

Kysytty 09-11-2016. Voimassa 09-09-2016 lähtien
 YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Tropiikki 1 ja kotipaikka Kuusamo.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen mukaisesti hallita vuokrasopimuksen mukaisesti Kuusamon kaupungin Petäjälammen kaupunginosassa, korttelissa 924 sijaitsevan tontti nro 1:n tontinjakosopimuksessa mainittua 5290 m² suuruista osaa A, sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia ja omistaa ja hallita viikko-osakkeita.

3 § Osakkeet

Yhtiössä on A-, B- ja C -osakkeita. A- osakkeet oikeuttavat huoneistoselostuksen mukaisesti nimetyn huoneiston hallintaan. B- osakkeet oikeuttavat huoneistoselostuksen mukaisesti nimetyn huoneiston neljäsosan (1/4) hallintaan 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. B-osakkeita ovat C2, D1 ja D2 huoneistot. C-osakkeet toimivat viikko-osakeperiaatteella ja C-osakehuoneistot voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestön lomakohteiksi, jolloin yhtiö sitoutuu noudattamaan jäsenyyteen liittyviä velvoitteita. Kukin osake tuottaa hallintaoikeuden huoneistotunnusta ja osakenumeroa vastaavaan huoneistoon, niin ikään osakenumeroa vastaavan kalenteriviikon ajan siten, että käyttöoikeus alkaa kyseistä kalenteriviikkoa edeltävänä lauantaina klo 18:00 ja päättyy ko. kalenteriviikon lauantaina klo 11:00. Hallitus voi tarvittaessa päättää edellä mainittujen määräaikojen väliaikaisesta muutoksesta esim. huoneistojen tai kiinteistön huolto- ja siivoustyön niin vaatiessa. Huoneistoihin kohdistuvat peruskorjaukset ja laajemmat huoltotoimet suoritetaan viikon 19 aikana. Huoltoviikolta ei suoriteta vastiketta.

Mahdollinen viikko numero 53 sisältyy viikon 1 omistukseen. Viikosta 53 peritään vastike kuten muistakin viikoista A- B- ja C -osakkeilla on yhtäläinen äänioikeus yhtiössä osakkeiden lukumäärän mukaan.

4 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa. Yhtiön osakkeiden lukumäärä yhteensä seitsemänsataayhdeksänkymmentäkaksi (792) kappaletta, joista A-osakkeita kaksisataaneljäkymmentä (240) kappaletta ja B-osakkeita kaksisataaneljäkymmentä (240) kappaletta ja C-osakkeita kolmesataakaksitoista (312) kappaletta.

5§ Huoneistoselostus

Jokainen huoneisto on tyypiltään 3h+k+s+ lasitettu terassi, asuinpinta-alaltaan 69 m² + lasitettu terassi n, 11 m², Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

Huon. P-ala Huoneisto- osake- osake

			selite	numerot	luku
A-osakkeet:					
A1	69+11	m2	3h+k+s+terassi	1-80	80
A2	69+11	m2	3h+k+s+terassi	81-160	80
C1	69+11	m2	3h+k+s+terassi	161-240	80
B-osakkeet:					
C2.1	69+11	m2	3h+k+s+terassi	241-260	20
C2.2	69+11	m2	3h+k+s+terassi	261-280	20
C2.3	69+11	m2	3h+k+s+terassi	281-300	20
C2.4	69+11	m2	3h+k+s+terassi	301-320	20
D1.1	69+11	m2	3h+k+s+terassi	321-340	20
D1.2	69+11	m2	3h+k+s+terassi	341-360	20
D1.3	69+11	m2	3h+k+s+terassi	361-380	20
D1.4	69+11	m2	3h+k+s+terassi	381-400	20
D2.1	69+11	m2	3h+k+s+terassi	401-420	20
D2.2	69+11	m2	3h+k+s+terassi	421-440	20
D2.3	69+11	m2	3h+k+s+terassi	441-460	20
D2.4	69+11	m2	3h+k+s+terassi	461-480	20
C-osakkeet					
B1	69+11	m2	3h+k+s+terassi	B1.1-B1.52	52
B2	69+11	m2	3h+k+s+terassi	B2.1-B2.52	52
E1	69+11	m2	3h+k+s+terassi	E1.1-E1.52	52
E2	69+11	m2	3h+k+s+terassi	E2.1-E2.52	52
F1	69+11	m2	3h+k+s+terassi	F1.1-F1.52	52
F2	69+11	m2	3h+k+s+terassi	F2.1-F2.52	52

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät piha-alue, väestönsuoja ja autopaikat.

6 § Vuokrausvelvoite

A-osakkeiden omistaja saa käyttää lomahuoneistoaan omassa käytössään enintään 63 vuorokautta vuodessa. Muuna aikana osakkeenomistaja vuokraa lomahuoneistonsa operaattoriyhtiölle käytettäväksi majoitustoimintaan.

Vuokrausvelvoite ei koske B- ja C -osakkeita.

7§ Operaattorisopimus

Kiinteistöyhtiön 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.

Operaattorisopimus ei koske C osakkeita.

