

Patentti- ja rekisterihallitus

Kaupparekisteri

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 2181792-5

Yritys: Kiinteistö Oy Kuusamo Rukatunturintie 8

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 11.11.2024 12:50:29



YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Kuusamo Rukatunturintie 8 ja kotipaikka Helsinki.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Kuusamon kaupungin Valtion Metsämaat (893) kylässä sijaitsevaa tilaa R:no 109:1 sekä omistaa ja hallita sillä olevia rakennuksia sekä omistaa, hallita ja ostaa osakkeita. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa, jonka irtaimisto on yhtiön omaisuutta.

Majoitusrakennuksissa sijaitsevat huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat, on varattu majoituskäyttöön sekä osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittavaksi tässä yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyllä viikko-osakeperiaatteella. Osakkeet ovat asuin-, hotelli-, tai muussa majoituskäytössä, 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.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa.

4 § Osakkeiden hallintaoikeus ja huoneistoselitelmä

Yhtiön osakkeet jakautuvat A- ja B-sarjan osakkeisiin.

A-SARJA:

A-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamissa A-F-taloissa olevia huoneistoja ja huoneistoissa olevaa irtaimistoa ja muuta huoneistoihin kuuluvaa, lomanvieton yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta seuraavasti:

| Huon. nro: | Krs: | Pinta-ala (m ²): | Huoneisto-selite: | Osakk. lkm | Osakenumero |
|------------|------|------------------------------|--|------------|------------------|
| A 801 | 2 | 46,5+20,5 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | A.801.1-A.801.52 |
| A 802 | 2 | 30,0+13,5 | oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | A.802.1-A.802.52 |
| A 803 | 2 | 30,0+13,5 | oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | A.803.1-A.803.52 |
| A 804 | 2 | 46,5+20,5 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | A.804.1-A.804.52 |
| A 805 | 1 | 46,5 | 2m h, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | A.805.1-A.805.52 |
| A 806 | 1 | 30,0 | oh, avok, wc, ph, s | 52 | A.806.1-A.806.52 |
| A 807 | 1 | 30,0 | oh, avok, wc, ph, s | 52 | A.807.1-A.807.52 |
| A 808 | 1 | 46,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | A.808.1-A.808.52 |

| | | | | | |
|-------|---|-----------|---|----|------------------|
| B 810 | 2 | 46,5+20,5 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | B.810.1-B.810.52 |
| B 811 | 2 | 46,5+20,5 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | B.811.1-B.811.52 |
| B 812 | 2 | 36,0+14,5 | oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | B.812.1-B.812.52 |
| B 813 | 2 | 36,0+14,5 | oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | B.813.1-B.813.52 |
| B 814 | 2 | 46,5+20,5 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | B.814.1-B.814.52 |
| B 815 | 1 | 46,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | B.815.1-B.815.52 |
| B 816 | 1 | 46,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | B.816.1-B.816.52 |
| B 817 | 1 | 36,0 | oh, avok, wc, ph, s | 52 | B.817.1-B.817.52 |
| B 818 | 1 | 36,0 | oh, avok, wc, ph, s | 52 | B.818.1-B.818.52 |
| B 819 | 1 | 30,0 | oh, avok, wc, ph, s | 52 | B.819.1-B.819.52 |
| C 820 | 2 | 46,5+20,5 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | C.820.1-C.820.52 |
| C 821 | 2 | 46,5+20,5 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | C.821.1-C.821.52 |
| C 822 | 2 | 46,5+20,5 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | C.822.1-C.822.52 |
| C 823 | 1 | 30,0 | oh, avok, wc, ph, s | 52 | C.823.1-C.823.52 |
| C 824 | 1 | 46,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | C.824.1-C.824.52 |
| C 825 | 1 | 46,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | C.825.1-C.825.52 |
| D 830 | 2 | 46,5+20,5 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | D.830.1-D.830.52 |
| D 831 | 2 | 46,5+20,5 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | D.831.1-D.831.52 |
| D 832 | 2 | 46,5+20,5 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | D.832.1-D.832.52 |
| D 833 | 2 | 46,5+20,5 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | D.833.1-D.833.52 |
| D 834 | 1 | 46,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | D.834.1-D.834.52 |
| D 835 | 1 | 46,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | D.835.1-D.835.52 |
| D 836 | 1 | 46,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | D.836.1-D.836.52 |
| D 837 | 1 | 46,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | D.837.1-D.837.52 |
| E 840 | 2 | 48,5+21,0 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | E.840.1-E.840.52 |
| E 841 | 2 | 48,5+21,0 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | E.841.1-E.841.52 |
| E 842 | 2 | 48,5+21,0 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | E.842.1-E.842.52 |
| E 843 | 2 | 48,5+21,0 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | E.843.1-E.843.52 |
| E 844 | 1 | 38,0 | 1mh, oh, avok, wc, ph, s | 52 | E.844.1-E.844.52 |
| E 845 | 1 | 48,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | E.845.1-E.845.52 |

