

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Sallas Huoneistot -nimisen yhtiön osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **tiistaina 9.5.2023 kello 15.00** alkaen DYNAMO Business Park, kokoustilat, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 16 §:ssä varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi määrättyt asiat.

Lisäksi kokouksessa päätetään:

- ylimääräisen hoitovastikkeen 1,20 €/m² keräämisestä kuluva tilikauden aikana sekä ylimääräisen hoitovastikkeen rahastoinnista
- yhtiöjärjestyksen 3§, 6§, 15§ ja 16§ muuttamisesta
- pykälien 20§, 21§, 22§ ja 23§ lisäämisestä yhtiöjärjestykseen

Kokoukseen osallistujia pyydetään **ilmoittamaan osallistumisestaan** alla olevan linkin kautta viimeistään 8.5.2023 klo 12.00.

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/lomake-yhtiokokous>

Nettisivujen kautta voit ilmoittaa osallistutko kokoukseen paikan päällä vai etänä sekä lähettää kokouksessa mahdollisesti tarvittavat valtakirjat.

Osakkailla on **mahdollisuus seurata kokousta** ja käyttää puhevaltaa kokouksessa Microsoft Teams -etäyhteyden ja siinä olevan Chat-toiminnon kautta. Äänioikeutta etäosallistujilla ei kokouksessa ole, koska henkilöllisyyttä ei pystytä luotettavasti varmistamaan.

Lähetämme Teille sähköpostiin liittymislinkin Teams-kokoukseen noin tuntia ennen kokouksen alkua.

MIKÄLI kutsua ei ole tullut sähköpostiinne, ilmoittakaa siitä osoitteeseen pohjoinen@holidayclub.fi – ko. osoitteessa päivystetään 15 min ennen ja jälkeen kokouksen alkamisen.

Tampereella 14. päivänä huhtikuuta 2023

Kiinteistö Oy Sallas Huoneistot
hallitus

Liitteet: Kokouksen esityslista
Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1.-31.12.2022
Tilintarkastuskertomus
Talousarvioesitykset tilikausille 1.1.-31.12.2023 ja 1.1.-31.12.2024

Kutsu lähetetään teille sekä kirjepostina että sähköpostina. **Liitteet vain sähköpostitse.**

Kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestyksestä on muutettu siten, että kutsut voidaan toimittaa osakkailla myös sähköisesti. Tarkoituksena on säästää kopiointi ja postituskuluissa sekä nopeuttaa kutsujen perilletuloa.

Pyydämmekin tarkistamaan, että **kutsu liitteineen** on tullut yhtiölle ilmoittamaanne sähköpostiosoitteeseen. Mikäli näin ei ole, pyydämme ilmoittamaan käyttämäne sähköpostiosoitteen Holiday Clubin nettisivujen kautta <https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/yhteydenottolomake-muutokset-osakasrekisteriin/> tai vaihtoehtoisesti asiakaspalvelu@holidayclub.fi, jotta yhtiön tiedoissa oleva väärä tai puuttuva sähköpostiosoite voidaan korjata / lisätä yhteystietoihinne.

VALTAKIRJA

Valtuutan / mme _____ käyttämään puolestani / mme
puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy Sallas Huoneistot** -nimisen yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka
pidetään Tampereella tiistaina 9.5.2023 klo 15.00.

_____ päivänä _____ kuuta 2023
paikka

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ nimen selvennys

_____ nimen selvennys

Huoneiston numero _____

Valtakirja tarvitaan **AINA** seuraavissa tapauksissa:

- Yhteisesti omistettujen osakkeiden **KAIKILTA** osakkailta (esim. puoliso ja lapset)
- Kuolinpesän osakkailta
- Käytettäessä valtuutettua edustajaa

HUOM! Mikäli kokouksessa äänestetään jostain käsiteltävästä asiasta, vain ne osakkeet, jotka ovat kokouksessa laillisesti edustettuna, voivat osallistua äänestykseen.

