

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 2753746-5

Yritys: Kiinteistö Oy HC Villas Saariselkä 3

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 01.10.2025 15:17:39



YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Saariselkä 3 ja kotipaikka Inari.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita osaa Inarin Kaunispäässä, korttelissa 36 sijaitsevasta tontista nro 1 (määräalatus 148-893-102-1-M33)) sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia sekä omistaa, hallita ja ostaa osakkeita. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa.

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

4 § Osakkeet

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.

C-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiössä olevaa varastotilaa. Yhtiöllä on oikeus maksutta käyttää varastotilaa Yhtiön huoneistojen liinavaatehuollon järjestämisen sekä pienkaluston ja käyttötarvikkeiden varastoimisen edellyttämällä tavalla.

A-, B- ja C-sarjan osakkeilla on yhtiössä yhtäläinen äänioikeus osakelukumäärän mukaisesti.

Yhtiön osakkeiden lukumäärä on yhdeksänsataaseitsemän (907), joista 864 on B-sarjan osakkeita ja 43 on C-sarjan osakkeita.

5 § Huoneistoselostus

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

A-sarjan osakkeet:

Yhtiössä ei ole tällä hetkellä A-sarjan osakkeita.

B-sarjan osakkeet:

Yhtiöön tullaan liittämään seuraavat B-sarjan osakkeet, jotka tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

Pinta-ala (m2):	Huoneistoselite:		Osakkeiden Osakkeet:	Huoneisto määrä: numero	Kerros
G1.1	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	1 6	6
G1.2	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	7 12	6
G1.3	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	13 18	6
G1.4	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	19 24	6
G1.5	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	25 30	6
G1.6	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	31 36	6
G1.7	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	37 42	6
G1.8	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	43 48	6
G2.1	1	53	2h+tupak+s+terassi	49 54	6
G2.2	1	53	2h+tupak+s+terassi	55 60	6
G2.3	1	53	2h+tupak+s+terassi	61 66	6
G2.4	1	53	2h+tupak+s+terassi	67 72	6
G2.5	1	53	2h+tupak+s+terassi	73 78	6
G2.6	1	53	2h+tupak+s+terassi	79 84	6
G2.7	1	53	2h+tupak+s+terassi	85 90	6
G2.8	1	53	2h+tupak+s+terassi	91 96	6
G3.1	1	53	2h+tupak+s+terassi	97 102	6
G3.2	1	53	2h+tupak+s+terassi	103 108	6
G3.3	1	53	2h+tupak+s+terassi	109 114	6
G3.4	1	53	2h+tupak+s+terassi	115 120	6
G3.5	1	53	2h+tupak+s+terassi	121 126	6
G3.6	1	53	2h+tupak+s+terassi	127 132	6
G3.7	1	53	2h+tupak+s+terassi	133 138	6
G3.8	1	53	2h+tupak+s+terassi	139 144	6
G4.1	1	53	2h+tupak+s+terassi	145 150	6
G4.2	1	53	2h+tupak+s+terassi	151 156	6
G4.3	1	53	2h+tupak+s+terassi	157 162	6
G4.4	1	53	2h+tupak+s+terassi	163 168	6
G4.5	1	53	2h+tupak+s+terassi	169 174	6
G4.6	1	53	2h+tupak+s+terassi	175 180	6
G4.7	1	53	2h+tupak+s+terassi	181 186	6
G4.8	1	53	2h+tupak+s+terassi	187 192	6
G5.1	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	193 198	6
G5.2	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	199 204	6
G5.3	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	205 210	6
G5.4	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	211 216	6
G5.5	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	217 222	6
G5.6	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	223 228	6
G5.7	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	229 234	6
G5.8	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	235 240	6
G6.1	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	241 246	6
G6.2	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	247 252	6
G6.3	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	253 258	6
G6.4	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	259 264	6
G6.5	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	265 270	6
G6.6	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	271 276	6
G6.7	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	277 282	6

