

### **Varsinainen yhtiökokous**

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään 6.11.2020 kello 13.00, Opuksen kokoustilat osoitteessa Hitsaajankatu 22, 00810 Helsinki

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Esityslista on kokouskutsun liitteenä.

Valtakirjat pyydetään toimittamaan klo 12.00 mennessä kokouspaikalle. Osakas- ja osakeluettelo on nähtävänä kokouspaikalla.

Vuokatissa 20. päivänä lokakuuta 2020

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1  
hallitus

Liitteet: esityslista  
toimintakertomus, tuloslaskelma ja tase  
talousarvio

---

### **V A L T A K I R J A**

Valtuutan/mme \_\_\_\_\_ käyttämään puolestani /mme puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1** -yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Katinkullassa 6.11.2020 klo 13.00.

\_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2020  
paikka

\_\_\_\_\_ osakkeenomistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_ osakkeenomistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_ nimenselvennys

\_\_\_\_\_ nimenselvennys

Huoneisto numero \_\_\_\_\_

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 lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 20.10.2020 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
5. Merkinnät  
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistolla, osoitteessa Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere 20.10.2020 – 6.11.2020 välisenä aikana
6. Tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2019 – 31.12.2019
7. Tilintarkastuskertomus
8. Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen
9. Tilikauden tuloksen käsittely  
Yhtiön hallitus esittää, että tilikauden 1.1.2019 - 31.12.2019 tulos – 10,09 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
10. Hallituksen jäsenten ja isännöitsijän vastuuvapauden myöntäminen
11. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
12. Hallituksen jäsenmäärän vahvistaminen (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet.  
Tilikauden aikana hallituksessa on toiminut viisi jäsentä
13. Tilintarkastajien ja varatilintarkastajien valinta
14. Talousarvion vahvistaminen ja vastikkeista päättäminen ajalle 1.1.2021 – 31.12.2021.  
Hallitus esittää A ja B sarjan osakkeiden korottamista 10%, sekä C sarjan osakkeiden korottamista 60%. Lisäksi vahvistetaan tilikauden 2020 talousarvio
15. Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta
16. Muut esille tulevat asiat  
Hallitus tiedottaa yhtiökokousta valmisteilla olevasta yhtiöjärjestyksen muutoksesta
17. Kokouksen päättäminen

# Toimintakertomus

1.1.2019 - 31.12.2019

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1

Osoite:  
Holiday Club Isännöinti, PL 619  
33101 Tampere

Y-tunnus: 2276130-2

## Yleiset tiedot yhtiöstä

### Yhtiön perustiedot

Tontti:	Vuokra	4983,0 m <sup>2</sup>
	Vuokrasopimus on voimassa 2.11.2061 asti vuokrasopimus on uusittavissa ko. päivämäärän jälkeen	
Osoite:	Katinkullantie 88610 Vuokatti	
Rakennukset:	1 kpl	
Rakennustyyppi:	Huoneistohotelli	
Valmistumisvuosi	2012	
Huoneistot	92 kpl	4640 osaketta
Kerrosala	6.365,0 m <sup>2</sup>	
Rakennusala	6.940,0 m <sup>2</sup>	
Tilavuus	23.540,0 m <sup>3</sup>	
kellari	1 kpl	650 osaketta
Y-tunnus	2276130-2	
Kunta	Sotkamo	
Kaupunginosa/kylä	765	
Kortteli	401	
Tontti/tila	293 ja 294	
Tilikausi	1.1. - 31.12.2019	

### Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä sijaitsevasta tilasta nimeltä Katinkulta Villas RN:o 2:293 erotettua määräalaa, sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa.

### Yhtiön osakkeet

Yhtiön osakkeet jakautuvat A-, B- ja C-sarjan osakkeisiin:

A-sarjan osakkeet, 4264 kpl, oikeuttavat koko huoneiston hallintaan.

B-sarjan osakkeet, 376 kpl, oikeuttavat 1/4 huoneiston hallintaan.

C-sarjan osakkeet, 650 kpl, antavat oikeuden hallita kellaritilaa.

