

KIINTEISTÖ OY HC VILLAS SAIMAA SPA YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Saimaa Spa ja kotipaikka Lappeenranta.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen mukaisesti hallita vuokrasopimuksen nojalla Lappeenrannan kaupungin Tiuruniemen kylässä, kortteli 283:ssä sijaitsevaa tonttia nro 2, sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia ja omistaa ja hallita viikko-osakkeita. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa. Yhtiön osakkeiden lukumäärä kolmetuhattaseitsemäsataakahdeksankymmentäseitsemän (3.787) kappaletta.

4 § Osakkeet

Yhtiön osakkeet jakautuvat A-, B-, C- ja D-sarjan osakkeisiin. A- ja D-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden nimettyjen huoneistojen hallintaan kokonaisuudessaan.

B-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita nimettyä asuntoa ajallisesti neljäsosan (1/4) vuodesta. Jokaisella B-sarjan osakkeella hallitaan nimettyä lomahuoneistoa joka neljäs viikko yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kalenterin mukaisesti.

C-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita pohjakerroksen varasto- ja väestönsuojatiloja.

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

Mikäli tietyn huoneiston kaikki B-sarjan osakkeet ovat saman omistajan omistuksessa ja hallinnassa, on yhtiö velvollinen pyynnöstä ottamaan yhtiökokouksen käsiteltäväksi kyseisten B-sarjan osakkeiden muuttamisen A-sarjan osakkeiksi, jos osakkeiden omistaja vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Vastaavasti, mikäli tietyn huoneiston kaikki A- tai D-sarjan osakkeet ovat saman omistajan omistuksessa ja hallinnassa, on yhtiö velvollinen ottamaan yhtiökokouksen käsiteltäväksi kyseisten A-sarjan tai D-sarjan osakkeiden muuttamisen B-sarjan osakkeiksi, jos osakkeiden omistaja vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Edellä mainituista muutoksista yhtiölle aiheutuvat rekisteröinti-, osakekirjojen painatus- yms. kulut yhtiö laskuttaa osakesarjan muutosta pyytäneeltä osakkaalta.

5 § Huoneistoselostus

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti: A-

sarjan osakkeet:

Huon.	Kerros	Pinta- ala	Tyyppi	Osakeluku	Osakemäärä
2101	1.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1 - 44	44
2102	1.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	45 - 88	44
2103	1.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	89 - 132	44
2104	1.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	133 - 176	44
2105	1.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	177 - 220	44
2106	1.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	221 - 264	44
2107	1.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	265 - 308	44
2108	1.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	309 - 372	64
2109	1.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	373 - 436	64
2110	1.krs	72,5 m2	3h+k+s+las.parveke	437 - 508	72
2201	2.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	2661-2724	64
2204	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2813-2856	44
2211	2.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	3169-3232	64
2301	3.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	509 - 572	64
2302	3.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	573 - 616	44
2303	3.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	617 - 660	44
2304	3.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	661 - 704	44
2305	3.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	705 - 748	44
2306	3.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	749 - 792	44
2307	3.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	793 - 836	44
2308	3.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	837 - 900	64
2309	3.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	901 - 944	44
2310	3.krs	72,5 m2	3h+k+s+las.parveke	945 -1016	72
2311	3.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	1017-1080	64
2401	4.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	1081-1144	64
2402	4.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1145-1188	44
2403	4.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1189-1232	44
2404	4.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1233-1276	44
2405	4.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1277-1320	44
2406	4.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1321-1364	44
2407	4.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1365-1408	44
2408	4.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	1409-1472	64
2409	4.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1473-1516	44
2410	4.krs	72,5 m2	3h+k+s+las.parveke	1517-1588	72
2411	4.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	1589-1652	64
2501	5.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	1653-1716	64
2502	5.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1717-1760	44
2503	5.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1761-1804	44
2504	5.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1805-1848	44
2505	5.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1849-1892	44
2506	5.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1893-1936	44
2507	5.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	1937-1980	44
2508	5.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	1981-2044	64
2509	5.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2045-2088	44
2510	5.krs	72,5 m2	3h+k+s+las.parveke	2089-2160	72
2511	5.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	2161-2224	64

