

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomatropiikin osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään perjantaina 26.6.2020 kello 10.00. Holiday Club SPA Kuusamon Tropiikin kokoustiloissa, Kylpyläntie 5, 93600 Kuusamo.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 13 §:n varsinaisen yhtiökokouksen käsiteltäväksi määrättyt asiat ja muut esityslistalla esitetyt pykälät.

Lisäksi kokouksessa päätetään vuoden 2021 rahoitusvastikkeiden sekä osakkaiden vuonna 2020 suoritettavien lainanosuuksien suorituksen rahastoimisesta.

Kokouksessa käsitellään myös hallituksen esityksen mukaiset muutokset yhtiöjärjestykseen.

Jäljennökset tilinpäätöstä koskevista asiakirjoista on löydettävissä alla olevasta internetosoitteesta sekä nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 2, 33180 Tampere, 9.6. - 26.6.2020 välisenä aikana.

Toivomme osallistujien ilmoittautuvan ennakkoon kokoukseen, jotta voimme huomioida kokoustilassa turvavälit. Ilmoittautumiset puhelimitse 0300 870 902 tai sähköpostilla isannointi@holidayclub.fi 23.6.2020, klo 16.00 mennessä.

Kokouksessa ei ole tarjoilua eikä kokoukseen tule osallistua sairaana.

Kuusamossa, 09.06.2020

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomatropiikki, hallitus

Liitteet: esityslista, talousarvio vuodelle 2021
Ohjeistus osakkaille lainaosuuden poismaksamiseen vuonna 2020

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiot-ja-isannointi/>
tilintarkastuskertomus, toimintakertomus/tilinpäätös tilikaudelta 1.1. - 31.12.2019
Uusi yhtiöjärjestys kokonaisuudessaan

Yhtiökokouksen valitsema hallitus pitää järjestäytymiskokouksensa heti yhtiökokouksen jälkeen.

Haluamme myös muistuttaa Teitä, että tänä vuonna 2020 on vk 53, jonka hallitus on päättänyt antaa HCR:lle vuokraukseen, osakkaat sekä asiakkaat voivat vuokrata itselleen kyseisen viikon Holiday Clubin kautta. Viikot tulevat vuokraukseen myöhemmin, tarkkaa ajankohtaa ei ole vielä tiedossa.

Valtakirja

Valtuutan/mme _____ käyttämään puolestani /mme
puhe- ja äänivaltaa Kiinteistö Oy Kuusamon Lomatropiikki -yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään
Kuusamossa 26.6.2020 klo 10.00

_____, _____. päivänä _____ kuuta 2020
paikka

osakkeenomistajan allekirjoitus

osakkeenomistajan allekirjoitus

nimenselvennys

nimenselvennys

omistamani vko/vkot _____

Varsinainen yhtiökokous 26.6.2020

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
3. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastaja ja ääntenlaskijat.
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on lähetetty kirjeitse osakkeenomistajille 09.06.2020 heidän yhtiölle ilmoittamiinsa osoitteisiin.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Merkinnät
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa Lapinniemenranta 2, 33180 Tampere 9.6.-26.6.2020 välisenä aikana.
7. Esitetään tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2019 - 31.12.2019
8. Esitetään tilintarkastuskertomus
9. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta
10. Tilikauden tuloksen käsittely
Yhtiön hallitus esittää, että tilikauden voitto 81.925,12 € siirretään voitto / tappio tilille ja osinkoa ei jaeta.
11. Päätetään tili- ja vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
12. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvauseriaatteista.
Hallituksen jäsenille on maksettu 100 €/kokous. Matkakustannukset on korvattu verohallinnon hyväksymien matkustusäntöjen mukaan. Tilintarkastajalle on maksettu tilintarkastuspalkkio laskun mukaan. HCR:n edustamille hallituksen jäsenille ei makseta kokouspalkkioita, eikä matkakustannuksia.
13. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärä (3 -5) ja valitaan hallituksen jäsenet
Tilikauden aikana hallituksessa on toiminut viisi jäsentä.
14. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta
15. Talousarvion vahvistaminen ja kokonais- sekä rakoitusvastikkeesta päättäminen tilikaudelle 1.1.2021 - 31.12.2021
Hallituksen esittämät vastikkeet löytyvät talousarviosta.
16. Käsitellään vuoden 2021 rahoitusvastikkeen rahastointi max. 49.351,68 € asti
17. Osakkaiden lainanosuuden maksun suorittamismahdollisuus
Ohjeistus liitteenä
18. Käsitellään tilikauden 2020 aikana osakkaiden suorittamien lainanosuussuoritusten rahastoiminen
19. Käsitellään yhtiöjärjestyksessä § 12, 13 sekä 15-17 osalta
 - 12 § Kokouskutsu – nykyaikaistetaan
 - 13 § Yhtiökokouskutsun muuttaminen, kokouksen pito viimeistään kesäkuun loppuun ja numeroinnin korjaus
 - 15 § Ulkomaalaispykälä – poistetaan
 - 16 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja 17 § Huoneistojen hallinnan rajoitus
 - Muutetaan numerointi
 - 15 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen ja 16 § Huoneistojen hallinnan rajoitus
 - 16 § Huoneistojen hallinnan rajoitus – muuttaminen/nykyaikaistaminen, uusi otsikko: Lomahuoneiston ottaminen yhtiön haltuun
 - 17 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyönnistä – uuden pykälän lisääminen
20. Muut esille tulevat asiat
21. Kokouksen päättäminen