8§ A-osakkeiden omakäyttö

Osakkeenomistajalla on oikeus käyttää itse lomahuoneistoansa tai luovuttaa vastikkeetta lomahuoneistonsa käytön 63 vuorokautta vuodessa. Omakäyttö jaetaan kalenterivuositain kolmeen 4 kuukauden pituiseen jaksoon vuoden alusta lähtien. Kussakin jaksossa omistajalla on oikeus omakäyttöön 21 vuorokautta. Omakäytön

vuorokausia ei voi siirtää eri kausille tai käytettäväksi myöhemmin vastaavalle kaudelle. Omistajan on ilmoitettava operaattoriyhtiölle 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. Operaattoriyhtiö voi luovuttaa osakkeenomistajille lomahuoneistoja omakäytön ulkopuolella ajankohtina, jolloin lomahuoneistojen käyttö vuokraustoiminnassa ei toteudu tai on epätodennäköistä. Tässä pykälässä mainittu ei koske B-osakkeita eikä niitä A-osakkeita, jotka on muutettu B-sarjan osakkeista.

9§ B-osakkeiden käyttöoikeus

B-osakkeen omistajilla on käyttöoikeus huoneistoluettelon mukaiseen huoneistoon joka neljäs viikko. B- osakkeiden käyttö määräytyy yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kiertävän viikkokalenterin mukaisesti. Käyttöoikeus alkaa käyttöoikeutta edeltävän viikon lauantaina klo 16 ja päättyy seuraavana lauantaina klo 11. Tässä pykälässä mainittu ei koske A-osakkeita.

10§ Vuokratuotto

Jokaisesta lomahuoneistosta saatava vuokratuotto on samansuuruinen lomahuoneiston neliömäärän mukaisesti. Vuokratuottoon vaikuttavat A-osakkeiden osalta omakäytön määrä ja omakäytön ajankohdat, ja B-osakkeiden osalta operaattorille vuokraukseen luovutettujen ajanjaksojen ajankohta ja määrä. Yksittäisen lomahuoneiston käyttöaste vuokraustoiminnassa ei vaikuta vuokratuoton määrään. Operaattoriyhtiö tilittää osakkeenomistajille operaattorisopimuksen mukaisesti vuokratuoton kalenterivuositain. Vuokratuotto ei koske C-osakkeita.

11§ Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeiden suuruuden. Yhtiövastike voi olla erisuuruinen eri kuukausina. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen. 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, hallinnolliset kulut sekä yhtiön omistamien viikko-osuuksien kulut. Yhtiövastike määräytyy maksettavaksi osakkeiden lukumäärän mukaan. A-sarjan osakkeenomistajat vastaavat kokonaisuudessaan kyseisen huoneiston yhtiövastikkeesta, B-sarjan osakkeenomistajien kohdalla kyseisen huoneiston vastike jakautuu neljäsosiin ja C -sarjan osakkeenomistajien kohdalla viiteenkymmeneenkahteen (52) osaan. A-, B- ja C-osakkeet ovat yhtiövastiketta määrättäessä yhtä vertaisia. Luotettavasti mitattavissa olevien hyödykkeiden osalta yhtiövastikkeen määräytymisperusteena voidaan käyttää hyödykkeen todellista kulutusta. Hyödykkeiden kulut jaetaan tuolloin osakesarjojen A+B:n (villas-huoneistot) ja C:n (viikko-osakehuoneistot) välillä kulutuksen mukaisesti. Edellä kuvatun yhtiövastikkeen lisäksi C-sarjan osakkeet maksavat

palveluvastiketta. Palveluvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kaikki C-sarjan osakkeilla hallittavien lomahuoneistojen yhtiölle aiheutuvat edellä kuvattuun yhtiövastikkeeseen kuulumattomat lisämenot kuten isännöinti ja hallinto, avainpalvelu, huoltopalvelut, huoneistojen varusteiden, tekstiilien huolto ja hoito, pesulapalveluiden, siivouspalveluiden, kulutustarvikkeiden kuten pesuaineiden, talous- ja WC-papereiden, vaihtotavaroiden ym. asumisen aiheuttamat menot sekä muut palveluvastikkeella katettavat, edellä mainitun luontaiset kulut. Palveluvastike peritään C-osakkaalta käytöstä riippumatta. Palveluvastike ei koske A- ja B -osakkeita.

12§ Rahoitusvastike

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

Rahoitusvastike määrätään yhtä suureksi jokaista osaketta kohden, jonka osalta ei osuutta yhtiön lainoista ole suoritettu. 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 lyhennyksien ja kulujen maksamiseen.

13§ Aikaosuuksien omistaminen ja käyttö

Yhtiö voi omistaa aikaosuuksia muista Kiinteistöosakeyhtiöistä. Aikaosuuksien käyttö jaetaan tasapuolisesti yhtiön huoneistojen hallintaan kokonaan tai neljäsosalla (1/4) oikeuttavien osakesarjojen omistajien kesken.

14§ A-osakkeiden arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaava 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.

Tässä pykälässä mainitut eivät koske B- ja C- osakkeita.

15§ Huoneistojen kunnossapito

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

Lomahuoneistojen perusvarustus ja perusirtaimisto ovat kiinteistöyhtiön 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
- päättävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- päättävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- päättävä taseen mukaisen voiton tai tappion jakamisesta
- päättävä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
- valittava hallituksen jäsenet
- valittava tilintarkastaja ja varamies tai tilintarkastusyhteisö
- päättävä 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 viikko ennen kokouspäivää osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiin.

24§ Äänestäminen yhtiökokouksissa

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yksi ääni osaketta kohden. Poissa olevalla osakkeenomistajalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen pykälien 6, 7, 8, 9 ja 10 osalta edellyttää yksimielistä päätöstä.

25 § Muut asiat

Yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia.