

## YHTIÖJÄRJESTYS

## 1 § Toiminimi, kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Katinkullan Hiekkaniemi ja sen kotipaikka on Sotkamon kunta.

## 2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä sijaitsevasta tilasta Nättiniemi Rn:o 2:45 ja Hiekkaniemi II -nimisestä tilasta Rn:o 2:49 vuokrattavaa maa-aluetta ja omistaa ja hallita sille rakennettavia loma-asuntoja ja muita niitä palvelevia rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa huoneistot on varattu osakkeenomistajille loma-asunnoiksi. Yhtiöllä on oikeus omistaa ja vuokrata lomaosakkeita sekä muiden toimintaansa palvelevien yhteisöjen osakkeita ja osuuksia.

## 3 § Osakepääoma ja rahastot

Yhtiön osakepääoma on neljätoistatuhattaneljäkymmentä (14.040) euroa jaettuna kahteentuhanteenkahdeksaansataankahdeksaan (2.808) viiden (5) euron nimellisiarvoiseen osakkeeseen.

Yhtiön osakekirjat painetaan hyväksytyssä painolaitoksessa.

Yhtiöllä voi olla toimintaansa varten ja sen laajentamiseksi rahastoja.

4 § Osakkeet ja niiden tuottamat hallinta- ja muut oikeudet  
Yhtiö omistaa seuraavat viikkoloma-asuntohuoneistot, joiden hallintaan yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden seuraavasti:

Talon/ huon. n:o	Huon. selitelmä	P-ala m <sup>2</sup>	lkm	Osakk. nrot
14 A1	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	14.A.1.1.-14.A.1.52
14 A2	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	14.A.2.1.-14.A.2.52
14 B1	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	14.B.1.1.-14.B.1.52
14 B2	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	14.B.2.1.-14.B.2.52
14 C1	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	14.C.1.1.-14.C.1.52
14 C2	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	14.C.2.1.-14.C.2.52
14 D1	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	14.D.1.1.-14.D.1.52
14 D2	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	14.D.2.1.-14.D.2.52
14 E1	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.E.1.1.-14.E.1.52
14 E2	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.E.2.1.-14.E.2.52
14 F1	3 huonetta+keittiö+	75,5	52	14.F.1.1.-14.F.1.52

	saunaosasto+parvi				
14 F2	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.F.2.1.-14.F.2.52	
14 G1	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.G.1.1.-14.G.1.52	
14 G2	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.G.2.1.-14.G.2.52	
14 H1	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.H.1.1.-14.H.1.52	
14 H2	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.H.2.1.-14.H.2.52	
14 I1	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.I.1.1.-14.I.1.52	
14 I2	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.I.2.1.-14.I.2.52	
14 J1	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.J.1.1.-14.J.1.52	
14 J2	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.J.2.1.-14.J.2.52	
14 K1	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.K.1.1.-14.K.1.52	
14 K2	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.K.2.1.-14.K.2.52	
14 L1	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.L.1.1.-14.L.1.52	
14 L2	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.L.2.1.-14.L.2.52	
14 M1	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.M.1.1.-14.M.1.52	
14 M2	3 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	75,5	52	14.M.2.1.-14.M.2.52	
15 A1	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	15.A.1.1.-15.A.1.52	
15 A2	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	15.A.2.1.-15.A.2.52	
15 B1	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	15.B.1.1.-15.B.1.52	
15 B2	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	15.B.2.1.-15.B.2.52	
15 C1	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	15.C.1.1.-15.C.1.52	
15 C2	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	15.C.2.1.-15.C.2.52	
15 D1	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	15.D.1.1.-15.D.1.52	
15 D2	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	15.D.2.1.-15.D.2.52	
15 E1	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	15.E.1.1.-15.E.1.52	
15 E2	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	15.E.2.1.-15.E.2.52	
15 F1	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	15.F.1.1.-15.F.1.52	
15 F2	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	15.F.2.1.-15.F.2.52	
15 G1	4 huonetta+keittiö+saunaosasto+parvi	88,0	52	15.G.1.1.-15.G.1.52	

15 G2	saunaosasto+parvi 4 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	88,0	52	15.G.2.1.-15.G.2.52
15 H1	saunaosasto+parvi 4 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	88,0	52	15.H.1.1.-15.H.1.52
15 H2	saunaosasto+parvi 4 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	88,0	52	15.H.2.1.-15.H.2.52
15 I1	saunaosasto+parvi 4 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	88,0	52	15.I.1.1.-15.I.1.52
15 I2	saunaosasto+parvi 4 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	88,0	52	15.I.2.1.-15.I.2.52
15 J1	saunaosasto+parvi 3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	75,5	52	15.J.1.1.-15.J.1.52
15 J2	saunaosasto+parvi 3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	75,5	52	15.J.2.1.-15.J.2.52
15 K1	saunaosasto+parvi 3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	75,5	52	15.K.1.1.-15.K.1.52
15 K2	saunaosasto+parvi 3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	75,5	52	15.K.2.1.-15.K.2.52
15 L1	saunaosasto+parvi 3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	75,5	52	15.L.1.1.-15.L.1.52
15 L2	saunaosasto+parvi 3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	75,5	52	15.L.2.1.-15.L.2.52
15 M1	saunaosasto+parvi 3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	75,5	52	15.M.1.1.-15.M.1.52
15 M2	saunaosasto+parvi 3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	75,5	52	15.M.2.1.-15.M.2.52
15 N1	saunaosasto+parvi 3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	75,5	52	15.N.1.1.-15.N.1.52
15 N2	saunaosasto+parvi 3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parvi	75,5	52	15.N.2.1.-15.N.2.52

