

Kysytty 18-02-2015. Voimassa 16-12-2014 lähtien
 KIINTEISTÖ OY HC VILLAS KATINKULTA SPA 1.

YHTIÖJÄRJESTYS

1§ Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 1 ja kotipaikka Sotkamo.

2§ Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä sijaitsevaa tilaa nimeltään Katinkullan Villas (RN:O 2:396), sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia ja omistaa sekä hallita viikko-osakkeita. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa.

3§ Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa. Yhtiön osakkeiden lukumäärä viisituhattakaksisataayhdeksänkymmentäyksi (5290) 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 neljäsosan (1/4) vuodessa. Jokaisella B-sarjan osakkeella hallitaan nimettyä 1 omahuoneistoa joka neljäs 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 liike-, varasto- ja väestönsuojatiloja.

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

5§ Huoneistoselostus:

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

A-sarjan osakkeet:

Huoneisto	Krs.	Tyyppi	M2	osakkeet	kpl
1001	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3481-3524	44
1002	1 krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3525-3568	44
1003	1 krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3569-3612	44
1004	1 krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3613-3656	44
1005	1 krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3657-3700	44
1006	1 krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3701-3744	44

1008	1 krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3789-3832	44
1009	1 krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3833-3876	44
1010	1 krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	3877-3940	64
1012	1 krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	4005-4068	64
1013	1 krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4069-4112	44
1014	1 krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	4113-4176	64
1015	1 krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4177-4220	44
1016	1 krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4221-4264	44
1017	1 krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4265-4308	44
1022	1 krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	4505-4568	64
2001	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1-44	44
2002	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	45-88	44
2003	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	89-132	44
2004	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	133-176	44
2005	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	177-220	44
2006	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	221-264	44
2007	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	265-308	44
2008	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	309-352	44
2009	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	353-396	44
2010	2.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	397-460	64
2011	2.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	461-524	64
2012	2.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	525-588	64
2013	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	589-632	44
2014	2.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	633-696	64
2015	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	697-740	44
2016	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	741-784	44
2017	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	785-828	44
2018	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	829-872	44
2019	2.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	873-936	64
2020	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	937-980	44
2021	2.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	981-1024	44
2022	2.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	1025-1088	64
2023	2.krs	3h+k+s+las.p	72,5 m2	1089-1160	72
3001	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1161-1204	44
3002	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1205-1248	44
3003	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1249-1292	44
3004	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1293-1336	44
3005	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1337-1380	44
3006	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1381-1424	44
3007	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1425-1468	44
3008	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1469-1512	44
3009	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1513-1556	44
3010	3.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	1557-1620	64
3011	3.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	1621-1684	64
3012	3.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	1685-1748	64
3013	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1749-1792	44
3014	3.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	1793-1856	64
3015	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1857-1900	44
3016	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1901-1944	44
3017	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1945-1988	44
3018	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	1989-2032	44
3019	3.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	2033-2096	64
3020	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	2097-2140	44
3021	3.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	2141-2184	44

3022	3.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	2185-2248	64
3023	3.krs	3h+k+s+las.p	72,5 m2	2249-2320	72
4001	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	2321-2364	44
4002	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	2365-2408	44
4003	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	2409-2452	44
4004	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	2453-2496	44
4005	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	2497-2540	44
4006	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	2541-2584	44
4007	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	2585-2628	44
4008	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	2629-2672	44
4009	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	2673-2716	44
4010	4.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	2717-2780	64
4011	4.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	2781-2844	64
4012	4.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	2845-2908	64
4013	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	2909-2952	44
4014	4.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	2953-3016	64
4015	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3017-3060	44
4016	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3061-3104	44
4017	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3105-3148	44
4018	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3149-3192	44
4019	4.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	3193-3256	64
4020	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3257-3300	44
4021	4.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3301-3344	44
4022	4.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	3345-3408	64
4023	4.krs	3h+k+s+las.p	72,5 m2	3409-3480	72

B-osakkeet:

1007,1	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3745-3755	11
1007,2	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3756-3766	11
1007,3	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3767-3777	11
1007,4	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	3778-3788	11
1011,1	1.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	3941-3956	16
1011,2	1.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	3957-3972	16
1011,3	1.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	3973-3988	16
1011,4	1.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	3989-4004	16
1018,1	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4309-4319	11
1018,2	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4320-4330	11
1018,3	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4331-4341	11
1018,4	1.krs	2h+k+s+las.p	4,5 m2	4342-4352	11
1019,1	1.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	4353-4368	16
1019,2	1.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	4369-4384	16
1019,3	1.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	4385-4400	16
1019,4	1.krs	3h+k+s+las.p	64,5 m2	4401-4416	16
1020,1	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4417-4427	11
1020,2	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4428-4438	11
1020,3	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4439-4449	11
1020,4	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4450-4460	11
1021,1	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4461-4471	11
1021,2	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4472-4482	11

