

Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Saimaan Keskuspuisto.

2 § Yhtiön kotipaikka on Lappeenranta.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 40556300110106

Nimi: Rauhanranta 6

Kiinteistön hallintaperuste: vuokra

Lisätieto: Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita osaa Lappeenrannan kaupungissa sijaitsevasta Rauhanranta 6 -nimistä kiinteistöstä (kiinteistötunnus 405-563-11-106) sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevia rakennuksia sekä omistaa, hallita ja ostaa osakkeita.

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja muita tiloja yhtiön rakennuksissa sekä autopaikkoja seuraavasti:

G25-26

Osoite: Rauhanrinne 1, Lappeenranta

G25-26, Rauhanrinne 1, Lappeenranta huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
G 251	3h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	1-9B	9	asuinhuoneisto
	osa-aikainen hallinta				
G 252	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	10-18B	9	asuinhuoneisto
	osa-aikainen hallinta				
G 253	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	19-27B	9	asuinhuoneisto
	osa-aikainen hallinta				
G 254	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	28-36B	9	asuinhuoneisto

osa-aikainen hallinta

G 255	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	37-45B	9	asuinhuoneisto
-------	---	--------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 256	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	46-54B	9	asuinhuoneisto
-------	---	--------	---	----------------

Pinta-alan tyyppi: Asuinala, osa-aikainen hallinta

G 261	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	55-63B	9	asuinhuoneisto
-------	---	--------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 262	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	64-72B	9	asuinhuoneisto
-------	---	--------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 263	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	73-81B	9	asuinhuoneisto
-------	---	--------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 264	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	82-90B	9	asuinhuoneisto
-------	---	--------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 265	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	91-99B	9	asuinhuoneisto
-------	---	--------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 266	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	100-108B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G27-28

Osoite: Rauhanrinne 1, Lappeenranta

G27-28, Rauhanrinne 1, Lappeenranta huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
G 271	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	109-117B	9	asuinhuoneisto

osa-aikainen hallinta

G 272	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	118-126B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------------------	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 273	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	127-135B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------------------	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 274	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	136-144B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------------------	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 275	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	145-153B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------------------	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 276	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	154-162B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------------------	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 281	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	163-171B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------------------	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 282	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	172-180B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 283	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	181-189B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 284	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	190-198B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 285	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	199-207B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 286	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	208-216B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G29-30

Osoite: Rauhanrinne 1, Lappeenranta

G29-30, Rauhanrinne 1, Lappeenranta huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
G 291	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi		217-225B	9	asuinhuoneisto

osa-aikainen hallinta

G 292	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	226-234B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 293	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	235-243B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 294	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	244-252B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 295	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	253-261B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 296	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	262-270B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 301	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	271-279B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 302	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	280-288B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 303	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	289-297B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 304	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu	298-306B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------	---	----------------

terassi

osa-aikainen hallinta

G 305	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	307-315B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 306	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	316-324B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G35-36

Osoite: Rauhanrinne 1, Lappeenranta

G35-36, Rauhanrinne 1, Lappeenranta huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
G 351	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	325-333B	9	9	asuinhuoneisto

osa-aikainen hallinta

G 352	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	334-342B	9	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 353	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	343-351B	9	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 354	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	352-360B	9	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 355	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu	361-369B	9	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------	---	---	----------------

terassi

osa-aikainen hallinta

G 356	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	370-378B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 361	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	379-387B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 362	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	388-396B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 363	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	397-405B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 364	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	406-414B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 365	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	415-423B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 366	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	424-432B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

Osoite: Rauhanrinne 1, Lappeenranta

G37-38, Rauhanrinne 1, Lappeenranta huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
G 371	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	433-441B	9	asuinhuoneisto

osa-aikainen hallinta

G 372	3h+k+s+var+la sitettuterass i	57,10 m ²	442-450B	9	asuinhuoneisto
-------	-------------------------------------	----------------------	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 373	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	451-459B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------------------	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 374	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	460-468B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------------------	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 375	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	469-477B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------------------	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 376	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	478-486B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------------------	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 381	3 h + k + s + var + lasitettu terassi	57,10 m ²	487-495B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------------------	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 382	3 h + k + s + var +	57,10 m ²	496-504B	9	asuinhuoneisto
-------	------------------------	----------------------	----------	---	----------------

lasitettu
terassi

osa-aikainen hallinta

G 383	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	505-513B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 384	3h+k+s+var+la 57,10 m ² sitettuterass i	514-522B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 385	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	523-531B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 386	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	532-540B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G39-40

Osoite: Rauhanrinne 1, Lappeenranta

G39-40, Rauhanrinne 1, Lappeenranta huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
G 391	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	57,10 m ²	541-549B	9	asuinhuoneisto

osa-aikainen hallinta

G 392	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	550-558B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 393	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu	559-567B	9	asuinhuoneisto
-------	--	----------	---	----------------

terassi

osa-aikainen hallinta

G 394	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	568-576B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 395	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	577-585B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 396	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	586-594B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 401	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	595-603B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 402	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	604-612B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 403	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	613-621B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 404	3 h + k + s + 57,10 m ² var + lasitettu terassi	622-630B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

osa-aikainen hallinta

G 405	3 h + k + s + 57,10 m ² var +	631-639B	9	asuinhuoneisto
-------	---	----------	---	----------------

lasitettu
terassi

osa-aikainen hallinta

G 406 3 h + k + s + 57,10 m² 640-648B 9 asuinhuoneisto
var +
lasitettu
terassi

osa-aikainen hallinta

5§ Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin.

