

YHTIÖJÄRJESTYS NAANTALIN KYLPYLÄNRANTA OY

Y-tunnus 1711966-5

1. TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Naantalin Kylpylänranta Oy, englanninkielinen rinnakkaistoiminimi Naantali Spa Beach Ltd. Yhtiön aputoiminimi on Holiday Club Naantali Residence.

2. KOTIPAIKKA

Yhtiön kotipaikka on Naantali.

3. TOIMIALA

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Naantalin kaupungin 10. kaupunginosan 10 korttelin tonttia nro 4 sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevaa majoitusrakennusta, rakennelmia, koneita ja laitteita. Majoitusrakennuksessa sijaitsevat huoneistot, joiden hallintaan A-osakkeet oikeuttavat, on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittavaksi tässä yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyllä viikko-osakeperiaatteella. Majoitusrakennuksessa sijaitsevat huoneistot, joiden hallintaan B-osakkeet oikeuttavat, on varattu asuin- tai hotellikäyttöön. Myös A-osakkeet ovat asuin- tai hotellikäytössä, kunnes ne myydään viikko-osakkeiksi ja otetaan viikko-osakekäyttöön. Kiinteistössä toimii pysäköintilaitos, jota hallinnoidaan T-osakkeilla. Kiinteistössä harjoitettavan ravintola-, kokous- ja myyntitoiminnan tiloja hallinnoidaan R-osakkeilla. Yhtiö voi toimintaansa varten omistaa osakkeita ja arvopapereita sekä toimintaansa varten tarvittavia kiinteistöjä ja laitoksia. Yhtiö voi myös vuokrata huoneistoja.

4. TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

5. YHTIÖN OSAKEPÄÄOMA 3A OSAKKEEN NIMELLISARVO

Yhtiön vähimmäisosakepääoma on kahdeksantuhatta (8.000) euroa ja enimmäisosakepääoma kaksitoistamiljoonaa (12.000.000) euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta.

Yhtiöllä on erilajisia osakkeita, jotka jakaantuvat A-, B-, T- ja R-sarjan osakkeisiin. Eri sarjan osakkeet eroavat toisistaan yhtiöjärjestyksestä ilmenevällä tavalla. A-sarjan osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa. B-sarjan osakekirjat painatetaan osakekirjojen turvapainoon erikoistuneessa kirjapainossa omistajan niin halutessa.

Painatuskuluista vastaa aina osakkeen omistaja.

6. OSAKKEIDEN HALLINTAOIKEUS

A-osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja joiden tunnus on

610101-610152

610201-610252

610301-610352
 610401-610452
 610501-610552
 610601-610652
 610701-610752
 610801-610852
 610901-610952
 611001-611052

620101-620152
 620201-620252
 620301-620352
 620401-620452
 620501-620552
 620601-620652
 620701-620752
 620801-620852
 620901-620952
 621001-621052

630101-630152
 630201-630252
 630301-630352
 630401-630452
 630501-630552
 630601-630652
 630701-630752
 630801-630852
 630901-630952
 631001-631052

640101-640152
 640201-640252
 640301-640352
 640401-640452
 640501-640552
 640601-640652
 640701-640752
 640801-640852
 640901-640952
 641001-641052

ja niissä olevaa irtaimistoa ja muuta niihin kuuluvaa,
 lomanvieron yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta.

T-osakkeet tuottavat oikeuden hallita tunnuksella T-merkittyjä
 pysäköintilaitoksen autopaikkoja kiinteistössä sijaitsevassa
 pysäköintilaitoksessa. R-osakkeet tuottavat oikeuden hallita
 tunnuksella R-merkittyä ravintola-, kokous- ja myyntitilaa.