Koy Kuusamon Lomatropiikki				
Y-tunnus 0862410-9				
BUDJETTIVERTAILU	Talousarvio	Toteuma	Talousarvio	Talousarvio
	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2019	1.1.-31.12.2020	1.1.-31.12.2021
TUOTOT				
Kokonaisvastike	565 409,56	565 336,79	562 384,00	509 622,60
Ylimääräinen vastike	0,00	88 369,00	0,00	0,00
Rahoitusvastike	132 090,00	132 198,12	139 777,80	49 351,68
Vuokraustuotot	0,00	0,00	0,00	0,00
Käyttökorvaukset	2 000,00	2 908,05	2 500,00	2 500,00
Muut tuotot	2 500,00	2 819,29	2 820,00	2 820,00
TUOTOT YHTEENSÄ	701 909,56	659 433,13	567 704,00	514 942,60
Poistot				
		186 872,98		
Palkat	1 000,00	800,00	1 000,00	1 000,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT				
OSTOPALVELUT				
Yhtiökokouskulut	6 000,00	7 362,93	7 000,00	7 000,00
Hallituksen kulut/kokouskulut	3 000,00	2 336,04	3 000,00	3 000,00
Vastikehallinto	33 100,00	33 690,36	28 510,59	26 784,00
Kirjanpito ja isännöinti	33 100,00	33 690,36	28 510,59	26 784,00
Tilintarkastus	1 150,00	1 112,28	1 200,00	1 200,00
Perintäkulut	6 000,00	1 648,36	2 000,00	2 000,00
Postikulut	4 500,00	5 399,56	5 000,00	5 500,00
Pankkikulut	1 000,00	1 430,40	1 500,00	1 500,00
Muut hallinnon kulut	250,00	462,02	500,00	500,00
Hissinhuoltosopimukset	-	1 811,36	2 000,00	2 000,00
Kuluvat käyttötarvikkeet	11 000,00	11 603,46	12 000,00	12 000,00
Pienkalusto	5 000,00	34 941,50	7 000,00	7 000,00
Huoltosopimukset	38 000,00	37 726,80	31 751,70	29 760,00
Vastaanottopalvelut	43 000,00	41 738,40	42 000,00	42 200,00
Ulkoalueiden hoito	4 000,00	11 432,13	5 000,00	5 000,00
Siivous	66 000,00	77 014,34	78 000,00	79 000,00
Suursiivoukset	7 000,00	7 016,41	7 500,00	7 500,00
Pesula	26 000,00	32 016,55	33 000,00	34 000,00
Vuokratekstiilit	300,00	226,97	300,00	300,00
Lämmitys	28 000,00	28 065,64	28 500,00	29 000,00
Vesi- ja jätevesi	8 500,00	9 083,50	8 500,00	9 500,00
Sähkö	30 000,00	27 335,48	28 500,00	29 000,00
Jätehuolto	3 200,00	3 901,20	3 800,00	4 200,00
Vakuutukset	4 700,00	4 953,57	5 000,00	5 300,00
Vuokrat	2 600,00	636,57	1 000,00	1 000,00
Kiinteistövero	24 300,00	23 759,31	24 500,00	24 500,00
Kiinteistön korjaus ja huolto	450 000,00	3 060,87	18 000,00	8 000,00
Kiinteistön korjaus ja huolto/aktiv.		318 831,64		
Kaluston korjaus ja huolto	25 000,00	14 530,39	10 000,00	10 000,00
Kaluston korjaus ja huolto/aktiv.		23 334,60		
Tiedottaminen /osakaslehtikulut	1 500,00	-	500,00	500,00
Internet	23 500,00	23 271,60	23 500,00	23 800,00
Muut kulut	1 000,00	801,47	1 000,00	1 000,00
Osakastoiminnot	30 000,00	27 929,76	28 100,00	28 400,00
Luottotappiot	10 000,00	1 256,34	1 300,00	1 300,00
KIINTEISTÖN HOITOKULUT YHTEENSÄ	1 163 922,24	854 212,17	478 972,88	469 528,00
Lainan lyhennykset		107 516,35	92 810,46	92 810,46
Ylimääräinen lainanlyhennys		250 000,00		
Lainan lyhennyksen korot ja kulut	233 222,24	12 096,23	8 414,20	7 308,33

