

KIINTEISTÖ OY HC VILLAS KATINKULTA SPA 2. ^{Kysytty 31-03-2022. Voimassa 21-08-2015 lähtien}

YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 2 ja kotipaikka Sotkamo.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä sijaitsevaa tilaa nimeltään Perttilä (RN:O 2:202) ja määräalaa kiinteistöstä Mäkipalte (määräalatumus 765-401-2-374-M602), jotka molemmat sijaitsevat Pisterinniementien asemakaava-alueen korttelissa 695, sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa. Yhtiön osakkeiden lukumäärä on kaksituhattayhdeksänsataakolmekymmentäyksi (2931) kappaletta, joista A-osakkeita neljäsataayhdeksänkymmentäkuusi (496) kappaletta, B-osakkeita kaksituhattakaksikymmentäkaksi (2022) kappaletta ja C-osakkeita neljäsataakolmetoista (413) kappaletta.

4 § Osakkeet

Yhtiön osakkeet jakautuvat A-, B- ja C-sarjan osakkeisiin.

A-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden nimettyjen huoneistojen hallintaan kokonaisuudessaan.

B-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita nimettyä asuntoa ajallisesti kuudesosan (1/6) vuodessa. Jokaisella B-sarjan osakkeella hallitaan nimettyä lomahuoneistoa joka kuudes viikko yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kalenterin mukaisesti.

Mikäli tietyn huoneiston kaikki B-sarjan osakkeet ovat saman omistajan omistuksessa ja hallinnassa, yhtiö on velvollinen omistajan pyynnöstä muuttamaan kyseisen asunnon B- osakkeet A-osakkeiksi.

C-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita pohjakerroksen varasto- ja väestönsuojatiloja.

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

5 § Huoneistoselostus:

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

A-Osakkeet:

Huon.	Krs	Suuruus (m ²)	Huoneistoselitys	osake- numerot	lkm
5301	3	50	3h+k+s+m.tila+las.p	2163-2210	48

5302	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	920-970	51
5304	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1022-1072	51
5306	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1140-1190	51
5307	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1191-1241	51
5309	3	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1293-1371	79
5310	3	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1372-1450	79
5312	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1502-1568	67
5315	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2517-2583	67

B-Osakkeet:

Huon.	Krs	Suuruus (m2)	Huoneistose-litys	osake- numerot	lkm
5101.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1-8	8
5101.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	9-16	8
5101.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	17-24	8
5101.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	25-32	8
5101.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	33-40	8
5101.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	41-48	8
5102.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	49-56	8
5102.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	57-64	8
5102.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	65-72	8
5102.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	73-80	8
5102.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	81-88	8
5102.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	89-96	8
5103.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	97-104	8
5103.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	105-112	8
5103.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	113-120	8
5103.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	121-128	8
5103.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	129-136	8
5103.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	137-144	8
5104.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	145-152	8
5104.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	153-160	8
5104.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	161-168	8
5104.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	169-176	8
5104.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	177-184	8
5104.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	185-192	8
5105.1	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	193-203	11
5105.2	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	204-214	11
5105.3	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	215-225	11
5105.4	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	226-236	11
5105.5	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	237-247	11
5105.6	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	248-258	11
5106.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	259-266	8
5106.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	267-274	8
5106.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	275-282	8
5106.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	283-290	8
5106.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	291-298	8
5106.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	299-306	8
5107.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	307-314	8
5107.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	315-322	8
5107.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	323-330	8
5107.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	331-338	8
5107.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	339-346	8
5107.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	347-354	8
5108.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	355-362	8
5108.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	363-370	8

