

## Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Golf Park.

2 § Yhtiön kotipaikka on Sotkamo.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 76540100020401

Nimi: Katinkulma

Kiinteistön hallintaperuste: vuokra

Lisätieto: Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita määräalaa Sotkamon kunnassa sijaitsevasta Katinkulma nimistä kiinteistöstä (kiinteistötunnus 765-401-2-401) sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevia majoitusrakennuksia, rakennelmia, koneita ja laitteita sekä omistaa, hallita ja ostaa osakkeita. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä lomahuoneistoa siten kuin yhtiöjärjestyksellä on tarkemmin määrätty.

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja muita tiloja yhtiön rakennuksissa sekä autopaikkoja seuraavasti:

### 21C

Osoite: Katinkullantie 15, Sotkamo

#### 21C, Katinkullantie 15, Sotkamo huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
11	3 h + k + s + lasitettu terassi	56,50 m <sup>2</sup>	1-8B	8	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta					
12	3 h + k + s + lasitettu terassi	56,50 m <sup>2</sup>	9-17B	9	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta					
13	3 h + k + s + lasitettu terassi	56,50 m <sup>2</sup>	18-26B	9	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta					
14	3 h + k + s + lasitettu terassi	56,50 m <sup>2</sup>	27-35B	9	asuinhuoneisto

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

15 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 36-43B 8 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, Krs.lkm 1, osa-aikainen hallinta

16 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 44-51B 8 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

21 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 52-59B 8 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

22 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 60-68B 9 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

23 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 69-77B 9 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

24 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 78-86B 9 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

25 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 87-94B 8 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

26 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 95-102B 8 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

## 21D

Osoite: Katinkullantie 15, Sotkamo

## 21D, Katinkullantie 15, Sotkamo huoneistot:

Nro	Huoneisto-	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
-----	------------	-----------	----------	-----	-----------------

	tyyppi				
11	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	103-110B	8		asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta					
12	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	111-119B	9		asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta					
13	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	120-128B	9		asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta					
14	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	129-137B	9		asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta					
15	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	138-145B	8		asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta					
16	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	146-153B	8		asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta					
21	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	154-161B	8		asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta					
22	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	162-170B	9		asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta					
23	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	171-179B	9		asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta					

24	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	180-188B	9	asuinhuoneisto
----	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

25	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	189-196B	8	asuinhuoneisto
----	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

26	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	197-204B	8	asuinhuoneisto
----	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

## 21E

Osoite: Katinkullantie 15, Sotkamo

### 21E, Katinkullantie 15, Sotkamo huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
11	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi		205-212B	8	asuinhuoneisto

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

12	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	213-221B	9	asuinhuoneisto
----	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

13	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	222-230B	9	asuinhuoneisto
----	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

14	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	231-239B	9	asuinhuoneisto
----	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

15	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	240-247B	8	asuinhuoneisto
----	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

16 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 248-255B 8 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

21 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 256-263B 8 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

22 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 264-272B 9 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

23 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 273-281B 9 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

24 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 282-290B 9 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

25 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 291-298B 8 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

26 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 299-306B 8 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

**21F**

Osoite: Katinkullantie 15, Sotkamo

**21F, Katinkullantie 15, Sotkamo huoneistot:**

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
11	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi		307-314B	8	asuinhuoneisto

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

12	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	315-323B	9	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
13	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	324-332B	9	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
14	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	333-341B	9	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
15	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	342-349B	8	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
16	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	350-357B	8	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
21	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	358-365B	8	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
22	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	366-374B	9	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
23	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	375-383B	9	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
24	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	384-392B	9	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				

25	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	393-400B	8	asuinhuoneisto
----	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

26	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	401-408B	8	asuinhuoneisto
----	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

## 21G

Osoite: Katinkullantie 15, Sotkamo

### 21G, Katinkullantie 15, Sotkamo huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
11	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi		409-416B	8	asuinhuoneisto

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

12	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi		417-425B	9	asuinhuoneisto
----	--	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

13	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi		426-434B	9	asuinhuoneisto
----	--	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

14	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi		435-443B	9	asuinhuoneisto
----	--	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

15	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi		444-451B	8	asuinhuoneisto
----	--	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

16	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi		452-459B	8	asuinhuoneisto
----	--	--	----------	---	----------------

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

21 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 460-467B 8 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

22 3 h + k + s + 56,60 m<sup>2</sup> 468-476B 9 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

23 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 477-485B 9 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

24 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 486-494B 9 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

25 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 495-502B 8 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

26 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 503-510B 8 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