G6.8	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	283	288	6
G7.1	2	53	2h+tupak+s+parveke	289	294	6
G7.2	2	53	2h+tupak+s+parveke	295	300	6
G7.3	2	53	2h+tupak+s+parveke	301	306	6
G7.4	2	53	2h+tupak+s+parveke	307	312	6
G7.5	2	53	2h+tupak+s+parveke	313	318	6
G7.6	2	53	2h+tupak+s+parveke	319	324	6
G7.7	2	53	2h+tupak+s+parveke	325	330	6
G7.8	2	53	2h+tupak+s+parveke	331	336	6
G8.1	2	53	2h+tupak+s+parveke	337	342	6
G8.2	2	53	2h+tupak+s+parveke	343	348	6
G8.3	2	53	2h+tupak+s+parveke	349	354	6
G8.4	2	53	2h+tupak+s+parveke	355	360	6
G8.5	2	53	2h+tupak+s+parveke	361	366	6
G8.6	2	53	2h+tupak+s+parveke	367	372	6
G8.7	2	53	2h+tupak+s+parveke	373	378	6
G8.8	2	53	2h+tupak+s+parveke	379	384	6
G9.1	2	53	2h+tupak+s+parveke	385	390	6
G9.2	2	53	2h+tupak+s+parveke	391	396	6
G9.3	2	53	2h+tupak+s+parveke	397	402	6
G9.4	2	53	2h+tupak+s+parveke	403	408	6
G9.5	2	53	2h+tupak+s+parveke	409	414	6
G9.6	2	53	2h+tupak+s+parveke	415	420	6
G9.7	2	53	2h+tupak+s+parveke	421	426	6
G9.8	2	53	2h+tupak+s+parveke	427	432	6
G10.1	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	433	438	6
G10.2	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	439	444	6
G10.3	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	445	450	6
G10.4	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	451	456	6
G10.5	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	457	462	6
G10.6	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	463	468	6
G10.7	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	469	474	6
G10.8	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	475	480	6
H11.1	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	481	486	6
H11.2	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	487	492	6
H11.3	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	493	498	6
H11.4	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	499	504	6
H11.5	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	505	510	6
H11.6	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	511	516	6
H11.7	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	517	522	6
H11.8	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	523	528	6
H12.1	1	53	2h+tupak+s+terassi	529	534	6
H12.2	1	53	2h+tupak+s+terassi	535	540	6
H12.3	1	53	2h+tupak+s+terassi	541	546	6
H12.4	1	53	2h+tupak+s+terassi	547	552	6
H12.5	1	53	2h+tupak+s+terassi	553	558	6
H12.6	1	53	2h+tupak+s+terassi	559	564	6
H12.7	1	53	2h+tupak+s+terassi	565	570	6
H12.8	1	53	2h+tupak+s+terassi	571	576	6
H13.1	1	53	2h+tupak+s+terassi	577	582	6
H13.2	1	53	2h+tupak+s+terassi	583	588	6
H13.3	1	53	2h+tupak+s+terassi	589	594	6
H13.4	1	53	2h+tupak+s+terassi	595	600	6
H13.5	1	53	2h+tupak+s+terassi	601	606	6
H13.6	1	53	2h+tupak+s+terassi	607	612	6
H13.7	1	53	2h+tupak+s+terassi	613	618	6