5108.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	371-378	8
5108.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	379-386	8
5108.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	387-394	8
5108.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	395-402	8
5109.1	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	403-415	13
5109.2	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	416-428	13
5109.3	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	429-441	13
5109.4	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	442-454	13
5109.5	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	455-467	13
5109.6	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	468-480	13
5110.1	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	481-493	13
5110.2	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	494-506	13
5110.3	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	507-519	13
5110.4	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	520-532	13
5110.5	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	533-545	13
5110.6	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	546-558	13
5111.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	559-566	8
5111.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	567-574	8
5111.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	575-582	8
5111.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	583-590	8
5111.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	591-598	8
5111.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	599-606	8
5112.1	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	607-617	11
5112.2	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	618-628	11
5112.3	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	629-639	11
5112.4	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	640-650	11
5112.5	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	651-661	11
5112.6	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	662-672	11
5113.1	1	52	2h+k+s+m.tila+las.p	673-680	8
5113.2	1	52	2h+k+s+m.tila+las.p	681-688	8
5113.3	1	52	2h+k+s+m.tila+las.p	689-696	8
5113.4	1	52	2h+k+s+m.tila+las.p	697-704	8
5113.5	1	52	2h+k+s+m.tila+las.p	705-712	8
5113.6	1	52	2h+k+s+m.tila+las.p	713-720	8
5114.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	721-728	8
5114.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	729-736	8
5114.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	737-744	8
5114.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	745-752	8
5114.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	753-760	8
5114.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	761-768	8
5115.1	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	769-779	11
5115.2	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	780-790	11
5115.3	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	791-801	11
5115.4	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	802-812	11
5115.5	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	813-823	11
5115.6	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	824-834	11
5201.1	2	50	2h+k+s+m.tila+las.p	835-842	8
5201.2	2	50	2h+k+s+m.tila+las.p	843-850	8
5201.3	2	50	2h+k+s+m.tila+las.p	851-858	8
5201.4	2	50	2h+k+s+m.tila+las.p	859-866	8
5201.5	2	50	2h+k+s+m.tila+las.p	867-874	8
5201.6	2	50	2h+k+s+m.tila+las.p	875-882	8
5202.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	971-978	8
5202.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	979-986	8
5202.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	987-994	8
5202.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	995-1002	8

5202.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1003-1010	8
5202.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1011-1018	8
5203.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1073-1080	8
5203.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1081-1088	8
5203.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1089-1096	8
5203.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1097-1104	8
5203.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1105-1112	8
5203.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1113-1120	8
5204.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1242-1249	8
5204.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1250-1257	8
5204.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1258-1265	8
5204.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1266-1273	8
5204.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1274-1281	8
5204.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1282-1289	8
5205.1	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1569-1579	11
5205.2	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1580-1590	11
5205.3	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1591-1601	11
5205.4	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1602-1612	11
5205.5	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1613-1623	11
5205.6	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1624-1634	11
5206.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1451-1458	8
5206.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1459-1466	8
5206.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1467-1474	8
5206.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1475-1482	8
5206.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1483-1490	8
5206.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1491-1498	8
5207.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1635-1642	8
5207.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1643-1650	8
5207.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1651-1658	8
5207.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1659-1666	8
5207.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1667-1674	8
5207.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1675-1682	8
5208.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1683-1690	8
5208.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1691-1698	8
5208.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1699-1706	8
5208.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1707-1714	8
5208.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1715-1722	8
5208.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1723-1730	8
5209.1	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1731-1743	13
5209.2	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1744-1756	13
5209.3	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1757-1769	13
5209.4	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1770-1782	13
5209.5	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1783-1795	13
5209.6	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1796-1808	13
5210.1	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1809-1821	13
5210.2	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1822-1834	13
5210.3	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1835-1847	13
5210.4	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1848-1860	13
5210.5	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1861-1873	13
5210.6	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1874-1886	13
5211.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1887-1894	8
5211.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1895-1902	8
5211.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1903-1910	8
5211.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1911-1918	8
5211.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1919-1926	8
5211.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1927-1934	8

5212.1	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1935-1945	11
5212.2	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1946-1956	11
5212.3	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1957-1967	11
5212.4	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1968-1978	11
5212.5	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1979-1989	11
5212.6	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1990-2000	11
5213.1	2	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2001-2008	8
5213.2	2	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2009-2016	8
5213.3	2	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2017-2024	8
5213.4	2	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2025-2032	8
5213.5	2	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2033-2040	8
5213.6	2	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2041-2048	8
5214.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2049-2056	8
5214.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2057-2064	8
5214.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2065-2072	8
5214.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2073-2080	8
5214.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2081-2088	8
5214.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2089-2096	8
5215.1	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2097-2107	11
5215.2	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2108-2118	11
5215.3	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2119-2129	11
5215.4	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2130-2140	11
5215.5	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2141-2151	11
5215.6	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2152-2162	11
5303.1	3	51	3h+k+s+m.tila+las.p	2211-2218	8
5303.2	3	51	3h+k+s+m.tila+las.p	2219-2226	8
5303.3	3	51	3h+k+s+m.tila+las.p	2227-2234	8
5303.4	3	51	3h+k+s+m.tila+las.p	2235-2242	8
5303.5	3	51	3h+k+s+m.tila+las.p	2243-2250	8
5303.6	3	51	3h+k+s+m.tila+las.p	2251-2258	8
5305.1	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2259-2269	11
5305.2	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2270-2280	11
5305.3	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2281-2291	11
5305.4	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2292-2302	11
5305.5	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2303-2313	11
5305.6	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2314-2324	11
5308.1	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2325-2332	8
5308.2	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2333-2340	8
5308.3	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2341-2348	8
5308.4	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2349-2356	8
5308.5	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2357-2364	8
5308.6	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2365-2372	8
5311.1	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2373-2380	8
5311.2	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2381-2388	8
5311.3	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2389-2396	8
5311.4	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2397-2404	8
5311.5	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2405-2412	8
5311.6	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2413-2420	8
5313.1	3	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2421-2428	8
5313.2	3	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2429-2436	8
5313.3	3	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2437-2444	8
5313.4	3	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2445-2452	8
5313.5	3	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2453-2460	8
5313.6	3	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2461-2468	8
5314.1	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2469-2476	8
5314.2	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2477-2484	8

