

## Varsinainen yhtiökokous

**Kiinteistö Oy HC Villas Saariselkä 3** -nimisen yhtiön osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **maanantaina 4.4.2022 kello 14.00** alkaen **Tampere Dynamo Business Park, Kokoustila Ohmi**, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 23 §:ssä varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi määrätyt asiat. Lisäksi kokouksessa päätetään suunnatusta osakeannista ja yhtiöjärjestyksen muuttamisesta.

Kokoukseen paikalle tulevia pyydetään **ennakkoon ilmoittamaan osallistumisestaan** sähköpostiin [pohjoinen@holidayclub.fi](mailto:pohjoinen@holidayclub.fi) viimeistään keskiviikkona 30.3.2022 klo 12.00 mennessä. Kirjoita viestin aiheeksi / otsikoksi **SAARISELKÄ 3**

Kokouksessa tulee noudattaa kokouspäivänä voimassa olevia kokoontumisrajoituksia.

Osakkailla on **mahdollisuus osallistua kokoukseen** Microsoft Teams -etäyhteyden kautta. Etäosallistujien on **ilmoitettava osallistumisestaan** sähköpostitse osoitteeseen [pohjoinen@holidayclub.fi](mailto:pohjoinen@holidayclub.fi) viimeistään keskiviikkona 30.3.2022 klo 12.00 mennessä. Viestin aiheeksi / otsikoksi tulee kirjoittaa **SAARISELKÄ 3**

Lähetämme Teille sähköpostiin liittymislinkin kokoukseen viimeistään tuntia ennen kokouksen alkua.

**Valtakirjat** pyydetään toimittamaan kokouspaikalle 4.4.2022 klo 14.00 mennessä tai viimeistään keskiviikkona 30.3.2022 klo 12.00 sähköpostiin [pohjoinen@holidayclub.fi](mailto:pohjoinen@holidayclub.fi) Kirjoita viestin aiheeksi / otsikoksi **SAARISELKÄ 3**

Tampereella 18. päivänä maaliskuuta 2022

Kiinteistö Oy HC Villas Saariselkä 3  
hallitus

Liitteet: Kokouksen esityslista liitteineen  
Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.4.2020-31.3.2021  
Tilintarkastuskertomus  
Talousarvioesitys tilikaudelle 1.4.2021-31.3.2022

Kutsu lähetetään teille sekä kirjepostina että sähköpostina.

Kutsun liitteet on lähetetty vain sähköpostitse. 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](mailto:asiakaspalvelu@holidayclub.fi), jotta yhtiön tiedoissa oleva väärä tai puuttuva sähköpostiosoite voidaan korjata / lisätä yhteystietoihinne.

---

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

**Valtakirjanantaja voi lähettää valtakirjan omasta sähköpostistaan osoitteeseen [pohjoinen@holidayclub.fi](mailto:pohjoinen@holidayclub.fi) viimeistään keskiviikkona 30.3.2022 klo 12.00 mennessä.**

Sähköpostiviestin aiheeksi / otsikoksi tulee kirjoittaa **SAARISELKÄ 3**

Valtuutan / mme \_\_\_\_\_ käyttämään puolestani / mme

puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy HC Villas Saariselkä 3** -nimisen yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Tampereella maanantaina 4.4.2022 klo 14.00.

\_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2022  
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.

Kokoukseen osallistumisesta ja kokouskäytännöistä tarkemmin kutsun mukana olevassa liitteessä.

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

**Tampere 4.4.2022 klo 14.00**

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen  
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
3. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus  
Kokouskutsut on toimitettu yhtiöjärjestyksen 24§:n mukaisesti osakkeenomistajille kirjallisesti viimeistään kaksi viikkoa ennen kokouspäivää osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiin.
4. Todetaan osallistujat
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Kokousasiakirjojen nähtävillä pitäminen  
Kokousasiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa. Lisäksi ne ovat kokouskutsun päiväyksestä alkaen nähtävänä Holiday Club Resorts Oy / Isännöinnin tiloissa Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere.
7. Suunnattu maksuton osakeanti  
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että hallitus valtuutetaan päättämään suunnatusta maksuttomasta osakeannista seuraavasti:

Merkittäväksi annetaan yhteensä 43 kpl yhtiön uutta C-osaketta (C-osakkeiden numerot 865–907), jotka tuottavat oikeuden hallita 46 m<sup>2</sup> suuruista rakennuksen 1. kerroksessa olevaa varastotilaa, jonka tarkempi sijainti on yksilöity liitteessä 1.