H13.8	1	53	2h+tupak+s+terassi	619	624	6
H14.1	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	625	630	6
H14.2	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	631	636	6
H14.3	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	637	642	6
H14.4	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	643	648	6
H14.5	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	649	654	6
H14.6	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	655	660	6
H14.7	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	661	666	6
H14.8	1	53,5	2h+tupak+s+terassi	667	672	6
H15.1	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	673	678	6
H15.2	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	679	684	6
H15.3	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	685	690	6
H15.4	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	691	696	6
H15.5	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	697	702	6
H15.6	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	703	708	6
H15.7	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	709	714	6
H15.8	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	715	720	6
H16.1	2	53	2h+tupak+s+parveke	721	726	6
H16.2	2	53	2h+tupak+s+parveke	727	732	6
H16.3	2	53	2h+tupak+s+parveke	733	738	6
H16.4	2	53	2h+tupak+s+parveke	739	744	6
H16.5	2	53	2h+tupak+s+parveke	745	750	6
H16.6	2	53	2h+tupak+s+parveke	751	756	6
H16.7	2	53	2h+tupak+s+parveke	757	762	6
H16.8	2	53	2h+tupak+s+parveke	763	768	6
H17.1	2	53	2h+tupak+s+parveke	769	774	6
H17.2	2	53	2h+tupak+s+parveke	775	780	6
H17.3	2	53	2h+tupak+s+parveke	781	786	6
H17.4	2	53	2h+tupak+s+parveke	787	792	6
H17.5	2	53	2h+tupak+s+parveke	793	798	6
H17.6	2	53	2h+tupak+s+parveke	799	804	6
H17.7	2	53	2h+tupak+s+parveke	805	810	6
H17.8	2	53	2h+tupak+s+parveke	811	816	6
H18.1	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	817	822	6
H18.2	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	823	828	6
H18.3	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	829	834	6
H18.4	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	835	840	6
H18.5	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	841	846	6
H18.6	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	847	852	6
H18.7	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	853	858	6
H18.8	2	53,5	2h+tupak+s+parveke	859	864	6

Lyhenteet: h huone, tupak tupakeittiö, s sauna

C-sarjan osakkeet:

Tila:	Pinta-ala:	Osakkeet:	Osakkeiden määrä:
Varasto	46	865-907	43

Yhteensä kahdeksantoista (18) huoneistoa, joissa yhteensä 958 m² ja varastotila, jonka pinta-ala 46 m². Kokonaispinta-ala yhteensä 1004 m² ja osakkeiden määrä yhteensä 907 kappaletta.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät huoneistojen yhteydessä olevat käytävät.

6 § Operaattorisopimus

Yhtiökokous valitsee hallituksen esityksestä yhtiölle operaattoriyhtiön. 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 tähän yhtiöjärjestyksen ehtoon. Operaattorisopimuksen ehdot vahvistetaan yhtiökokouksessa. Osakkeenomistaja ei voi sopia operaattoriyhtiön kanssa tehtyyn operaattorisopimukseen olennaisia muutoksia ilman yhtiökokouksen hyväksyntää.

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

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

Operaattorisopimuksessa sovitaan vuokrauksen tarkemmista ehdoista. Operaattorisopimuksessa huomioidaan myös 7 §:ssä mainittu omakäyttö.

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

6 §: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.

Tässä 6 §:ssä määrätty ei koske C-sarjan osakkeita.

7 § 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.

Tässä 7 §:ssä määrätty ei koske C-sarjan osakkeita.

8 § B-osakkeiden tuottama hallintaoikeus

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

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.

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/huonetyypin mukaisesta. 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 sovittun välillä on eroja, noudatetaan sitä mitä operaattorisopimuksessa on sovittu.

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

Tässä 9 §:ssä määrätty ei koske C-sarjan osakkeita.

10 § Yhtiövastike

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

A- ja B-sarjan osakkeiden 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.

C-sarjan osakkeiden yhtiövastikkeella katetaan seuraavat osuudet seuraavista kustannuksista:

- i) vedestä aiheutuvat kustannukset kulutusperusteisesti varastotilaan asennetun vesimittarin lukeman mukaan sekä 10 prosentin osuus veden ja jäteveden vuosimaksusta
- ii) sähköstä osuus, joka vastaa 350 kwh vuosikulutuksesta aiheutuvaa kustannusta tai muuta varastotilan sähkönkulutusta vastaavaa määrää, mikäli varastotilaan asennetaan sähkölaitteita, joista aiheutuu merkittävästi suurempi sähkönkulutus tai kulutusperusteinen osuus, mikäli tilaan asennetaan sähkönkulutuksen mittausrakenteita
- iii) lämmityksestä osuus, joka vastaa 4 prosenttia kiinteistön lämmityksen vuosikustannuksesta
- iv) vakuutusmaksujen, kiinteistöveron, maanvuokran ja piha-alueen huoltokulujen osalta osuus, joka määräytyy pinta-alaperusteisesti siten, osuus vastaa C-osakkeilla hallittavan varastotilan pinta-alan osuutta 5 §:n mukaisen huoneistoselosteen kokonaispinta-alasta.