2601	6.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	2225-2288	64
2602	6.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2289-2332	44
2603	6.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2333-2376	44
2604	6.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2377-2420	44
2605	6.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2421-2464	44
2606	6.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2465-2508	44
2607	6.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2509-2552	44
2608	6.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	2553-2616	64
2609	6.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2617-2660	44

B-sarjan osakkeet:

Huon.	kerros	Pinta- ala	Tyyppi	Osakeluku	Osakemäärä
2202.1	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2725-2735	11
2202.2	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2736-2746	11
2202.3	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2747-2757	11
2202.4	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2758-2768	11
2203.1	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2769-2779	11
2203.2	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2780-2790	11
2203.3	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2791-2801	11
2203.4	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2802-2812	11
2205.1	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2857-2867	11
2205.2	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2868-2878	11
2205.3	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2879-2889	11
2205.4	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2890-2900	11
2206.1	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2901-2911	11
2206.2	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2912-2922	11
2206.3	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2923-2933	11
2206.4	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2934-2944	11
2207.1	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2945-2955	11
2207.2	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2956-2966	11
2207.3	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2967-2977	11
2207.4	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	2978-2988	11
2208.1	2.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	2989-3004	16
2208.2	2.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	3005-3020	16
2208.3	2.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	3021-3036	16
2208.4	2.krs	64,5 m2	3h+k+s+las.parveke	3037-3052	16
2209.1	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	3053-3063	11
2209.2	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	3064-3074	11
2209.3	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	3075-3085	11
2209.4	2.krs	44,5 m2	2h+k+s+las.parveke	3086-3096	11
2210.1	2.krs	72,5 m2	3h+k+s+las.parveke	3097-3114	18
2210.2	2.krs	72,5 m2	3h+k+s+las.parveke	3115-3132	18
2210.3	2.krs	72,5 m2	3h+k+s+las.parveke	3133-3150	18
2210.4	2.krs	72,5 m2	3h+k+s+las.parveke	3151-3168	18

C-sarjan osakkeet:

Huon.	kerros	pinta- ala	tyyppi	osakeluku	osakemäärä
7001.1	kellari	490 m2	varasto	3233-3722	490

D-sarjan osakkeet:

Huon.	kerros	pinta- ala	tyyppi	osakeluku	osakemäärä
1101	kellari	65 m2	3h+k+s+las.terassi	3723-3787	65

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

6§ Vuokrausvelvoite

Osakkeenomistaja saa käyttää lomahuoneistoaan omassa käytössä tai osakkeenomistaja voi vuokrata lomahuoneistonsa operaattoriyhtiölle käytettäväksi majoitustoimintaan. Vuokrausvelvoite koskee A-sarjan osakkeita ja niiden hallintaan oikeuttavia huoneistoja. Vuokrausvelvoite ei koske B- ja C-sarjan osakkeita eikä niitä huoneistoja, joita käytetään operaattoriyhtiön tai erillisen kiinteistöyhtiön toimesta viikko-osakkeina.

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 omankäyttönsä sisällä kolmannelle osapuolelle.

Operaattorisopimus ei koske niitä osakkeita eikä niitä huoneistoja, joita käytetään operaattoriyhtiön tai erillisen kiinteistöyhtiön toimesta viikko-osakkeina.

8 § Huoneiston omakäyttö

A- ja D-sarjan osakkeenomistaja voi itse käyttää lomahuoneistoa tai luovuttaa vastikkeetta lomahuoneistonsa käytön. Omakäyttö jaetaan kalenterivuositteittäin kolmeen (3) neljän (4) kuukauden pituiseen jaksoon vuoden alusta lähtien. Omistajan on ilmoitettava operaattoriyhtiölle omankäyttönsä ajankohdat viimeistään yksi (1) kuukausi ennen kunkin kauden alkua.