Jos ette pääse itse paikalle, valtakirjan voi antaa esim. hallituksen puheenjohtajalle, Kari Knuutilalle.

Saapuminen kokouspaikalle:

Dynamo Business Park sijaitsee Hatanpään valtatie ja Tampereen valtatie risteyksessä ja on helposti saavutettavissa sekä kaupungista että sisääntuloväyliltä. **Asiakaspysäköintiin ajetaan Jokikadulta, kiinteistön sisäpihalta.** Asiakaspaikkoja on rajattu määrä.

Pysäköintihalli on avoinna:

arkisin klo 7.00 – 20.30

lauantaisin klo 8.30 - 16.30

sunnuntaisin ja pyhäinäpäivinä parkkihalli on suljettu.

Pysäköinnin hinta on 2 € / tunti. Maksuvälineenä toimii ainoastaan maksukortti.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS, Tampere 9.5.2023

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
3. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsut on toimitettu yhtiöjärjestyksen 15 §:n mukaisesti osakkeenomistajille aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Kokousasiakirjojen nähtävillä pitäminen
Kokousasiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa ja ne on toimitettu sähköpostitse kutsun liitteenä. Lisäksi ne ovat kokouskutsun päiväyksestä alkaen nähtävänä Holiday Club Resorts Oy / Isännöinnin tiloissa Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere.
7. Esitetään toimintakertomus 1.1-31.12.2022
8. Esitetään tilinpäätös 31.12.2022
9. Esitetään tilintarkastuskertomus
10. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
11. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
12. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
13. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
14. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärä (3-5 jäsentä) ja valitaan hallituksen jäsenet
15. Valitaan tarvittaessa tilintarkastaja ja hänelle varamies
16. Päätetään ylimääräisen vastikkeen keräämisestä kuluvalle tilikaudella
Hallitus esittää, että kuluvalle tilikaudella kerätään yhtiökokoukselle 7.6.2022 tehdyn esityksen mukaisesti ylimääräinen vastike
 $1,20 \text{ € / m}^2 = 90,00 \text{ €/viikko huoneistoremontteja varten}$.
17. Päätetään ylimääräisen vastikkeen rahastoinnista
Hallitus esittää, että mikäli kohdassa 16 päätettyä ylimääräistä vastiketta vastaavat remonttikulut eivät toteudu tilikauden aikana, ylimääräinen vastike rahastoidaan yhtiön kirjanpidossa taseeseen käytettäväksi tulevana vuosina, eikä sitä tulouteta tilinpäätöksessä 31.12.2023.
18. Päätetään ja vahvistetaan talousarvio kuluvalle tilikaudelle 1.1.-31.12.2023 sekä päätetään ja vahvistetaan niiden vastikkeiden suuruus, jotka osakkeenomistajien on yhtiölle suoritettavien tilikaudella 1.1.-31.12.2024.
19. Päätetään yhtiöjärjestyksen 38:n muuttamisesta
Patentti- ja rekisterihallitus on aikanaan muuttanut kaupparekisteriotteille osakepääomatiedot euromääräisiksi, joten sinänsä yhtiöjärjestyksen muutos ei ole pakollinen, mutta kun yhtiöjärjestyksmuutos tehdään, euromäärän tulee vastata kaupparekisteriotteella nyt jo olevaa osakepääomaa.

Yhtiöjärjestyksen teksti nyt:

3 § Yhtiön osakepääoma on seitsemänkymmentäkolmetuhatta neljäsataaneljäkymmentä (73.440) markkaa jaettuna kahdeksaansataankuuteentoista (816) osakkeeseen kukin nimellisarvoltaan yhdeksänkymmentä (90) markkaa. Yhtiön osakekirjat painetaan Setec Oy:ssä.

Teksti esitetään muutettavaksi seuraavaksi:

3 § Yhtiön osakepääoma on 12 351,72 euroa jaettuna 816 osakkeeseen nimellisarvoltaan 15,14 euroa. Nimellisarvo ei ole tarkka arvo.

