

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1

KOKOUSKUTSU

c/o Holiday Club Isännöinti, DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere

puh. 0300 870 922

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiöt-ja-isannointi/>

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **keskiviikkona 17.5.2023 kello 13.00, Clarion Hotel Helsingin kokoustiloissa, Tyynenmerenkatu 2, 00220 Helsinki.**

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 22 §:n mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa vuosittain käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Päätetään hallituksen valtuudesta periä maksimissaan kahden kuukauden yhtiövastikkeen suuruinen ylimääräinen yhtiövastike tai olla perimättä yhden kuukauden suuruinen yhtiövastike, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne näin vaatii.

Päätetään hallituksen valtuudesta periä maksimissaan yhden kuukauden rahoitusvastikkeen suuruinen ylimääräinen rahoitusvastike, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne näin vaatii.

Päätetään hallituksen esityksestä hankkia jäähdyttävät ilmalämpöpumpun yhtiön huoneistoihin sekä päätetään hallituksen valtuudesta kerätä ylimääräinen yhtiövastike 30 € osakkeelta, jotta saadaan 139.200,00 €:n lisäliikevaihto hankintaa varten.

Päätetään yhtiöjärjestyksen muutos- ja lisäysehdotuksista.

Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta.

Osakkaan esitys yhtiökokoukselle. Päätetään, että jatkossa Holiday Clubin laskuttaa veloitukset osakkeen omistusosuuksien %-suhteessa omistajilta ja vastaavasti tilittää palautukset omistajille %-osuuksien suhteessa. Tämä vain niissä tapauksissa, että omistajat esittävät osakkeen osalta pyynnön Kiinteistö Oy:n hallitukselle / isännöitsijälle, että laskutus / tilitys %-osuuksien suhteessa."

Kokoukseen paikalle tulevia pyydetään **ennakkoon ilmoittamaan osallistumisestaan**

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/lomake-yhtiokokous>

viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä.

Osakkailla on **mahdollisuus seurata kokousta** Microsoft Teams -etäyhteyden avulla.

Huomaathan selvyuden vuoksi, että esitysten tekeminen tai äänestäminen ei ole etäyhteydellä mahdollista. Mikäli haluat seurata kokousta etänä, **ilmoitathan osallistumisestasi**

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/lomake-yhtiokokous> viimeistään

kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä. Lähetämme Teille sähköpostiin

liittymislinkin kokoukseen noin tuntia ennen kokouksen alkua.

Yhtiökokouksessa voitte tarvittaessa äänestää seuraavalla tavalla; saapumalla paikanpäälle tai antamalla valtakirjan kokouksessa paikalla olevalle henkilölle, *Etunimi Sukunimi*, (nimeä henkilö kenet haluat valtuuttaa). **Valtakirjat** pyydetään toimittamaan viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä ilmoittautumisen yhteydessä

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/lomake-yhtiokokous>

Tampereella 20. päivänä huhtikuuta 2023

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1
hallitus

Liitteet: Kokouksen esityslista
Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2022-31.12.2022
Tilintarkastuskertomus 31.12.2022
Talousarvioesitys tilikaudelle 1.1.2023-31.12.2023
Kerättävät hoito- ja rahoitusvastikkeet 1.1.2023-31.12.2023

Kutsu ja esityslista löytyy myös Holiday Clubin nettisivuilta osoitteesta:

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiöt-ja-isannointi/>

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1

KOKOUSKUTSU

c/o Holiday Club Isännöinti, DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere

puh. 0300 870 922

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiöt-ja-isännöinti/>

VALTAKIRJA

Valtakirjat pyydetään toimittamaan viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä ilmoittautumisen yhteydessä

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/lomake-yhtiokokous>

Valtuutan / mme _____ käyttämään puolestani / mme
puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1**–nimisen yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa,
joka pidetään Helsingissä keskiviikkona 17.5.2023 klo 13.00.

_____ päivänä _____ kuuta 2023
paikka

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ nimen selvennys

_____ nimen selvennys

Huoneiston numero _____

Valtakirja tarvitaan AINA seuraavissa tapauksissa:

- Yhteisesti omistettujen osakkeiden **KAIKILTA** osakkailta (esim. puoliso ja lapset)
- Kuolinpesän osakkailta
- Käytettäessä valtuutettua edustajaa

HUOM! Mikäli kokouksessa äänestetään jostain käsiteltävästä asiasta, vain ne osakkeet, jotka ovat kokouksessa laillisesti edustettuna, voivat osallistua äänestykseen.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
3. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on toimitettu osakkeenomistajille kirjallisesti osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiin.
5. Merkinnät
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätös-asiakirjat ovat nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistossa, DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere 20.4.2023 – 17.5.2023 välisenä aikana.

