
Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy HC Villas Petäjälampi 5:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **maanantaina 9.12.2024 kello 13:00**, **DYNAMO** Business Park, **kokoustila WATTI**, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 22§:n mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Lisäksi päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksista kohdissa 19-26.

Kokoukseen osallistujia pyydetään **ilmoittamaan osallistumisestaan** alla olevan linkin kautta viimeistään torstaina 5.12.2024 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 osallistua kokoukseen** Microsoft Teams -etäyhteydellä.

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

Tampereella 14. päivänä marraskuuta 2024

Kiinteistö Oy HC Villas Petäjälampi 5
hallitus

Liitteet: Kokouksen esityslista
Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.10.2023-30.9.2024
Tilintarkastuskertomus
Talousarvioesitys ja esitys kerättävien vastikkeiden suuruudesta tilikaudelle 1.10.2024-30.9.2025
Yhtiöjärjestyksen muutosehdotus

Kutsu lähetetään teille sekä kirjepostina että sähköpostina. **Kutsun liitteet** on lähetetty vain sähköpostitse.

Pyydämmekin tarkistamaan, että **kutsu liitteineen** on tullut yhtiölle ilmoittamaanne sähköpostiosoitteeseen. Mikäli näin ei ole, pyydämme ilmoittamaan käyttämämme 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.

V A L T A K I R J A

Valtuutan / mme _____ käyttämään puolestani /
mme puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy HC Villas Petäjälampi 5** –nimisen yhtiön
varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään **Tampereella**
maanantaina 9.12.2024 klo 13:00.

_____ päivänä _____ kuuta 2024
paikka

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ nimen selvennys

_____ nimen selvennys

Huoneiston ja viikon 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.

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 pyhäpäivinä parkkihalli on suljettu.

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

Varsinainen yhtiökokous, Tampere 9.12.2024

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat
3. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
4. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Kokousasiakirjojen nähtävillä pitäminen
Kokousasiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa.
Lisäksi ne ovat nähtävänä Holiday Club Resorts Oy / Isännöinnin tiloissa osoitteessa
DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere, kokouskutsun
päiväyksestä alkaen.
7. Käsitellään tilinpäätös 30.9.2024
8. Käsitellään toimintakertomus tilikaudelta 1.10.2023-30.9.2024
9. Käsitellään 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 lukumäärä (3-5)
Nykyinen määrä 4 jäsentä.
14. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista
Nykyinen: Tilintarkastajalle maksetaan laskun mukaan ja hallituksen jäsenille on maksettu kokouspalkkiona 150 € / kokous. Hallituksen jäsenille on lisäksi korvattu matkakulut Valtion matkustussäännön ja verovapaiden kulukorvausten mukaisesti ilman päivärahoja.
15. Valitaan hallituksen jäsenet
Nykyiset jäsenet: Jari Varpukoski, Satu Varpukoski, Ari Takanen ja Satu Heikkilä.
16. Valitaan tarvittaessa tilintarkastaja ja varamies tai tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei tarvitse valita
Nykyinen: Tilintarkastusyhteisö Moore Idman Oy, jossa päävastuullinen tilintarkastaja Veikko Terho.

17. Vahvistetaan talousarvio ja kerättävien vastikkeiden suuruus
kuluvalle tilikaudelle 1.10.2024-30.9.2025

Esitys, että vastikkeet seuraavasti:

- hoitovastike 31.3.2025 asti	18,50 € / m ² / kk
kokonaiset huoneistot 50 m ²	925,00 € / kk
partner huoneistot 1/6	154,17 € / kk
- hoitovastike 1.4.2025 alkaen	15,00 € / m ² / kk
kokonaiset huoneistot 50 m ²	750,00 € / kk
partner huoneistot 1/6	125,00 € / kk
- rahoitusvastike 31.3.2025 asti	11,00 € / osake / kk
kokonaiset huoneistot	594,00 € / kk
partner huoneistot 1/6	99,00 € / kk
- rahoitusvastike 1.4.2025 alkaen	13,50 € / osake / kk
kokonaiset huoneistot	729,00 € / kk
partner huoneistot 1/6	121,50 € / kk

18. Päätetään pitkäaikaisen lainan takaisinmaksun rahastoimisesta

Hallitus esittää, että lainanlyhennysrahastoa kartutetaan osakkaiden kuluvan tilikauden aikana tekemien ylimääräisten lainaosuussuoritusten määrällä.

Hallitus esittää, että rahoitusvastikkeen muodossa lainan takaisinmaksusuunnitelman mukaisia lyhennyksiä varten kerättäviä lyhennysosuuksia ei rahastoida, vaan ne tuloutetaan yhtiön kirjanpidossa.

19. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 14 §

14 § Nyt:

14 § Huoneistojen kunnossapito

Huoneistojen kunnossapidosta ja kunnossapidon toimista sovitaan yhtiön tekemässä huoltosopimuksessa ja osakkeenomistajan ja operaattoriyhtiön välisessä operaattorisopimuksessa.