Liikevoitto	-	462 012,68	-	39 485,78	80 316,92	38 106,27
Korkotuotot				1 378,68		
Korkokulut				69,67		
Tilikauden tulos				81 925,12		

VASTIKKEET 1.1.-31.12.2020 **4,69 €/m² ja 1,19 €/m²**
32 m²: kokonaisvastike 150,08 €+ rahoitusvastike 38,08 € / osake / viikko
44 m²: kokonaisvastike 206,36 € + rahoitusvastike 52,36 € / osake / viikko
45 m²: kokonaisvastike 211,05 € + rahoitusvastike 53,55 € / osake / viikko
64 m²: kokonaisvastike 300,16 € + rahoitusvastike 76,16 € / osake / viikko
67 m²: kokonaisvastike 314,23 € + rahoitusvastike 79,73 € / osake / viikko
E-sarjan kokonaisvastike 221,368 € /viikko (51 vk) + korjauskulut laskun mukaan

VASTIKKEET 1.1.-31.12.2021 **4,25 €/m² ja 0,42 €/m²**
32 m²: kokonaisvastike 136,00 €+ rahoitusvastike 13,44 € / osake / viikko
44 m²: kokonaisvastike 187,00 € + rahoitusvastike 18,48 € / osake / viikko
45 m²: kokonaisvastike 191,25 € + rahoitusvastike 18,90 € / osake / viikko
64 m²: kokonaisvastike 272,00 € + rahoitusvastike 26,88 € / osake / viikko
67 m²: kokonaisvastike 284,75 € + rahoitusvastike 28,14 € / osake / viikko
E-sarjan kokonaisvastike 200,60 € /viikko (51 vk) + korjauskulut laskun mukaan

Arvoisa Koy Kuusamon Lomatropiikin osakkeenomistaja

Koy Kuusamon Lomatropiikin viikko-osakkeeseen kohdistuva yhtiönlainan osuus on mahdollista suorittaa pois kertasuorituksena, tilikaudella 2020. Vaihtoehtona on rahoitusvastike, joka laskutetaan vuosittain, kunnes laina on kokonaan poismaksettu (vuoteen 2027 asti).

Mikäli haluatte suorittaa osakkeeseen kohdistuvan lainaosuuden kerralla, tulee siitä ilmoittaa sähköpostitse osoitteeseen lainat.kuusamo@holidayclub.fi 20.8.2020 mennessä. Sähköpostiinne vastauksena lähetämme Teille lainanosuutteen summan ja maksuohjeet.

Laskun eräpäivä tulee olemaan syyskuussa 2020. Maksun tulee olla suoritettuna laskun eräpäivään mennessä tai maksu siirretään seuraavaan lyhennysajankohtaan tai palautetaan Teille. Huomioitahan, että maksussa tulee näkyä selkeästi laskulla ilmoitettu huoneisto/osakenumero. Mikäli merkintää ei ole, emme voi vastaanottaa suoritusta. Koy Kuusamon Lomatropiikki suorittaa lainanlyhennyksen pankkiin 30.9.2020.

Seuraava mahdollisuus maksaa koko omistamanne osakkeeseen kohdistuva lainaosuus pois on yhtiön hallituksen seuraavan kerran ilmoittamana ajankohtana. Voitte myös jatkaa vuosittaisen rahoitusvastikkeen maksamista.

Rahoitusvastikkeet laskutetaan tilikaudella 2021 loppu vuodesta.

Terveisin

Koy Kuusamon Lomatropiikki
Isännöitsijä
Kati Pätsi

TOIMINTAKERTOMUS

YHTIÖN PERUSTIEDOT

Yhtiön omistamat osakkeet oikeuttavat hallitsemaan Kiinteistö Oy Kuusamon Lomatropiikki-nimisessä yhtiössä tiloja seuraavasti

Osoite	Kylpyläntie 5, 93600 Kuusamo
Lomahuoneistot	55 kpl
Valmistunut	1992
Huoneistojen pinta-ala	2 540 m ²
Lämmitysmuoto	kaukolämpö
Osakemäärä	3105
lomaosake	2860 kpl
tsto ja kokous	300 kpl
Y-tunnus	0862410-9
Kunta	Kuusamo
Tontti/tila	Lomatropiikki RN:O 11:38
Yhtiö perustettu	17.7.1991
Kaupparekisteri	7.6.1999

Yleistä yhtiöstä

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Kuusamon kunnan Kirkonkylässä sijaitsevaa Lomatropiikki –nimistä tilaa RN:O 11:38 ja sillä sijaitsevaa rakennusta. Yhtiön omistamassa rakennuksessa huoneistot on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi sekä hotelli-, toimisto -ja kokouskäyttöön. Loma-asuntojenosuus koko pinta-alasta on 2 304 m² ja toimisto ja kokoustiloja 236 m².