C-osakkeet eivät osallistu muihin kustannuksiin. Edellä mainitun lisäksi C-sarjan osakkeenomistaja vastaa itse kaikista C-osakkeilla hallittavan varastotilan käyttö- ja korjauskustannuksista.

11 § Rahoitusvastike

Yhtiöön voidaan perustaa rahasto, jolle voidaan kerryttää pitkäaikaisten lainojen lyhennykset. Yhtiökokous päättää vuosittain kartutetaanko rahastoa kerättävillä rahoitusvastikkeilla.

Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön menot, jotka aiheutuvat rakentamista tai korjausta ja peruserustuksesta varten 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 oikeutettuja maksamaan yhtiölle osakkeisiin kohdistuvan osuutensa yhtiön lainasta yhdellä kertaa hallituksen ilmoittamina ja määrääminä ajankohtina.

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.

C-sarjan osakkeiden osalta ei makseta rahoitusvastiketta. C-sarjan osakkeenomistaja vastaa itsenäisesti C-osakkeilla hallittavan varastotilan kunnosta ja ylläpidosta, eikä muut osakkeenomistajat osallistu vastikkeilla varastotilan kunnostamiseen tai huoltoon siten kuin edellä 11 §:ssä on esitetty.

12 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa

arvonlisäverovastiketta.

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 arvonlisäverovastikkeita määrättäessä.

Yllämainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston 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 huoneiston 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 huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin haltijalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

Arvonlisäveron vähennysoikeudesta voidaan sopia perustajaosakkaan ja osakkeenomistajan välillä sopimuksella siten, että arvonlisäveron vähennysoikeus huomioidaan osakkeiden kauppahinnassa.

13 § 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.

14 § Huoneistojen kunnossapito

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

Lomahuoneistojen perusvarustus ja perusirtaimisto ovat yhtiön omaisuutta, jonka kunnosta ja uusimisesta yhtiö vastaa kattuen kulut yhtiövastikkeella. Osakkeenomistaja ei saa tehdä tai teettää muutoksia lomahuoneistossa. Huoneistoissa ei saa myöskään tupakoida.

Osakkeenomistaja vastaa omakäyttönsä aikana mahdollisista lomahuoneistolle tai lomahuoneiston irtaimistolle aiheutuneista vahingoista. Yhtiön hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla ja operaattoriyhtiön edustajilla on oikeus päästä lomahuoneistoon, kun se on tarpeellista lomahuoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten. Käynti lomahuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja lomahuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

Mikäli huoneistojen kunnostaminen edellyttää sitä, että huoneistoa ei kunnostamisen aikana voida käyttää asumiseen, on osakkeenomistajan annettava huoneisto tämän kunnostamisen ajaksi yhtiön käyttöön veloituksetta. Tämä ei kuitenkaan vapauta osakkeenomistajaa vastikkeen maksuvelvollisuudesta.

Edellä 14 §:ssä mainittu koskee A- ja B-sarjan osakkeita. C-sarjan osakkeenomistaja vastaa itsenäisesti C-osakkeella hallittavan varastotilan kunnosta ja ylläpidosta.

15 § 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 ennakkoon. Hallituksen päätös lomahuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle tiedoksi 33 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 osakasluetteloon merkittyyn osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen. Lomahuoneiston hallintaanoton aikana yhtiöllä on oikeus vuokrata lomahuoneisto osakkeen osoittaman hallintajakson ajaksi kolmannelle osapuolelle. 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 osapuolen kanssa hallintaanotetun lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle. Jos yhtiö on sopinut kolmannen osapuolen 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.