Yhtiön osaketunnukset ovat:

Huon.	Huoneisto		P-ala	Osakk.	Osakk.
nro	selitelmä	krs		lkm	nrot

6101	2h+k	1	85	51	610101-610152
6102	1h+k	1	33,5	51	610201-610252
6103	1h+k	1	33,5	51	610301-610352
6104	1h+k	1	33,5	51	610401-610452
6105	1h+k	1	33,5	51	610501-610552
6106	1h+k	1	33,5	51	610601-610652
6107	1h+k	1	33,5	51	610701-610752
6108	2h+k	1	54	51	610801-610852
6109	1h+k	1	33,5	51	610901-610952
6110	2h+k	1	80	51	611001-611052
6201	2h+k	2	85	51	620101-620152
6202	1h+k	2	33,5	51	620201-620252
6203	1h+k	2	33,5	51	620301-620352
6204	1h+k	2	33,5	51	620401-620452
6205	1h+k	2	33,5	51	620501-620552
6206	1h+k	2	33,5	51	620601-620652
6207	1h+k	2	33,5	51	620701-620752
6208	2h+k	2	54	51	620801-620852
6209	1h+k	2	33,5	51	620901-620952
6210	2h+k	2	80	51	621001-621052
6301	2h+k	3	85	51	630101-630152
6302	1h+k	3	33,5	51	630201-630252
6303	1h+k	3	33,5	51	630301-630352
6304	1h+k	3	33,5	51	630401-630452
6305	1h+k	3	33,5	51	630501-630552
6306	1h+k	3	33,5	51	630601-630652
6307	1h+k	3	33,5	51	630701-630752
6308	2h+k	3	54	51	630801-630852
6309	1h+k	3	33,5	51	630901-630952
6310	2h+k	3	80	51	631001-631052
6401	2h+k	4	85	51	640101-640152
6402	1h+k	4	33,5	51	640201-640252
6403	1h+k	4	33,5	51	640301-640352
6404	1h+k	4	33,5	51	640401-640452
6405	1h+k	4	33,5	51	640501-640552
6406	1h+k	4	33,5	51	640601-640652
6407	1h+k	4	33,5	51	640701-640752
6408	1h+k	4	54	51	640801-640852
6409	1h+k	4	33,5	51	640901-640952
6410	2h+k	4	80	51	641001-641052
T 6501	pysäköintihallipaikka	0		12	T65001-65012
T 6502	pysäköintihallipaikka	0		12	T65013-65024
T 6503	pysäköintihallipaikka	0		12	T65025-65036
T 6504	pysäköintihallipaikka	0		12	T65037-65048
T 6505	pysäköintihallipaikka	0		12	T65049-65060
T 6506	pysäköintihallipaikka	0		12	T65061-65072
T 6507	pysäköintihallipaikka	0		12	T65073-65084
T 6508	pysäköintihallipaikka	0		12	T65084-65096
T 6509	pysäköintihallipaikka	0		12	T65097-65108
T 6510	pysäköintihallipaikka	0		12	T65109-65120
T 6511	pysäköintihallipaikka	0		12	T65121-65132
T 6512	pysäköintihallipaikka	0		12	T65133-65144

T 6513	pysäköintihallipaikka	0	12	T65145-65156
T 6514	pysäköintihallipaikka	0	12	T65157-65168
T 6515	pysäköintihallipaikka	0	12	T65169-65180
T 6516	pysäköintihallipaikka	0	12	T65181-65192
T 6517	pysäköintihallipaikka	0	12	T65193-65205
T 6518	pysäköintihallipaikka	0	12	T65206-65216
T 6519	pysäköintihallipaikka	0	12	T65217-65228
T 6520	pysäköintihallipaikka	0	12	T65229-65240
T 6521	pysäköintihallipaikka	0	12	T65241-65252
T 6522	pysäköintihallipaikka	0	12	T65253-65264
T 6523	pysäköintihallipaikka	0	12	T65265-65276
T 6524	pysäköintihallipaikka	0	12	T65277-65288
T 6525	pysäköintihallipaikka	0	12	T65289-65300
T 6526	pysäköintihallipaikka	0	12	T65301-65312
T 6527	pysäköintihallipaikka	0	12	T65313-65324
T 6528	pysäköintihallipaikka	0	12	T65325-65336
T 6529	pysäköintihallipaikka	0	12	T65337-65348
T 6530	pysäköintihallipaikka	0	12	T65349-65360
T 6531	pysäköintihallipaikka	0	12	T65361-65372
T 6532	pysäköintihallipaikka	0	12	T65373-65384
T 6533	pysäköintihallipaikka	0	12	T65385-65396
T 6534	pysäköintihallipaikka	0	12	T65397-65408
T 6535	pysäköintihallipaikka	0	12	T65409-65420
T 6536	pysäköintihallipaikka	0	12	T65421-65432
T 6537	pysäköintihallipaikka	0	12	T65433-65444
T 6538	pysäköintihallipaikka	0	12	T65445-65456
T 6539	pysäköintihallipaikka	0	12	T65457-65468
T 6540	pysäköintihallipaikka	0	12	T65469-65480
R 6600	ravintola-, kokous-, myyntitila	1	200	R6601-6800