Yhtiön osakkeet

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomatropiikin osakkeet, joita on yhteensä 3 105 kappaletta, oikeuttavat 55 lomahuoneiston hallintaan sekä hallitsemaan toimisto ja kokoustiloja.

HALLINTO JA ORGANISAATIO

Yhtiökokous

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomatropiikin varsinainen yhtiökokous pidettiin 23.4.2019 Kuusamossa. Yhtiökokouksessa käsiteltiin yhtiöjärjestyksen 13. §:ssä mainitut asiat.

Tilintarkastajat

Yhtiön tilintarkastajaksi valittiin Tilintarkastus AAA Oy tilintarkastusyhteisö päävastuullisena tilintarkastajana toimi Tapani Tauriainen HT, JHT.

Isännöitsijä/toimitusjohtaja

Toimitusjohtajana on toiminut 2019 tilikauden aikana Kati Pätsi.

Y-tunnus: 0862410-9

Kotipaikka: Kuusamo

Yhtiön johto

20.04.2018 alkaen

Ritva Weckström	puheenjohtaja
Pauli Pitkänen	hallituksen jäsen
Markku Rimali	hallituksen jäsen
Mikko Hiltula	hallituksen jäsen
Tuomas Vaherlehto	hallituksen jäsen

23.04.2019 alkaen

Ritva Weckström	puheenjohtaja
Pauli Pitkänen	hallituksen jäsen
Hannu Pohjonen	hallituksen jäsen
Mikko Hiltula	hallituksen jäsen
Tuomas Vaherlehto	hallituksen jäsen

Hallitus kokoontui tilikauden aikana 3 kertaa.

Henkilökunta

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

Hallituksen jäsenille on maksettu kokouspalkkiota 100 € / kokous, poislukien HCR:n edustaja.

Yhtiö on ostanut ulkopuolisia palveluja seuraavasti:

Palveluntarjoaja

HC Kuusamon Tropiikki
HC Kuusamon Tropiikki
Holiday Club Isännöinti

Comforta
N-Clean
Loiste / Caruna
Kuusamon EVO
Koneurakointi Jarmo Määttä

Palvelu

Vastaanottopalvelut
Huoltopalvelut
Kirjanpito, osakasrekisteri, isännöinti ja Toimitusjohtajapalvelut.
Pesulapalvelut
Siivouspalvelut
Sähkö/sähkönsiirto
Lämpö, vesi
Lumityöt

Vakuutukset

Yhtiön omistamilla ja hallitsemilla rakennuksilla on tilikautena ollut kiinteistön täysarvo- sekä irtaimistovakuutus Fenniassa.

TOIMINTA JA TALOUS**Tehdyt kunnossapito- ja uudistustoimet**

Tilikauden aikana yhtiö keskittyi korkeatasoisen palvelutason säilyttämiseen.

Huoltoviikolla suoritettiin normaaleja huoltotöitä.

Yleisten tilojen WC:t remontoitiin kokonaan, sisääntuloon rakennettiin katos, Pilarikäytävän lasikatto muutettiin umpinaiseksi katoksi ja samalla valaistusta lisättiin yleisissä tiloissa. Osakemyynnin yläpuoliseen kattoon uusittiin vesikate.

Huoneistojen astialistat tarkastettiin, muutettiin ja lisättiin astioita.

Y-tunnus: 0862410-9

Kotipaikka: Kuusamo

Olennaiset toiminnan kehittymistä kuvaavat tunnusluvut.

	2019	2018	2017	2016
Tuotot	656.613,84	569.989,92	1.133.343,84	1.121.319,25
Hoitokulut	854.212,17	1.319.312,50	1.329.696,63	733.745,01
Käyttöaste	71 %	57 %	57 %	56 %
Sähkö MWh	223,6	209,4	222,1	
Veden kulutus m³	2526	2226	2181	
Kaukolämpö MWh	479	486	472	

Vastikkeet**Yhteensä****Kokonaisvastike**

32 m ²	150,11 € / huoneisto / viikko	4,69 €/neliö	18.374,64 €
44 m ²	206,41 € / huoneisto / viikko	4,69 €/neliö	42.107,64 €
45 m ²	211,10 € / huoneisto / viikko	4,69 €/neliö	215.322 €
64 m ²	300,23 € / huoneisto / viikko	4,69 €/neliö	45.935,19 €
67 m ²	314,30 € / huoneisto / viikko	4,69 €/neliö	64.117,20 €
E-sarja	272,94 € / toimisto/kokous / viikko		14.192,88 €

Vastiketuetot yhteensä:**565.336,79 €**

Vastiketuettojen lisäksi yhtiö on saanut käyttökorvauksia 2.908,05 €.