**21H**

Osoite: Katinkullantie 15, Sotkamo

**21H, Katinkullantie 15, Sotkamo huoneistot:**

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
11	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi		511-518B	8	asuinhuoneisto

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

12 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 519-527B 9 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta



13	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	528-536B	9	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
14	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	537-545B	9	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
15	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	546-553B	8	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
16	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	554-561B	8	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
21	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	562-569B	8	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
22	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	570-578B	9	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
23	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	579-587B	9	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
24	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	588-596B	9	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				
25	3 h + k + s + 56,50 m <sup>2</sup> lasitettu terassi	597-604B	8	asuinhuoneisto
Krs. 1, osa-aikainen hallinta				

26 3 h + k + s + 56,50 m<sup>2</sup> 605-612B 8 asuinhuoneisto  
lasitettu  
terassi

Krs. 1, osa-aikainen hallinta

### **Koko yhtiötä koskeva lisätieto**

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoa liitteenä olevan huoneistoselostuksen mukaisesti.

#### 5 § 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 kuudesosan (1/6) vuodesta. Jokaisella B-sarjan osakkeella hallitaan nimettyä lomahuoneistoa joka kuudes viikko yhtiöjärjestyksessä määrättyllä tavalla.

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.

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

#### 6 § Operaattorisopimus

Yhtiökokous valitsee kiinteistöyhtiölle operaattoriyhtiön hallituksen esityksestä. 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 yhtiöjärjestyksen tähän ehtoon. Operaattoriyhtiö ja kukin osakkeenomistaja tekevät välillään operaattorisopimuksen. Operaattorisopimuksen ehdot vahvistetaan yhtiökokouksessa. Osakkeenomistaja ei voi sopia operaattorisopimukseen operaattoriyhtiön kanssa 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 käytön vastikkeetta 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.

#### 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.

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

#### 8 § B-osakkeiden tuottama hallintaoikeus

B-osakkeenomistajilla on käyttöoikeus huoneistoluettelon mukaiseen huoneistoon joka kuudes viikko alla olevan taulukon mukaisesti. Taulukossa osuudella 1-6 tarkoitetaan B-sarjan osakehuoneiston viimeistä numeroa. Näin ollen esimerkiksi huoneiston 21F11 käyttöön oikeuttavien osakkeiden omistajalla on käytössään viikot 1, 7, 13, 25, 31, 37, 43 ja 49 ja huoneiston 21F12 puolestaan 2, 8, 14, 20, 26, 32, 38, 44 ja 50.

#### Viikkotaulukko

Osuus 1: 1, 7, 13, 25, 31, 37, 43, 49  
Osuus 2: 2, 8, 14, 20, 26, 32, 38, 44, 50  
Osuus 3: 3, 9, 15, 21, 27, 33, 39, 45, 51  
Osuus 4: 4, 10, 16, 22, 28, 34, 40, 46, 52  
Osuus 5: 5, 11, 17, 23, 29, 35, 41, 47  
Osuus 6: 6, 12, 18, 24, 30, 36, 42, 48

Osuuksilla 1, 5 ja 6 on käytössään vuodessa yhteensä kahdeksan viikkoa ja osuuksilla 2, 3 sekä 4 yhdeksän viikkoa taulukon mukaisina ajankohtina. Huoneiston käyttöoikeus alkaa käyttöoikeuden edeltävän viikon perjantaina klo 17 ja päättyy seuraavana perjantaina klo 11. Tämä 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.

Viikko 19 on huoltoviikko ja se on yhtiön käytössä. Viikon aikana huoneistoissa suoritetaan huoltotoimenpiteitä. Mikäli huoltotoimenpiteille ei ole tarvetta, voidaan huoneisto liittää vuokraustoimintaan operaattoriyhtiölle ja vuokratuotto jaetaan 9 §:n mukaisesti.

#### 9 § Vuokratuotto

Jokaisesta lomahuoneistosta saatava vuokratuotto on samansuuruinen, mutta osuuksien hallitsemien viikkojen määrä ja ajankohdat huomioidaan vuokratuotossa operaattorisopimuksen mukaisesti. 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 sovitun välillä on eroja, noudatetaan sitä mitä operaattorisopimuksessa on sovittu.

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

#### 10 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeiden suuruuden. Yhtiövastike voi olla erisuuruinen eri kuukausina. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen. Yhtiövastikkeen suuruus määräytyy osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa osakkeenomistajien kesken.

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. Vastikkeella voidaan kaikki yhtiölle tulevat kustannukset joita ei kateta muilla vastikkeilla.

