kiinteät ylläpitokulut kuten maanvuokran, huoneiston hallinnon, huollon, vuosikorjausten kulut, ulkoalueiden kesä- ja talvihoito, lämpö, käyttösähkö, vesi, jätehuolto, suursiivous, vastaanottopalveluiden kulut, isännöintikulut, pysäköintilaitoksen veloitukset, viherkasvien huolto, televisioluvat, televisioleasing maksut, pay-tv lisenssi ja ylläpitomaksut, puhelimen ylläpitomaksut, verot ja julkisoikeudelliset maksut sekä muun viikoittaisesta asumisesta riippumattomat ylläpitokulut. Vastikkeella katetaan myös kaikki lomahuoneistossa yhtiölle aiheutuvat hoitokulut kuten huoneistojen varusteiden, tekstiilien huolto ja hoito, pesulapalveluiden,

siivouspalveluiden, kulutustarvikkeiden kuten pesuaineiden, talous- ja WC-papereiden, vaihtotavaroiden ym. asumisen aiheuttamat menot sekä muut palveluvastikkeella katettavat, edellä mainitun luontaiset kulut. Vastikkeella katetaan myös kaikki muut mahdolliset yhtiön kustannukset.

Kokonaisvastike lasketaan ensin huoneistokohtaisesti 6 §:ssä mainitun kunkin huoneiston huoneistopinta-alan mukaan yhdelle vuodelle ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että yhdeltä osakkeelta peritään vastike, joka on 1/51 osa sen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan osake oikeuttaa eli jaetaan huoneiston viikko-osakkeiden lukumäärällä (pl. huoltoviikko).

#### Rahoitusvastike

Rahoitusvastikkeella katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Rahoitusvastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiökokous noudattamalla kokonaisvastiketta koskevia määräyksiä.

Osakkeenomistaja on oikeutettu maksamaan yhtiölle hänen osakkeisiinsa kohdistuvan osuuden yhtiön lainoista. Lainaosuuden suorituksen tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina ja ne voidaan suorittaa vain sellaisina ajankohtina, jotka hallitus on hyväksynyt. Hallituksella on myös oikeus määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruus.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen.

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 yhtiö lainoja osasuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

#### 9 ARVONLISÄVEROVASTIKE

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman viikkoloma-osakkeen osalta yhtiö on hakeutunut arvonnalisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonnalisäverovastiketta, Mitä tässä on sanottu huoneistosta koskee myös huoneiston osaa. Arvonnalisäverovastiketta laskettaessa käytetään hyöty osakkaalle -mallia.

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

Mikäli yhtiölle aiheutuisi veroseuraamuksia sen johdosta, että viikkolomaosake, jonka osalta yhtiö on hakeutunut arvonnalisäverovelvolliseksi, on arvonnalisäverottomassa käytössä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen viikkoloma-osakkeen arvonnalisäverovastikkeissa, on yhtiöllä oikeus periä tällaisen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalta yhtiölle

näin aiheutunut lisämeno.

Hakeutuminen edellyttää kunkin viikkoloma-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 osakkeen 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 viikkolomaosaketta 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 viikkoloma-osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden haltija tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin 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 viikkolomaosakkeen 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 viikkoloma-osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin haltijalla, jonka hallitseman viikkoloma-osakkeen osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

#### 10. UUDEN OSAKKEENOMISTAJAN VASTUU VANHAN OSAKKEENOMISTAJAN VASTIKKEISTA

Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa edellisen omistajan laiminlyövästä yhtiövastikkeesta tai yhtiövastikkeen kaltaisista maksuista yhtiötä kohtaan. Uuden osakkeen omistajan vastuu on kuitenkin enintään osakkeen siirtymisvuoden ja tätä edeltävän kahden vuoden maksamattomien vastikkeiden suuruinen.

#### 11. VAIHTOJÄRJESTELMÄÄN LIITTYMINEN

Viikko-lomaosakkeet voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestelmän lomakohteiksi, jolloin osakkeiden omistajat sitoutuvat noudattamaan jäsenyyteen liittyviä velvoitteita.

Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa, on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa huoneistot ja niiden hoitoon liittyvät palvelut vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

#### 12. OSAKKAAN KORVAUSVASTUU

Osakkeiden omistajat ovat vastuussa yhtiölle siitä vahingosta, minkä osakkaan lomahuoneiston hallintaoikeuden käyttäjät voivat normaalin kulumisen lisäksi huoneistolle tai sen kalusteille, varusteille tai palveluntuottajille aiheuttaa.

#### 13. HUONEISTON HALTUUNOTTO

Mikäli osakas jättää yhtiövastikkeensa maksamatta, huoneiston, jota laiminlyönti koskee, käyttöoikeus voidaan ottaa yhtiön haltuun. Huoneisto voidaan ottaa yhtiön haltuun myös siinä tapauksessa, että osakkeenomistaja käyttää huoneistoa siten, että siitä aiheutuu haittaa muille osakkeenomistajille, huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen vastaisesti tai huoneistossa vietetään häiritsevää elämää. Yhtiön hallitus päättää huoneiston hallintaan otosta. Hallituksen ei tarvitse antaa osakkeenomistajalle varoitusta ennen kuin huoneiston hallintaan ottamisesta päätetään. Päätöksestä annetaan osakkeenomistajalle tieto siten kuin jäljempänä mainitaan. Päätös hallintaanottamisesta on voimassa niin kauan kunnes kaikki maksamattomat saatavat ovat tulleet katetuksi. Mikäli sama osakkeenomistaja jättää toistuvasti peräkkäisinä vuosina vastikkeensa maksamatta, ei uutta hallintaanottopäätöstä tarvitse tehdä, vaan aiemmin tehty päätös soveltuu myös tällaiseen uuteen maksamattomaan vastikkeeseen.

