

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy HC Villas Sallatunturi I:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **tiistaina 7.1.2025 kello 12:00 Tampereella.**

Paikka: Holiday Club Tampereen Kehräämö, kokoustilat, Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 22§:n mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi määrätyt asiat. Lisäksi päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksista kohdissa 18-25.

Kokoukseen osallistujia pyydetään **ilmoittamaan osallistumisestaan** alla olevan linkin kautta viimeistään perjantaina 3.1.2025 klo 12:00.

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

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

Etäosallistujille lähetämme sähköpostiin liittymislinkin Teams-kokoukseen noin tuntia ennen kokouksen alkua.

Tampereella 16. päivänä joulukuuta 2024

Kiinteistö Oy HC Villas Sallatunturi I
hallitus

Liitteet: Kokouksen esityslista
Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.10.2023-30.9.2024
Tilintarkastuskertomus
Talousarvioesitys kuluvalle tilikaudelle 1.10.2024-30.9.2025
sekä esitys kerättävien vastikkeiden suuruudesta
Yhtiöjärjestyksen muutoslista

Kutsu lähetetään teille sekä kirjepostina että sähköpostina.

Kutsun liitteet on lähetetty vain sähköpostitse. Tarkoituksena on säästää kopiointi ja postituskuluissa sekä nopeuttaa kutsujen perilletuloa.

Pyydämmekin tarkistamaan, että **kutsu liitteineen** on tullut yhtiölle ilmoittamaanne sähköpostiosoitteeseen. Mikäli näin ei ole, pyydämme ilmoittamaan käyttämäne 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.

Kiinteistö Oy HC Villas

Sallatunturi I

c/o Holiday Club Isännöinti

DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere

Osakkaiden puhelinpalvelu 0300 870 922

KOKOUSKUTSU

V A L T A K I R J A

Valtuutan / mme _____ käyttämään puolestani / mme
puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy HC Villas Sallatunturi I** -nimisen yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa,
joka pidetään Tampereella tiistaina 7.1.2025 klo 12:00.

_____ päivänä _____ kuuta 2025
paikka

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ nimen selvennys

_____ nimen selvennys

Huoneiston ja viikon 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:

- Tampereen keskusta 2 km / 6 min autolla / 30 min kävellen
- Tampereen Kehräämöön on helppo saapua oman auton lisäksi junalla tai bussilla. Rautatieasema on vain 1,9 km päässä resortista.
- Paikallisliikenteen tiedot tarkistat [Nyssen sivuilta](#).

Pysäköinti

Pysäköinti alueella on maksullista (2 €/h tai 12 €/vrk). Kehräämön ja Loisto-hotellin välissä olevalla P1 parkkipaikalla on sähköautojen latauspisteet. Pysäköinti on maksullista myös latauksen aikana.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS, Tampere 7.1.2025

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat
3. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
4. Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsut on toimitettu yhtiöjärjestyksen 23§:n mukaisesti osakkeenomistajille viimeistään kaksi viikkoa ennen kokouspäivää.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Kokousasiakirjojen nähtävillä pitäminen
Kokousasiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa. Lisäksi ne ovat nähtävänä Holiday Club Resorts Oy / Isännöinnin tiloissa DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere kokouskutsun päiväyksestä alkaen.
7. Käsitellään tilinpäätös 30.9.2024
8. Käsitellään toimintakertomus tilikaudelta 1.10.2023-30.9.2024
9. Käsitellään tilintarkastuskertomus
10. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
11. Päätetään vastuuvapauden myöntämisestä hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
12. Päätetään taseen mukaisen voiton tai tappion jakamisesta
13. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
Nykyiset palkkiot: Tilintarkastajalle maksetaan hyväksytyyn laskun mukaan.