### Vuokrausvelvoite

A-sarjan osakkeenomistaja saa käyttää lomahuoneistoaan omassa käytössään ja vuokraa lomahuoneistonsa operaattoriyhtiölle käytettäväksi majoitustoimintaan. Vuokrausvelvoite koskee A-sarjan osakkeita ja niiden hallintaan oikeuttavia huoneistoja. Vuokrausvelvoite ei koske B-sarjan osakkeita, eikä sellaisia A-sarjan osakkeita, jotka on yhtiöjärjestyksen muutoksella muutettu B-sarjan osakkeista A-sarjan osakkeiksi omistajan pyynnöstä.

B-osakkeen omistajilla on käyttöoikeus huoneistoluettelon mukaiseen huoneistoon joka neljäs viikko. B-osakkeiden käyttö määräytyy yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kiertävän viikkokalenterin mukaisesti. Vuokrausvelvoite ei koske C-sarjan osakkeita.

## Hallinto ja organisaatio

Yhtiön varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.4.2019 Helsingissä.

## Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Moore Rewinet Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT Veikko Terho.

## Yhtiön johto

Yhtiön hallitukseen ovat tilikaudella kuuluneet:

Marko Lindgren	puheenjohtaja
Ari Pitkänen	varsinainen jäsen
Väinö Erkinpalo	varsinainen jäsen
Riku Rauhala 23.4.2019 saakka	varsinainen jäsen
Jorma Paavonen	varsinainen jäsen
Pirppa Taljavirta 23.4.2019 alkaen	varsinainen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 3 kertaa.

## Isännöitsijä

Ville Valtanen / Holiday Club Resorts Oy

## Henkilökunta / maksetut palkkiot

Yhtiöllä ei ole tilikauden aikana ollut palkattua henkilökuntaa. Tilintarkastuspalkkio on maksettu laskun mukaan.

## Vastikkeet

Perusvastikkeet

A-osakkeet, 4264 osaketta	8,00 e / os / kk	409 344,00
B-osakkeet, 376 osaketta	8,00 e / os / kk	36 096,00
C-osakkeet, 650 osaketta	4,00 e / os / kk	31 200,00
	yhteensä	476 640,00

Vastikkeiden alv -27 002,65

Alv-vastike 8 953,18

458 590,53

Rahoitusvastikkeet

Rahoitustuotot 388 177,20

rahoitusvast. alv -27 907,83

360 269,37

## Lainat

Yhtiölle on nostettu tilikaudella 2012 pitkäaikainen 9.324.000 euron laina Kainuun Osuuspankista. Laina-aika on 20 vuotta. Yhtiöllä oli 31.12.2019 pitkäaikaista lainaa 4.183.583,29 euroa.

### Vastuut ja pysyvät rasitteet

Kiinteistökiinnitykset yhteiskiinnityksenä yhtiön omistamiin vuokraoikeuksiin 765-401-2-293-L1 ja 765-401-2-294-L1, sekä niillä sijaitseviin ja niille rakennettaviin rakennuksiin yhteensä 12 kpl á 1.000.000 euroa yhteissummaltaan 12.000.000 euroa.

Kiinteistöinvestoinnista tehdyn alv-vähennyksen tarkistusvastuun määrä oli 31.12.2019 253 670,23 euroa

### Määräaikainen maanvuokrasopimus

Jäljellä olevan vuokravastuun (42 v.) määrä 4.037.600 euroa (indeksikorotukset huomioitu).

### Määräaikainen varastonvuokrasopimus

Uusi varastonvuokrasopimus on alkanut 1.1.2015. Jäljellä oleva vuokravastuun (25v.) määrä 325.000 euroa.

### Vakuutukset

Yhtiöllä on kiinteistövakuutus Vakuutusyhtiö Fenniasta. 2020 alkaen yhtiöllä on ollut laajempi All Risks kiinteistövakuutus.

### Olenaiset tapahtumat tilikaudella ja sen jälkeen

Tehdyillä korjauksilla ja hankinnoilla kiinteistö taso on pidetty korkeatasoisena.

### Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallitus esittää, että tilikauden tappio -10,09 € siirretään voitto/tappio -tilille ja että osinkoa ei jaeta.

### Arvio liiketoiminnan kehittymisestä

Kiinteistön arvon säilyttävää kunnossapito- ja korjaustoimintaa jatketaan. Palvelun taso pidetään korkeana.

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1

hallitus

# Tilinpäätös

1.1.2019 - 31.12.2019

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1

Osoite:  
Holiday Club Isännöinti, PL 619

Y-tunnus: 2276130-2

Säilytysaika 31.12.2029 asti.

## Tuloslaskelma

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
<b>TULOSLASKELMA</b>		
<b>LIKEVAIHTO</b>		
Vastikkeet	485 593,19	489 708,66
Kiinteistön tuotoista suoritettava arvonlisävero	-27 002,65	-27 799,41
<b>LIKEVAIHTO YHTEENSÄ</b>	<b>458 590,54</b>	<b>461 909,25</b>
Muut kiinteistön tuotot	7 740,00	7 740,00
<b>Muut kulut</b>		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-7 236,78	-7 453,31
Käyttö ja huolto	-103 291,20	-86 052,23
Ulkoalueiden huolto	-20 538,21	-18 379,28
Siivous	-41 093,40	-16 046,94
Lämmitys	-44 742,50	-45 122,04
Vesi ja jätevesi	-17 780,42	-17 606,15
Sähkö ja kaasu	-46 396,79	-45 365,10
Jätehuolto	-18 297,68	-13 005,67
Vahinkovakuutukset	-10 957,67	-9 554,71
Vuokrat	-109 939,97	-110 024,96
Kiinteistövero	-59 262,09	-58 324,91
Korjaukset	-28 428,78	-18 751,66
Muut hoitokulut	-27 860,23	-19 322,64
Vähennettävät arvonlisäverot	18 049,47	16 289,61
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>-517 776,25</b>	<b>-448 719,99</b>
Luottotappiot ja oikaisuerät	-12,00	0,00
<b>HOITOKATE</b>	<b>-51 457,71</b>	<b>20 929,26</b>
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-261 524,78	-344 921,16
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	360 281,65	372 587,22
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-47 309,25	-48 595,55
<b>VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>-10,09</b>	<b>-0,23</b>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)</b>	<b>-10,09</b>	<b>-0,23</b>



## Tase

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
<b>T A S E</b>		
<b>V a s t a a v a a</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	115 790,51	115 790,51
Rakennukset ja rakennelmat	11 733 836,53	11 880 361,31
Koneet ja kalusto	774 690,93	889 690,93
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	12 624 317,97	12 885 842,75
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>12 624 317,97</b>	<b>12 885 842,75</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	83 491,80	75 516,75
Siirtosaamiset	8 953,18	43 802,07
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	92 444,98	119 318,82
Saamiset yhteensä	92 444,98	119 318,82
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>37 829,18</b>	<b>67 819,79</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>130 274,16</b>	<b>187 138,61</b>
<b>V a s t a a v a y h t e e n s ä</b>	<b>12 754 592,13</b>	<b>13 072 981,36</b>

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
<b>T A S E</b>		
<b>V a s t a t t a v a a</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Osakepääoma	2 500,00	2 500,00
Muut rahastot		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	5 695 967,61	5 638 948,01
Lainanlyhennysrahasto	2 822 271,87	2 822 271,87
Muut rahastot yhteensä	8 518 239,48	8 461 219,88
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-4 704,55	-4 704,32
Tilikauden voitto/tappio	-10,09	-0,23
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>8 516 024,84</b>	<b>8 459 015,33</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	3 884 755,91	4 183 583,29
Pitkäaikaiset velat yhteensä	3 884 755,91	4 183 583,29
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat rahoituslaitoksilta	298 827,38	298 827,38
Saadut ennakot	12 794,97	57 244,95
Ostovelat	25 163,87	55 735,51
Muut velat	7 477,00	6 280,36
Siirtovelat	9 548,16	12 294,54
Lyhytaikaiset velat yhteensä	353 811,38	430 382,74
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>4 238 567,29</b>	<b>4 613 966,03</b>
<b>V a s t a t t a v a a y h t e e n s ä</b>	<b>12 754 592,13</b>	<b>13 072 981,36</b>