Kun hallitus on päättänyt ottaa huoneiston yhtiön hallintaan, tulee hallituksen pyrkiä vuokraamaan huoneisto parhaaksi katsomallaan tavalla. Mahdollisilla vuokratuotoilla pyritään kattamaan maksamattomat saatavat. Mikäli vuokratuotto ylittää saatavien määrän, tilitetään ylittävä osa osakkeenomistajalle. Mikäli vuokratuotolla ei saada katetuksi erääntyneitä saatavia tai vuokratuottoa ei onnistuta saamaan lainkaan, on päätös huoneiston haltuunotosta voimassa myös seuraavana vuonna.

Päätöksestä ottaa huoneisto yhtiön hallintaan on annettava

osakkeenomistajalle kirjallisesti tieto kolmenkymmenen päivän kuluessa päätöksenteosta lukien. Tieto päätöksestä annetaan osakkeenomistajalle toimittamalla kirjattu kirje yhtiön osakerekisteriin merkittyyn osoitteeseen. Kirjatun kirjeen katsotaan tulleen osakkeenomistajan tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun kirje on annettu postin kuljetettavaksi. Kirjeessä olleen päätöksen katsotaan tulleen osakkeenomistajan tietoon myös niissä tapauksissa, joissa osakkeenomistaja jättää kirjeen noutamatta postista ja kirje palautuisi lähettäjälle. Mikäli rikkomus on olennainen voi yhtiö vaihtoehtoisesti päättää osakkeen lunastamisesta siten kuin yhtiöjärjestyksen 15 §:ssä määrätään.

#### 14. UUDEN OMISTAJAN OIKEUS SAADA HALTUUNOTETTU OSAKEHUONEISTO KÄYTTÖÖNSÄ

Jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa osakehuoneiston hallintaansa maksettuaan osakkeeseen kohdistuvat maksamattomat vastikkeet, kuitenkin enintään edeltävien kolmen vuoden vastikkeiden yhteenlaskettu määrä, sekä mahdolliset muut maksamattomat saatavat, joiden perusteella hallintaanotto on tehty. Jos osakehuoneisto on kuitenkin ehditty jo vuokrata, eikä vuokralaiselle kyetä tarjoamaan korvaavaa majoitusta, saa uusi osakkeenomistaja huoneiston käyttöönsä vasta seuraavana vuotena.

#### 15. 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 kahden tai useamman vuoden vastikkeiden maksamattomuutta. Osakkeen lunastushinta vastaa edellisvuoden osakekohtaista kokonaisvastikkeen suuruutta. Osakkeet voidaan lunastaa yhtiön jakokelpoisilla varoilla. Päätöksestä on osakkeenomistajalle annettava kirjallisesti tieto kolmenkymmenen päivän kuluessa päätöksenteosta lukien.

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.

#### 16. MUUTOSTEN TEKEMINEN HUONEISTOON

Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta tehdä itse minkäänlaisia muutoksia huoneistoon, vaan kaikki päätökset tehdään yhtiön toimesta.

#### 17. HALLITUS

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään viisi jäsentä.

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 enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

Hallitus ja sen nimeämät henkilöt valvovat yhtiön omaisuuden ylläpitoa ja kuntoa sekä tämän yhtiöjärjestyksen ja yhtiölle vahvistettujen sääntöjen noudattamista.

Hallituksen jäsen valitaan tehtävänsä toistaiseksi

#### 18. TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka ottaa ja erottaa hallitus. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallitusten päätösten ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

#### 19. OIKEUS YHTIÖN TOIMINIMEN KIRJOITTAMISEEN

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

#### 20. TILINTARKASTAJAT

Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan KHT- tai HTM-yhteisö, varatilintarkastajaa ei valita.

Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

#### 21. YHTIÖKOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on lähetettävä osakkeenomistajille postitse tai sähköpostitse osakeluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiön tiedossa oleviin osoitteisiin aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään yksi viikko ennen kokousta.

#### 22. VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikan lisäksi Tampereella tai Helsingissä.

Kokouksessa on:

esitettävä

1 tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen

2 tilintarkastuskertomus

II päätettävä

3 tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta

4 toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta

5 vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle

6 hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista

7 hallituksen jäsenten lukumäärästä

III vahvistettava

8 talousarvio seuraavaksi kalenterivuodeksi

9 määrättävä seuraavaksi kalenterivuodeksi vastikkeiden suuruus, joka osakkeenomistajien on hallitsemiensa huoneistojen käyttöoikeuksista yhtiölle suoritettava

10 vahvistettava seuraavaksi kalenterivuodeksi kiinteistöyhtiön säännöt

IV valittava

11 hallituksen jäsenet

12 tarvittaessa tilintarkastaja ja hänelle varamies

V käsiteltävä

13 muut kokouskutsussa mainitut asiat.

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

Jokaisella osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni. Poissaolevana on oikeus käyttää äänivaltaansa asiamiehen kautta.

22. YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemistä varten on pidettävä hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi tai milloin tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat vähintään kymmenettä (1/10) osaa osakkeista, kokouksen pitämistä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten kirjallisesti hallitukselta vaativat.

23 MUUT ASIAT

Yhtiön toimintaan sovelletaan osakeyhtiölakia.