Lomahuoneistojen perusvarustus ja perusirtaimisto ovat yhtiön omaisuutta, jonka kunnosta ja uusimisesta yhtiö vastaa kattaaen 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 tarpeen lomahuoneiston ja irtaimiston kunnossapidon kannalta.

Mikäli 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.

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

14 § Muutosehdotus, 2. kappaleeseen, alleviivattuun kohtaan:

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla sekä isännöintipalvelua tuottavan yrityksen edustajalla on oikeus päästä lomahuoneistoon, kun se on tarpeellista lomahuoneiston kunnan 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.

20. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 15 §
15 § Nyt:

15 § Lomahuoneiston ottaminen yhtiön haltuun
Hallitus voi päättää lomahuoneiston haltuunotosta yhtiölle asunto-
osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 8 luvun 2 §:n tarkoittamalla
tavalla, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä
yhtiövastikkeita tai rahoitusvastikkeita, huoneistoa käytetään
operaattorisopimuksen tai yhtiöjärjestyksen vastaisesti, tai
huoneistossa vietetään häiritsevää elämää.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n määräyksistä poiketen yhtiön ei
tarvitse antaa osakkeenomistajalle varoitusta huoneiston
mahdollisesta haltuunotosta kirjallisesti ennakoon.

Hallituksen päätös osakehuoneiston 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. Huoneiston haltuunotto on voimassa niin kauan kuin
osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita yhtiötä kohtaan,
olivat kyseiset vastikkeet sitten ne joiden perusteella huoneiston
on otettu haltuun tai sellaisia, jotka ovat erääntyneet sen jälkeen.
Yhtiön ei tarvitse uusia haltuunottoilmoitusta ensimmäisen
haltuunottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on
välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

Haltuun otettu huoneisto pyritään vuokraamaan. Yhtiöllä on oikeus
periä vuokrasta haltuun ottamisesta aiheutuneet kustannukset,
osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja
maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka
erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassa olon aikana.
Yli jäävä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle. Jos
rästejä ei saada katettua vuokratulolla, peritään niitä edelleen
osakkeenomistajalta ja haltuunotto jää voimaan.

Muutosehdotus 15 §:

15 § Lomahuoneiston ottaminen yhtiön haltuun

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 tai järjestyssääntöjen 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 on lähetetty osakasluetteloon 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 muutoksesta kohtaan 16 §

16 § Nyt:

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. Selvyyden vuoksi todetaan, että uusi omistaja saa huoneiston hallintaansa maksettuaan tämän kohdan mukaiset erääntyneet vastikkeet.

16 § Muutosehdotus:

16 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulainlyönnistä
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 kohdan 15 mukaisesti tehty, uusi omistaja saa osakkeella hallittavan käyttöoikeuden maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin käyttöoikeuden vuokrauksesta saatavaa vuokratuloa yhtiöjärjestyksen mukaan käytetään. Jos kyseinen käyttöoikeus tai sen osa on kuitenkin vuokrattu, vuokraoikeus sitoo myös uutta omistajaa, ellei vuokralaisen siirto toiseen yhtiön huoneistoon ole kohtuudella suoritettavissa ilman kuluja yhtiölle. Tilanteessa, jossa osakkeen osoittamaa käyttöoikeutta ei ole pidätetty yhtiölle vastikerästien kattamiseksi, on uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulainlyöntien osalta rajattu yhtiöjärjestyksen kohtien 10-12 mukaisiin vastikkeisiin, jotka koskevat enintään edellistä viittä (5) kuukautta riippumatta siitä, mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso. Uusi omistaja ei vastaa mahdollisista tätä ennen kertyneistä vastikerästeistä.

22. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 19 §

19 § Nyt:

19 § Toiminimen kirjoittaminen
Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin.

19 § Muutosehdotus:

19 § Toiminimen allekirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

23. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 22 §

22 § Nyt:

22 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä maaliskuun 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 rahastoisesta, 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.

22 § Lisäsehdotus, 1. kappaleeseen:

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

24. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 23 §

23 § Nyt:

23 § Kutsu yhtiökokoukseen

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

23 § Muutosehdotus:

23 § Kutsu yhtiökokoukseen

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

25. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 25 § ja siirtämiseksi kohtaan 26 §

25 § Nyt:

25 § Sovellettava laki

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia 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 poikettu tässä yhtiöjärjestyksessä.

26 § Muutosehdotus:

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

26. Päätetään uudesta pykälästä 25 § yhtiöjärjestykseen
25 § Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset
Hallituksella on oikeus laatia järjestyssäännöt ja/tai muu vastaava ohjeistus, joita osakkaat ja huoneistossa asuvat ovat velvollisia noudattamaan
27. Muut asiat
28. Kokouksen päättäminen