#### 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 perusparannusta varten otettujen lainojen koroista, lyhennyksistä ja lainan hoitoon liittyvistä kustannuksista.

Osakkeiden rahoitusvastike määrätään yhtä suureksi kunkin osakkeen osalta (osakkeiden lukumäärä), jonka osalta ei osuutta yhtiön lainoista ole suoritettu. Osakkeenomistajat ovat oikeutetut 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.

## 12 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitsemien 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 osakkeen omistajan välillä sopimuksessa 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 kiinteistöosakeyhtiön tekemässä huoltosopimuksessa ja osakkeenomistajan ja operaattoriyhtiön välisessä operaattorisopimuksessa. Huoltotyöt pyritään tekemään viikon 19 aikana. Mikäli viikko 19 ei riitä kunnostamiseen voidaan kunnostustöitä tehdä myös muuna aikana. 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.

Lomahuoneistojen perusvarustus ja perusirtaimisto ovat kiinteistöosakeyhtiön omaisuutta, jonka kunnosta ja uusimisesta kiinteistöyhtiö vastaa kattamalla kulut yhtiövastikkeella. Osakkeenomistaja ei saa tehdä tai teettää muutoksia lomahuoneistossa.

Osakkeenomistaja vastaa omakäyttönsä aikana mahdollisista lomahuoneistolle tai lomahuoneiston irtaimistolle aiheutuneista vahingoista. Yhtiön hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla ja operaattoriyhtiön edustajilla on oikeus päästä lomahuoneistoon, mikäli se on tarpeellisesti lomahuoneiston ja irtaimiston kunnossapidon kannalta.

Edellä tässä 14 §:ssä mainittu koskee A- ja B-sarjan osakkeita.

#### 15 § Lomahuoneiston ottaminen yhtiön haltuun

Hallitus voi päättää lomahuoneiston haltuunotosta yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita eräntyneitä yhtiövastikkeita tai rahoitusvastikkeita, huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen vastaisesti, tai huoneistossa vietetään häiritsevää elämää. Haltuunoton osalta yhtiössä sovelletaan soveltuvin osin asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 8 luvun määräyksiä edellyttäen, että tässä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:ä ei sovelleta yhtiössä. Yhtiön ei

tarvitse antaa osakkeenomistajalle varoitusta huoneiston mahdollisesta haltuunotosta kirjallisesti ennakkoon. Yhtiön tulee kuitenkin informoida osakkeenomistajaa tehdystä haltuunotosta asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 4 §:n mukaisesti. Tiedoksianto voi tapahtua tavallisella kirjeellä tai kirjatulla kirjeellä. Kirjatun kirjeen sekä tavallisen kirjeen katsotaan saapuvan vastaanottajalle seitsemän päivän sisällä lähetyksestä, jos kirje on lähetetty osakerekisteriin merkittyyn osoitteeseen.

Huoneiston haltuunotto on voimassa niin kauan kuin osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita kiinteistöyhtiötä kohtaan, olivat kyseiset vastikkeet sitten ne, joiden perusteella huoneisto on otettu haltuun, tai sellaisia, jotka ovat erääntyneet haltuunoton jälkeen. Kiinteistöyhtiön ei tarvitse uusia haltuunottoilmoitusta ensimmäisen haltuunottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

16 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulainlyönnistä  
Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista siten kuin asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 3 luvun 7 §:ssä on määrätty. Uuden omistajan vastuuta edellisen omistajan maksulainlyöntien osalta sovelletaan yhtiössä siten, että vastikkeessa huomioidaan yhtiöjärjestyksen 10 - 12 §:ien mukaiset vastikkeet, jotka koskevat edellistä viittä kuukautta riippumatta siitä mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso.

#### 17 § 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.

#### 18 § 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.

#### 19 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittaa hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Yhtiön hallitus voi päättää tarpeen mukaan prokuran antamisesta yksittäisille henkilöille.

#### 20 § 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.

## 21 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1. lokakuuta ja päättyy 30. syyskuuta. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta tulee olla valmiina kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien on toimitettava tilintarkastuskertomus hallitukselle ennen varsinaista yhtiökokousta.

## 22 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä helmikuun 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.

## 23 § Kutsu yhtiökokoukseen

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

## 24 § Äänestämisen yhtiökokouksissa

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

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen pykälien 6, 7, 8 ja 9 osalta edellyttää yksimielistä päätöstä.

## 25 § Sovellettava laki

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia (21.7.2006/624) sekä asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 8 luvun määräyksiä ja asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaisia määräyksiä siltä osin kuin niistä ei ole tässä yhtiöjärjestyksessä määrätty poikettavan.