

PATENTTI- JA REKISTERIHALLITUS
Kaupparekisteri

Yhtiöjärjestys päivältä 23.08.2005

Toiminimi:

Kiinteistö Oy Mirador 12

Yritys- ja yhteisötunnus: 0906976-8
Kaupparekisterinumero: 545.805
Voimassaoloaika: 23.08.2005 -
Kyselypäivämäärä: 29.01.08

YHTIÖJÄRJESTYS KIIINTEISTÖ OY MIRADOR 12

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Mirador 12 ja kotipaikka Helsinki.

2 § Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita osalukunsa mukaista osaa Espanjan Mijasin alueella Malagassa Calahondassa sijaitsevasta maa-alueesta RN:o 25757 sekä omistaa ja hallita sillä olevaa loma-asuntoa F128. Yhtiön omistama loma-asunto on viikko-osakkeina osakkaiden käytössä.

3 § Yhtiön osakepääoma on 8.109,00 euroa jaettuna viiteenkymmeneenyhteen (51) 159,00 euron suuruiseen osakkeeseen.

Yhtiön osakekirjat painetaan Suomen Pankin Setelipainossa.

4 § Osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamaa loma-asuntoa F128 seuraavasti:

Huoneiston nro	Huoneisto-pinta-ala m2	Osakkeiden numerot	Osakkeiden lukumäärä
F128	81+parveke 17,5	2-52	51

Kukin osake tuottaa numerojärjestyksensä mukaisen oikeuden hallita mainittua huoneistoa kalenteriviikon ajan vuosittain. Osakkeen numero tarkoittaa sitä kalenteriviikon järjestysnumeroa, jonka ajan huoneisto on osakkeenomistajan hallinnassa, lukuunottamatta osakkeita numerot 2-4, jotka oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa osakenumeron tarkoittamaa viikkoa edeltävän kalenteriviikon.

Loma-asunnon viikoittainen hallinta-aika alkaa edellisen viikon perjantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavan viikon perjantaina klo 11.00.

Osake numero 52 oikeuttaa hallitsemaan huoneistoa myös viikon 53.

Viikko 4 on yhtiön huoneiston huoltoviikko ja se on yhtiön hallinnassa.

Loma-asuntoalueella sijaitsevat loma-asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitetut piha-alueet ovat osakkaiden käytössä erikseen määritellyllä tavalla hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti.

5 § Yhtiön omistama loma-asunto voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestön lomakohteeksi, jolloin yhtiö sitoutuu noudattamaan jäsenyyteen liittyviä velvoitteita.

6 § Yhtiö ostaa tarvitsemansa huolto- ja kiinteistönhoitopalvelut palvelu- ja huoltoyhtiöltä.

7 § Osakkeenomistajat ovat vastuussa yhtiölle kaikesta siitä vahingosta, minkä he normaalin kulumisen lisäksi loma-asunnolle tai sen kalusteille tai muille varusteille aiheuttavat. Yhtiön tulee kuitenkin korjauttaa kaikki ne huoneiston rakenteesta johtuvat sisäpuoliset viat sekä sellaiset lämpö-, vesi- ja viemärijohtot, jotka olivat loma-asunnossa, kun se luovutettiin osakkeenomistajalle tai jotka yhtiö myöhemmin on huoneistoon laittanut.

Osakkeenomistajalla on oikeus vuokrata huoneistonsa toiselle henkilölle, mutta osakkeenomistaja on kuitenkin vastuussa viikkovastikkeen suorittamisesta yhtiölle.

8 § Yhtiökokous määrää vuosittain yhtiölle suoritettavan kokonaisvastikkeen suuruuden, mikä osakkeenomistajien on hallitsemistaan lomahuoneistoista yhtiölle suoritettava.

Kokonaisvastikkeen suoritusperusteena on osakkeiden lukumäärä ja vastike on, mikäli jäljempänä mainitusta ja 9 §:stä ei muuta johdu, määrättävä kultakin osakkeelta samansuuruiseksi. Huoltoviikon 3 hallintaan oikeuttavalta osakkeelta numero 3 ei peritä vastiketta.

