

SUNBORN VACATION CLUB 1 OY

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § TOIMINIMI JA KOTIPAIKKA

Yhtiön toiminimi on Sunborn Vacation Club 1 Oy ja kotipaikka on Naantali.

2 § TOIMIALA

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden perusteella hallita Naantalin kaupungin 10. kaupunginosan 9 korttelissa sijaitsevassa kylpyläkiinteistössä olevia huoneistoja ja hallita huoneistoissa olevia rakennelmia, koneita ja laitteita sekä harjoittaa hallitsemisensa huoneistoissa hotelli- ja majoitustoimintaa.

3 § OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

Yhtiön osakepääoma on 8.060 euroa (kahdeksantuhatta kuusikymmentä) jaettuna kahteensataankuuteenkymmeneen (260) kolmenkymmenen yhden (31) euron nimellis-arvoiseen, määrätuille henkilöille asetettuun osakkeeseen. Osakkeet tuottavat 4 §:ssä määritellyn hallintaoikeuden yhtiön vuokraamiin huoneistoihin.

Osakekirjat painetaan Setec Oy:ssä.

4 § OSAKKEIDEN TUOTTAMA HALLINTAOIKEUS

Yhtiön osakkeenomistajilla on oikeus saada yhtiön vuokraoikeudella perusteella hallittaviin huoneistoihin käyttöoikeus huoneistoihin kuuluvine mukavuuksineen seuraavassa luettelossa määritellyllä tavalla.

Huon. tyyppi	Huon. ala (m2)	Huon. luku	Osake	Osakenumero	Hallintaoikeusviikko
419 oh+mh	45	52	52	A41901-A41952	1-52
423 oh+mh	45	52	52	A42301-A42352	1-52
412 oh+mh+s	61	52	52	A41201-A41252	1-52
414 oh+mh+s	61	52	52	A41401-A41452	1-52
415 oh+2mh	68	52	52	A41501-A41552	1-52

Huoneistoja, joiden hallitsemiseen yhtiön omistamat osakkeet oikeuttavat, käytetään aikaosuuksin viikko-osakeperiaatteella. Osakkeen kaksi viimeistä numeroa osoittavat sen kalenteriviikon numeron, jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan edellä määritellyn mukaisesti huoneistotunnuksella merkittyä huoneistoa.

Huoneisto nro 412 ja 414 ovat kaksikerroksisia ns. studiohuoneistoja ja niissä on saunan (s) yhteydessä kylpyhuone.

Huoneistoissa nrot 412, 414, 415, 419, ja 423 on parveke.

Huoneistossa 412, 414, 419, 423 on kaksi kiinteää makuupaikkaa ja lisävuode kahdelle hengelle.

Huoneistossa nro 415 on neljä kiinteää makuupaikkaa ja lisävuode kahdelle hengelle.

Kukin osake tuottaa hallintaoikeuden yhtiön omistamien osakkeiden perusteella hallittavaan, huoneistotunnusta ja osakenumeroa vastaavaan huoneistoon niin ikään osakenumeroa vastaavan kalenteriviikon ajan siten, että käyttöoikeus alkaa kyseistä kalenteriviikkoa edeltävänä perjantaina klo 16.00 ja päättyy ko. kalenteriviikon perjantaina klo 11.00. Viikko 51 on huoltoviikko. Hallitus voi tarvittaessa päättää edellä mainittujen määräaikojen muutoksesta esim. huoneistojen tai kiinteistön huolto- ja siivoustyön niin vaatiessa.

Viikon 52 ylittävä aika (vko 53) jää Sunborn Oy:n käyttöön.

5 § RAKENNUSRAHASTO

Yhtiöllä voi olla rakennusrahasto. Yhtiöllä voi olla uudisrakennuksen ja/tai -rakennelman rakentamista, myöhempää peruskorjausta sekä myös muita tarkoituksia varten rahastoja.

6 § YHTIÖVASTIKKEET

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen, joka jakaantuu hoito- ja rahoitusvastikkeisiin.

Hoitovastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa aikaosuuskohteen perushoitokulut ja kiinteät ylläpitokulut kuten huoneiston hallinnon, huollon, vastaanottopalveluiden ja vuosikorjausten kulut, lämpö, sähkö, siivous, televisioluvat, sekä huoneistojen varusteiden, tekstiilien, viherkasvien huolto ja hoito sekä verot ja julkisoikeudelliset maksut ja muun viikoittaisesta asumisesta riippumattomat ylläpitokulut. Hoitovastikkeesta katetaan myös kaikki lomahuoneistossa yhtiölle aiheutuvat perushoitovastikemenoihin kuulumattomat lisämenot kuten veden, pesulapalveluiden, siivouspalveluiden, kulutustarvikkeiden kuten pesuaineiden, talous- ja WC-papereiden, vaihtotavaroiden ym. asumisen aiheuttamat menot sekä muut hoitovastikkeella katettavat, edellä mainitun luonteiset kulut.

Hoitovastike lasketaan ensin huoneistokohtaisesti 4 §:ssä maimitun kunkin huoneiston huoneistopinta-alan mukaan yhdelle vuodelle ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että yhdeltä osakkeelta peritään vastike, joka on 1/52 osa sen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan osake oikeuttaa eli jaetaan huoneiston viikko-osakkeiden lukumäärällä.

Rahoitusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa yhtiön investoinneista, peruskorjauksesta ja sen luonteisesta kunnostuksesta aiheutuneet rahoitusmenot ja niihin kohdistuvat lainojen lyhennykset, korot ja kulut. Osakkeenomistajalta yhtiökokouksen päätöksen mukaisesti perittävä rahoitusvastike määrätään vastaamaan hänen osuuttaan edellä tarkoitetuista lainoista aiheutuneista menoista. Rahoitusvastike lasketaan 4 §:ssä mainitun todellisen huoneistokohtaisen pinta-alan mukaan yhdelle vuodelle ja jaetaan kunkin huoneiston osalta viikko-osakkeiden lukumäärällä (52).

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle huoneistojen pinta-alan mukaan laskettavan osuuden yhtiön lainoista joko kokonaan

tai hallituksen määräämien suorituserien suuruisina. Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu. Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä mainituista lainoista aiheutuneista menoista.

Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Vastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Erääntyneistä yhtiövastikkeista peritään hallituksen määrittämät kulut sekä lain mukainen viivästyskorke maksupäivään saakka.

7 § VAIHTOJÄRJESTELMÄÄN LIITTYMINEN

Yhtiön omistamat huoneistot voidaan yhtiökokouksen päätöksellä liittää lomaviikkojen ja -huoneistojen vaihtojärjestelmiin, jolloin liittymisestä aiheutuvat kustannukset voidaan periä osakkeenomistajilta erillisinä yhtiökokouksessa päätettävinä vastike-erinä.

Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa, on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa yhtiön loma-asunnot ja niiden hoitoon liittyvät palvelut vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

8 § HALLINTAOIKEUDEN EDELLEEN LUOVUTUS

Osakkeenomistajalla on oikeus vuokrata osakkeensa tuottama käyttöoikeus toiselle henkilölle, mutta osakkeenomistaja on kuitenkin vastuussa vastikkeiden suorittamisesta yhtiölle.

Osakkeenomistajalla on myös oikeus vuokrata osakkeensa tuottama käyttöoikeus yhtiölle käytettäväksi yhtiön toimialan mukaiseen hotelli- ja majoitustoimintaan, mutta osakkeenomistaja on myös tällöin vastuussa vastikkeiden suorittamisesta yhtiölle.

9 § OSAKKAAN KORVAUSVASTUU

Osakkeenomistajat ovat vastuussa yhtiölle siitä vahingosta, minkä osakkaan lomahuoneiston hallintaoikeuden käyttäjät voivat normaalin kulumisen lisäksi huoneistolle tai sen kalusteille tai varusteille aiheuttaa.

Samoin osakas vastaa lomahuoneiston hallintaoikeutensa käyttäjien mahdollisesti maksamatta jäävistä puhelinmaksuista ja muista maksuista.

10 § HUONEISTON HALTUUNOTTO

Mikäli osakas jättää yhtiövastikkeensa maksamatta tai huoneistoa

hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa tai jos huoneistossa vietetään pahantapaista elämää tai jos osakkeenomistaja muutoin jättää noudattamatta, mitä järjestyksen säilyttämiseksi rakennuksessa on tarpeellista, eikä ota ojentuakseen yhtiön hallituksen antamasta kirjallisesta varoituksesta, seuraavaa hänen omistamansa osakkeen tarkoittamaa huoneiston käyttöoikeutta ei luovuteta kyseisen osakkaan käyttöön. Yhtiön hallituksella on oikeus, ellei rikkomus ole vähäinen, päättää, että huoneisto on määrätyn ajaksi osakkeenomistajan hallitsemien viikkojen osalta luovutettava yhtiön haltuun ja hoidettavaksi. Päätöksestä on osakkeenomistajalle annettava kirjallisesti tieto kolmenkymmenen päivän kuluessa päätöksenteosta lukien. Näin yhtiön hallintaan tullutta käyttöoikeutta tarjotaan ensisijaisesti muille osakkaille hallituksen määrittelemillä ehdoilla.