16 § Uuden omistajan vastuu edellisen 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 15 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 vastikerästien kattamiseksi, on uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta rajattu yhtiöjärjestyksen kohtien 10-12 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.

17 § Lunastusoikeus

Yhtiöllä on oikeus lunastaa osakkeenomistajan osake noudattaen osakeyhtiölain (624/2006) 15 luvun määräyksiä, mikäli osakkeenomistaja on olennaisesti rikkonut vastikkeenmaksuvelvoitettaan yhtiötä kohtaan. Olennaisena rikkomuksena pidetään vähintään kahdeksan kuukauden vastikkeiden maksamattomuutta. 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.

18 § Hallitus

Yhtiön asioita, jotka eivät kuulu yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin, hoitaa hallitus. Hallituksen kokoonpanon päättää yhtiökokous. Yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) 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.

19 § 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.

20 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin. Yhtiön hallitus voi päättää tarpeen mukaan prokuran antamisesta yksittäisille henkilöille.

21 § 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.

22 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1. huhtikuuta ja päättyy 31. maaliskuuta. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta tulee olla valmiina kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien on toimitettava

tilintarkastuskertomus hallitukselle ennen varsinaista yhtiökokousta.

23 § Yhtiökokous

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

Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat ja tehtävät päätökset sekä valinnat:

- tilinpäätös
- tilintarkastuskertomus
- päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta - päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- päätettävä taseen mukaisen voiton tai tappion jakamisesta - päätettävä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista - valittava hallituksen jäsenet
- valittava tilintarkastaja ja varamies tai tilintarkastusyhteisö - päätettävä talousarviosta ja yhtiö- ja rahoitusvastikkeista - päätettävä pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksun rahastoimisesta, mikäli yhtiöllä on pitkäaikaisia lainoja
- käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat

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

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.

24 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja muut tiedoksiannot annetaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi 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.

25 § Äänestämisen yhtiökokouksissa

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

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai 17 §:n mukaisesta

lunastusoikeudesta, 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.

26 § Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset
Hallituksella on oikeus laatia järjestyssäännöt ja/tai muu vastaava ohjeistus, joita osakkaat ja huoneistossa asuvat ovat velvollisia noudattamaan

27 § Sovellettava laki
Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

KIINTEISTÖ OY HC VILLAS SAARISELKÄ 3, VIIKKOLIITE, B-OSAKKEET

Liitteestä selviää vuoden aikana käytössä olevat viikot. Taulukossa osuus 1-8:llä tarkoitetaan B-sarjan osakehuoneiston viimeistä numeroa (pisteen jälkeen) Näin ollen esimerkiksi huoneiston G1.1 käyttöön oikeuttavien osakkeiden omistajalla on vuonna 2019 käytössään viikot 1, 9, 17, 25, 33, 41 ja 49 ja huoneiston G1.2 puolestaan 2, 10, 18, 26, 34, 42 ja 50. Taulukon mukainen käyttöoikeus alkaa siitä hetkestä lukien kun huoneisto otetaan käyttöön, vaikka se tapahtuu myöhemmin kuin mitä alla olevassa taulukossa on mainittu viikoista.

Viikkotaulukko:

Vuosi 2019

osuus 1	osuus 2	osuus 3	osuus 4.	osuus 5.	osuus 6.	osuus 7.	osuus 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 2020

osuus 1	osuus 2	osuus 3	osuus 4	osuus 5.	osuus 6.	osuus 7.	osuus 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 2021

osuus 1	osuus 2	osuus 3	osuus 4	osuus 5	osuus 6	osuus 7	osuus 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 2022

osuus 1	osuus 2	osuus 3	osuus 4	osuus 5	osuus 6.	osuus 7	osuus 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