Hallituksen puheenjohtajalle on maksettu kokouspalkkiona 250 € ja jäsenille 150 € kokoukselta ja että lisäksi hallituksen jäsenten matkakulut korvataan Valtion matkustussäännön ja Verohallinnon verovapaiden kulukorvausten mukaisesti ilman päivärahoja.
14. Päätetään hallituksen jäsenmäärä (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet
Nykyinen hallitus: Leo Järvinen, Ari Silfvenius, Pekka Paatero, Jari Haverinen.
15. Valitaan tilintarkastaja ja varamies tai tilintarkastusyhteisö
Nykyiset: Varsinainen tilintarkastaja Jarno Kuusisto ja varatilintarkastaja Jussi Pohjaranta.
16. Päätetään talousarviosta ja yhtiö- ja rahoitusvastikkeista
Esitys:
 - hoitovastike 31.3.2025 asti 12,60 € / m² / kk
 - kokonaiset huoneistot 46,0 m² 579,60 € / kk
 - partner huoneistot 1/6 96,60 € / kk
 - kokonaiset huoneistot 53,0 m² 667,80 € / kk
 - partner huoneistot 1/6 111,30 € / kk
 - kokonaiset huoneistot 53,5 m² 674,10 € / kk
 - partner huoneistot 1/6 112,35 € / kk

- hoitovastike 1.4.2025 alkaen 12,50 € / m² / kk
 - kokonaiset huoneistot 46,0 m² 575,00 € / kk
 - partner huoneistot 1/6 95,83 € / kk
 - kokonaiset huoneistot 53,0 m² 662,50 € / kk
 - partner huoneistot 1/6 110,42 € / kk
 - kokonaiset huoneistot 53,5 m² 668,75 € / kk
 - partner huoneistot 1/6 111,46 € / kk

- rahoitusvastike 31.3.2025 asti 12,70 € / osake / kk
 - kokonaiset huoneistot 685,80 € / kk
 - partner huoneistot 1/6 114,30 € / kk

- rahoitusvastike 1.4.2025 alkaen 12,00 € / osake / kk
 - kokonaiset huoneistot 648,00 € / kk
 - partner huoneistot 1/6 108,00 € / kk

17. Päätetään yhtiön pitkäaikaisen lainan takaisinmaksun rahastoisesta Hallitus esittää, että osakkaiden mahdollisesti tilikauden aikana tekemät ylimääräiset lainaosuussuoritukset / kertasuoritukset rahastoidaan lainanlyhennysrahastoon. Ja että rahoitusvastikkeen muodossa lainan suunnitelman mukaisia lyhennyksiä varten kerättävät lyhennysosuudet tuloutetaan yhtiön kirjanpidossa, eikä niitä rahastoida.

18. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 14 §
14 § Nyt:

14 § Huoneistojen kunnossapito
Huoneistojen kunnossapidosta ja kunnossapidon toimista sovitaan kiinteistöosakeyhtiön tekemässä huoltosopimuksessa ja osakkeenomistajan ja operaattoriyhtiön välisessä operaattorisopimuksessa. Mikäli huoneistojen kunnostaminen edellyttää sitä, että huoneistoa ei kunnostamisen aikana voida käyttää asumiseen, on osakkeenomistajan annettava huoneisto tämän kunnostamisen ajaksi yhtiön käyttöön veloituksetta.

Lomahuoneistojen perusvarustus ja perusirtaimisto ovat kiinteistöosakeyhtiön omaisuutta, jonka kunnosta ja uusimisesta kiinteistöyhtiö vastaa kattaaen 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.

Edellä tässä 14 §:ssä mainittu koskee A- ja B-sarjan osakkeita.

14 § Muutosehdotus, 2. kappaleeseen, alleviivattuun kohtaan:

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.

19. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 15 §

15 § Nyt:

15 § Lomahuoneiston ottaminen yhtiön haltuun
Hallitus voi päättää lomahuoneiston haltuunotosta yhtiölle asunto-
osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 8 luvun 2 §:n tarkoittamalla
tavalla, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä
yhtiövastikkeita tai rahoitusvastikkeita, huoneistoa käytetään
operaattorisopimuksen tai yhtiöjärjestyksen vastaisesti, tai
huoneistossa vietetään häiritsevää elämää.
Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:ssä säädetystä poiketen yhtiön ei
tarvitse antaa osakkeenomistajalle varoitusta huoneiston
mahdollisesta haltuunotosta kirjallisesti ennakoon.

Hallituksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on
annettava osakkeenomistajalla tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen
tekemisestä. Tiedoksianto voi tapahtua tavallisella kirjeellä tai
kirjatulla kirjeellä. Kirjatun kirjeen sekä tavallisen kirjeen
katsotaan saapuvan vastaanottajalle seitsemän päivän sisällä
lähetyksestä, jos kirje on lähetetty osakerekisteriin merkittyyn
osoitteeseen. Huoneiston haltuunotto on voimassa niin kauan kuin
osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita kiinteistöyhtiötä
kohtaan, olivat kyseiset vastikkeet sitten ne joiden perusteella
huoneiston on otettu haltuun tai sellaisia, jotka ovat erääntyneet
sen jälkeen. Kiinteistöyhtiön ei tarvitse uusien
haltuunottoilmoitusta ensimmäisen haltuunottoilmoituksen jälkeen,
paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan
omassa käytössä.

Haltuun otettu huoneisto pyritään vuokraamaan. Yhtiöllä on oikeus
periä vuokrasta haltuun ottamisesta ja vuokraamisesta aiheutuneet
kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet
kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-
erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassa
olon aikana. Yli jäävä osa on viivytyksettä tilitettävä
osakkeenomistajalle. Jos rästejä ei saada katettua vuokratulolla,
peritään niitä edelleen osakkeenomistajalta ja haltuunotto jää
voimaan.

Muutosehdotus 15 §:

15 § 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 tarkoitetulla tavalla suorittanut maksamattomat vastikkeet ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, hallintaanotto päättyy vasta vuokrauksen jälkeen.

20. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 16 §

16 § Nyt:

16 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyönnistä
Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista siten kuin asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 3 luvun 7 §:ssä on määrätty. Uuden omistajan vastuuta edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta sovelletaan yhtiössä siten, että vastikkeessa huomioidaan yhtiöjärjestyksen 10 - 12 §:ien mukaiset vastikkeet, jotka koskevat edellistä viittä - kuukautta riippumatta siitä mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso.

16 § Muutosehdotus:

16 § 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 15 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 10-12 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.

21. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 19 §

19 § Nyt:

19 § Toiminimen kirjoittaminen
Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin. Yhtiön hallitus voi päättää tarpeen mukaan prokuran antamisesta yksittäisille henkilöille.

19 § Muutosehdotus:

19 § Toiminimen allekirjoittaminen

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

22. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 22 §

22 § Nyt:

22 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä maaliskuun 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
- päätettävä pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksun rahastoimisesta, mikäli yhtiöllä on pitkäaikaisia lainoja
- käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat

Jos osakkeenomistaja haluaa esittää asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi, siitä on kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle ennen kokouskutsun laatimista.

22 § 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 muutoksesta kohtaan 23 §

23 § Nyt:

23 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu sekä varsinaiseen yhtiökokoukseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä kutsu edellä mainittuja aikamääreitä noudattaen kirjallisesti postitse tai sähköpostitse osakkaiden osakeluetteloon merkittäviksi ilmoittamiin osoitteisiin.

23 § Muutosehdotus:

23 § Kutsu yhtiökokoukseen

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.

24. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 25 § ja pykälän siirtämisestä kohtaan

26 §

25 § Nyt:

25 § Sovellettava laki

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia sekä asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 8 luvun määräyksiä ja asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaisia määräyksiä.

26 § Muutosehdotus:

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia

25. Päätetään uudesta pykälästä 25 § yhtiöjärjestykseen

25 § 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