Huoneistojen pinta-aloja vastaavat jyvitetty pinta-alat ovat:  
88,0 m<sup>2</sup> jyvitetty pinta-ala on 62,50 m<sup>2</sup>  
75,5 m<sup>2</sup> jyvitetty pinta-ala on 57,50 m<sup>2</sup>

Yhtiön hallintaan jäävät muut kuin edellä luetellut tilat, tekniset tilat ja muu kuin kunkin asunnon välittömään hallintaan piha-alueena jäävä maa-alue.

Osakkeen viimeinen numero osoittaa alueittain sen kalenteriviikon numeron, jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan huoneistotunnuksella merkittyä huoneistoa. Huoneiston hallinta-aika alkaa osakkeen numeron osoittamaa kalenteriviikkoa edeltävänä perjantaina klo 18.00 ja päättyy osakenumeron osoittaman kalenteriviikon perjantaina kello 10.00. Muina aikoina huoneistot ovat yhtiön hallinnassa. Hallitus voi tarvittaessa päättää edellä mainittujen määräaikojen muutoksista kiinteistön huolto- ja siivoustyön niin vaatiessa.

Viikko n:o 19 on huoltoviikko, jonka aikana asunnossa suoritetaan kaikki vuotuisen hoidon ja huollon ja peruskorjauksen edellyttämät työt.

## 5 § Yhtiövastikkeet

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan

huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen, joka jakaantuu perus-, käyttö- ja rahoitusvastikkeisiin. Huoltoviikon osakkeilta ei peritä vastiketta, jos huoneisto on koko huoltoviikon ajan yhtiön hallinnassa.

Perushoitovastike lasketaan edellä mainitun jyvitetyn huoneistopinta-alan mukaan yhdelle vuodelle ja jaetaan kunkin huoneiston osalta luvulla 51.

Perusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistön hallinnon, huollon, vastaanottopalvelujen, vuosikorjausten, lämmön, sähkön, televisiolupien, viher- ja muiden ulkoalueiden hoidon, laitteiden huollon ja valaistuksen, huoneistojen varusteiden sekä tekstiilien, maa-alueiden ja varastojen, vuokrien, verojen ja muiden julkisoikeudellisten maksujen sekä muun viikoittaisesta asumisesta riippumattoman perushoidon aiheuttamat menot.

Käyttövastike lasketaan edellä mainitun todellisen huoneistokohtaisen pinta-alan mukaan yhdelle vuodelle ja jaetaan kunkin huoneiston osalta luvulla 51.

Käyttövastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa muut kuin perusvastikkeella ja rahoitusvastikkeella katettavat menot kuten veden, takkapuiden, pesulapalveluiden, siivouspalveluiden, pesuaineiden, talous- ja WC-papereiden aiheuttamat menot.

Käyttövastike peritään osakkaalta vain, milloin huoneistoa on käytetty asumiseen sillä viikolla, jonka hallintaan osake oikeuttaa. Mikäli huoneistoa käyttävät saman viikon aikana useammat asukkaat ja siivous- ja huoltotoimet tehdään useammin saman viikon aikana, on yhtiöllä oikeus periä kutakin vaihtokertaa kohden hallituksen määräämä ylimääräinen vaihtomaksu.

Hallitus voi määrätä perittäväksi eri korvauksen huoneistojen kulutuksen mittauksen perusteella huoneistoissa kulutetusta vedestä ja jätevedestä, sähköstä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista, jos yhtiö asennuttaa tarvittavat mittauslaitteet.

Rahoitusvastike, lasketaan edellä mainitun, todellisen huoneistopinta-alan mukaan yhdelle vuodelle ja jaetaan kunkin huoneiston osalta luvulla 51. Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön peruskorjauksesta ja sen luontaisen kustannuksen rahoittamiseksi otettujen luottojen lyhennykset, korot ja muut kulut.

Vastikkeiden sekä edellä mainitun korvauksen maksuajan ja -tavan määrää hallitus.