## TALOUSARVIO 2021

	Talousarvio 1.1.-31.12.2019	Toteutunut 1.1.-31.12.2019	Talousarvio 1.1.2021-31.12.2021
<b>KIINTEISTÖN TUOTOT</b>			
Vastikkeet	476 640,00	476 640,00	539904,00
ALV vastike	13 500,00	8 953,19	13500,00
Käyttökorvaukset			
Vastikkeiden alv	-28 000,00	-27 002,65	-28000,00
Käyttökorvausten alv			
Muut kiinteistön tuotot	7 740,00	7 740,00	7740,00
<b>Kiinteistön tuotot yhteensä</b>	<b>469 880,00</b>	<b>466 330,54</b>	<b>533144,00</b>
<b>Kiinteistön muut hoitokulut</b>			
Palkat ja palkkiot	0,00	0,00	0,00
Tilintarkastus	2 900,00	-2 852,00	2900,00
Yhtiökokouskulut	1 200,00	-773,29	800,00
Hallituksen kokouskulut	1 600,00	-797,94	800,00
Posti	930,00	-782,65	850,00
Pankki	470,00	-853,92	500,00
Perintäkulut	50,00	-14,16	50,00
Muut hallinnon kulut	450,00	-430,90	430,00
Aluevartiointi	16 100,00	-15 832,32	15900,00
Palovarointinjärjestelmä	800,00	-774,72	800,00
Hissihuoltosopimukset	4 000,00	-5 450,56	4000,00
Huoltosopimukset	58 000,00	-57 326,64	57500,00
Pienkalusto	5 000,00	-22 461,57	7000,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	700,00	-1 445,39	1500,00
Kesähoito	13 300,00	-14 867,03	10000,00
Talvihoito / Lumityöt	5 500,00	-5 671,18	5500,00
Siivous, yhteiset tilat	16 000,00	-16 613,86	17000,00
Siivous, tilaustyöt	3 000,00	-21 900,09	22000,00
Pesula	470,00	-2 579,45	3000,00
Lämmitys	46 500,00	-44 742,50	42000,00
Vesi ja jätevesi	18 000,00	-17 780,42	18000,00
Sähkö	46 800,00	-46 396,79	47500,00
Jätehuolto	13 500,00	-18 297,68	19000,00
Vahinkovakuutukset	9 700,00	-10 957,67	11100,00
Maan vuokrat	98 000,00	-96 940,01	98400,00
Tilavuokrat	13 000,00	-12 999,96	13000,00
Kiinteistövero	57 000,00	-59 262,09	59700,00
Kiinteistön korjaus ja huolto	15 000,00	-21 663,16	25000,00
Kiinteistön korjaus ja huolto/aktivoitavat	0,00	0,00	0,00
Kaluston korjaus ja huolto	4 000,00	-5 124,13	14000,00
Kaluston korjaus ja huolto aktivoitavat	5 000,00	0,00	0,00
Saadut vahinko ja vakuutuskorvaukset	0,00	0,00	0,00
Pyörät	0,00	-1 641,49	1700,00
Aktivoinnit taseeseen	-5 000,00	0,00	0,00
Muut hoitokulut	1 600,00	-8 267,52	8500,00
Internet/Laajakaista	11 100,00	-11 225,04	11300,00
Latumaksut	6 500,00	-6 428,16	6500,00
Osakastoiminnot	300,00	-1 939,51	2000,00
Hoitokulujen alv	-15 000,00	18 049,47	-18000,00
Taseeseen aktivoitavien alv	-250,00	0,00	-250,00
<b>Kiinteistön hoitokulut yhteensä</b>	<b>456 220,00</b>	<b>-517 044,33</b>	<b>509980,00</b>
<b>HOITOKATE</b>	<b>13 660,00</b>	<b>-50 713,79</b>	<b>23164,00</b>

