

Kysytty 17-11-2017. Voimassa 16-11-2017 lähtien
 YHTIÖJÄRJESTYS

1 § TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2.

2 § KOTIPAIKKA

Yhtiön kotipaikka on Inari.

3 § TOIMIALA

Yhtiön toimialana on omistaa, hallita ja ostaa Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 nimisen yhtiön (y-tunnus 2408554-7) osakkeita ja kyseisillä osakkeilla hallittavia huoneistoja. Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 huoneistoja hallitaan tässä yhtiöjärjestyksessä määrättyllä tavalla. Yhtiön hallitus voi päätöksellään ostaa uusia Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 osakkeita. Yhtiökokous päättää tällöin yhtiöjärjestyksen muutoksesta siten, että kyseiset uudet osakkeet liitetään hallittavaksi samalla tavalla kuin yhtiön entuudestaan omistamia Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 osakkeita ja huoneistoja hallitaan. Yhtiö voi omistaa, hallita ja ostaa myös muiden yhtiöiden osakkeita sekä asuntoja ja maa-alueita.

4 § OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakepääoma on 2.500 euroa.

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

5 § OSAKKEET

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 huoneistoja (joita hallitaan Kiinteistö Oy:n omistamalla osakkeilla) ja niissä olevaa irtaimistoa ja muuta niihin kuuluvaa, lomanvieron yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta.

Kukin osake tuottaa numerojärjestyksensä mukaisen oikeuden hallita kalenteriviikoittain lomahuoneistoa. Hallinta alkaa viikoittain käyttöoikeuden edeltävän viikon lauantaina klo 16 ja päättyy seuraavana lauantaina klo 11.

Yhtiön osakkeiden lukumäärä on kaksisataakuusikymmentä (260).

6 § HUONEISTOSELOSTUS

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

Huoneiston numero	Kerros	Pinta-ala (m ²)	Huoneistonselite	Osakkeiden lukumäärä	Osakenumero
B50	1	60	2 mh+k+s+parveke	52	B50.1-B50.52
B53	1	52,5	2 mh+k+s+parveke	52	B53.1-B53.52
B58	2	52,5	2 mh+k+s+parveke	52	B58.1-B58.52
B62	2	52,5	2 mh+k+s+parveke	52	B62.1-B62.52
B67	3	52,5	2 mh+k+s+parveke	52	B67.1-B67.52

Lyhenteet: mh = makuuhuone, k = keittiö, s = sauna

Yhteensä viisi (5) huoneistoa, 270 m² ja 260 osaketta.
 Osakkeen viimeinen numero osoittaa sen kalenteriviikon numeron,

jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan huoneistotunnuksella merkittyä huoneistoa.

Viikot 20-22 ovat huoltoviikkoja, joiden aikana asunnoissa suoritetaan kaikki huollon peruskorjauksen edellyttämät työt. Kyseisen viikon hallintaan oikeuttavilta osakkeilta ei peritä yhtiövastiketta.

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

7 § VUOKRAUS

Osakkeenomistajalla on oikeus vuokrata huoneistonsa toiselle henkilölle, mutta osakkeenomistaja on kuitenkin vastuussa kaikkien yhtiövastikkeiden suorittamisesta yhtiölle.

8 § YHTIÖVASTIKKEET

Yhtiökokous päättää vuosittain yhtiövastikkeen määrän, joka osakkeenomistajien on suoritettava yhtiölle. Yhtiövastike voi olla erisuuruinen eri kuukausina. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen. Vastikkeilla katetaan yhtiön kaikki kulut.

Kokonaisvastike

Kokonaisvastikkeella katetaan kaikki Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 osakkeista johtuvat yhtiövastikemaksut. Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 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. Kokonaisvastikkeeseen lisätään kaikki yhtiön omat hallinnolliset kulut, kirjanpitokustannukset, vakuutusmaksut sekä muut vastaavanlaiset kulut. Kokonaisvastikkeella katetaan myös yhtiön siivous- ja pesulakulut, käyttötarvikkeiden ostokulut sekä muut juoksevat kulut, jotka syntyvät yhtiölle Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 vastikkeiden lisäksi.

