

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Kelotirro -nimisen yhtiön osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **maanantaina 7.4.2025 kello 13:00** alkaen DYNAMO Business Park, kokoustila WATTI, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 14 §:ssä varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi määrätyt asiat.

Kokouksessa päätetään lisäksi:
- yhtiöjärjestyksen muutoksista kohdissa 17-23.

Kokoukseen osallistujia pyydetään **ilmoittamaan osallistumisestaan** alla olevan linkin kautta viimeistään 4.4.2025 klo 12:000.

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/lomake-yhtiokokous>

Nettisivujen kautta voit ilmoittaa osallistutko kokoukseen paikan päällä vai etänä sekä lähettää kokouksessa mahdollisesti tarvittavat valtakirjat.

Osakkailla on **mahdollisuus seurata kokousta** ja käyttää puhevaltaa kokouksessa Microsoft Teams -etäyhteyden ja siinä olevan Chat-toiminnon kautta. Äänioikeutta etäosallistujilla ei kokouksessa ole, koska henkilöllisyyttä ei pystytä luotettavasti varmistamaan.

Lähetämme Teille sähköpostiin liittymislinkin Teams-kokoukseen noin tuntia ennen kokouksen alkua.

MIKÄLI kutsua ei ole tullut sähköpostiinne, ilmoittakaa siitä osoitteeseen pohjoinen@holidayclub.fi – ko. osoitteessa päivystetään 15 min ennen ja jälkeen kokouksen alkamisen.

Tampereella 12. päivänä maaliskuuta 2025

Kiinteistö Oy Kelotirro
hallitus

Liitteet: Kokouksen esityslista
Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1.-31.12.2024
Tilintarkastuskertomus
Talousarvioesitys tilikaudelle 1.1.-31.12.2026
Yhtiöjärjestyksen muutosehdotukset

Kutsu lähetetään teille sekä kirjepostina että sähköpostina. Kutsun liitteet vain sähköpostina.

Pyydämmekin tarkistamaan, että **kutsu liitteineen** on tullut yhtiölle ilmoittamaanne sähköpostiosoitteeseen. Mikäli näin ei ole, pyydämme ilmoittamaan käyttämämme sähköpostiosoitteen Holiday Clubin nettisivujen kautta <https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/yhteydenottolomake-muutokset-osakasrekisteriin/> tai vaihtoehtoisesti asiakaspalvelu@holidayclub.fi, jotta yhtiön tiedoissa oleva väärä tai puuttuva sähköpostiosoite voidaan korjata / lisätä yhteystietoihinne.

V A L T A K I R J A

Valtuutan / mme _____ käyttämään puolestani / mme
puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy Kelotirro** –nimisen yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään
Tampereella maanantaina 7.4.2025 klo 13:00.

_____ päivänä _____ kuuta 2025
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.

Saapuminen kokouspaikalle:

Dynamo Business Park sijaitsee Hatanpään valtatie ja Tampereen valtatie risteyksessä ja on helposti saavutettavissa sekä kaupungista että sisääntuloväyliltä. **Asiakaspysäköintiin ajetaan Jokikadulta, kiinteistön sisäpihalta.** Asiakaspaikkoja on rajattu määrä.

Pysäköintihalli on avoinna:

arkisin klo 7.00 – 20.30

lauantaisin klo 8.30 - 16.30

sunnuntaisin ja pyhäpäivinä parkkihalli on suljettu.

Pysäköinnin hinta on 2 € / tunti. Maksuvälineenä toimii ainoastaan maksukortti.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS, Tampere 7.4.2025

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
3. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsut on toimitettu yhtiöjärjestyksen 13§:n mukaisesti osakkeenomistajille aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Kokousasiakirjojen nähtävillä pitäminen
Kokousasiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa ja ne on toimitettu osakkaille sähköpostitse kutsun liitteenä. Lisäksi ne ovat kokouskutsun päiväyksestä alkaen nähtävänä Holiday Club Resorts Oy / Isännöinnin tiloissa DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere.
7. Esitetään tilinpäätös 31.12.2024
8. Esitetään toimintakertomus tilikaudelta 1.1.-31.12.2024
9. Esitetään tilintarkastuskertomus
10. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
11. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheita
12. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
13. Määrätään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista
Nykyiset palkkiot: Hallituksen puheenjohtajalle on maksettu kokouspalkkiona 200 euroa ja muille hallituksen jäsenille 100 euroa kokoukselta.
Lisäksi hallituksen jäsenten matkakulut on korvattu Valtion matkustussäännön ja Verohallinnon verovapaiden kulukorvausten mukaisesti ja ilman päivärahoja.
Hallituksen kokouksiin liittyvät majoitukset maksaa kiinteistöyhtiö.

Tilintarkastajalle maksetaan laskun mukaan.
14. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärä (3-5 jäsentä) ja valitaan hallituksen jäsenet
Nykyiset: Hallituksessa 5 jäsentä ja jäsenet:
 - Jani Koivuniemi
 - Maire Rinta-Kanto
 - Kari Moisander
 - Jarmo Kallio
 - Juha Kallio

15. Valitaan tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja
Nykyiset: Varsinainen tilintarkastaja Viljami Valpas ja varatilintarkastaja Marko Pöntinen.
16. Vahvistetaan talousarvio kuluvaan kalenterivuodeksi sekä määrätään osakkeenomistajien omistamistaan lomahuoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus
Hallitus esittää, että tilikaudella 2026 kerätään vastikkeet seuraavasti:
huoneistot 67,5 m²
- kokonaisvastike 6,00 € / m² eli 405,00 € / viikko

huoneistot 82,0 m²
- kokonaisvastike 6,00 € / m² eli 492,00 € / viikko

17. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 6 §
6 § Nyt:

6 § Osakkeenomistajalla on oikeus vuokrata huoneistonsa toiselle henkilölle, mutta osakkeenomistaja on kuitenkin vastuussa vastikkeen suorittamisesta yhtiölle.