Osakkeiden
lukumäärä 2720 osaketta

A-sarjan osakkeiden numeroinnissa, jotka oikeuttavat 1. ja 2. kerroksessa olevien huoneistojen hallintaan, ei ole osaketta, jonka kaksi (2) viimeistä numeroa ovat 51. A-sarjan osakkeiden numeroinnissa, jotka oikeuttavat 3. ja 4. kerroksissa olevien huoneistojen hallintaan, ei ole osaketta, jonka kaksi (2) viimeistä numeroa ovat 50. Viikko n:o 51 on huoltoviikko 1. ja 2. kerroksen huoneistoissa, viikko n:o 50 on huoltoviikko 3. ja 4. kerroksen huoneistoissa. Huoltoviikkojen aikana A-huoneistossa tehdään vuotuisen huollon ja ylläpidon edellyttämät työt.

Muunnettaessa B-sarjan osakkeita A-sarjan osakkeiksi, mitätöidään huoltoviikon osake. Tällöin A-sarjan osakkeiden numeroinnissa, jotka oikeuttavat 1. ja 2. kerroksessa olevien huoneistojen hallintaan, mitätöidään osake, jonka kaksi (2) viimeistä numeroa ja 51 ja A-sarjan osakkeiden numeroinnissa, jotka oikeuttavat 3. ja 4. kerroksissa olevien huoneistojen hallintaa, mitätöidään osake, jonka kaksi (2) viimeistä numeroa ovat 50. B-sarjassa huoneistoa kohti on 52 osaketta ja A-sarjassa 51 osaketta.

Yhtiön hallintaan jäävät muut kuin edellä luetellut tilat ja

tekniset tilat.

Kukin A-osake tuottaa hallintaoikeuden huoneistotunnusta ja osakenumeroa vastaavaan huoneistoon, niin ikään osakenumeroa vastaavan kalenteriviikon ajan siten, että käyttöoikeus alkaa kyseistä kalenteriviikkoa edeltävänä perjantaina klo 16 ja päättyy ko. kalenteriviikon perjantaina klo 11. Hallitus voi tarvittaessa päättää edellä mainittujen määräaikojen väliaikaisesta muutoksesta esim. huoneistojen tai kiinteistön huolto- ja siivoustyön niin vaatiessa.

A-osakkeen kaksi (2) viimeistä numeroa osoittavat sen kalenteriviikon, jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan edellä määritellyn mukaisesti A-huoneistotunnuksella merkittyä huoneistoa.

Viikon 52 ylittävä aika (vko 53) ja siitä saatava tuotto käytetään yhtiön hyväksi.

B-sarjan osakkeenomistajan vaatimuksesta ja kirjallisella ilmoituksella yhtiön hallitukselle, B-osake muutetaan A-osakkeeksi. Hallitus kirjaa muutokset välittömästi ja huolehtii muutetun osakkeen vastikkeen perinnästä yhtiöjärjestyksessä määrättyllä tavalla. Yhtiökokous päättää yhtiöjärjestyksen muuttamisesta siten, että huoneistoluettelo vastaa tehtyjä B-osakkeen muutoksia A-osakkeiksi.

