

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 1716498-4

Yritys: Kiinteistö Oy Kuusamon Lomaparatiisi

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 03.03.2026 14:02:14



YHTIÖJÄRJESTYS

1 §. Toiminimi, kotipaikka ja toimiala

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

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

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

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

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

2 §. Osakepääoma

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

Yhtiön osakekirjat painetaan osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.

3 §. Huoneistoselitelmä

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 §. Yhtiövastikkeet

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

Kokonaisvastikkeen suoriteperusteena on lomahuoneistojen suhde, joka jaetaan osakekohtaisesti siten, että kutakin osaketta

kohden peritään vastike, joka on 1/51-osa sen lomahuoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan asianomainen osake oikeuttaa.

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

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

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

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

5 §. Rahoitusvastike

Yhtiökokous voi päättää myös rahoitusvastikkeen keräämisestä. Rahoitusvastikkeella katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

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

Osakkeiden rahoitusvastike määräytyy samalla tavoin kuin yhtiövastike silloin, kun osuutta yhtiön lainoista ei ole suoritettu. Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeisiin kohdistuvan osuutensa yhtiön lainasta yhdellä kertaa hallituksen ilmoittamina ajankohtina.

Rahoitusvastikkeen suuruuden määrää hallitus. Osakkeenomistajilta perittävän rahoitusvastikkeen määrän tulee kattaa yhtiön lainojen korot, lyhennykset ja lainahoitoon liittyvät muut kulut. Osakkeen omistajilta perittävät rahoitusvastikkeet on käytettävä yhtiön lainojen lyhennyksien ja kulujen maksamiseen.

6 §. Yhtiön hallinto

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

7 §. Hallituksen toimivalta ja toiminta

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

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

Hallitus on päätösvaltainen, kun kokouksessa on saapuvilla enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä. Asiat ratkaistaan

enemmistöpäätöksin. Äänten mennessä tasan, ratkaisee puheenjohtajan ääni ja puheenjohtajan vaaleissa arpa.

Kokouksessa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on jokaisen läsnäolijan allekirjoitettava.

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

8 §. Toimitusjohtaja

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

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

9 §. Toiminimen kirjoittaminen

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

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

10 §. Tilintarkastaja

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

11 §. Tilikausi ja tilinpäätös

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

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

12 §. Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä. Yhtiökokous voidaan pitää yhtiön kotipaikkakunnan lisäksi myös Helsingissä tai Tampereella.

Ylimääräinen yhtiökokous on pidettävä, kun yhtiökokous, hallitus, tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka edustavat vähintään 1/10 osaa kaikista osakkeista kirjallisesti ilmoittamansa asian

käsittelemistä sitä hallitukselta vaativat.

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.

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

13 §. Yhtiökokouksen kokouskutsu

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

14 §. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

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

päätettävä

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

ja valittava

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

15 §. Asioiden käsittely ja päätöksenteko yhtiökokouksessa

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden (1) äänen. Poissaolevalla osakkeenomistajalla on oikeus käyttää

äänivaltaansa valtuutetun asiamiehen välityksellä.

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

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

16 §. Sovellettava laki

Muutoin sovelletaan voimassaolevan osakeyhtiölain säännöksiä.

17 § Hallintaanotto

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 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 tai viesti on lähetetty osakerekisteriin 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 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 tarkoitettulla tavalla suorittanut maksamattomat vastikkeet ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, hallintaanotto päättyy vasta vuokrauksen jälkeen.

18 § 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 17 § mukaisesti tehty, uusi omistaja saa osakkeella hallittavan viikon käyttöoikeuden maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin viikosta saatavaa vuokratuloa yhtiöjärjestyksen mukaan käytetään. Jos kyseinen viikko on kuitenkin vuokrattu, vuokraoikeus sitoo myös uutta omistajaa, ellei vuokralaisen siirto toiseen yhtiön huoneistoon ole kohtuudella suoritettavissa ilman kuluja yhtiölle.

19 § Lomahuoneistoon pääseminen

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla sekä isännöintipalvelua tuottavan yrityksen edustajalla on oikeus päästä lomahuoneistoon, kun se on tarpeellista lomahuoneiston kunnon 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.