5314.3	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2485-2492	8
5314.4	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2493-2500	8
5314.5	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2501-2508	8
5314.6	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2509-2516	8

C-

Osakkeet:

Huon.	Krs	Suuruus (m ²)	Huoneistosiselytys	osake- numerot	lkm
0 krs	0.krs	413	Varastot+siivous keskus+sos.tila	2584-2996	413

Yhtiön hallintaan jäävät asuntojen yhteydessä olevat käytävä- ja aulatilat, sekä kellarikerroksessa sijaitsevat aulatilat ja tekniset tilat sekä piha-alue.

6 § Operaattorisopimus

Kiinteistöosakeyhtiön hallitus valitsee kiinteistöyhtiölle operaattoriyhtiön, joka erillisen sopimuksen mukaisesti vuokraa lomahuoneistot osakkeenomistajilta majoitustoimintaa varten, ja vastaa huoneistojen hallinnoinnista ja ylläpidosta.

Yhtiökokouksen on hyväksyttävä operaattorisopimus ja valittu operaattoriyhtiö.

Jokainen osakkeenomistaja tekee operaattorisopimuksen ja sitoutuu noudattamaan sen ehtoja.

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

6 §:n määräykset ei koske C-sarjan osakkeita, eikä niitä huoneistoja, joita käytetään operaattoriyhtiön tai erillisen kiinteistöyhtiön toimesta viikko-osakkeina.

7 § Omakäyttö

Omistajan on ilmoitettava operaattori-yhtiölle omakäyttönsä ajankohdat viimeistään yksi (1) kuukausi ennen kunkin kauden alkua. Mikäli osakkeenomistaja ei ilmoita omakäytön ajankohtaa määräaikaan mennessä, Operaattoriyhtiö on oikeutettu käyttämään vuokraustoimintaan osakkeenomistajan huoneistoa kokonaan määräaikaa seuraavan kauden aikana. Omistaja voi ilmoittaa omakäyttöajankohdat myös pidemmälle ajankohdalle kuin seuraava kausi.

Operaattoriyhtiö voi luovuttaa osakkeenomistajille lomahuoneistoja omakäytön ulkopuolella ajankohtina, jolloin loma-huoneistojen käyttö vuokraustoiminnassa ei toteudu tai on epätodennäköistä.

B-osakkeen omistajilla 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.

B-osakkeiden osalta viikko 53 kuuluu yhtiön hallintaan ja se liitetään aina vuokraustoimintaan. Viikon 53 vuokrauksesta syntyneet vuokratulot jaetaan yhtiön osakkaiden kesken 8 §:n mukaisesti.

7 § ei koske C-sarjan osakkeita, eikä niitä huoneistoja, joita käytetään operaattoriyhtiön tai erillisen kiinteistöyhtiön toimesta viikko-osakkeina.

8 § Vuokratulo

Jokaisesta lomahuoneistosta saatava vuokratulo on samansuuruinen lomahuoneiston neliömäärän mukaisesti. Vuokratuloon vaikuttavat omakäytön määrä ja omakäytön ajankohdat. Yksittäisen lomahuoneiston käyttöaste vuokraustoiminnassa ei vaikuta vuokratulon määrään.

Vuokratulon jakautumisesta voidaan sopia tarkemmin operaattorisopimuksessa ja tällöin sitä noudatetaan ensisijaisesti.

Operaattoriyhtiö tilittää osakkeenomistajille operaattorisopimuksen mukaisesti vuokratulon neljännesvuosittain.

8 § ei koske C-sarjan osakkeita eikä niitä huoneistoja, joita käytetään operaattoriyhtiön tai erillisen kiinteistöyhtiön toimesta viikko-osakkeina.

9 § 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 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 hallinnoitavien huoneistojen koon (m²) suhteessa ja B-osakkeiden osalta jakamalla huoneiston osuus kuudesosaan.

C-sarjan osakkeiden osalta ei makseta vastiketta. C-sarjan osakkeiden osalta maksetaan kulutuksen mukaisesti vesi, kaukolämpö ja sähkö. C-sarjan osakkeiden omistaja/haltija huolehtii omalla kustannuksellaan C-sarjan osakkeiden hallintaan oikeuttavien tilojen kunnossapidosta.