11 § HALLITUS

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään viisi jäsentä. Sunborn Oy:llä on oikeus nimetä hallitukseen yksi jäsen.

Hallituksen toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä on saapuvilla.

Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

Hallitus ja sen nimeämät henkilöt valvovat yhtiön omaisuuden ylläpitoa ja kuntoa sekä tämän yhtiöjärjestyksen ja yhtiölle vahvistettujen sääntöjen noudattamista.

12 § TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka ottaa ja erottaa hallitus. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallitusten päätösten ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

13 § VARSINAISET TOIMINIMENKIRJOITUSOIKEUDET

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

14 § TILINTARKASTAJA

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajaksi voidaan valita myös tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei valita. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

15 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

16 § KOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella.

Kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta.

17 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on:

I esitettävä

1 tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen

2 tilintarkastuskertomus

II päätettävä

3 tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta

4 toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta

5 vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle 6 hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista

7 hallituksen jäsenten lukumäärästä

III vahvistettava

8 talousarvio seuraavaksi kalenterivuodeksi

9 määrättävä seuraavaksi kalenterivuodeksi vastikkeiden suuruus, joka osakkeenomistajien on hallitsemiensa huoneistojen käyttöoikeuksista yhtiölle suoritettava

10 vahvistettava seuraavaksi kalenterivuodeksi yhtiön säännöt

IV valittava

11 hallituksen jäsenet

12 tarvittaessa tilintarkastaja ja hänelle varamies

V käsiteltävä

13 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.

18 § YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemistä varten on pidettävä hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi tai milloin tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat vähintään kymmenettä (1/10) osaa osakkeista, kokouksen pitämistä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten kirjallisesti hallitukselta vaativat.

19 § YHTIÖIDEN YHDISTÄMINEN

Yhtiö voidaan fuusioda muihin vastaavanlaisiin yhtiöihin, jotka toimivat viikko-osakeperiaatteella, jos tästä on yhtiön hoitoon ja hallintoon taloudellista etua.

20 § HUOLTOSOPIMUS

Yhtiö tekee huoneistojen hoidosta ja huoltamisesta sekä laatutason säilyttämiseksi tarpeellisista korjaus- ja uusimistöistä huoltosopimuksen kylpylätoimintaa ylläpitävän Sunborn Saga Oy:n kanssa.

21 § LUNASTUSLAUSEKE

Yhtiön perustajaosakkeenomistajalla Sunborn Oy:llä on oikeus lunastaa uudelle osakkeenomistajalle siirtyvä osake seuraavilla ehdoilla:

1) Lunastusoikeus ei koske avio-oikeuteen, perintöön, testamenttiin, sulautumiseen, jakautumiseen tai yhtiömuodon muutokseen perustuvaa saantoa.

2) Lunastushinta on vastikkeellisessa ja vastikkeettomassa saannossa osakkeen käypä hinta. Vastikkeellisessa saannossa käyväksi hinnaksi katsotaan osakkeen luovuttajan ja siirronsaajan sopima hinta, jollei näytetä, ettei tämä hinta ole käypä hinta.

4) Hallituksen on ilmoitettava lunastukseen oikeutetulle perustajaosakkaalle tieto osakkeen siirtymisestä kolmen (3) viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle. Jos osake on siirtynyt vastikkeellisella saannolla, ilmoituksessa on mainittava sovitusta vastikkeesta. Ilmoitus on toimitettava kuten yhtiökokouskutsu toimitetaan

5) Lunastukseen oikeutetun osakkeenomistajan on esitettävä hallitukselle kirjallinen lunastusvaatimus kuuden (6) viikon kuluessa siitä, kun osakkeen siirtymisestä on ilmoitettu hallitukselle.

6) Lunastushinta on maksettava neljän (4) viikon kuluessa viimeisestä mahdollisesta lunastusvaatimuksen esittämispäivästä tai lunastushinnan vahvistamispäivästä. Lunastushinta maksetaan yhtiölle.

22 § SOVELLETTAVA LAKI

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