Yhtiön omistamat lomahuoneistot voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestön lomakohteeksi. Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa yhtiön lomahuoneistot vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

- 6 § Muutosehdotus 2. kappaleeseen:

Viikko-lomaosakkeet voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestelmän lomakohteiksi, jolloin osakkeiden omistajat sitoutuvat noudattamaan jäsenyyteen liittyviä velvoitteita. Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa, on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa huoneistot ja niiden hoitoon liittyvät palvelut vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia

18. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 13 §
13 § Nyt:

13 § Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikko ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

Kokouskutsu tulee lähettää aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta.

- 13 § Muutosehdotus:

13 § Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja muut tiedoksiannot annetaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla

aikamäärällä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakasluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiölle tätä tarkoitusta varten ilmoitettuun osoitteeseen.

19. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 14 §

14 § Nyt:

14 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä. Kokous voidaan pitää joko yhtiön kotipaikkakunnalla tai Helsingissä.

Kokouksessa on:

esitettävä

tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen, toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen

päätettävä

tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle hallituksen jäsenten lukumäärästä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvauserusteista

vahvistettava

talousarvio kuluvaksi kalenterivuodeksi

määrättävä

kuluvaksi kalenterivuodeksi osakkeenomistajien omistamistaan lomahuoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus valittava hallituksen jäsenet ja tarvittaessa tilintarkastajat

käsiteltävä

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.

Asioiden käsittely ja päätöksen teko yhtiökokouksessa jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden (1) äänen. Poissaolevalla osakkeenomistajalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuutetun asiamiehen välityksellä.

Asiat yhtiökokouksissa ratkaistaan yksinkertaisella äänen enemmistöllä, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen tai osakkeisiin liittyvien hallintaoikeuksien muuttamisesta, jolloin päätös edellyttää vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista tai mikäli laissa muutoin ei ole toisin määrätty.

Vaaleissa valituksi tulevat ne, jotka saavat eniten ääniä. Äänen mennessä tasan, ratkaistaan vaalit arvalla ja muissa asioissa päätökseksi tulee mielipide, jota kokouksen puheenjohtaja on kannattanut.

14 § Muutos ja lisäsehdotus 1. kappaleeseen:

Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikkakunnan lisäksi myös Helsingissä tai Tampereella. 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.

20. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 16 § ja uuden päivitetyn pykälän siirrosta pykäläksi 19 §
16 § Nyt:

16 § Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä.

Jos osakkeenomistaja ei maksa erääntyneitä yhtiövastiketta, hallitus voi päättää osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakkeen ottamisesta yhtiön hallintaan ja yhtiö on oikeutettu käyttämään huoneistosta saatavat tulot erääntyneiden vastikkeiden maksamiseen.

Päätöksestä on annettava osakkeen omistajalle todisteellisesti kirjallisesti tieto 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Hallituksella on oikeus pidättää osakkeen tarkoittaman huoneiston hallintaoikeus yhtiölle siihen saakka, kunnes yhtiö on saanut vuokratuotoilla katetuksi erääntyneet yhtiövastikkeet korkoineen ja kuluineen.

16 § Muutosehdotus, muutetaan pykälän hallintaanottoa koskevat kappaleet (2 viimeistä kappaletta), omaksi pykäläkseen, jonka sisältö käsitellään kohdassa "Lisäykset yhtiöjärjestykseen – uudet pykälät".

Muutoksen jälkeinen 19 § sisältö on seuraavanlainen:

19 § Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä.

21. Päätetään uudesta pykälästä 16 § yhtiöjärjestykseen
16 § Hallintaanotto

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 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 33 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 tai viesti on lähetetty osakerekisteriin 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.

22. Päätetään uudesta pykälästä 17 § yhtiöjärjestykseen

17§ Lomahuoneistoon pääseminen

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla sekä isännöintipalvelua tuottavan yrityksen edustajalla on oikeus päästä lomahuoneistoon, kun se on tarpeellista lomahuoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten. Käynti lomahuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja lomahuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

23. Päätetään uudesta pykälästä 18 § yhtiöjärjestykseen

18§ 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 § (hallintaanotto) mukaisesti tehty, uusi omistaja saa osakkeella hallittavan viikon käyttöoikeuden maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin viikosta saatavaa vuokratuloa yhtiöjärjestyksen mukaan käytetään. Jos kyseinen viikko on kuitenkin vuokrattu, vuokraoikeus sitoo myös uutta omistajaa, ellei vuokralaisen siirto toiseen yhtiön huoneistoon ole kohtuudella suoritettavissa ilman kuluja yhtiölle.

Tilanteessa, jossa osakkeen osoittaman viikon käyttöoikeutta ei ole pidätetty yhtiölle vastikerästien kattamiseksi, on uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta rajattu yhtiöjärjestyksen kohdan 5 mukaisiin vastikkeisiin, jotka koskevat enintään edellistä kahtatoista (12) kuukautta riippumatta siitä, mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso. Uusi omistaja ei vastaa mahdollisista tätä ennen kertyneistä vastikerästeistä.

24. Muut asiat

25. Kokouksen päättäminen