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistön ja huoneiston ylläpitokustannukset. Tällaisia kustannuksia on mm. sähkön perusmaksu, vesi, jätehuolto, huolto ja korjaus, vakuutukset, verot, kunnalliset maksut sekä kirjanpito-, isännöinti, muu hallinto, siivous-, pesula- ja käyttötarvikekustannukset.

Erilliskorvauksena jokainen asukas maksaa itse sähkön toteutuneesta kulutuksesta sähkömittarin lukeman mukaisesti.

Vastikkeen maksuajasta ja -tavasta sekä viivästyskoron perimisestä ja suuruudesta sekä perimiskuluista päättää yhtiön hallitus.

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajan osakkeen tarkoittaman huoneiston viikon hallintaoikeutta ei luovuteta osakkaalle, mikäli osakkeenomistaja on jättänyt erääntyneet yhtiövastikkeet maksamatta.

Päätöksestä on annettava osakkeenomistajalle kirjallisesti tieto 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Hallituksella on oikeus pidättää osakkeen tarkoittaman huoneiston hallintaoikeus yhtiölle siihen saakka, kunnes osakkeenomistaja on maksanut erääntyneet yhtiövastikkeet korkoineen ja kuluneen tai yhtiö on saanut vuokratuloilla katetuksi ne.

Samaa haltuunottomenettelyä voidaan käyttää myös mikäli osakkeenomistaja olennaisesti rikkoo yhtiön järjestyssääntöjä tai jättää aiheuttamastaan käyttökustannuksesta tai vahingosta johtuvan kovauksen yhtiölle suorittamatta.

9 § Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle osakkeiden lukumäärän mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiön, lainoja osuussuorituksella lyhentäessä, joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa 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.

10 § Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu yhdestä neljään (14) varsinaista jäsentä. Jos hallituksen jäsenten lukumäärä on alle kolme, on lisäksi valittava yksi (1) varajäsen. Hallituksen jäsenten 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 enemmistö päätöksin. Äänten jakaantuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, puheenjohtajan vaalissa kuitenkin arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka kaikkien läsnäolleiden on allekirjoitettava.

Yhtiön hallitus laatii ja vahvistaa huoneistolle järjestyssäännöt, joita asukkaat ovat velvollisia noudattamaan. Hallitus ja sen nimeämät valvovat, että tätä yhtiöjärjestystä ja vahvistettuja sääntöjä noudatetaan. Hallitus valvoo niin ikään yhtiön hallussa olevan omaisuuden käyttöä ja kuntoa.

11 § Yhtiöllä voi olla hallituksen nimittämä toimitusjohtaja, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

12 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Yhtiö voi antaa yhtiön palveluksessa oleville tai muille henkilöille oikeuden kirjoittaa yhtiön toiminimi yksin tai kaksi yhdessä.

13 § Prokuroiden antamisesta päättää hallitus.

14 § Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

15 § Yhtiön tilit laaditaan ja päätetään kalenterivuositain.

16 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.
Kokouksessa on

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen
2. tilintarkastuskertomus

päätettävä

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
6. hallituksen jäsenten palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista
7. hallituksen jäsenten lukumäärästä

vahvistettava

8. talousarvio ja samalla määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien perus- ja palveluvastikkeiden suuruus

valittava

9. hallituksen jäsenet
10. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja

17 § Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan lähettämällä se postitse osakkeenomistajan yhtiölle ilmoittamalla, osakerekisteriin merkityllä osoitteella. Kokouskutsujen tiedoksiantamisen tulee tapahtua aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta.

18 § Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin. Poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella ääntenenemmistöllä, 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. Yhtiöjärjestyksen 6 §:n muuttaminen ja yhtiön purkaminen edellyttävät, eikä kaikki osakkeenomistajat kannattavat päätöstä.

19 § Tähän osakeyhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia 809/91 lukuunottamatta sen 40-41 §:iä sekä 8 lukua.