| | | | | | |
|-------|---|-----------|---|----|------------------|
| E 846 | 1 | 48,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | E.846.1-E.846.52 |
| E 847 | 1 | 48,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | E.847.1-E.847.52 |
| F 850 | 2 | 48,5+21,0 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | F.850.1-F.850.52 |
| F 851 | 2 | 48,5+21,0 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | F.851.1-F.851.52 |
| F 852 | 2 | 48,5+21,0 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | F.852.1-F.852.52 |
| F 853 | 2 | 48,5+21,0 | 1mh, oh, avok, et, tk, wc, ph, s+parvi | 52 | F.853.1-F.853.52 |
| F 854 | 1 | 48,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | F.854.1-F.854.52 |
| F 855 | 1 | 48,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | F.855.1-F.855.52 |
| F 856 | 1 | 48,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | F.856.1-F.856.52 |
| F 857 | 1 | 48,5 | 2mh, oh, avok, et, wc, ph, s | 52 | F.857.1-F.857.52 |

A-sarjassa on yhteensä 48 huoneistoa ja 2 496 osaketta, noin 2 582,5 htm2.

Kukin A-sarjan osake tuottaa hallintaoikeuden huoneistotunnusta ja osakenumeroa vastaavaan huoneistoon, niin ikään osakenumeroa vastaavan kalenteriviikon ajan siten, että käyttöoikeus alkaa kyseistä kalenteriviikkoa edeltävänä lauantaina klo 16 ja päättyy ko. kalenteriviikon lauantaina klo 11. Osakkeen viimeinen numero tai viimeiset numerot pisteen jälkeen osoittavat sen kalenteriviikon numeron, jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan huoneistotunnuksella merkittyä huoneistoa. Hallitus voi tarvittaessa päättää edellä mainittujen määräaikojen väliaikaisesta muutoksesta esim. huoneistojen tai kiinteistön huolto- ja siivoustyön niin vaatiessa.

Viikko 20 on huoltoviikko, jonka aikana asunnossa suoritetaan vuotuisen hoidon ja huollon ja peruskorjauksen edellyttämiä töitä.

Viikko 53 kuuluu yhtiön hallintaan ja se liitetään aina vuokraustoimintaan. Siitä saatava tuotto käytetään yhtiön hyväksi.

Yhtiön hallintaan jäävät muut kuin edellä luetellut tilat.

A-sarjan osakkeet otetaan huomioon, kun lasketaan osakeyhtiölain 18 luvun tarkoittaman 90 %:n äänimäärän saavuttamista.

B-SARJA:

B-sarjassa on yhteensä 832 osaketta.