1021,3	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4483-4493	11
1021,4	1.krs	2h+k+s+las.p	44,5 m2	4494-4504	11
1023,1	1.krs	3h+k+s+las.p	72,5 m2	4569-4586	18
1023,2	1.krs	3h+k+s+las.p	72,5 m2	4587-4604	18
1023,3	1.krs	3h+k+s+las.p	72,5 m2	4605-4622	18
1023,4	1.krs	3h+k+s+las.p	72,5 m2	4623-4640	18

C-sarjan osakkeet:

1	0.krs	kellari	650 m2	4641-5290	650
---	-------	---------	--------	-----------	-----

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät asuntojen yhteydessä olevat käytävätilat ja piha-alue.

6§ Vuokrausvelvoite

Osakkeenomistaja saa käyttää lomahuoneistoaan omassa käytössään ja vuokraa lomahuoneistonsa operaattoriyhtiölle käytettäväksi majoitustoimintaan. Vuokrausvelvoite koskee operaattorisopimuksen tehneitä A-sarjan osakkeita ja niiden hallintaan oikeuttavia huoneistoja.

Vuokrausvelvoite ei koske B- ja C-sarjan osakkeita, eikä sellaisia A-sarjan osakkeita, jotka ovat yhtiöjärjestyksen muutoksella muutettu B-sarjan osakkeista A-sarjan osakkeiksi omistajan pyynnöstä, eli tämä ei koske huoneistoja 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1008, 1009, 1010, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017 ja 1022.

7§ 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.

Operaattorisopimus ei koske C-osakkeenomistajia.

8§ Omakäyttö

A-sarjan osakkeenomistajalla on oikeus käyttää itse lomahuoneistoansa tai luovuttaa vastikkeetta lomahuoneistonsa käytön 90 vuorokautta vuodessa. Omakäyttö jaetaan kalenterivuositain kolmeen 4 kuukauden pituiseen jaksoon vuoden alusta lähtien. Kussakin jaksossa omistajalla on oikeus omakäyttöön 30 vuorokautta. Omakäytön vuorokausia ei voi siirtää eri kausille tai käytettäväksi myöhemmin vastaavalle kaudelle. 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. Operaattoriyhtiö voi luovuttaa osakkeenomistajille lomahuoneistoja omakäytön ulkopuolella ajankohtina, jolloin lomahuoneistojen käyttö vuokraustoiminnassa ei toteudu tai on epätodennäköistä. Tässä pykälässä mainitut säännöt omakäytöstä eivät koske B- ja C-osakkeiden omistajia, eikä niitä A-sarjan osakkeita, jotka on muutettu B-sarjan osakkeista A-sarjan osakkeiksi, eli huoneistot 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1008, 1009, 1010, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017 ja 2022.

8§ Omakäyttö

A-sarjan osakkeenomistajalla on oikeus käyttää itse lomahuoneistoansa tai luovuttaa vastikkeetta lomahuoneistonsa käytön. Omakäyttö jaetaan kalenterivuositain kolmeen 4 kuukauden pituiseen jaksoon vuoden alusta lähtien. 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 mainitut säännöt omakäytöstä eivät koske B- ja C-osakkeiden omistajia, eikä niitä A-sarjan osakkeita, jotka on muutettu B-sarjan osakkeista A-sarjan osakkeiksi, eli huoneistot 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1008, 1009, 1010, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017 ja 2022.

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 perjantaina klo 16 ja päättyy seuraavana perjantaina klo 11. Tässä pykälässä mainittu ei koske A- ja C-osakkeita.

B-osakkeiden osalta viikko 53 kuuluu kiinteistöosakeyhtiön hallintaan ja se liitetään aina vuokraustoimintaan. Viikon 53 vuokrauksesta syntyneet vuokratulot jaetaan kiinteistöosakeyhtiön osakkaiden kesken 9 §:n mukaisesti.

10§ Vuokratuotto

Jokaisesta lomahuoneistosta saatava vuokratuotto on samansuuruinen lomahuoneiston neliömäärän mukaisesti. Vuokratuottoon vaikuttavat omakäytön määrä ja omakäytön ajankohdat. Yksittäisen lomahuoneiston käyttöaste vuokraustoiminnassa ei vaikuta vuokratuoton määrään.

Operaattoriyhtiö tilittää osakkeenomistajille operaattorisopimuksen mukaisesti vuokratuoton kalenterivuositain.