Mikäli osakkeenomistaja ilmoita omakäytön ajankohtaa määräaikaan mennessä, Operaattoriyhtiö on oikeutettu käyttämään vuokraustoimintaan osakkeenomistajan huoneistoa kokonaan määräaikaan seuraavan kauden aikana. Operaattoriyhtiö voi luovuttaa osakkeenomistajille lomahuoneistoja omakäytön ulkopuolella ajankohtina, jolloin loma-huoneistojen käyttö vuokraustoiminnassa ei toteudu tai on epätodennäköistä. Tässä pykälässä mainitut säännöt omakäytöstä eivät koske B- ja C-osakkeita eikä niitä huoneistoja,

joita käytetään operaattoriyhtiön tai erillisen kiinteistöyhtiön toimesta viikko-osakkeina.

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 aikaa käyttöoikeutta edeltävän viikon perjantaina klo 16 ja päättyy seuraavana perjantaina klo 11. Tässä pykälässä mainittu ei koske A-, C- ja D-osakkeita.

B-osakkeiden osalta viikko 53 kuuluu Kiinteistö Oy:n hallintaan ja se liitetään aina vuokraustoimintaan. viikon 53 vuokrauksesta syntyneet vuokratulot jaetaan Kiinteistä Oy:n 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 kalenterivuosittain.

11 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruuden. Yhtiövastike voi olla erisuuruinen eri kuukausina. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen.

A-, B- ja D-osakkeiden 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 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 hallinnoimiansa tilojen käyttö- ja ylläpitokuluista sekä huolehtivat, että tiloista ei synny yhtiölle kulurasitteita.

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 yhtä suureksi kutakin osaketta kohden, jonka osalta ei osuutta yhtiön lainoista ole

suoritettu. Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeisiin kohdistuvan osuutensa yhtiön lainoista.

B-sarjan osakkeiden rahoitusvastike määrätään yhtä suureksi kunkin huoneiston osaketta kohden, jonka osalta ei osuutta yhtiön lainoista ole suoritettu. Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeisiin kohdistuvan osuutensa yhtiön lainoista.

D-sarjan osakkeiden rahoitusvastike määrätään yhtä suureksi kutakin 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 Kiinteistöyhtiöistä. Aikaosuuksista aiheutuvat yhtiövastikkeet ja muut kulut sekä aikaosuuksien liittymis- ja jäsenmaksukulut vaihtojärjestykseen jaetaan osakkaiden kesken kullekin samansuuruisina summina, jotka lisätään kuukausittain perittävään yhtiövastikkeeseen yhtiön kuluina. Aikaosuuksien käyttö jaetaan tasapuolisesti yhtiön osakkeiden 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 arvonlisäverollisissa 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.

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 edellisilta 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-, B- ja D-osakkeiden 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 kattaen 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 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 osakasluetteloön 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.

17 § Hallitus

Yhtiön asioita, jotka eivät kuulu yhtiökokouksissa käsiteltäviin asioihin, hoitaa hallitus. Hallituksen kokoonpanon päättää yhtiökokous. Yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) 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 on 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 § Hallituksen muutosehdotus:

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

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.

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.

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.

23 § Kutsu yhtiökokoukseen

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

24 § Äänestämisen yhtiökokouksessa

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 edellytetään yksimielistä päätöstä.

25 § Muut asiat

Yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia.

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.

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

Yhtiöjärjestykseen sisältyy erillinen liite.



KIINTEISTÖ OY HC VILLAS SAIMAA SPA, 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 omistajalla on vuonna 2015 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, 46 ja 50.

Viikkojen kiertorytmi palautuu alkuun neljän vuoden välein. Näin ollen vuodelle 2015 esitettyä kiertoa seurataan vuosina 2019, 2023, 2027, 2031 jne.

Vuosi	Osake 1 viikot	Osake 2 viikot	Osake 3 viikot	Osake 4 viikot
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
2016				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	

2017				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		
2018			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			
2019		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