Muita kiinteistöntuottoja saatiin maanvuokrasta KOY Lomaparatiisilta 2.064,39 €

Yhtiöllä on vuonna 2018 nostettu laina 1.100.000,00 €, panttikirjoja on 4 kpl, jotka ovat Kuusamon Osuuspankin halussa. Lainan lyhentäminen aloitetaan 2019, maksuaika 10 vuotta.

Tilikaudella 2019 tehtiin ylimääräinen lainanlyhennys 250.000,00 €.

Poistot

Kertomusvuonna tehtiin poistoja rakennuksista: 150.014,74 € ja koneista ja kalustosta: 36.858,24 €, yhteensä 186.872,98 €.

Edellisenä vuotena ei tehty poistoja.

Yhtiön hallintaanotetut viikkolomaosakkeet

Maksamattomien vastikkeiden johdosta yhtiö on yhtiöjärjestyksen mukaisesti ottanut hallintaansa yhteensä 53 viikkoa, näistä on vuonna 2019 tullut vuokratuottoja yhteensä 4.306,58 euroa.

Olennaiset tapahtumat tilikauden päättymisen jälkeen

Tulevilla vuosilla keskitytään korkean tason säilyttämiseen.

Arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä

Yhtiön talous on vakiintunut.

Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä

Tilikauden voitto 81.925,12 euroa. Hallitus esittää, että tilikauden voitto siirretään voitto/tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.

Tuloslaskelma

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
TULOSLASKELMA		
LIIKEVAIHTO		
Vastikkeet	653 705,79	565 409,55
Käyttökorvaukset	2 908,05	2 515,98
LIIKEVAIHTO YHTEENSÄ	656 613,84	567 925,53
Muut kiinteistön tuotot	2 819,29	2 064,39
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-186 872,98	0,00
Muut kulut		
Kiinteistön muut hoitokulut		
Hallinto	-87 932,31	-83 217,18
Käyttö ja huolto	-127 821,52	-92 581,62
Ulkoalueiden huolto	-11 432,13	-3 506,13
Siivous	-116 274,27	-96 616,39
Lämmitys	-28 065,64	-27 618,97
Vesi ja jätevesi	-9 083,50	-7 316,49
Sähkö ja kaasu	-27 335,48	-30 679,04
Jätehuolto	-3 901,20	-3 500,04
Vahinkovakuutukset	-4 953,57	-4 797,69
Vuokrat	-636,57	-636,57
Kiinteistövero	-23 759,31	-23 455,49
Korjaukset	-17 591,26	-887 166,14
Muut hoitokulut	-52 002,83	-53 611,33
Luottotappiot ja oikaisuerät	-1 256,34	-5 209,42
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-39 485,78	-749 922,58
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot	133 576,80	1 110,70
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-12 165,90	-7 971,81
VOITTO/TAPPIO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	81 925,12	-756 783,69
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	81 925,12	-756 783,69

Tase

1/2019
- 12/2019

1/2018
- 12/2018

T A S E

V a s t a a v a a

PYSYVÄT VASTAAVAT

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	113 624,67	113 624,67
Rakennukset ja rakennelmat	3 600 353,87	3 431 536,97
Koneet ja kalusto	331 724,14	345 247,78
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 045 702,68	3 890 409,42
Pysyvät vastaavat yhteensä	4 045 702,68	3 890 409,42

VAIHTUVAT VASTAAVAT

Saamiset

Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset kiinteistön tuotoista	134 861,92	7 954,83
Siirtosaamiset	2 115,70	3 025,35
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	136 977,62	10 980,18
Saamiset yhteensä	136 977,62	10 980,18
Rahat ja pankkisaamiset	3 769,86	596 994,93
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	140 747,48	607 975,11
V a s t a a v a a y h t e e n s ä	4 186 450,16	4 498 384,53

Tase

	1/2019 - 12/2019	1/2018 - 12/2018
Vastattavaa		
OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	8 073,00	8 073,00
Rakennusrahasto	4 809 138,59	4 809 138,59
Edellisten tilikausien voitto/tappio	-1 505 515,17	-748 731,48
Tilikauden voitto/tappio	81 925,12	-756 783,69
Oma pääoma yhteensä	3 393 621,54	3 311 696,42
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	649 673,19	977 777,76
Pitkäaikaiset velat yhteensä	649 673,19	977 777,76
Lyhytaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	92 810,46	122 222,24
Saadut ennakot	4 132,84	0,00
Ostovelat	40 065,18	75 106,16
Siirtovelat	6 146,95	11 581,95
Lyhytaikaiset velat yhteensä	143 155,43	208 910,35
Vieras pääoma yhteensä	792 828,62	1 186 688,11
Vastattavaa yhteensä	4 186 450,16	4 498 384,53