B-osakkeen muuttaminen A-osakkeeksi edellyttää, että huoneiston ja sen kalustuksen laatu ja määrä vastaavat muiden A-osakkeiden huoneistojen ja niiden kalustuksen laatua ja määrää.

A-sarjan osakkeet voidaan muuttaa takaisin B-sarjan osakkeiksi samassa järjestyksessä kuin edellä on määrätty B-osakkeiden muuttamisesta A-osakkeiksi, jos kaikki yhden huoneiston hallintaan oikeuttavat A-sarjan osakkeet ovat saman omistajan hallussa. Muutoksen kustannuksista vastaa muutospyyntön tekevä A-sarjan omistaja.

B-osakkeiden osakekirja on pidettävä yhtenäisenä. Osakekirjan osakesarjaa ei missään olosuhteissa voi myydä erillisinä sarjasta, ellei B-sarjan osakkeita ole edellä sanotun mukaisesti kirjattu A-sarjan osakkeiksi. Vastoin tätä kieltoa tehty luovutus on mitätön yhtiötä kohtaan.

7. RAKENNUSRAHASTO

Yhtiöllä voi olla rakennusrahasto. Yhtiöllä voi olla uudisrakennuksen ja/tai -rakennelman rakentamista, myöhempää peruskorjausta sekä myös muita tarkoituksia varten rahastoja.

8. YHTIÖVASTIKKEET

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden, joka jakaantuu perusvastikkeeseen ja palveluvastikkeeseen. B- T- ja R-sarjan osakkeenomistajat maksavat perusvastikkeen sekä A-sarjan osakkeenomistajat perusvastikkeen ja palveluvastikkeen siten kuin tässä 8 §:ssä jäljempänä määrätään.

Perusvastike

Perusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kohteen perushoitokulut ja kiinteät ylläpitokulut kuten maanvuokra, huoneiston hallinnon, huollon, vuosikorjausten kulut, ulkoalueiden kesä- ja talvihoito, lämpö, käyttösähkö, vesi, jätehuolto, siivous, televisiolut, televisioleasingmaksut, pay-tv lisenssi ja ylläpitomaksut, puhelimen ylläpitomaksut, verot ja julkisoikeudelliset maksut sekä muun viikoittaisesta asumisesta riippumattomat ylläpitokulut.

Perusvastike lasketaan ensin huoneistokohtaisesti 6 §:ssä mainitun kunkin huoneiston huoneistopinta-alan mukaan yhdelle vuodelle ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että yhdeltä osakkeelta peritään vastike, joka on 1/51 osa sen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan osake oikeuttaa eli jaetaan huoneiston viikko-osakkeiden lukumäärällä. T-sarjan ja R-sarjan osakkeenomistajat vastaavat hallinnoimiensa tilojen käyttö- ja ylläpitokuluista sekä huolehtivat, että tiloista ei synny yhtiölle kulurasitteita. T- ja R-sarjan osakkeiden omistajat osallistuvat kuitenkin kiinteistön ylläpitokustannuksiin maksamalla jyvitetyn osuuden perusvastikkeella tuotettavista kuluista sekä perusparannus- tai uudelleen rakentamiskuluista. T-sarjan osakkeenomistajat maksavat perusvastikekuluista yhteensä 2,5 % ja vastike jaetaan T-osakkeille niiden keskinäisen lukumäärän suhteessa. R-sarjan osakkeenomistajat maksavat perusvastikekuluista yhteensä 0,2 % ja vastike jaetaan R-osakkeille niiden keskinäisen lukumäärän suhteessa.