20. Päätetään yhtiöjärjestyksen 6§:n muuttamisesta ja uuden 20§:n lisäämisestä yhtiöjärjestykseen

Yhtiöjärjestyksen teksti nyt:

6 § Yhtiökokous määrää vuosittain niiden vastikkeiden suuruuden, mitkä osakkeenomistajien on hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettava.

Lomahuoneistojen vastikkeet jakaantuvat kokonaisvastikkeeseen sekä rahoitusvastikkeeseen.

Kokonaisvastikkeen suoriteperusteena on lomahuoneistojen huoneistoalojen suhde, joka jaetaan osakekohtaisesti siten, että kutakin osaketta kohden peritään vastike, joka on 1/51 - osa sen lomahuoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan asianomainen osake oikeuttaa.

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistöjen ja huoneistojen ylläpitokustannukset.

Rahoitusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa yhtiön lainojen korot ja lyhennykset. Osakkeenomistajalta perittävä rahoitusvastike määrätään vastaamaan hänen osuuttaan edellä sanotuista lainoista aiheutuneista menoista.

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle em. kokonaisvastikkeen suoritusperusteella laskettavan osuuden yhtiön lainoista. Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua

hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta peritään vain kokonaisvastike yllä tarkemmin eritellyllä tavalla.

Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen kokonaisvastikkeen lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajille vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Vastikkeiden maksuajasta ja -tavasta sekä viivästyskoron perimisestä ja suuruudesta sekä perimiskuluista päättää yhtiön hallitus. Kiinteistöyhtiön lomahuoneistojen huoltoviikolta vko 22 ei peritä yhtiövastiketta.

Esitetään, että alla oleva osa tekstistä siirretään omaksi pykäläkseen yhtiöjärjestyksen loppuun:

~~Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajan osakkeen tarkoittaman huoneiston viikon hallintaoikeutta ei luovuteta osakkaalle, mikäli osakkeenomistaja on jättänyt erääntyneet yhtiövastikkeet maksamatta.~~

~~Päätöksestä on annettava osakkeenomistajalle todisteellisesti kirjallisesti tieto 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Hallituksella on oikeus pidättää osakkeen tarkoittaman huoneiston hallintaoikeus yhtiölle siihen saakka, kunnes yhtiö on saanut vuokratuotoilla katetuksi erääntyneet yhtiövastikkeet korkoineen ja kuluineen.~~

~~Samaa haltuunottomenettelyä voidaan käyttää myös mikäli osakkeenomistaja olennaisesti rikkoo yhtiön järjestyssääntöjä tai jättää aiheuttamastaan käyttökustannuksesta tai vahingosta johtuvan korvauksen yhtiölle suorittamatta.~~

Esitetään, että yhtiöjärjestykseen lisätään 20§:

20§ Lomahuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Hallitus voi päättää osakkeeseen liittyvän Lomahuoneiston käyttöoikeuden pidättämisestä (hallintaanotto) yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita, huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa, huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen vastaisesti, huoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Yhtiön ei tarvitse antaa hallintaanotosta osakkeenomistajalle varoitusta kirjallisesti ennakoon. Hallituksen päätös Lomahuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Tiedoksianto voi tapahtua sähköpostilla, tavallisella kirjeellä tai kirjatulla kirjeellä. Sähköpostin, kirjatun kirjeen sekä tavallisen kirjeen katsotaan saapuvan vastaanottajalle seitsemän päivän sisällä lähetyksestä, jos kirje tai viesti on lähetetty osakerekisteriin merkittyyn osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

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

Erääntyneiden vastikkeiden maksamattomuuteen perustuva Lomahuoneiston hallintaanotto on voimassa niin kauan kuin osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita yhtiötä kohtaan. Nämä maksamattomat vastikkeet voivat olla niitä, joiden perusteella osake on otettu yhtiön hallintaan sekä vastikkeita, jotka ovat erääntyneet hallintaanottoa koskevan päätöksen tekemisen jälkeen. Yhtiön ei tarvitse uusia hallintaanottoilmoitusta ensimmäisen hallintaanottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