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomatropiikin yhtiökokoukselle

Tilinpäätöksen tilintarkastus

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet Kiinteistö Oy Kuusamon Lomatropiikin (Y-tunnus 0862410-9) tilinpäätöksen tilikaudelta 01.01.2019 – 31.12.2019. Tilinpäätös sisältää taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiimme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*. Olemme riippumattomia yhtiöstä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme. Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan yhtiön kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos yhtiö aiotaan purkaa tai sen toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteemme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet, mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon yhtiön sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidolisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- Teemme johtopäätöksen siitä, että onko hallituksen ja toimitusjohtajan on ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä yhtiön kysyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomioita epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei yhtiö pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävimmistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävimmät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Muut raportointivelvoitteet

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomukseen sisältyvän informaation. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutemme on lukea toimintakertomukseen sisältyvä informaatio tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessä arvioida, onko toimintakertomukseen sisältyvä informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Velvollisuutemme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme suorittamamme työn perusteella johtopäätöksen, että toimintakertomukseen sisältyvässä informaatiosta on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Tampereella 14. maaliskuuta 2020

Tilintarkastus AAA Oy, tilintarkastusyhteisö



Tapani Taurjainen, HT JHT
Aleksis Kiven katu 24 3 krs
33200 Tampere

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS
Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 2020

Toiminimi:

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomatropiikki

Yritys- ja yhteisötunnus: 0862410-9
Kaupparekisterinumero: 518.318
Voimassaoloaika: 26.09.2007 -
Kyselypäivämäärä: 27.09.07

Kiinteistö Oy Kuusamon Lomatropiikki

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Kuusamon Lomatropiikki ja kotipaikka Kuusamo.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Kuusamon kunnan kirkonkylässä sijaitsevaa Lomatropiikki -nimistä tilaa RN:O 11:38 ja sillä sijaitsevaa rakennusta.

Yhtiön omistamassa rakennuksessa huoneistot on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi sekä hotelli-, toimisto- ja kokouskäyttöön.

3 § Osakepääoma ja rahastot

Yhtiön osakepääoma on kahdeksantuhattaseitsemänkymmentäkolme (8.073) euroa jaettuna kolmetuhattasataviisi (3105) kahden euron kuudenkymmenen sentin (2,60) nimellisarvoiseen osakkeeseen. Yhtiön osakekirjat painetaan Suomen Pankin Setelipainossa (Setec Oy). Yhtiöllä voi uudisrakentamista ja myöhempää peruskorjausta sekä muita tarkoituksia varten rahastoja.

4 § Osakkeet ja niiden tuottamat hallintaoikeudet

Yhtiö omistaa seuraavat huoneistot, joiden hallintaan yhtiön osakkeet oikeuttavat allamainituin tavoin.

Huon. tunnus	Pinta-ala m ²	Osake-luku	Osakkeiden numerot	Huoneisto-tyyppi
A1	67	51	A.1.1-A.1.19.,A.1.21-A.1.52	
A2	67	51	A.2.1-A.2.19.,A.2.21-A.2.52	
A3	67	51	A.3.1-A.3.19.,A.3.21-A.3.52	
A4	67	51	A.4.1-A.4.19.,A.4.21-A.4.52	
A5	64	51	A.5.1-A.5.19.,A.5.21-A.5.52	
A6	64	51	A.6.1-A.6.19.,A.6.21-A.6.52	
A7	64	51	A.7.1-A.7.19.,A.7.21-A.7.52	
B1	45	51	B.1.1-B.1.19.,B.1.21-B.1.52	
B2	45	51	B.2.1-B.2.19.,B.2.21-B.2.52	
B3	45	51	B.3.1-B.3.19.,B.3.21-B.3.52	
B4	45	51	B.4.1-B.4.19.,B.4.21-B.4.52	
B5	45	51	B.5.1-B.5.19.,B.5.21-B.5.52	
B6	45	51	B.6.1-B.6.19.,B.6.21-B.6.52	
B7	45	51	B.7.1-B.7.19.,B.7.21-B.7.52	
B8	45	51	B.8.1-B.8.19.,B.8.21-B.8.52	
B9	45	51	B.9.1-B.9.19.,B.9.21-B.9.52	