12 § Rahoitusvastike

Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön menot, jotka yhtiölle

otettujen lainojen koroista, lyhennyksistä ja lainan hoitoon liittyvistä kustannuksista.

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeisiin kohdistuvan osuutensa yhtiön lainoista.

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 lyhennyksin ja kulujen maksamiseen.

13 § Yhtiö voi omistaa ulkopuolisten yhtiöiden osakkeita.

14 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta koskee myös huoneiston osaa. Arvonlisäverovastiketta laskettaessa käytetään hyöty osakkaalle mallia.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt.

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.

15 § A- ja B-osakehuoneistojen kunnossapito
Huoneistojen kunnossapidosta ja kunnossapidon toimista sovitaan kiinteistöosakeyhtiön tekemässä huoltosopimuksessa ja osakkeenomistajan ja operaattoriyhtiön välisessä operaattorisopimuksessa.

Lomahuoneistojen perusvarustus ja perusirtaimisto ovat kiinteistöosakeyhtiön omaisuutta, jonka kunnosta ja uusimisesta kiinteistöyhtiö 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 tarpeellisesti lomahuoneiston ja irtaimiston kunnossapidon kannalta.

16 § Lomahuoneiston yhtiön haltuun ottaminen
Hallitus voi päättää lomahuoneiston haltuunotosta yhtiölle,

mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita tai rahoitusvastikkeita, huoneistoa käytetään operaattorisopimuksen tai yhtiöjärjestyksen vastaisesti, tai huoneistossa vietetään häiritsevää elämää.

17 § Hallitus

Yhtiön asioita, jotka eivät kuulu yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin, hoitaa hallitus. Hallituksen kokoonpanon päättää yhtiökokous. Yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi 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.

18 § 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.

19 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin.

20 § 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.

21 § Tilikausi

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

22 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun 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
- käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat

Jos osakkeenomistaja haluaa esittää asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi, siitä on kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle ennen kokouskutsun laatimista.

23 § Kutsu yhtiökokoukseen

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

24 § Äänestämisen yhtiökokouksissa

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yksi ääni osaketta kohden. Poissa olevalla osakkeenomistajalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen pykälien 5, 6, 7 ja 8 osalta edellyttää yksimielistä päätöstä.

25 § Sovellettava laki

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

KIINTEISTÖ OY HC VILLAS KATINKULTA SPA 2, VIIKKOLIITE,
B-OSAKKEET

Liitteestä selviää vuoden aikana käytössä olevat viikot. Taulukossa osake 1-6:llä tarkoitetaan B-sarjan osakehuoneiston viimeistä numeroa (pisteen jälkeen). Näin ollen esimerkiksi huoneiston 5101.1 käyttöön oikeuttavien osakkeiden omistajalla on vuonna 2013 käytössään viikot 1, 7, 13, 19, 25, 31, 37, 43 ja 49 ja huoneiston 5101.2 puolestaan 2, 8, 14, 20, 26, 32, 38, 44 ja 50. Vaikka oheisessa liitteessä esitetään käyttöoikeus vuoden 2013 alusta alkaen, käyttöoikeus tulee voimaan kuitenkin vasta siitä alkaen kuin rakennus on valmis käyttöön otettavaksi.

Viikkotaulukko

	osake 1.	osake 2.	osake 3.	osake 4.	osake 5.	osake 6.
Vuosi 2013	1	2	3	4	5	6
	7	8	9	10	11	12
	13	14	15	16	17	18
	19	20	21	22	23	24
	25	26	27	28	29	30
	31	32	33	34	35	36
	37	38	39	40	41	42
	43	44	45	46	47	48

	49	50	51	52		
Vuosi 2014	osake 1.	osake 2.	osake 3.	osake 4.	osake 5.	osake 6.
					1	2
	3	4	5	6	7	8
	9	10	11	12	13	14
	15	16	17	18	19	20
	21	22	23	24	25	26
	27	28	29	30	31	32
	33	34	35	36	37	38
	39	40	41	42	43	44
	45	46	47	48	49	50
	51	52				

	49	50	51	52		
Vuosi 2015	osake 1.	Osake 2.	Osake 3.	Osake 4.	Osake 5.	Osake 6.
			1	2	3	4
	5	6	7	8	9	10
	11	12	13	14	15	16
	17	18	19	20	21	22
	23	24	25	26	27	28
	29	30	31	32	33	34
	35	36	37	38	39	40
	41	42	43	44	45	46
	47	48	49	50	51	52