Edellä mainitut C-osakkeet tarjotaan merkittäväksi osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen Holiday Club Resorts Oy:lle (y-tunnus: 2033337-1).

Osakkeenomistajien etuoikeudesta poikkeamiselle on yhtiön kannalta ja kaikkien osakkeenomistajien etu huomioon ottaen erityisen painava taloudellinen syy seuraavista syistä:

C-sarjan osakkeenomistaja tulee vastaamaan kaikista C-osakkeilla hallittavan varastotilan käyttö- ja korjauskustannuksista. Lisäksi C-sarjan osakkeiden yhtiövastikkeella tullaan kattamaan yhtiön omistaman rakennuksen käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvia kuluja siten kuin liitteenä 2 olevassa yhtiöjärjestyksen muutoksessa on ehdotettu. Näin ollen suunnatun osakeannin johdosta C-osakkeilla hallittavan varastotilan käyttö- ja korjauskustannukset eivät olisi enää yhtiön vastuulla ja lisäksi C-osakkeita koskeva yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus vähentää kaikkien muiden osakkeenomistajien maksettavaksi tulevan yhtiövastikkeen määrää.

Suunnatun osakeannin maksuttomuudelle on seuraavat perusteet:

Holiday Club Resorts Oy on Yhtiön perustajaosakkaana rahoittanut Yhtiön omistaman rakennuksen rakentamisen kustannukset ja vastannut varastotilan rakentamisen kustannuksista. Yhtiötä rakennettaessa tarkoituksena on ollut, että varastotilan rakentamisen kustannukset jäävät Holiday Club Resorts Oy:n vastattavaksi eikä näitä kustannuksia ole otettu huomioon Yhtiön osakkeiden kauppahintoja määritettäessä sitä vastaan, että Holiday Club Resorts Oy jää varastotilan hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajaksi. Yhtiötä perustettaessa yhtiöjärjestyksen huoneistoselostuksesta on jäänyt pois osakkeet, jotka oikeuttavat varastotilan hallintaan. Maksutonta osakeantia vastaan Yhtiölle varataan oikeus käyttää varastotilaa liinavaatehuollon järjestämisen sekä pienkaluston ja tarvikkeiden varastoinnin edellyttämällä tavalla maksutta siten kuin liitteessä 2 olevassa yhtiöjärjestyksen muutoksessa on ehdotettu.

Holiday Club Resorts Oy on ilmoittanut, että mikäli yhtiökokous hyväksyy C-sarjan osakkeita koskevan suunnatun osakeannin, Holiday Club Resorts Oy maksaa yhtiölle tilikaudelle 2020–2021 ajoittuneesta varastotilan käytöstä korvauksen 1.464,66 €, joka määrältään vastaa yhtiöjärjestyksen muutoksessa esitetyn kulujaon mukaista C-sarjan osakkeiden vastikkeen määrää tilinpäätöksen mukaisten toteutuneiden kulujen mukaan laskettuna. Lisäksi, jos yhtiöltä on laskutettu vuokraa varastotilan käytöstä, tullaan maksetut vuokrat palauttamaan yhtiölle.

Mikäli yhtiökokous hyväksyy kohdan 1 mukaisen C-sarjan osakkeita koskevan suunnatun osakeannin, peritään C-sarjan osakkeita koskeva vastike C-sarjan osakkeenomistajilta tilikaudesta 2021–2022 alkaen talousarvioesityksen mukaisesti.

8. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen suunnatun osakeannin johdosta

Mikäli yhtiökokous hyväksyy kohdan 1 mukaisen C-sarjan osakkeita koskevan suunnatun osakeannin, hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiön yhtiöjärjestyksestä muutetaan kohtien 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 ja 14 osalta siten, kuin liitteessä 2 kohdissa 1–8 on esitetty.

Ehdotetulla muutoksella yhtiön yhtiöjärjestyksen huoneistoselostukseen lisätään uudet C-osakkeet 865–907 (yhteensä 43 osaketta) sekä toteutetaan C-sarjan lisäämisen edellyttämät muut muutokset muualle yhtiöjärjestykseen.

9. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen varsinaisen yhtiökokouksen pitämisen määräajan osalta

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että yhtiöjärjestyksestä muutetaan kohdan 23 osalta siten, kuin liitteessä 2 kohdassa 9 on esitetty.

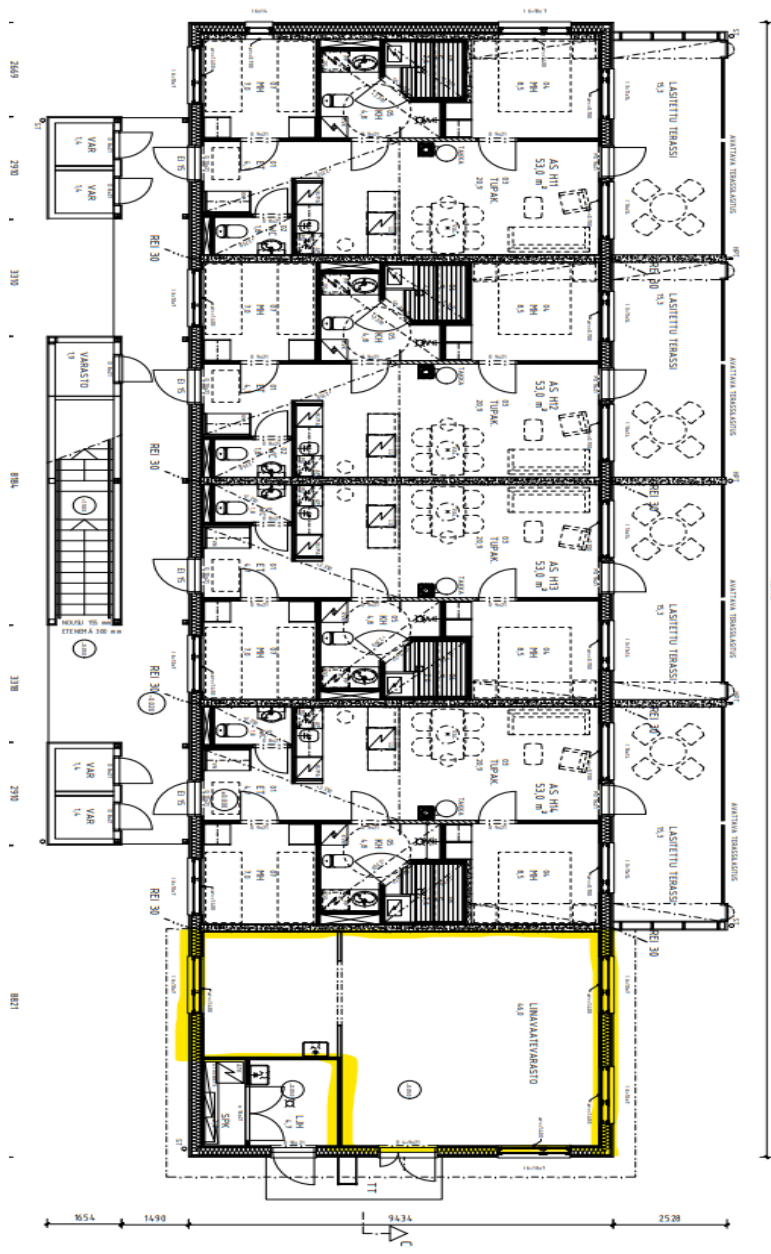
Ehdotetulla muutoksella yhtiöjärjestykseen muutetaan varsinaisen yhtiökokouksen pitämisen määräaika koskeva määräys. Yhtiötä perustettaessa yhtiöjärjestykseen on virheellisesti kirjattu, että varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä *maaliskuun* loppuun mennessä, mikä on käytännössä epätarkoituksenmukaista, sillä yhtiön tilikausi alkaa 1. huhtikuuta ja päättyy 31. maaliskuuta.