B-sarjan osakkeet tuottavat osakkeenomistajalleen kaikkinaisen oikeuden yhtiölle kuuluvaan hyödyntämättömään rakennusoikeuteen käsittäen mm. oikeuden hallita ja käyttää yhtiölle kuuluvaa hyödyntämätöntä rakennusoikeutta ja rakennusoikeuden toteuttamiseksi tarvittavaa maanvuokra-alueen maapohjaa sekä päättää itsenäisesti

sen hyödyntämisestä sekä saada kaikki siihen liittyvät tuotot (ml. muun muassa huoneistojen rakennuttaminen B-sarjan osakkeenomistajan kustannuksella ja/tai hyödyntämättömän rakennusoikeuden siirtäminen toiseen yhtiöön sekä rakennettavien huoneistojen käyttöön oikeuttavien osakkeiden myyminen). Mikäli B-sarjan osakkeenomistaja päättää käyttää hyödyntämättömän rakennusoikeuden, sillä on oikeus toteuttaa yhtiön valtuuttamana kaikki tarpeelliset toimenpiteet rakennusoikeuden toteuttamiseen liittyen siten, että B-sarjan osakkeenomistaja vastaa tällöin kaikista rakennushankkeeseen liittyvistä kustannuksista. B-sarjan osakkeenomistajalla on oikeus saada hyödyntämätön rakennusoikeus ja siihen liittyvät B-sarjan osakkeenomistajalle tämän kohdan mukaisesti kuuluvat oikeudet (esim. oikeus maapohjaan) siirrettyksi tämän osoittamaan toiseen yhtiöön ja edellyttää, että yhtiö (Kiinteistö Oy Kuusamo Rukatunturintie 8) toteuttaa tällöin tarpeelliset järjestelyt siihen liittyen (ml. mm. tarvittavat muutokset yhtiön maanvuokrasopimukseen). Siltä osin kuin jokin B-sarjan osakkeenomistajalle kuuluvan hyödyntämättömän rakennusoikeuden käyttäminen tai toteuttaminen edellyttää yhtiössä yhtiökokouksen päätöstä, A-sarjan osakkeenomistajat sitoutuvat äänestyksessä olemaan vastustamatta B-sarjan osakkeenomistajan tekemää päätösehdotusta. Mikäli B-sarjan osakkeenomistaja päättää hyödyntää käyttämättömän rakennusoikeuden yhtiössä, B-sarjan osakkeenomistajalla on oikeus edellyttää, että valmistuvien huoneistojen osalta joko i) rakennettavat huoneistot liitetään niiden valmistuttua myös A-sarjaan viikko-osakeperiaatteella hallittaviksi (ml. mahdollinen suunnattu maksuton osakeanti), jolloin niihin sovelletaan vastaavia määräyksiä kuin mitä A-sarjan osakkeiden osalta on sovittu tai vaihtoehtoisesti ii) valmistuville huoneistoille perustetaan uusi osakesarja, jossa valmistuneille huoneistoille osoitetaan niiden hallintaan oikeuttavat osakkeet (ml. mahdollinen suunnattu maksuton osakeanti ja vastikeperusteiden määrittäminen).

5 § Sijoitetun vapaan pääoman rahasto

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

6 § Yhtiövastikkeet

Yhtiökokous päättää vuosittain yhtiövastikkeen määrän, joka A-sarjan osakkeenomistajien on viikko-osakkeestaan suoritettava yhtiölle. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen. Yhtiövastikkeilla katetaan yhtiön kaikki kulut.

Vastike määräytyy ensin samalle kokonaiselle huoneistolle kunkin huoneiston pinta-alan perusteella käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen 4 §:ssä mainittujen huoneistojen pinta-aloja ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että osakas vastaa 1/51 -osasta sen kokonaisen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan osake oikeuttaa. Toisin sanoen suuremman huoneiston osakekohtainen yhtiövastike on eri suuruinen kuin pienemmän huoneiston.