5 a § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman viikkoloma-osakkeen osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa

arvonlisäverovastiketta. Arvonlisäverovastiketta laskettaessa käytetään hyöty osakkaalle-mallia. Mitä tässä on sanottu huoneistosta koskee myös huoneiston osaa.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun viikkoloma-osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt.

Mikäli yhtiölle aiheutuisi veroseuraamuksia sen johdosta, että viikkoloma-osake, jonka osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on arvonlisäverottomassa käytössä tai jos jälkilaskelma osoittaa alijäämää kyseisen viikkoloma-osakkeen arvonlisäverovastikkeissa, on yhtiöllä oikeus periä tällaisen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalta yhtiölle näin aiheutunut lisämeno.

Hakeutuminen edellyttää kunkin viikkoloma-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 arvioiduista 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 viikkoloma-osaketta 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 viikkoloma-osakkeen hallintaan oikeuttavien

osakkeiden haltija tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin 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 viikkoloma-osakkeen 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 viikkoloma-osakkeen hallintaan oikeuttavien kulloisellakin haltijalla, jonka hallitsemien viikkoloma-osakkeen osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

#### 6 § Lainaosuuksien maksaminen

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneistokohtaisen lainaosuuden kerralla kokonaan hallituksen määrääminä aikoina.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä rahoitusvastiketta.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viimeistään lainoja seuraavan kerran lyhennettäessä käytettävä yhtiön niiden lainojen lyhentämiseen, joita osakkeenomistajat ovat tarkoittaneet. Lainaosuudet on määrättävä siten, että osuussuorituksensa kertyvillä varoilla voidaan maksaa varsinaista lainaosuutta vastaan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan suorittanut, osakkeenomistajan tulee korvata yhtiölle aiheutunut lisämeno.

#### 7 § Osakkeiden hallintaanotto

Jos osakkeenomistaja ei maksa erääntyntä vastiketta tai muuta yhtiölle olevaa velkaansa, jos huoneistoa on hoidettu niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle tulee siitä haittaa, jos huoneistossa vietetään pahantapaista elämää tai jos osakkeenomistaja muutoin jättää noudattamatta, mitä järjestyksen säilymisestä yhtiön kiinteistössä on tarpeen tai jos osakkeenomistaja rikkoo yhtiön hallituksen vahvistamia järjestyssääntöjä, tulee hallituksen antaa osakkeenomistajalle varoitus, ellei rikkomus ole vähäinen.

Mikäli varoitus ei johda tilanteen korjaantumiseen, voi hallitus päättää, että huoneisto on luovutettava kyseisen viikon osalta yhtiön hallintaan määrätyksi, enintään kolmen vuoden ajaksi. Asiaa koskeva päätös on annettava tiedoksi osakkeenomistajalle osakerekisteriin merkityllä osoitteella lähetettävällä kirjeellä 30 päivän kuluessa siitä, kun päätös tehtiin.

#### 8 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu kolmesta (3) seitsemään (7)

jäsentä. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan.

Hallituksen jäsenen päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on saapuvilla.

Hallituksella on oikeus antaa tämän yhtiöjärjestyksen perusteella tarkentavia ohjeita ja määräyksiä yhtiön omaisuuden hoitamisesta ja käyttämisestä sekä järjestyksen ja turvallisuuden ylläpitämiseksi, joita osakas vieraineen ja vuokralaisineen on velvollinen noudattamaan.

#### 9 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä voi olla hallituksen valitsema toimitusjohtaja.

Toimitusjohtajan tehtävänä on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten täytäntöönpano sekä hallituksen antamien ohjeiden mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

#### 10 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin, kaksi hallituksen jäsentä yhdessä taikka hallituksen antaman valtuutuksen perusteella muu nimitetty henkilö.

#### 11 § Tilikausi ja tilinpäätös

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

Tilinpäätöksen on oltava valmiina kolmen kuukauden kuluttua tilikauden päättymisestä. Tarkastuskertomus on annettava hallitukselle viimeistään kahta (2) viikkoa ennen yhtiökokousta.

#### 12 § Tilintarkastaja

Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajaksi voidaan valita myös tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajien toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

#### 13 § Yhtiökokous

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta lähettämällä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu ensisijaisesti sähköpostitse. Mikäli osakkaan sähköpostiosoite ei ole tiedossa kokouskutsu lähetetään postitse osakkaan osakasluetteloon merkittyyn osoitteeseen. Yhtiökokous voidaan pitää yhtiön kotipaikan lisäksi Helsingissä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

- tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen;
- tilintarkastuskertomus;

päätettävä

- tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
- toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta;
- vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle;
- hallituksen jäsenten ja tilintarkastajain palkkioista;
- päätettävä ja vahvistettava talousarvio seuraavalle tilikaudelle suoritettavien vastikkeiden suuruus;
- hallituksen jäsenten lukumäärästä;

ja valittava

- hallituksen jäsenet;
- tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö;

14 § Muut säännökset

Yhtiössä noudatetaan osakeyhtiölakia.