Mikäli yhtiö päättää tehdä huoneistoissa remontteja, jotka eivät ole Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 yhtiön päätöksen mukaisia, eikä niitä siten kateta Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2:n yhtiövastikkeella, kuuluvat myös nämä kustannukset kokonaisvastikkeeseen tai vaihtoehtoisesti ne voidaan kattaa rahoitusvastikkeella, jos remontteja varten yhtiö ottaa lainaa. Kokonaisvastike on osakkeenomistajan maksettava huoneiston käytöstä riippumatta.

Vastike määräytyy ensin samalle kokonaiselle huoneistolle kunkin huoneiston pinta-alan perusteella käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen 6 §:ssä mainittujen huoneistojen pinta-aloja ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että osakas vastaa 1/49 osasta sen kokonaisen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan osake oikeuttaa. Toisin sanoen suuremman huoneiston osakekohtainen kokonaisvastike on erisuuruinen kuin pienemmän huoneiston. Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 veloittama yhtiövastike jakautuu

kullekin huoneistolle Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti ja jaetaan Kiinteistö Oy Saariselkä Spa Lodge 2 osakkeille tämän jälkeen jakamalla vastike 1/49 osiin.

Osakkeenomistaja ei välttämättä voi käyttää omaa viikkoansa suurempien peruskorjausten ja huoltojen aikana. Tällaiset ylimääräiset huollot eivät vapauta omistajaa kokonaisvastikkeen maksuvelvollisuudesta. Kokonaisvastikkeella katettavat peruskorjauskustannukset kohdistuvat kaikille osakkaille, vaikka kaikkia huoneistoja ei korjattaisi samanaikaisesti.

Lainaosuusvastike

Lainaosuusvastikkeella katetaan Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2:n pitkäaikaisia lainoja ja niiden korkokuluja, jotka kohdistuvat yhtiön omistamiin osakkeisiin ja tulevat tätä kautta yhtiön ja osakkeenomistajien vastattavaksi. Edellä mainitut kulut Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 kerää yhtiöltä rahoitusvastikkeena. Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 pitkäaikaisten lainojen osuus siirtyy osakkeenomistajan vastattavaksi jakamalla Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallittavalle huoneistolle (huoneiston hallinta kokonaisuudessaan) kuuluva rahoitusvastike tämän yhtiöjärjestyksen mukaisesti osakkeille. Näin ollen kullekin osakkeelle (pl. huoltoviikon hallintaan oikeuttavat osakkeet) kohdistuu lainaosuusvastike, joka on 1/49 Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2 yhtiöjärjestyksen mukaiselle huoneistolle kuuluvasta rahoitusvastikkeesta. Vastike voi olla erisuuruinen eri osakkeille ja huoneistoille.

Osakkeenomistaja ei ole oikeutettu maksamaan yhtiölle hänen osakkeisiinsa kohdistuvaa osuutta Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2:n lainoista kerralla pois tai ennaikaisesti, elleivät myös kaikki muut saman huoneiston osaomistajat ole suostuvaisia maksamaan osuuttaan lainoista kerralla pois. Tällöin laina voidaan maksaa pois ainoastaan Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2:n määrääminä maksuaikoina ja siten kuin Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2:n yhtiöjärjestyksessä on määrätty. Muutoin lainaosuus eräännyy maksettavaksi kerran vuodessa, mutta yhtiö kerää lainaosuusvastikkeen yhtiön hallituksen päättämässä rytmissä.

Rahoitusvastike

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

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

Osakkeiden rahoitusvastikkeen suuruus määrätään samalla tavalla kuin kokonaisvastikkeen suuruus, jos 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 viipymättä yhtiön lainojen lyhennyksien ja kulujen maksamiseen.

9 § 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. Yhtiön hallituksen puheenjohtaja, hallitus tai hallituksen määräämä henkilö edustaa yhtiötä Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2:n yhtiökokouksessa sekä mahdollisissa muissa yhtiökokouksissa, jos yhtiö omistaa myös muiden yhtiöiden osakkeita.