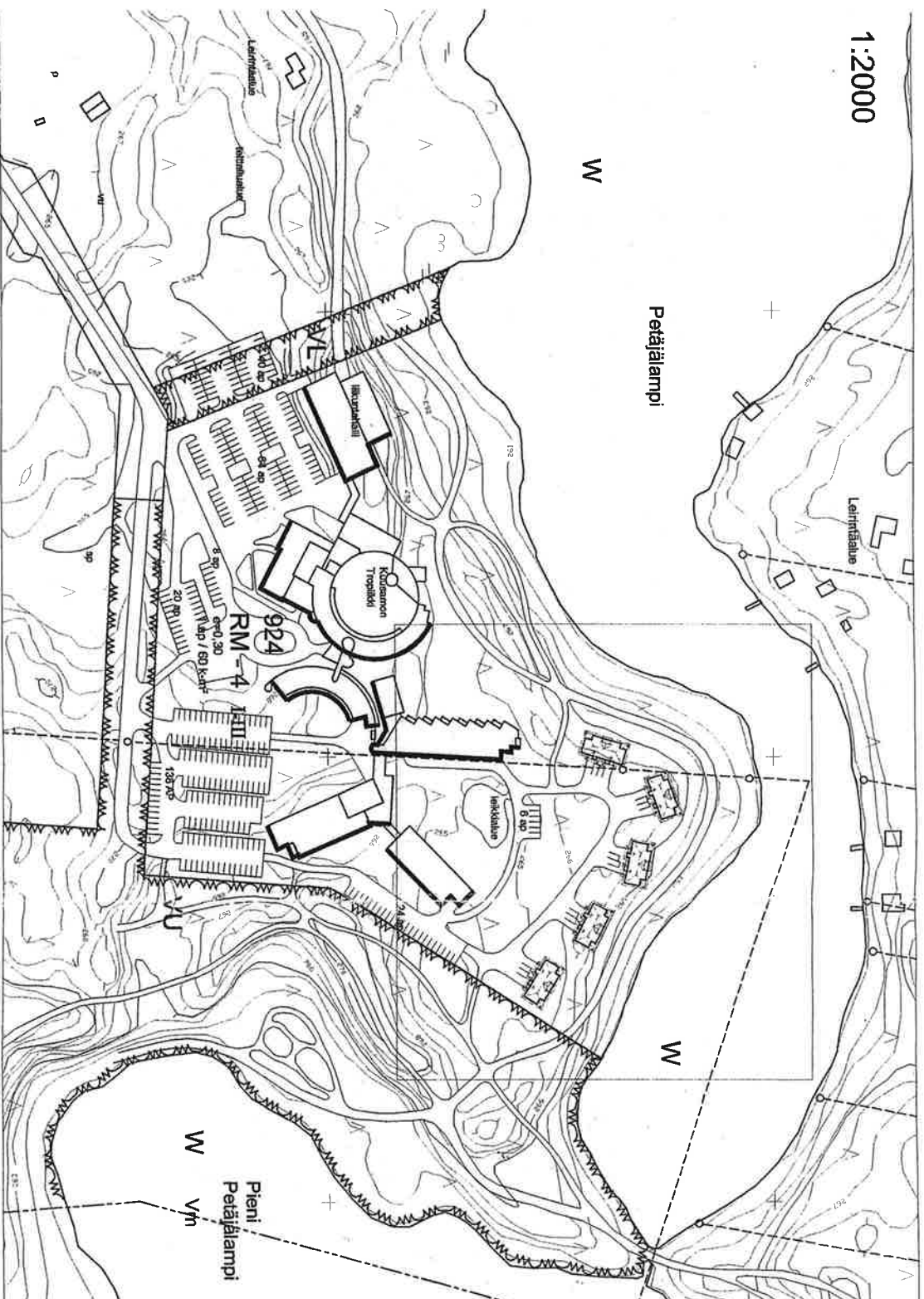
20 § Vaihtojärjestelmään liittyminen

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.

Yhtiöjärjestykseen sisältyy erillinen liite.



1:2000



Petäjälampi

Pieni
Petäjälampi
Vn



1:500

W