Palveluvastike

Palveluvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kaikki lomahuoneistossa yhtiölle aiheutuvat perushoitovastikemenoihin kuulumattomat lisämenot kuten vastaanottopalveluiden kulut, A-osakkeiden isännöintikulut, pysäköintilaitoksen veloitukset sekä huoneistojen varusteiden, tekstiilien, viherkasvien huolto ja hoito, veden, pesulapalveluiden, siivouspalveluiden, kulutustarvikkeiden kuten pesuaineiden, talous- ja WC-papereiden, vaihtotavaroiden ym. asumisen aiheuttamat menot sekä muut palveluvastikkeella katettavat, edellä mainitun luonteiset kulut.

Palveluvastike lasketaan 6 §:ssä mainitun todellisen huoneistokohtaisen pinta-alan mukaan yhdelle vuodelle ja jaetaan kunkin huoneiston osalta viikko-osakkeiden lukumäärällä (51).

Vastaanottopalvelun ja isännöinnin kulut sekä pysäköintilaitoksen veloitukset lasketaan kuitenkin pinta-alan sijaan jakamalla nämä kulut A-osakkeiden kappalemäärän mukaan yhtä suurin osuuksin kullekin A-osakkeelle.

Sellainen A-osake, joka on siirtynyt ensimmäiseltä omistajalta kaupan, lahjan tai muun siirron myötä eteenpäin ja siirtyneelle viikolle on annettu viikon käyttöoikeus, on velvollinen maksamaan palveluvastiketta. A-sarjan osakkeelta aletaan periä

palveluvastiketta vasta, kun huoneistoa aletaan käyttämään viikko-osakkeena. Sen jälkeen kun A-osake on otettu viikko-osakejärjestelmän käyttöön, maksetaan palveluvastike kaikilta niiltä viikoilta, jolloin huoneistoa on osittainkin käytetty. A-osakkeen käytöksi luetaan myös RCI talletus.

Rahoitusvastike

Rahoitusvastikkeella katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

Rahoitusvastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiökokous noudattamalla perusvastiketta koskevia määräyksiä.

Osakkeenomistaja on oikeutettu maksamaan yhtiölle hänen osakkeisiinsa kohdistuvan osuuden yhtiön lainoista. Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallituksella on oikeus määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruus.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen.

Lainaosuussuoritukset on määrättävä siten, että osuus suorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko laskettuna siihen päivään asti, jolloin yhtiö osasuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiölainoja osasuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

9. ARVONLISÄVEROVASTIKE

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman viikkoloma-osakkeen 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 viikkolomaosakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt.

Mikäli yhtiölle aiheutuisi veroseuraamuksia sen johdosta, että viikkolomaosake, 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 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 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 viikkolomaosakkeen 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 osakkeiden kulloisellakin haltijalla, jonka hallitseman viikkoloma-osakkeen osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

10. VAIHTOJÄRJESTELMÄÄN LIITTYMINEN

A-osakkeet voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestelmän

lomakohteiksi, jolloin A-sarjan osakkeiden omistajat sitoutuvat noudattamaan jäsenyyteen liittyviä velvoitteita.

Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa, on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa A-huoneistot ja niiden hoitoon liittyvät palvelut vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

11. OSAKKAAN KORVAUSVASTUU

A-sarjan osakkeiden omistajat ovat vastuussa yhtiölle siitä vahingosta, minkä osakkaan lomahuoneiston hallintaoikeuden käyttäjät voivat normaalin kulumisen lisäksi huoneistolle, sen kalusteille, varusteille tai palveluntuottajille aiheuttaa.

12. HUONEISTON HALTUUNOTTO

A-osake: Mikäli osakas jättää yhtiövastikkeensa maksamatta, seuraavaa hänen omistamaansa A-osakkeen tarkoittamaa huoneiston käyttöoikeutta ei luovuteta kyseisen osakkaan käyttöön, tai huoneiston, jota laiminlyönti koskee, käyttöoikeus otetaan yhtiön haltuun. Yhtiön hallitus päättää huoneiston hallintaan otosta. Näin yhtiön hallintaan tullutta huoneiston käyttö- tai hallintaoikeutta tarjotaan ensisijaisesti muille osakkaille hallituksen määrittelemillä ehdoilla.