Osakkeenomistaja ei välttämättä voi käyttää viikkoansa korjausten ja huoltojen aikana. Tämä ei kuitenkaan vapauta omistajaa yhtiövastikkeen tai muiden hallituksen päättämien maksujen

maksuvelvollisuudesta. Yhtiövastikkeella katettavat korjaus- ja peruskorjauskustannukset kohdistuvat kaikille osakkaille, vaikka kaikkia huoneistoja ei korjattaisi samanaikaisesti.

Huoneistojen huoltoviikko on n:o 20, eikä tältä viikolta peritä yhtiövastiketta. Yhtiövastiketta ei peritä myöskään B-sarjan osakkeilta.

Osakesarja A:n Yhtiövastike jaetaan hoitovastikkeeseen 1 ja 2.

HOITOVASTIKE 1 määrätään viikko-osakekäyttöön otettujen huoneistojen osalta sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kaikki kyseisessä käytössä olevista huoneistoista ja viikko-osaketoiminnasta yhtiölle aiheutuvat kulut ja menot, kuten huolto, ulkoalueiden hoito, yhtiön lumityöt, vesi- ja jätevesiperusmaksut, jätehuolto, kiinteistösähkö, vesi, maanvuokra, kiinteistövero, kiinteistövakuutusmaksut, pankkikulut, tilintarkastuskulut, kokouskulut, isännöinti- ja hallintopalvelukulut sekä muut yhteiset kustannukset, kaikki huoneiston asumisesta aiheutuvat viikko-osakekäyttöön liittyvät lisämenot ja -kulut, kuten siivous, astioiden pesu, vuoteiden sijaukset, liinavaatteiden pesut ja pientarvikkeet.

HOITOVASTIKE 2 peritään niiden huoneistojen osakkeista, joita ei ole otettu viikko-osakekäyttöön ja määrätään näiden huoneistojen osalta sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kaikki kyseisistä huoneistoista ja niillä hallittavista kiinteistöistä yhtiölle aiheutuneet kulut ja menot, kuten huolto, ulkoalueiden hoito, yhtiön lumityöt, vesi- ja jätevesiperusmaksut, jätehuolto, kiinteistösähkö, vesi, maanvuokra, kiinteistövero, kiinteistövakuutusmaksut, pankkikulut, tilintarkastuskulut, kokouskulut, isännöinti- ja hallintopalvelukulut sekä muut yhteiset kustannukset.

Siltä osin kuin jokin hoitovastikkeelle 1 tai 2 perittävä yhtiön kulu on luonteeltaan sellainen, että se kohdistuu yhtäläisesti sekä viikko-osakekäyttöön otettuihin huoneistoihin että niihin huoneistoihin, joita ei ole otettu viikko-osakekäyttöön (mm. maanvuokra, kiinteistövero, kiinteistövakuutusmaksut), tällaiset kulut jaetaan eri hoitovastikkeilla (1 ja 2) katettaviin kuluihin eri käytössä olevien huoneistojen pinta-alojen suhteessa.

Kun kaikki huoneistot on otettu viikko-osakekäyttöön, voidaan yhtiöjärjestys päivittää hallituksen esityksestä siten, että A-sarjan osakkeiden hoitovastiketta ei jaeta kahteen osaan, jolloin kaikkien A-sarjan osakkeiden osalta peritään hoitovastiketta 1.

Vastikkeiden sekä edellä mainitun korvauksen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Rahoitusvastike

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

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

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. Osakkeenomistajilta perittävät rahoitusvastikkeet on käytettävä yhtiön lainojen lyhennyksien ja kulujen maksamiseen.

8 § Lomahuoneistoon pääseminen

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän 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.

9 § Vaihtojärjestelmään liittyminen

Huoneistot 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.

10 § Uuden osakkeenomistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyönnistä

Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista. Jos osake siirryy uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös huoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on yhtiöjärjestyksen kohdan 12 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.