6 §Operaattorisopimus

Yhtiökokous valitsee hallituksen esityksestä yhtiölle operaattoriyhtiön. Operaattoriyhtiön tehtävänä on vuokrata osakkeenomistajien omistamia huoneistoja erikseen tehtävän operaattorisopimuksen mukaisia ehtoja noudattaen. Jokaisen A- ja B-sarjan osakkeenomistajan tulee solmia operaattoriyhtiön kanssa operaattorisopimus. Osakkeenomistajan on huolehdittava luovuttaessaan osakkeensa kolmannelle, että uusi osakkeenomistaja sitoutuu operaattorisopimukseen ja tähän yhtiöjärjestyksen ehtoon. Operaattoriyhtiö ja kukin osakkeenomistaja tekevät välillään operaattorisopimuksen. Operaattorisopimuksen ehdot vahvistetaan yhtiökokouksessa. Osakkeenomistaja ei voi sopia operaattorisopimukseen operaattoriyhtiön kanssa olennaisia muutoksia ilman yhtiökokouksen hyväksyntää.

Yhtiökokouksen tulee päättää operaattoriyhtiön vaihtamisesta määräenemmistöllä, eli asiasta voidaan päättää, jos vaihtamista kannattaa vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Operaattorisopimuksen ehtojen muuttamisesta voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä sen jälkeen kun operaattoriyhtiö on hyväksynyt muutoksen.

Operaattorisopimuksessa sovitaan vuokrauksen tarkemmista ehdoista. Operaattorisopimuksessa huomioidaan myös 7 §:ssä mainittu omakäyttö.

Lomahuoneiston vuokraaminen osakkeenomistajan toimesta muulle kuin operaattoriyhtiölle on kielletty. Osakkeenomistaja voi luovuttaa huoneiston käytön vastikkeetta omakäyttönsä sisällä kolmannelle osapuolelle.

6 §:n määräykset ei koske niitä osakkeenomistajia jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä.

7 §Omakäyttö

Osakkeenomistajan on ilmoitettava operaattoriyhtiölle kirjallisesti viimeistään yksi (1) kuukausi ennen kunkin kauden alkua aikooko tämä käyttää itse huoneistoa. Kalenterivuosi jaetaan kolmeen kauteen, jotka

ovat 1) tammi-huhtikuu, 2) touko-elokuu ja 3) syys-joulukuu. Mikäli osakkeenomistaja ei ilmoita omakäytön ajankohtaa viimeistään yhtä kalenterikuukautta ennen kauden alkua, Operaattoriyhtiö on oikeutettu käyttämään osakkeenomistajan hallitsemaa huoneistoa vuokraustoimintaan kokonaan kyseisen kauden aikana.

Omakäytöstä voidaan sopia tarkemmin operaattorisopimuksessa. Mikäli operaattorisopimuksen ja yhtiöjärjestyksen välillä on eroja, noudatetaan sitä mitä operaattorisopimuksessa on sovittu.

7 § ei koske niitä osakkeenomistajia jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä.

8 §B-osakkeiden tuottama hallintaoikeus

B-osakkeenomistajilla on käyttöoikeus huoneistoluettelon mukaiseen huoneistoon joka kuudes viikko. B-osakkeiden käyttö määräytyy yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kiertävän viikkokalenterin mukaisesti. Käyttöoikeus alkaa käyttöoikeuden edeltävän viikon perjantaina klo 16 ja päättyy seuraavana perjantaina klo 11. Tässä mainittu ei koske A-sarjan osakkeita.

B-osakkeiden osalta viikko 53 kuuluu yhtiön hallintaan ja se liitetään aina vuokraustoimintaan. Yhtiö luovuttaa B-osakkeiden osalta viikon 53 operaattoriyhtiölle vuokraukseen ja kyseisen viikon vuokratuotto jaetaan 9 §:n mukaisesti.

8 § ei koske niitä osakkeenomistajia jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä.

9 §Vuokratuotto

Jokaisesta lomahuoneistosta saatava vuokratuotto on samansuuruinen. Vuokratuottoon vaikuttavat omakäytön määrä ja omakäytön ajankohdat. Yksittäisen lomahuoneiston käyttöaste vuokraustoiminnassa ei vaikuta vuokratuoton määrään.

Operaattoriyhtiö tilittää osakkeenomistajille operaattorisopimuksen mukaisesti vuokratuoton kolme kertaa vuodessa niille osakkeenomistajille, jotka ovat tehneet operaattorisopimuksen.

Vuokratuoton jakautumisesta voidaan sopia tarkemmin operaattorisopimuksessa. Mikäli operaattorisopimuksen ja yhtiöjärjestyksessä sovittu välillä on eroja, noudatetaan sitä mitä operaattorisopimuksessa on sovittu.