Kutsu ja esityslista löytyy myös Holiday Clubin nettisivuilta osoitteesta:
<https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiöt-ja-isannointi/>
6. Tilinpäätös 1.1.2022 - 31.12.2022
Käsitellään tilikaudelta 1.1.- 31.12.2022 laadittu tilinpäätös.
7. Tilintarkastuskertomus
8. Tilinpäätöksen vahvistaminen
Päätetään tilikaudelta 1.1.2022 - 31.12.2022 laaditun tilinpäätöksen vahvistamisesta.
9. Päätetään tilikauden 1.1.2022 - 31.12.2022 tuloksen käsittely
Tilinpäätös tappio on -1,99 €. Hallitus esittää, että tilikauden tulos kirjataan voitto-/tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta.
10. Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
11. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
12. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärä (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet
13. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta
14. Talousarvion vahvistaminen tilikaudelle 1.1.- 31.12.2023 ja kerättävien yhtiövastikkeiden määristä päättäminen
15. Päätetään hallituksen valtuudesta periä maksimissaan kahden kuukauden yhtiövastikkeen suuruinen ylimääräinen yhtiövastike tai olla perimättä yhden kuukauden suuruinen yhtiövastike, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne näin vaatii
16. Päätetään hallituksen valtuudesta periä maksimissaan yhden kuukauden rahoitusvastikkeen suuruinen ylimääräinen rahoitusvastike, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne näin vaatii

17. Päätetään hallituksen esityksestä hankkia jäähdyttävät ilmalämpöpumpun yhtiön huoneistoihin sekä päätetään hallituksen valtuudesta kerätä ylimääräinen yhtiövastike 30 € osakkeelta, jotta saadaan 139.200,00 €:n lisäliikevaihto hankintaa varten. Esitykset huoneistokokoluokittain:

	kokonaiset	partn. 1/4
44	1 320,00	330,00
64	1 920,00	480,00
72	2 160,00	540,00

18. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 16 §

16 § nykyinen:

16§ 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.

Hallituksen muutosehdotus:

16 § Lomahuoneiston yhtiön haltuun ottaminen

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 osakasluetteloon 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.

19. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 18 §

18 § nykyinen:

18§ Isännöitsijä
Yhtiön isännöitsijän nimittää ja erottaa hallitus. Isännöitsijän velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen ohjeiden mukaisesti hoitaa yhtiön hallintoa. Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

Hallituksen muutosesitys:

18 § Toimitusjohtaja

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

20. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 19 §

19 § nykyinen:

19§ Toiminimen kirjoittaminen
Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin.

Hallituksen muutosesitys:

19§ Toiminimen allekirjoittaminen

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

21. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 23 §

23 § nykyinen:

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

Hallituksen muutosesitys:

23 § Kutsu yhtiökokoukseen ja muut tiedonannot

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 osakseluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiölle tätä tarkoitusta varten ilmoitettuun osoitteeseen.

Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikan lisäksi Tampereella tai Helsingissä. 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.

22. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 25 §

25 § nykyinen:

~~25§ Yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia.~~

Hallituksen muutosesitys:

25 § Tähän yhtiöön sovelletaan ajantasaista osakeyhtiölakia.

23. Päätetään lisäyksestä yhtiöjärjestykseen 26 §:

Hallituksen lisäysesitys

26 § Lomahuoneistoon pääseminen

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla sekä hallituksen tai toimitusjohtajan valtuuttamalla 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.

24. Päätetään lisäyksestä yhtiöjärjestykseen 27 §:

Hallituksen lisäysesitys

27 § 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 16 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 kohdan 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.

25. Päätetään lisäyksestä yhtiöjärjestykseen 28 §:

Hallituksen lisäysesitys

28§ Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset

Hallituksella on oikeus laatia järjestyssäännöt ja/tai muu vastaava ohjeistus, joita osakkaat ja huoneistossa asuvat ovat velvollisia noudattamaan.

26. Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta
Hallitus esittää, että yhtiön lainanlyhennysrahastoa voidaan tilikauden aikana kartuttaa enintään osakkaiden maksamien ylimääräisten lainanosuussuoritusten määrällä.
Pääomavastikkeen muodossa kerättäviä lainan lyhennysosuuksia ei rahastoida.
27. Osakkaan esitys yhtiökokoukselle. Päätetään, että jatkossa Holiday Clubin laskuttaa veloitukset osakkeen omistusosuuksien %-suhteessa omistajilta ja vastaavasti tilittää palautukset omistajille %-osuuksien suhteessa. Tämä vain niissä tapauksissa, että omistajat esittävät osakkeen osalta pyynnön Kiinteistö Oy:n hallitukselle / isännöitsijälle, että laskutus / tilitys %-osuuksien suhteessa."
28. Muut asiat
29. Kokouksen päättäminen