B10	45	51	B.10.1-B.10.19.,B.10.21-B.10.52
B11	45	51	B.11.1-B.11.19.,B.11.21-B.11.52
B12	45	51	B.12.1-B.12.19.,B.12.21-B.12.52
B13	45	51	B.13.1-B.13.19.,B.13.21-B.13.52
B14	45	51	B.14.1-B.14.19.,B.14.21-B.14.52
B15	45	51	B.15.1-B.15.19.,B.15.21-B.15.52
B16	45	51	B.16.1-B.16.19.,B.16.21-B.15.52
B17	45	51	B.17.1-B.17.19.,B.17.21-B.17.52
B18	45	51	B.18.1-B.18.19.,B.18.21-B.18.52
B19	45	51	B.19.1-B.19.19.,B.19.21-B.19.52
B20	45	51	B.20.1-B.20.19.,B.20.21-B.20.52
C1	32	51	C.1.1-C.1.19.,C.1.21-C.1.52
C2	32	51	C.2.1-C.2.19.,C.2.21-C.2.52
C3	32	51	C.3.1-C.3.19.,C.3.21-C.3.52
C4	32	51	C.4.1-C.4.19.,C.4.21-C.4.52
C5	32	51	C.5.1-C.5.19.,C.5.21-C.5.52
C6	32	51	C.6.1-C.6.19.,C.6.21-C.6.52
C7	32	51	C.7.1-C.7.19.,C.7.21-C.7.52
C8	32	51	C.8.1-C.8.19.,C.7.21-C.8.52
C9	32	51	C.9.1-C.9.19.,C.9.21-C.9.52
C10	32	51	C.10.1-C.10.19.,C.10.21-C.10.52
C11	32	51	C.11.1-C.11.19.,C.11.21-C.11.52
C12	32	51	C.12.1-C.12.19.,C.12.21-C.12.52
C13	32	51	C.13.1-C.13.19.,C.13.21-C.13.52
C14	32	51	C.14.1-C.14.19.,C.14.21-C.14.52
C15	32	51	C.15.1-C.15.19.,C.15.21-C.15.52
C16	32	51	C.16.1-C.16.19.,C.16.21-C.16.52
C17	32	51	C.17.1-C.17.19.,C.17.21-C.17.52
C18	32	51	C.18.1-C.18.19.,C.18.21-C.18.52
C19	32	51	C.19.1-C.19.19.,C.19.21-C.19.52
C20	32	51	C.20.1-C.20.19.,C.20.21-C.20.52
C21	32	51	C.21.1-C.21.19.,C.21.21-C.21.52
C22	32	51	C.22.1-C.22.19.,C.22.21-C.22.52
C23	32	51	C.23.1-C.23.19.,C.23.21-C.23.52
C24	32	51	C.24.1-C.24.19.,C.24.21-C.24.52
D1	44	51	D.1.1-D.1.19.,D.1.21-D.1.52
D2	44	51	D.2.1-D.2.19.,D.2.21-D.2.52
D3	44	51	D.3.1-D.3.19.,D.3.21-D.3.52
D4	44	51	D.4.1-D.4.19.,D.4.21-D.4.52
E	236	300	E.1-E.300 toimisto ja kokous

Osakkeet on jaettu edellä mainituin tavoin sarjoihin A-E, jotka on edelleen jaettu alasarjoihin A1-A7, B1-B20, C1-C24, D1-D4 ja E1-E300. Osakkeet A-D tuottavat oikeuden hallita huoneistoja yhtiön rakennuksissa siten, että sarjaa osoittava kirjain osoittaa sen huoneistotyyppiä, alasarjaa osoittava numero osoittaa sen huoneiston numeroa ja osakkeen numero osoittaa sen kalenteriviikon numeroa, jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan osoitettua huoneistoa. Osakkeet E tuottavat oikeuden hallita kokoustilaa ja kahta toimistoa. Viikko 20 on huoltoviikko, jonka aika asunnoissa suoritetaan kaikki huollon ja peruskorjauksen edellyttämät työt. Huoneiston hallinta-aika alkaa osakkeen numeron osoittamaa kalenteriviikkoa edeltävänä lauantaina klo. 16.00 ja päättyy osakenumeron osoittaman kalenteriviikon lauantaina klo. 12.00, paitsi E-osakkeiden osalta, jotka osakkeet tuottavat oikeuden niille osoitettujen tilojen jatkuvaan hallintaan. Kalenteriviikkojako määräytyy RCI-järjestön soveltaman viikkojaon mukaisesti siten, että kunkin vuoden viikko numero 1 on vuoden ensimmäinen täysi viikko.

5 § Yhtiövastikkeet

Yhtiökokous määrää vuosittain yhtiölle suoritettavan vastikkeen, joka jakaantuu kokonais- ja rahoitusvastikkeeseen, minkä osakkeenomistajien on hallitsemistaan lomahuoneistoista yhtiölle suoritettava.