## Koy HC Villas Katinkulta Spa 1

Kerättävät vastikkeet 1.1.-31.12.2021

Erittely osakeryhmittäin:

	os	€ / os / kk	
Vastike A ja B osakkeet	4640		
ajalla 1.1.-31.12.2021		8,8000	489 984,00
Vastike C osakkeet	650	6,4000	49 920,00
	<u>5290</u>	yhteensä	<u>539 904,00</u>

<b>vastiketuotot</b>	539 904,00	
<b>hoitokulut</b>	-499 780,00	Talousarvion mukaan
edell ylijäämä	<u>19 688,88</u>	Vastikejälkilaskelman muk.
siirtyvä yli-/alijäämä	<u>59 812,88</u>	

08.10.2020

Kiinteistö Oy Holiday Club Villas Katinkulta Spa 1  
Katinkullantie 15  
88160 Kajaani

Arvoisat Villas 1-omistajat,

Villas-yhtiön yhtiökokous pidetään Helsingissä 06.11.2020. Asialistalla tulee olemaan tärkeitä Villas-asioita tilityslaskelmasta talousarvioon, kohteen korjauksiin, huoltosopimukseen, yhtiöjärjestyksen muuttamiseen ja operaattorisopimukseen.

Tämän takia Villas-omistajien olisi tärkeätä osallistua kokoukseen. Esim. viime vuoden yhtiökokoukseen osallistui vain muutama omistaja. Omistajat ovat tehneet ison sijoituksen Villas-kohteeseen, joten sen tilannetta on tärkeätä seurata osallistumalla aktiivisesti yhtiökokoukseen ja valitsemalla hyvä hallitus, joka ajaa omistajien etua.

Nykyinen hallitus on ollut aikaisempaa aktiivisempi ja tekee parhaansa omistajien etu edellä. Hallitus on kokoontunut useita kertoja ja kartoittanut ongelmakohtia yhdessä Holiday Club Resortsin edustajien ja toimitusjohtaja Ville Valtasen kanssa.

Hyvä uutinen on, että Villas-huoneistojen käyttöaste oli nousussa jo ennen koronakriisiä ja tämän vuoden heinäkuun käyttöaste oli osin koronakriisin aiheuttaman kotimaan matkailukysynnän kasvun johdosta peräti 97%. Merkit viittaavat siihen, että myös koko vuoden käyttöaste tulee nousemaan merkittävästi kotimaan matkailun lisääntymisen myötä.

Hallitus päätti tehdä Villas-omistajille kyselyn, jolla halutaan selvittää omistajien mielipiteitä keskeisistä Villas-kiinteistöön liittyvistä asioista. Tavoitteemme on lisätä omistajien yhteisöllisyyttä.

Pyydämme Sinua vastaamaan oheisiin kysymyksiin kirjoittamalla vastaksesi kysymysten välissä olevaan tilaan tai ympyröimällä vastauksesi.

Kyselyn lopussa on tilaa vapaille kommenteille.

Kyselyyn voit vastata nimettömänä, jos niin haluat.

Tiedot käsitellään joka tapauksessa luottamuksellisina. Hallitus raportoi kyselyn tuloksista seuraavassa yhtiökokouksessa ja sen jälkeen. Omistajakyselyä ei ole aikaisemmin tehty.

Arvomme vastanneiden kesken 3 sadan euron Holiday Club-lahjakorttia.

