

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Golf Park nimisen yhtiön osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään Holiday Club **Katinkullassa 14.2.2025 kello 10.00** alkaen Katinkullantie 15, 88610 Sotkamo.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Päätetään hallituksen valtuudesta periä tai jättää perimättä enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta, mikäli yhtiön talous niin vaatii.

Päätetään hallituksen valtuudesta tarkistaa rahoitusvastikkeen taso korkokausien vaihtuessa vastaamaan lainanhoitokuluja ennen seuraavaa yhtiökokousta.

Käsitellään ja päätetään SVOP-rahaston lisäys 13.713,26 €:lla, jonka jälkeen rakennusrahasto on yhteensä 2.682.898,70 €.

Päätetään lainanlyhennysrahastojen kartuttamisesta.

Päätetään yhtiöjärjestyksen muutos- ja lisäysehdoista.

Päätetään hallituksen valtuudesta hankkia aurinkovoimala yhtiölle yhtiön kassavaroista.

Päätetään hallituksen valtuudesta uudistaa autojen latauspistokkeet ja hankkia sähköautojen hidaslatauspisteet yhtiön kassavaroista.

Esityslista on kokouskutsun liitteenä.

Kokoukseen paikalle tulevia pyydetään **ennakkoon ilmoittamaan osallistumisestaan**

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

viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä.

Osakkailla on **mahdollisuus osallistua kokoukseen ja käyttää äänioikeuttaan** Microsoft Teams -etäyhteyden kautta. Etäosallistujien on **ilmoitettava osallistumisestaan**

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

viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä. Lähetämme Teille sähköpostiin liittymislinkin kokoukseen noin tuntia ennen kokouksen alkua.

Kokouksessa voitte tarvittaessa äänestää seuraavalla tavalla; antamalla valtakirjan kokouksessa olevalle henkilölle, *Etunimi Sukunimi*, (nimeä henkilö kenet haluat valtuuttaa).

Valtakirjat pyydetään toimittamaan viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä ilmoittautumisen yhteydessä

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

Tampereella 13. päivänä tammikuuta 2025

Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Golf Park
hallitus

Liitteet:

Kokouksen esityslista

Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.10.2023 - 30.9.2024

Tilintarkastuskertomus

Talousarvioesitys tilikaudelle 1.10.2024 - 31.12.2025

Kerättävät hoitovastike-esitykset 1.10.2024 – 31.12.2025

Kerättävät rahoitusvastike-esitykset 1.10.2024 – 31.12.2025

Holiday Club Resorts Oy:n SVOP-rahasto lisäys

Tarjous aurinkovoimalahankkeesta

Takuuyhteen veto aurinkopaneeleista

VALTAKIRJA

Valtakirjat pyydetään toimittamaan viimeistään kokousta edeltävänä arkipäivänä klo 12.00 mennessä ilmoittautumisen yhteydessä

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

Valtuutan / mme _____ käyttämään puolestani / mme puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Golf Park**-nimisen yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Katinkullassa 14.2.2025 klo 10.00.

_____ päivänä _____ kuuta 2025
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.

Varsinainen yhtiökokous 14.2.2025

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
3. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsu on lähetetty kirjallisesti osakkeenomistajille viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen yhtiökokousta.
4. Todetaan osallistujat ja hallituksen laatima ääniluettelo
5. Esityslistan hyväksyminen
Hyväksytään esityslista viralliseksi työjärjestykseksi.
6. Merkinnät
Yhtiön osakas- ja osakeluettelo ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat olleet nähtävillä Holiday Club Isännöinnin toimistossa, osoitteessa DYNAMO Business Park, Hatanpään Valtatie 24, 33100 Tampere 13.1. - 13.2.2025 välisenä aikana. Kutsu ja esityslista löytyvät myös Holiday Clubin nettisivuilta osoitteesta:
<https://www.holidayclubresorts.com/fi/omistaminen/isannointi/>
7. Esitellään tilinpäätös tilikaudelta 1.10.2023 – 30.9.2024
8. Tilintarkastuskertomus tilikaudelta 1.10.2023 – 30.9.2024
9. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta ja tili- ja vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
10. Tilikauden tuloksen käsittely
Yhtiön hallitus esittää, että tilikauden 1.10.2023 – 30.9.2024 tulos 0.00 € siirretään voitto / tappio tilille ja että osinkoa ei jaeta.
11. Hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
12. Päätetään hallituksen valtuudesta hankkia aurinkovoimala yhtiölle yhtiön kassavaroista. K Oy HC Villas Katinkulta Golf Parkin hallitus esittää, että yhtiö hankkii esitetyn mukaisen aurinkoenergiavoimalan ja valtuuttaa yhtiön hallituksen tekemään hankintasopimuksen 1Komma5 Suomi/Solar Age Oy:n kanssa sen tarjouksen mukaisilla hinnoilla ja käyttämään yhtiön kassavaroja noin 50 000 euroa em. KVR- urakkaan, sen lisätöihin, sähkökonsultin hankintaan ja rakennuttamiseen sekä siirtämään hankinnan taseeseen tilikauden aikaisena investointina. Yhtiön hallituksen edustajalle tilaajana maksetaan hallituksen kokousta vastaava palkkio hankkeen kokouksista matkakuluineen ja erillisine majoituksineen investointihankkeeseen sisältyvänä kustannuksena.