10 § HUONEISTOON PÄÄSEMINEEN

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

11 § LOMAOSAKKEEN OTTAMINEN YHTIÖN HALLINTAAN

Hallitus voi päättää osakkeeseen liittyvän lomahuoneiston käyttöoikeuden pidättämisestä (hallintaanotto) yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita tai rahoitusvastikkeita, huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen vastaisesti, tai huoneistossa vietetään häiritsevää elämää. Yhtiön ei tarvitse antaa hallintaanotosta osakkeenomistajalle varoitusta kirjallisesti ennakoon. Hallituksen päätös lomaosakkeen ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. 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. Lomaosakkeen 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 tai vastikkeita, jotka ovat erääntyneet hallintaanoton jälkeen. Yhtiön ei tarvitse uusia hallintaanottoilmoitusta ensimmäisen hallintaanottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

Hallintaanotetulla osakkeella hallittava viikko pyritään vuokraamaan. Yhtiöllä on oikeus periä saadusta vuokratulosta sille hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, kuten huoneiston vuokraamiskustannukset sekä osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet, mukaan lukien ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallintaanoton aikana. Yli jäävä osa vuokratulosta on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle. Jos vastikerästejä ei

saada katettua vuokratulolla, peritään niitä edelleen osakkeenomistajalta ja hallintaanotto jää voimaan.

Kun osakkeenomistaja maksaa erääntyneet vastikkeet, puretaan lomaosakkeen hallintaanotto. Jos osakkeella hallittava viikko on kuitenkin tätä ennen ehditty vuokrata, ei osakkeenomistaja saa viikon käyttöoikeutta itsellensä, paitsi jos vuokralainen on kohtuudella siirrettävissä yhtiön toiseen huoneistoon.

12 § 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 lomaosakkeen ottamisesta yhtiön hallintaan on yhtiöjärjestyksen 12 §:n 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 8-9 §:ien 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.

13 § LUNASTUSOIKEUS

Yhtiöllä on oikeus lunastaa osakkeenomistajan osake noudattaen osakeyhtiölain (624/2006) 15 luvun määräyksiä, mikäli osakkeenomistaja on olennaisesti rikkonut vastikkeenmaksuvelvoitettaan yhtiötä kohtaan. Olennaisena rikkomuksena pidetään kahden tai useamman vuoden (eli kun käyttöoikeus on viikko vuodessa, niin tässä tarkoitetaan kyseisten kahden käyttöoikeusviikon vastike) vastikkeiden maksamattomuutta. Osakkeen lunastushinta vastaa edellisvuoden osakekohtaista perus- ja lainaosuusvastikkeen yhteenlaskettua suuruutta. Osakkeet voidaan lunastaa yhtiön jakokelpoisilla varoilla. Päätöksestä on osakkeenomistajalle annettava kirjallisesti tieto kolmenkymmenen päivän kuluessa päätöksenteosta lukien.

Yhtiön hallitus esittää osakkeiden lunastamista yhtiökokoukselle ja yhtiökokous päättää osakkeiden lunastamisesta. Lunastettujen osakkeiden edelleen myynnistä päättää hallitus. Hallitus realisoii osakkeet parhaaksi katsomallaan hinnalla ja tavalla.

14 § HALLITUS

Yhtiön 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 valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu

puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

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

Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka kaikkien läsnä olleiden on allekirjoitettava.

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

15 § TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

16 § EDUSTAMINEN

Yhtiötä edustavat hallituksen lisäksi hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin sekä hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä.

Hallitus voi antaa yhtiön palveluksessa oleville tai muille henkilöille oikeuden kirjoittaa yhtiön toiminimi yksin tai kaksi yhdessä.

17 § TILINTARKASTAJAT

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajaksi voidaan valita myös KHT- tai HTM-tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei valita. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

18 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

19 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiökokouspaikkana voi kotipaikan lisäksi olla Helsinki tai Tampere.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen,

2. tilintarkastuskertomus,

päätettävä

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta,

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

5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,

6. hallituksen jäsenten lukumäärästä,

7. osakkeiden perusteella yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruudesta ja maksutavasta,
8. hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkioista,
9. talousarviosta ja sen vahvistamisesta, valittava
10. hallituksen jäsenet,
11. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja sekä käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi, on hänen ilmoitettava siitä kirjallisesti hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

20 § YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta heidän yhtiön osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa postitetuilla kirjeillä. Vaihtoehtoisesti kutsu julkaistaan hallituksen valitsemassa lehdessä aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta.

21 § ÄÄNIOIKEUS

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa asiamiehen kautta.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella ääntenemmistöllä, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai osakkeisiin liittyvän hallintaoikeuden muuttamisesta, jotka edellyttävät, että vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista päätöksiä kannattavat. Lisäksi määräenemmistövaatimusta on sovellettava osakeyhtiölain (624/2006) 5 luvun 27 §:n edellyttämissä tilanteissa.

Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

22 § MUUT ASIAT

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006).