**Kysymykset alkavat tästä:**

1. Kauanko olet ollut Villas-omistaja; nimesi ja mistä vuodesta alkaen?  
\_\_\_\_\_
2. Kuinka monta Villas-huoneistoa omistat: Yhden/useamman/lukumäärä?  
\_\_\_\_\_
3. Omistamani Villas-huoneiston koko neliometriä? \_\_\_\_\_
4. Olen lukenut yhtiöjärjestyksen: Kyllä /ei
5. Jos mahdollista, kuinka muuttaisit sitä? Mainitse ainakin kaksi asiaa:  
\_\_\_\_\_
6. Olen lukenut operaattorisopimuksen: Kyllä/ei
7. Jos mahdollista, kuinka muuttaisit sitä? Mainitse ainakin kaksi asiaa:  
\_\_\_\_\_
8. Kohteen tuotto on ollut pitkään negatiivinen: Mitä mielestäsi olisi tehtävä, jotta tuotto paranisi? Mainitse ainakin kaksi asiaa:  
\_\_\_\_\_
9. Oletko tyytyväinen huoneiston kuntoon ja varusteisiin: Kyllä/en
10. Jos et ole tyytyväinen, mitä haluaisit muuttaa tai korjata? Mainitse ainakin kaksi asiaa:  
\_\_\_\_\_
11. Holiday Club Resorts lähettää omistajille tilityslaskelman 3 kertaa vuodessa. Onko se sopiva/liian harvoin/liian usein?
12. Tilityslaskelmasta näet Holiday Club Resortsin perimän ja kiinteistöyhtiölle tilittämän hoitovastikkeen, joka määrittää kohteen tuoton. Onko hoitovastike poikkeuksellisen suuri/suuri/sopiva/pieni?
13. Kiinteistö OY HC Villas Katinkulta Spa 1 sijaitsee vuokratontilla ja vuokravastuu jatkuu 42 vuotta. Tontin vuosivuokra on 98,000 €, mikä kiinteistöveron 59,000 € kanssa muodostaa noin kolmasosan kiinteistön kaikista kuluista. Haluatko että hallitus tutkii mahdollisuuksia irtautua vuokrasopimuksesta ja lunastaa tontti omaksi? Kyllä/ei
14. Jos vastasit ei, perustele: \_\_\_\_\_

15. Hallitus on edellisissä kokouksissa käsitellyt omistajien taloudellista ongelmaa eli sijoituskohteen negatiivista tuottoa. Haluatko että hallitus pyrkii neuvottelemaan omistajien puolesta Holiday Club Resortsin kanssa operaattorisopimuksen muuttamisesta niin että operaattoriyhtiön ja kiinteistöosakeyhtiön kiinteät prosenttiosuudet 35%/65% muuttuisivat kustannusmuutosten perusteella?  
Kyllä/ei
16. Useissa kiinteistöyhtiöissä yhtiölainan lyhennyksiä on pienennetty korvaamaan koronakriisin aiheuttamia menetyksiä vuokratuloissa. Haluatko että hallitus pyrkii samaan tavoitteeseen Villas-kohteessa?
17. Olisitko halukas tarjoamaan omistamaasi kohdetta Holiday Club Resortsille lunastettavaksi, jos se olisi mahdollista? Kyllä/ei
18. Olisitko valmis irtautumaan operaattorisopimuksesta ja vastaamaan itse kohteen markkinoinnista, kuluista ja vuokraustoiminnasta, jos se olisi mahdollista? Kyllä/ei
19. Pitäisikö hallituksen olla yhteydessä Kiinteistöliiton juristeihin ja selvittää onko Holiday Club Resorts toiminut operaattorisopimuksen vastaisesti koska operaattorisopimus ja kohteen tuotto ei ole toteutunut kuten kaupanteon yhteydessä tuottolaskelmien perusteella luvattiin? Kyllä/ei
20. Miten mielestäsi tulisi toimia, jotta Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 kohteelle syntyisi jälkimarkkina? Mainitse ainakin kaksi asiaa:
- 
21. Pitääkö hallituksen ajaa entistä paremmin omistajien etua? Kyllä/ei
22. Jos vastasit kyllä, perustele. Mainitse ainakin kaksi asiaa:
- 
23. Vapaa sana: Käytä ao. tyhjää tilaa:

Vakuudeksi,

Hallitus

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1

**Palauta lomake osoitteeseen: [jorma.paavonen@helsinki.fi](mailto:jorma.paavonen@helsinki.fi)**