Tilanteessa, jossa osakkeen osoittaman viikon käyttöoikeutta ei ole pidätetty yhtiölle vastikerästä kattamiseksi, on uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta rajattu yhtiöjärjestyksen kohdan 6 mukaisiin vastikkeisiin, jotka koskevat enintään edellistä kahtatoista (12) kuukautta riippumatta siitä, mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso. Uusi omistaja ei vastaa mahdollisista tätä ennen kertyneistä vastikerästeistä.

11 § Osakkaan korvausvastuu

Osakkeenomistajat ovat vastuussa yhtiölle siitä vahingosta, minkä

osakkaan huoneiston hallintaoikeuden käyttäjät voivat normaalin kulumisen lisäksi huoneistolle tai sen kalusteille, varusteille tai palveluntuottajille aiheuttaa.

12 § Lomahuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Hallitus voi päättää osakkeeseen liittyvän huoneiston 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 huoneiston 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.

Huoneiston hallintaanoton aikana yhtiöllä on oikeus vuokrata huoneisto osakkeen osoittaman hallintajakson ajaksi kolmannelle. Hallintaanoton aikaisesta vuokrauksesta kertyvä vuokratuotto on yhtiölle kuuluvaa tuottoa. Vuokratuotosta katetaan hallintaanottamisesta aiheutuneet kustannukset, mahdolliset huoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamattomat vastikkeet.

Erääntyneiden vastikkeiden maksamattomuuteen perustuva huoneiston 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 ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, mikäli yhtiö ei ole tätä ennen sopinut kolmannen kanssa hallintaanotetun huoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle. Jos yhtiö on sopinut kolmannen kanssa hallintaanotetun huoneiston 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.

13 § 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 hoito- ja rahoitusvastikkeen yhteenlaskettua suuruutta. Osakkeet voidaan lunastaa yhtiön jakokelpoisilla varoilla. Päätöksestä on osakkeenomistajalle annettava kirjallisesti tieto kolmenkymmenen päivän kuluessa päätöksenteosta lukien. Lunastusilmoitus toimitetaan osakasluettelossa olevaan osakkeenomistajan osoitteeseen.

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.

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

15 § Hallitus
Hallitukseen on valittava yhdestä viiteen varsinaista jäsentä. Jos hallitukseen kuuluu vähemmän kuin kolme jäsentä, hallituksessa on oltava ainakin yksi varajäsen. Vähintään yhden hallituksen jäsenen tulee olla isännöintipalvelua tuottavan yrityksen edustaja.

16 § Toimitusjohtaja
Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka nimittää 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.

17 § Oikeus yhtiön toiminimen kirjoittamiseen
Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

18 § Tilintarkastajat
Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan KHT- tai HTM-yhteisö, varatilintarkastajaa ei valita. Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

19 § Tilikausi
Yhtiön tilikausi alkaa 1. tammikuuta ja päättyy 31. joulukuuta. Tilintarkastajien on toimitettava tilintarkastuskertomus hallitukselle ennen varsinaista yhtiökokousta.

20 § Yhtiökokouskutsu
Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen 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 osakasluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiön tätä tarkoitusta varten tiedossa oleviin

osoitteisiinsa.

Saadakseen osallistua yhtiökokoukseen osakkeenomistajan on ilmoitettava yhtiölle kokouskutsussa mainitulla tavalla määräajassa.

21 § Yhtiökokoukset

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

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.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

1 esitettävä

1 tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja mahdollisen toimintakertomuksen;

2 tilintarkastuskertomus;

II päätettävä

3 tilinpäätöksen vahvistamisesta;

4 toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;

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 huoneistojenkäyttöoikeuksista yhtiölle suoritettava;

IV valittava

10 hallituksen jäsenet; sekä

11 tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

V käsiteltävä

12 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. Poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuutetun kautta. A-sarjaan kuuluvalla osakkeella ei kuitenkaan ole oikeutta äänestää yhtiökokouksessa käsiteltävässä asiassa, joka koskee B-sarjan osakkeenomistajalle kuuluvan hyödyntämättömän rakennusoikeuden käyttämistä.

23 § Muut asiat

Tähän yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