Yhtiöjärjestykseen ehdotetaan muutettavaksi, että varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä *syyskuun* loppuun mennessä. Ehdotettu muutos on osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 5 luvun 3 §:ssä asetetun määräajan mukainen.

10. Käsitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.4.2020-31.3.2021
11. Käsitellään toimintakertomus tilikaudelta 1.4.2020-31.3.2021
12. Käsitellään tilintarkastuskertomus tilikaudelta 1.4.2020-31.3.2021
13. Päätetään edellä käsitellyn tilinpäätöksen vahvistamisesta
14. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen tulos antaa aiheutta
15. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
16. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvaamisesta
17. Päätetään talousarviosta ja yhtiö- ja rahoitusvastikkeista, jotka osakkeenomistajien on hallitsemiensa huoneistojen käyttöoikeuksista yhtiölle suoritettava  
Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että se määräisi kunkin osakkeenomistajan maksamaan huoneistojen käyttöoikeuksista yhtiölle tilikaudella 1.4.2021-31.3.2022 yhtiövastikkeena talousarvioesityksen mukaisesti:  
A-sarjan osakkeet 9,30 e per m<sup>2</sup> ja C-sarjan osakkeet 3,12 e per m<sup>2</sup>.  
  
Tilikauden 1.4.2022-31.3.2023 talousarvio ja kerättävistä yhtiövastikkeista päätetään varsinaisessa yhtiökokouksessa, jossa käsitellään tilikauden 1.4.2021-31.3.2022 tilinpäätös.
18. Päätetään hallituksen jäsenmäärästä (3-5 jäsentä) ja valitaan hallituksen jäsenet
19. Valitaan tilintarkastaja ja varamies tai tilintarkastusyhteisö
20. Päätetään rakennusrahaston kartuttamisesta perustajaosakkaan tekemän vahvistuspyynnön mukaisesti
21. Päätetään yhtiön pitkäaikaisen lainan takaisinmaksun rahastoisesta
22. Käsitellään muut asiat
23. Kokouksen päättäminen

## **HALLITUS**

LIITE 1



## LIITE 2

1. Yhtiöjärjestyksen 4 § korvataan seuraavilla kappaleilla:

### 4 § Osakkeet

Yhtiössä voi olla A-, B- ja C-sarjan osakkeita.

A-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden nimettyjen huoneistojen hallintaan kokonaisuudessaan.

B-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita nimettyä asuntoa ajallisesti kahdeksasosan (1/8) vuodesta. Jokaisella B-sarjan osakkeella hallitaan nimettyä lomahuoneistoa joka kahdeksas viikko yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kalenterin mukaisesti.

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.

C-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiössä olevaa varastotilaa. Yhtiöllä on oikeus maksutta käyttää varastotilaa Yhtiön huoneistojen liinavaatehuollon järjestämisen sekä pienkaluston ja käyttötarvikkeiden varastoimisen edellyttämällä tavalla.

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

Yhtiön osakkeiden lukumäärä on yhdeksänsataaseitsemän (907), joista 864 on B-sarjan osakkeita ja 43 on C-sarjan osakkeita.

2. Yhtiöjärjestyksen 5 §:n (Huoneistoselostus) viimeinen kappale poistetaan ja lisätään viimeisiksi kappaleiksi seuraavat kappaleet:

C-sarjan osakkeet:

Tila:	Pinta-ala:	Osakkeet:	Osakkeiden määrä:
Varasto	46	865–907	43

Yhteensä kahdeksantoista (18) huoneistoa, joiden pinta-ala on yhteensä 958 m<sup>2</sup> ja varastotila, jonka pinta-ala 46 m<sup>2</sup>. Kokonaispinta-ala yhteensä 1004 m<sup>2</sup> ja osakkeiden määrä yhteensä 907 kappaletta.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät huoneistojen yhteydessä olevat käytävät.

3. Yhtiöjärjestyksen 6 §:ään (Operaattorisopimus) lisätään viimeiseksi kappaleeksi seuraava kappale:

Tässä 6 §:ssä määrätty ei koske C-sarjan osakkeita.

4. Yhtiöjärjestyksen 7 §:ään (Omakäyttö) lisätään viimeiseksi kappaleeksi seuraava kappale:  
Tässä 7 §:ssä määrätty ei koske C-sarjan osakkeita.
5. Yhtiöjärjestyksen 9 §:ään (Vuokratuotto) lisätään viimeiseksi kappaleeksi seuraava kappale:  
Tässä 9 §:ssä määrätty ei koske C-sarjan osakkeita.
6. Yhtiöjärjestyksen 10 §:ään (Yhtiövastike) lisätään viimeiseksi kappaleeksi seuraava kappale:  
C-sarjan osakkeiden yhtiövastikkeella katetaan seuraavat osuudet seuraavista kustannuksista:  
i) vedestä aiheutuvat kustannukset kulutusperusteisesti varastotilaan asennetun vesimittarin lukeman mukaan sekä 10 % osuus veden ja jäteveden vuosimaksusta;  
ii) sähköstä osuus, joka vastaa 350 kwh vuosikulutuksesta aiheutuvaa kustannusta tai muuta varastotilan sähkönkulutusta vastaavaa määrää, mikäli varastotilaan asennetaan sähkölaitteita, joista aiheutuu merkittävästi suurempi sähkönkulutus tai kulutusperusteinen osuus, mikäli tilaan asennetaan sähkönkulutuksen mittausrakenteisto;  
iii) lämmityksestä osuus, joka vastaa 4 % kiinteistön lämmityksen vuosikustannuksesta;  
iv) vakuutusmaksujen, kiinteistöveron, maanvuokran ja piha-alueen huoltokulujen osalta osuus, joka määräytyy pinta-alaperusteisesti siten, että osuus vastaa C-osakkeilla hallittavan varastotilan pinta-alan osuutta 5 §:n mukaisen huoneistoselosteen kokonaispinta-alasta.  
C-osakkeet eivät osallistu muihin kustannuksiin. Edellä mainitun lisäksi C-sarjan osakkeenomistaja vastaa itse kaikista C-osakkeilla hallittavan varastotilan käyttö- ja korjauskustannuksista.
7. Yhtiöjärjestyksen 11 §:ään (Rahoitusvastike) lisätään viimeiseksi kappaleeksi seuraava kappale:  
C-sarjan osakkeiden osalta ei makseta rahoitusvastiketta. C-sarjan osakkeenomistaja vastaa itsenäisesti C-osakkeilla hallittavan varastotilan kunnosta ja ylläpidosta, eikä muut osakkeenomistajat osallistu vastikkeilla varastotilan kunnostamiseen tai huoltoon siten kuin edellä 11 §:ssä on esitetty.
8. Yhtiöjärjestyksen 14 §:ään (Huoneistojen kunnossapito) lisätään viimeiseksi kappaleeksi seuraava kappale:  
Edellä tässä 14 §:ssä mainittu koskee A- ja B-sarjan osakkeita. C-sarjan osakkeenomistaja vastaa itsenäisesti C-osakkeilla hallittavan varastotilan kunnosta ja ylläpidosta.
9. Yhtiöjärjestyksen 23 §:n ensimmäinen kappale korvataan seuraavalla kappaleella:  
Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä syyskuun loppuun mennessä. Yhtiökokous voidaan järjestää yhtiön kotipaikan lisäksi Helsingissä tai Tampereella.