13. Päätetään hallituksen valtuudesta uudistaa autojen latauspistokkeet ja hankkia sähköautojen hidaslatauspisteet yhtiön kassavaroista.
Sähköautojen hidaslataus ja autojen lämmitys talviaikana.
Hallitus on selvittänyt mahdollisuutta sallia sähkö- ja hybridautojen hidaslataus Koy Golf Parkin alueella. Luonteva malli on sellainen, jossa latausta ja autojen talviaikaista lämmitystä säädellään matkapuhelimen mobiiliapplikaation avulla ja käyttäjä maksaa itse kustannukset. Holiday Club on pilotoinut mallia kahdessa kohteessa ja käyttäjäkokemukset ovat olleet positiiviset. Mallissa lämmityskotelot vaihdetaan yhteensopiviksi ja lisäksi alueelle tulee 8 modeemikoteloja. Hallitus on pyytänyt yhden tarjouksen eParking järjestelmästä ja sen hinta asennuksineen on noin 27 000 euroa. Investointikustannus on karkeasti yhden kuukauden hoitovastikekertymän suuruinen. Hallitus esittää, että autojen lämmitys- ja latausjärjestelmä uudistetaan edellä mainitun mallin mukaiseksi alkukesästä 2025. Yhtiön hallituksen edustajalle tilaajana maksetaan hallituksen kokousta vastaava palkkio hankkeen kokouksista matkakuluineen ja erillisine majoituksineen investointihankkeeseen sisältyvänä kustannuksena.
14. Käsitellään talousarvio tilikaudelle 1.10.2024 – 31.12.2025 ja vahvistetaan osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruus
15. Päätetään hallituksen valtuudesta periä tai jättää perimättä enintään kahden kuukauden ylimääräinen hoitovastike ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta, mikäli yhtiön talous niin vaatii
16. Päätetään hallituksen valtuudesta tarkistaa rahoitusvastikkeen taso korkokausien vaihtuessa vastaamaan lainanhoitokuluja ennen seuraavaa yhtiökokousta
17. Vahvistetaan hallituksen jäsenmäärän (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet
18. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tai tilintarkastusyhteisön valinta
19. SVOP-sijoitus
Käsitellään ja päätetään SVOP-rahaston lisäys 13.713,26 €:lla, jonka jälkeen rakennusrahasto on yhteensä 2.682.898,70 €
20. Päätetään lainanlyhennysrahastojen kartuttamisesta

21. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 15 §:

15 § Nyt:

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.

15 § Hallituksen muutosehdotus:

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 tarkoitettulla tavalla suorittanut maksamattomat vastikkeet ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, hallintaanotto päättyy vasta vuokrauksen jälkeen.

22. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 16 §:

16 § Nyt:

16 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyönnistä
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 maksulaiminlyöntien 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.

16 § Hallituksen muutosehdotus:

16 § 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 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 maksulaiminlyöntien 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.

23. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 21 §:

21 § Nyt:

21 § Tilikausi

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

Hallituksen muutosesitys:

21 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1. tammikuuta ja päättyy 31. joulukuuta. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta tulee olla valmiina kahta kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien on toimitettava tilintarkastuskertomus hallitukselle ennen varsinaista yhtiökokousta.

24. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutos- ja lisäysehdoista 22 §:

22 § Nyt:

22 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä helmikuun 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.

Hallituksen muutosesitys ensimmäinen kappale:

22 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä. Yhtiökokous voidaan järjestää yhtiön kotipaikan lisäksi Helsingissä tai Tampereella.

Hallituksen muutosesitys tilintarkastajien osalta:

Valittava tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö.

Hallituksen lisäysehdotus ensimmäiseen 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.

25. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 23 §:

23 § Nyt:

23 § Kutsu yhtiökokoukseen

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

23 § Hallituksen muutosehdotus:

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

26. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 25 §:

25 § Nyt:

25 § 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 tässä yhtiöjärjestyksessä määrätty poikettavan.

25 § Hallituksen muutosehdotus:

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

27. Päätetään yhtiöjärjestyksen lisäsehdotuksesta – Uusi pykälä 26 §

Hallituksen esitys uudeksi pykäläksi 26 § Lomahuoneistoon pääseminen

26 § Lomahuoneistoon pääseminen

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.

28. Päätetään yhtiöjärjestyksen lisäsehdotuksesta – Uusi pykälä 27 §

Hallituksen esitys uudeksi pykäläksi 27 § Järjestyssäännöt ja muut oheistukset

27 § Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset

Hallituksella on oikeus laatia järjestyssäännöt ja/tai muu vastaava ohjeistus, joita osakkaat ja huoneistossa asuvat ovat velvollisia noudattamaan.

29. Hallitus esittää, että yhtiössä pidetään 1.10.2024-31.12.2025 pidennetty tilikausi ja 1.1.2026 alkaen yhtiössä aloitetaan käyttämään uutta kalenterivuoden mukaista tilikautta.

30. Muut esille tulevat asiat

31. Kokouksen päättäminen