

## KIINTEISTÖ OY HC VILLAS SAIMAA SPA

c/o Holiday Club Isännöinti, DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere  
<https://www.holidayclubresorts.com/fi/omistaminen/isannointi/>

### VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Koy HC Villas Saimaa Spa osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään keskiviikkona **15.5.2024 kello 11.00** alkaen **Wonderland Vallila Konepajankuja 1, 00510 Helsinki** ja Microsoft Teams etäkokous.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen määräämät asiat. Päätetään hallituksen valtuudesta periä maksimissaan kahden kuukauden yhtiövastikkeen vastikkeen suuruinen ylimääräinen yhtiövastike tai olla perimättä yhden kuukauden suurin yhtiövastike, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne näin vaatii. Päätetään hallituksen valtuudesta, periä maksimissaan yhden kuukauden rahoitusvastikkeen suuruinen ylimääräinen rahoitusvastike, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne näin vaatii. Käsitellään ja päätetään SVOP-rahaston lisäys 237.225,85 €:lla, jonka jälkeen rakkensuorahasto on yhteensä 6.086.234,58 €. Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta. Päätetään yhtiöjärjestyksen lisäys- ja muutosehdotuksista. 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 seurata kokousta** Microsoft Teams -etäyhteyden avulla. Huomaathan selvyuden vuoksi, että esitysten tekeminen tai äänestäminen ei ole etäyhteydellä mahdollista.

Mikäli haluat seurata kokousta etänä, **ilmoitathan osallistumisestasi** <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.

Yhtiökokouksessa voitte tarvittaessa äänestää seuraavalla tavalla; saapumalla paikanpäälle tai antamalla valtakirjan kokouksessa paikalla 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 18. päivänä huhtikuuta 2024

Koy HC Villas Saimaa Spa  
hallitus

Liitteet: Kokouksen esityslista  
Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1.2023-31.12.2023  
Tilintarkastuskertomus  
Talousarvioesitykset tilikaudelle 1.1.2024-31.12.2024

Kutsu ja esityslista löytyy myös Holiday Clubin nettisivuilta osoitteesta:  
<https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiot-ja-isannointi/>

# KIINTEISTÖ OY HC VILLAS SAIMAA SPA

c/o Holiday Club Isännöinti, DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere  
<https://www.holidayclubresorts.com/fi/omistaminen/isannointi/>

---

## 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 **Koy HC Villas Saimaa Spa**-nimisen yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Helsingissä keskiviikkona 15.5.2024 klo 11.00.

\_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2024  
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.

## **Esityslista:**

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen; yhtiökokouksen puheenjohtajan, sihteerin, pöytäkirjan tarkastajien ja ääntenlaskijoiden valinta
3. Kokouksen osanottajien toteaminen sekä ääniluettelon laadinta
4. Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen  
Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille kirjallisesti aikaisintaan viisi (5) viikkoa ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokouspäivää osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiin (yhtiöjärj. 23§)
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Kokousasiakirjojen nähtävillä olo

Kokousasiakirjat ovat osakkeenomistajien nähtävänä isännöitsijän toimistossa 18.4.-15.5.2024 välisenä aikana Osoite: DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere. Nämä asiakirjat on myös toimitettu osakkaille kutsun liitteenä.

Kutsu ja esityslista löytyy myös Holiday Clubin nettisivuilta osoitteesta:

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/viikko-osake/osakkaille/kiinteistoyhtiöt-ja-isannointi/>

7. Käsitellään tilinpäätös 1.1.-31.12.2023
8. Käsitellään tilintarkastuskertomus ajalta 1.1.-31.12.2023
9. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta
10. Päätetään tilikauden tuloksen käsittelystä
11. Hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle myönnettävästä vastuuvapaudesta päättäminen
12. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
13. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärästä (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet
14. Valitaan tilintarkastaja ja varamies tai tilintarkastusyhteisö
15. Talousarvion vahvistaminen ja yhtiövastikkeiden suuruudesta päättäminen tilikaudelle 1.1.-31.12.2024
16. Päätetään hallituksen valtuudesta periä maksimissaan kahden kuukauden yhtiövastikkeen suuruinen ylimääräinen yhtiövastike tai olla perimättä yhden kuukauden suuruinen yhtiövastike, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne näin vaatii.
17. Päätetään hallituksen valtuudesta, periä maksimissaan yhden kuukauden rahoitusvastikkeen suuruinen ylimääräinen rahoitusvastike, mikäli yhtiön taloudellinen tilanne näin vaatii.
18. SVOP-sijoitus  
Käsitellään ja päätetään SVOP-rahaston lisäys 237.225,85 €:lla, jonka jälkeen rakennusrahasto on yhteensä 6.086.234,58 €
19. Päätetään lainalyhennysrahaston kartuttamisesta

## 20. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutosehdotuksesta 16 §

### 16 § Nyt:

#### 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.

### 16 § Hallituksen muutosehdotus 16 §:

#### 16 § 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.

## 21. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutosehdotuksesta 19 §

### 19 § Nyt:

#### 19 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin.

### 19 § Hallituksen muutosehdotus:

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

## 22. Päätetään yhtiöjärjestyksen lisäsehdotuksesta 22 §

### 22 § Nyt:

#### 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.

### 22 § Hallituksen lisäsehdotus 1 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.

23. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutosehdotuksesta 23 §

23 § Nyt:

23 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille kirjallisesti aikaisintaan viisi (5) viikkoa ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokouspäivää osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiin.

23 § Hallituksen muutosehdotus:

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

24. Päätetään yhtiöjärjestyksen lisäsehdotuksesta. Lisätään yhtiöjärjestykseen uusi pykälä 26

Hallituksen lisäsehdotus uudeksi pykäläksi 26 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyönnistä:

26 § 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 16 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 11-12 ja 14 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.

25. Päätetään yhtiöjärjestyksen lisäsehdotuksesta. Lisätään yhtiöjärjestykseen uusi pykälä 27

Hallituksen lisäsehdotus uudeksi pykäläksi 27 § Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset:

27 § Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset

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

26. Muut asiat

27. Kokouksen päättäminen