9 § ei koske niitä osakkeenomistajia jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä

10 §Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeiden suuruuden. Yhtiövastike voi olla erisuuruinen eri kuukausina. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen

yhtiövastikkeen.

A- ja B-sarjan 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.

11 §Rahoitusvastike

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

Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön menot, jotka aiheutuvat rakentamista tai korjausta ja perusparannusta varten otettujen lainojen koroista, lyhennyksistä ja lainan hoitoon liittyvistä kustannuksista.

Osakkeiden rahoitusvastike määrätään yhtä suureksi kunkin huoneiston osaketta kohden, jonka osalta ei osuutta yhtiön lainoista ole suoritettu. Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle osakkeisiin kohdistuvan osuutensa yhtiön lainasta yhdellä kertaa hallituksen ilmoittamina ja määrääminä 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.

12 §Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitsemien huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta.

Mikäli yhtiölle aiheutuisi veroseuraamuksia sen johdosta, että osake, jonka osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on arvonlisäverottomassa käytössä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen osakkeen arvonlisäverovastikkeissa, on yhtiöllä oikeus periä tällaisen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalta yhtiölle näin aiheutunut lisämeno.

Hakeutuminen edellyttää kunkin osakkeen osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen.

Hallitus määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

1) Arvonlisäverovastikkeilla katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentaperuste.

2) Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike. Arvonlisäverovastikkeita määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioidusta arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisen

jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Jos osakkaan osuus investoinneista peritään lainaosuutena tai rahoitusosuutena, ei investoinnin osalta vähennettävää veroa kuitenkaan oteta huomioon vastiketta määrättäessä eikä vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle.

Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta. Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin, ellei kysymyksessä ole jäljempänä mainittu alijäämä tai palautettava vero.

3) Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastikkeita määrättäessä.

Yllämainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden haltija tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi haltija velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisiltä tilikausilta.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan palautettava vero ja muut palautuksesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin haltijalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

Arvonlisäveron vähennysoikeudesta voidaan sopia perustajaosakkaan ja osakkeenomistajan välillä sopimuksella siten, että arvonlisäveron vähennysoikeus huomioidaan osakkeiden kauppahinnassa.

13 § 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.

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 kattuen kulut yhtiövastikkeella. Osakkeenomistaja ei saa tehdä tai teettää muutoksia lomahuoneistossa. Huoneistoissa ei saa myöskään tupakoida.

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.

15 § 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. Kiinteistöyhtiön 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.

Kun osakkeenomistajan maksaa erääntyneet vastikkeet, puretaan haltuunotto. Kuitenkin jos huoneisto on tätä ennen ehditty vuokrata, ei osakkeenomistaja saa huoneistoa omaan käyttöönsä paitsi jos vuokralainen on kohtuudella siirrettävissä yhtiön toiseen huoneistoon.

16 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaininlyönnistä
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 maksulaininlyöntien 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.

17 § 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 vähintään kahdeksan kuukauden vastikkeiden maksamattomuutta. Osakkeen lunastushinta vastaa osakkeelle määritettävää markkinahintaa vähennettynä 25 prosentilla. Markkinahinta määritetään yhtiön tiedossa ja saatavilla olevien edellisen vuoden osakekauppojen hintojen perusteella. Mikäli edellisenä vuonna ei ole tehty lainkaan osakekauppoja tai tehdyistä kaupoista ei ole saatavilla hintatietoja, haetaan hinta tätä edeltävältä ajalta. Osakkeet voidaan lunastaa yhtiön jakokelpoisilla varoilla.

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

18 § Hallitus

Yhtiön asioita, jotka eivät kuulu yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin, hoitaa hallitus. Hallituksen kokoonpanon päättää yhtiökokous. Yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä, sen mukaan kuin yhtiökokous päättää. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä ovat paikalla.

Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan, ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

Operaattoriyhtiön edustajalla on osallistumis- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

19 § Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajan nimittää ja erottaa hallitus. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen ohjeiden mukaisesti hoitaa yhtiön hallintoa.

Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

20 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin. Yhtiön hallitus voi päättää tarpeen mukaan prokuran antamisesta yksittäisille henkilöille.

21 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Jos

tilintarkastajaksi valitaan KHT- tai HTM- yhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi on voimassa toistaiseksi.

22 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1. toukokuuta ja päättyy 30. huhtikuuta. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta tulee olla valmiina kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien on toimitettava tilintarkastuskertomus hallitukselle ennen varsinaista yhtiökokousta.

23 § 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 rahastoimisesta, 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.

24 § Kutsu yhtiökokoukseen

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

25 § Äänestämisen yhtiökokouksissa

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yksi ääni osaketta kohden. Poissa olevalla osakkeenomistajalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa 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. Yhtiön purkaminen edellyttää, että kaikki osakkeenomistajat kannattavat päätöstä.

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

26 § Sovellettava laki

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia (21.7.2006/624) 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.

Yhtiöjärjestykseen sisältyy erillinen liite.