11§ 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 sähköt, vakuutusmaksut, kiinteistövero, jätehuoltokustannukset, ja huoneiston irtaimiston korjaamisesta ja uusimisesta aiheutuvat kulut, tietoliikennekulut, piha-alueen huoltokulut sekä hallinnolliset kulut osake määrän mukaisesti.

C-osakkeen yhtiövastike määrätään sen suuruiseksi että sillä voidaan kattaa kohdistetusti kellaritilojen kiinteät ylläpitokulut, vakuutusmaksut, kiinteistövero, erillismittauksella sähkö, lämpö ja vesi.

C-osakkeen omistajat vastaavat hallinnoimiensa tilojen käyttö- ja ylläpitokuluista sekä huolehtivat, että tiloista ei synny yhtiölle kulurasitteita. C-osakkeiden osalta maksetaan tontinvuokra kellarikerroksessa sijaitsevan liiketilan pinta-alan 65 m² mukaisesti.

12§ Rahoitusvastike

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

A-sarjan osakkeiden rahoitusvastike määrätään kutakin huoneiston osaketta kohden, jonka osalta ei osuutta yhtiön lainoista ole suoritettu, velkaosuuksien mukaisessa suhteessa. Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeisiin kohdistuvan osuutensa yhtiön lainoista.

B-sarjan osakkeiden rahoitusvastike määrätään kutakin osaketta kohden, joiden osalta ei osuutta yhtiön lainoista ole suoritettu, velkaosuuksien mukaisessa suhteessa.. 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. Aikaosuuksista aiheutuvat yhtiövastikkeet ja muut kulut sekä aikaosuuksien liittymis- ja jäsenmaksukulut vaihtojärjestöön jaetaan osakkaiden kesken kullekin samansuuruisina summina, jotka lisätään kuukausittain perittävään yhtiövastikkeeseen yhtiön kuluina. Aikaosuuksien käyttö jaetaan tasapuolisesti yhtiön osakkaiden

kesken.

Aikaosuuksien omistaminen ja käyttö ei koske C-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 kulloinkin 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.

Arvonlisäverovähennys ja arvonlisäverovastike ei koske B- ja C-osakkeita.

15§ A ja B osakkeiden huoneistojen 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 kattuen kulut yhtiövastikkeella. Osakkeenomistaja ei saa tehdä tai teettää muutoksia lomahuoneistossa.

Osakkeenomistaja vastaa omakäyttönsä aikana mahdollisista lomahuoneistolle tai lomahuoneiston irtaimistolle aiheutuneista vahingoista. Yhtiön hallituksen jäsenillä, isännöitsijällä 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§ Isännöitsijä

Yhtiön isännöitsijän nimittää ja erottaa hallitus. Isännöitsijän velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen ohjeiden mukaisesti hoitaa yhtiön hallintoa. Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

19§ Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä 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 isännöitsijälle
- 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§ Yhtiöön sovelletaan asunto-osakeyhtiölakia.

KIINTEISTÖ OY HC VILLAS KATINKULTA SPA 1, VIIKKOLIITE, B-OSAKKEET

Liitteestä selviää vuoden aikana käytössä olevat viikot. Taulukossa osake 1-4:llä tarkoitetaan B-sarjan osakehuoneiston viimeistä numeroa (pisteen jälkeen). Näin ollen esimerkiksi huoneiston 2201.1 käyttöön oikeuttavien osakkeiden omistajaa on vuonna 2011 käytössään viikot 1, 5, 9, 13, 17, 21, 25, 29, 33, 37, 41, 45 ja 49 ja huoneiston 2201.2 puolestaan 2, 6, 10, 14, 18, 22, 26, 30, 34, 38, 42, 26 ja 50.

Viikkojen kiertorytmi palautuu alkuun neljän vuoden välein. Näin ollen vuodelle 2011 esitettyä kiertoa seurataan vuosina 2015, 2019, 2023, 2027 jne.

VIIKKOTAULUKKO

	osake 1 viikot	osake 2 viikot	osake 3 viikot	osake 4 viikot
Vuosi 2011	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 2012	2	3	4	1
	6	7	8	5
	10	11	12	9
	14	15	16	13
	18	19	20	17
	22	23	24	21
	26	27	28	25
	30	31	32	29
	34	35	36	33
	38	39	40	37
	42	43	44	41
	46	47	48	45
	50	51	52	49



Vuosi 2013	3	4	1	2
	7	8	5	6
	11	12	9	10
	15	16	13	14
	19	20	17	18
	23	24	21	22
	27	28	25	26
	31	32	29	30
	35	36	33	34
	39	40	37	38
	43	44	41	42
	47	48	45	46
	51	52	49	50

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

Vuosi 2015	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