Hallintaanotto päättyy, kun osakkeenomistaja on suorittanut maksamattomat vastikkeet korkoineen ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, mikäli yhtiö ei ole tätä ennen sopinut kolmannen kanssa hallintaanotetun Lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle. Jos yhtiö on sopinut kolmannen kanssa hallintaanotetun Lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle ennen kuin osakkeenomistaja on edellä tarkoitetulla tavalla suorittanut maksamattomat vastikkeet ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, hallintaanotto päättyy vasta vuokrauksen jälkeen.

21. Päätetään yhtiöjärjestyksen 15§:n muuttamisesta
Yhtiöjärjestyksen teksti nyt:

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

Teksti esitetään muutettavaksi seuraavaksi:

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja muut tiedoksiannot annetaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamäärällä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiölle tätä tarkoitusta varten ilmoitettuun osoitteeseen.

22. Päätetään yhtiöjärjestyksen 16§:n muuttamisesta
Yhtiöjärjestyksen teksti nyt:

16 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä.

Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikkakunnan lisäksi myös Helsingissä, Tampereella tai Vantaalla.

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 lukumäärästä
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista

vahvistettava

8. talousarvio kuluvasi kalenterivuodeksi
9. määrättävä kuluvasi kalenterivuodeksi niiden vastikkeiden suuruudet, jotka osakkeenomistajien on hallitsemaastaan lomahuoneistosta yhtiölle suoritettava

valittava

10. hallituksen jäsenet
11. tarvittaessa tilintarkastaja ja hänelle varamies, jos varatilintarkastajan valitseminen on tarpeen.

käsiteltävä

12. muut kokouskutsussa mainitut asiat

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

Esitetään, että 16§:ään lisätään teksti:

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistaja voi käyttää päätösvaltaansa tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana tai että yhtiökokoukseen saa osallistua lisäksi postin tai tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla ennen yhtiökokousta tai kokouksen aikana.

Hallitus voi myös päättää, että yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät täysimääräisesti päätösvaltaansa ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana.

23. Päätetään uuden 21§:n lisäämisestä yhtiöjärjestykseen
Esitetään, että yhtiöjärjestykseen lisätään pykälä 21:

21§ Tähän yhtiöön sovelletaan ajantasaista osakeyhtiölakia.

24. Päätetään yhtiöjärjestyksen 19§:n poistamisesta
Esitetään, että 19 §, jonka määritys tulee asunto-osakeyhtiölaista, poistetaan kun siirrytään noudattamaan ajantasaista osakeyhtiölakia.

19 § Yhtiö voi tarjouksesta vapaalla omalla pääomalla osakepääomaa alentamatta lunastaa omia osakkeitaan.

25. Päätetään uuden 22§:n lisäämisestä yhtiöjärjestykseen
Esitetään, että yhtiöjärjestykseen lisätään pykälä 22:

22§ Lomahuoneistoon pääseminen

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla sekä hallituksen tai toimitusjohtajan valtuuttamalla on oikeus päästä lomahuoneistoon, kun se on tarpeellista lomahuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten. Käynti lomahuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja lomahuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

26. Päätetään uuden 23§ lisäämisestä yhtiöjärjestykseen
Esitetään, että yhtiöjärjestykseen lisätään pykälä 23:

23§ 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 Lomahuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on yhtiöjärjestyksen 20§: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 vastikerästien kattamiseksi, on uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta rajattu yhtiöjärjestyksen kohdan 6 mukaisiin vastikkeisiin, jotka koskevat enintään edellistä kahtatoista (12) kuukautta riippumatta siitä, mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso. Uusi omistaja ei vastaa mahdollisista tätä ennen kertyneistä vastikerästeistä.

27. Muut asiat

28. Kokouksen päättäminen