Kokonaisvastike määrätään huoneistojen 4 §:ssä mainittujen pinta-alaneliömäärien suhteessa siten jyvitettyinä, että huoneistojen A-D jyvityskerroin on 1,0 ja osakkeiden E jyvityskerroin on 0,2 ja sen jälkeen osakekohtaisesti siten, että yhdeltä osakkeelta peritään vastike, joka on A-D kohdalla 1/51 sen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan osake oikeuttaa ja E-osakkeelta 1/51 osa koko E-osakkeiden yhteenlasketusta vastikkeesta.

Kokonaisvastikkeella ei kateta huoneiston E ja siihen rakennusaikana tai sen jälkeen asennettuihin kalusteisiin, laitteisiin ja koneisiin liittyviä kustannuksia, joista huoneiston E hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja itse vastaa.

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistön ja huoneiston ylläpitokustannukset.

Vastikkeen maksuajasta ja -tavasta sekä viivästyskoron perimisestä ja suuruudesta sekä perimiskuluista päättää yhtiön hallitus.

Rahoitusvastike

Rahoitusvastike käsittää yhtiölle mahdollisesti otettujen pitkäaikaisten lainojen kuoletuksen, indeksikorotuksen, korkojen ja kaikkien muiden sanotuista lainoista aiheutuvien menojen suorittamisesta aiheutuvat maksut.

Ellei 6 §:stä muuta johdu, rahoitusvastike määrätään samalla perusteella kuin kokonaisvastike.

6 § Lainaosuuksien maksaminen

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Suorituksen tulee tapahtua hallituksen määräämänä aikana. Yksittäiseen osakkeeseen kohdistuva lainaosuus määräytyy samalla tavalla kuin osakkeelta maksettava, edellä §:n 5 mukaan määräytyvä hoitovastike.

Lainaosuutensa maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä rahoitusvastiketta.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainasuoritukset yhtiön on viimeistään lainoja seuraavan kerran lyhennettäessä käytettävä

yhtiön niiden lainojen lyhentämiseen, joita osakkeenomistajat ovat tarkoittaneet.

Lainaosuudet on määrättävä siten, että osuussuorituksina kertyvillä varoilla voidaan maksaa varsinaista lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko laskettuna siihen päivään, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan suorittanut, osakkeenomistajan tulee korvata yhtiölle aiheutunut lisämeno.

7 § Yhtiön kiinteän omaisuuden panttaaminen

Yhtiön kiinteää omaisuutta ei voida pantata muiden kuin yhtiön omien vastuiden vakuudeksi.

8 § Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus, johon kuuluu vähintään kolme, enintään viisi jäsentä ja heille kullekin voidaan valita henkilökohtainen varajäsen. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka.

9 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka valitsee hallitus.

10 § Toiminimenkirjoitus

Yhtiön toiminimen kirjoittavat toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja kumpikin yksin tai hallituksen jäsenet kaksi yhdessä tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt per procuram.

11 § Tilintarkastajat

Yhtiössä on vähintään yksi ja enintään kaksi tilintarkastajaa. Tilintarkastajan toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan yhtiökokouksen päättyessä. Mikäli yhtiön tilintarkastaja ei ole tilintarkastusyhteisö, on yhtiölle valittava vähintään yksi varatilintarkastaja.

12 § Kokouskutsu

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

13 § Yhtiökokous

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin. Poissaoleva voi valtuuttaa asiamiehen käyttämään äänioikeuttaan.

Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin kolmannella

(1/3) osalla kokouksessa edustettuna olevien osakkeiden määrästä.

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä.

Kokouksessa 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 ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista,

7 hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien lukumäärästä,
8 talousarvion vahvistamisesta ja samalla määrättävä
osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus

valittava

8 hallituksen jäsenet sekä
9 tilintarkastajat.

14 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

15 § Yhtiöjärjestyksen muuttaminen

Tätä yhtiöjärjестystä voidaan muuttaa vain, mikäli osakkeenomistajat, joilla on kolme neljäsosaa (3/4) kokouksessa annetuista äänistä ja läsnäolevista osakkeista kannattaa yhtiöjärjestyksen muuttamista.

16 § Lomahuoneiston ottaminen yhtiön haltuun

Hallitus voi päättää lomahuoneiston haltuunotosta yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä 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 ennakoon.

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. Jos osakehuoneisto on kuitenkin ehditty jo vuokrata, eikä vuokralaiselle kyetä tarjoamaan korvaavaa majoitusta, saa osakkeenomistaja huoneiston käyttöönsä vasta seuraavana vuotena. Kiinteistöyhtiön ei tarvitse uusia haltuunottoilmoitusta ensimmäisen haltuunottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

17 § 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.