B-osake: Mikäli osakas jättää yhtiövastikkeensa maksamatta tai huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa, tai jos huoneistossa vietetään pahantapaista elämää, tai jos osakkeenomistaja muutoin jättää noudattamatta, mitä järjestyksen säilyttämiseksi rakennuksessa on tarpeellista, eikä osakas ota ojentuakseen yhtiön hallituksen antamasta kirjallisesta varoituksesta, B-osakkeen huoneisto voidaan ottaa yhtiön haltuun.

Yhtiön hallituksella on oikeus, ellei rikkomus ole vähäinen, päättää, että huoneisto on määrätyksi ajaksi luovutettava yhtiön haltuun ja hoidettavaksi. Päätöksestä on osakkeenomistajalle annettava kirjallisesti tieto kolmenkymmenen päivän kuluessa päätöksenteosta lukien.

13. HALLITUS

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu viisi jäsentä.

A-sarjan osakkailta on oikeus yhtiökokouksessa nimetä hallitukseen aina yksi jäsen. B-sarjan osakkailta on vastaava oikeus. Muut hallituksen jäsenet valitsee yhtiökokous.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

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

Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

Hallitus ja sen nimeämät henkilöt valvovat yhtiön omaisuuden

ylläpitoa ja kuntoa sekä tämän yhtiöjärjestyksen ja yhtiölle vahvistettujen sääntöjen noudattamista.

Hallituksen jäsen valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

14. TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka ottaa ja erottaa hallitus. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallitusten päätösten ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

15. OIKEUS YHTIÖN TOIMINIMEN KIRJOITTAMISEEN

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

16. TILINTARKASTAJAT

Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan KHT- tai HTM-yhteisö, varatilintarkastajaa ei valita.

Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

17. YHTIÖKOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on lähetettävä osakkeenomistajille postitse tai sähköpostitse osakeluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiön tiedossa oleviin osoitteisiin aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään yksi viikko ennen kokousta.

18. VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on:

I esitettävä

1 tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen

2 tilintarkastuskertomus

II päätettävä

3 tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta

4 toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta

5 vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle

6 hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista

7 hallituksen jäsenten lukumäärästä

III vahvistettava

8 talousarvio seuraavaksi kalenterivuodeksi

9 määrättävä seuraavaksi kalenterivuodeksi vastikkeiden suuruus, joka osakkeenomistajien on hallitsemiensa huoneistojen käyttöoikeuksista yhtiölle suoritettava

10 vahvistettava seuraavaksi kalenterivuodeksi kiinteistöyhtiön säännöt

IV valittava

11 hallituksen jäsenet

12 tarvittaessa tilintarkastaja ja hänelle varamies
V käsiteltävä
13 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.

Jokaisella osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni.
Poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa asiamiehen
kautta.

Asioissa, joissa päätetään yksinomaan A-osakkeiden hallintaan
kuuluvien huoneistojen remontoinnista, kalustamisesta tai muista
sellaisista kuluista, jotka kohdentuvat vain A-osakkaiden
hallitsemiin huoneistoihin ja jotka peritään ylimääräisinä tai
muina vastikkeina yksin A-osakkeilta, päätösvaltaa käyttävät
A-osakkeiden omistajat. Samalla tavalla B, R ja T-osakkaiden
hallitsemiin huoneistoihin ja alueisiin tehtävistä vastaavista
kuluista päätösvaltaa käyttävät näiden osakesarjojen omistajat.

19. YLIMÄÄRÄINEN YHTIÖKOKOUS

Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemistä varten on
pidettävä hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi tai milloin
tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat
vähintään kymmenettä (1/10) osaa osakkeista, kokouksen pitämistä
ilmoittamansa asian käsittelemistä varten kirjallisesti
hallitukselta vaativat.

20. MUUT ASIAT

Tähän yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia.

