

Kysytty 31-03-2017. Voimassa 29-03-2017 lähtien
 YHTIÖJÄRJESTYS

1 § TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Caribia Spa Lodge 1.

2 § KOTIPAIKKA

Yhtiön kotipaikka on Turku.

3 § TOIMIALA

Yhtiön toimialana on omistaa, hallita ja ostaa Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia -nimisen yhtiön (y- tunnus 2753898-6) osakkeita ja kyseisillä osakkeilla hallittavia huoneistoja. Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia huoneistoja hallitaan tässä yhtiöjärjestyksessä määrättyllä tavalla. Yhtiön hallitus voi päätöksellään ostaa uusia Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia osakkeita. Yhtiökokous päättää tällöin yhtiöjärjestyksen muutoksesta siten, että kyseiset uudet osakkeet liitetään hallittavaksi samalla tavalla kuin yhtiön entuudestaan omistamia Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia osakkeita ja huoneistoja hallitaan. Yhtiö voi omistaa, hallita ja ostaa myös muiden yhtiöiden osakkeita sekä asuntoja ja maa-alueita.

4 § OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakepääoma on 2.500 euroa.

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

5 § OSAKKEET

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribia huoneistoja (joita hallitaan Kiinteistö Oy:n omistamalla osakkeilla) ja niissä olevaa irtaimistoa ja muuta niihin kuuluvaa, lomanvieron yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta.

Kukin osake tuottaa numerojärjestyksensä mukaisen oikeuden hallita kalenteriviikoittain lomahuoneistoa. Hallinta alkaa viikoittain käyttöoikeuden edeltävän viikon perjantaina klo 18 ja päättyy seuraavana perjantaina klo 11.

Yhtiön osakkeiden lukumäärä on kuusisataaseitsemänkymmentäkuusi (676).

6 § HUONEISTOSELOSTUS

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

Huoneis- ton nu- mero	Ker- ros	Pinta- ala (m2)	Huoneistoseelite	Osakkeiden lukumäärä	Osakenumero
1101	1	51	2 mh + k + s + parveke	52	1101.1 - 1101.52
1108	1	51	2 mh + k + s + parveke	52	1108.1 - 1108.52
1110	1	39	1 mh + k + ph + parveke	52	1110.1 - 1110.52
1201	2	51	2 mh + k + s + parveke	52	1201.1 - 1201.52
1208	2	51	2 mh + k + s + parveke	52	1208.1 - 1208.52
1210	2	39	1 mh + k + s + parveke	52	1210.1 - 1210.52
1301	3	51	2 mh + k + s + parveke	52	1301.1 - 1301.52

1308	3	51	2 mh + k + s + parveke	52	1308.1 - 1308.52
1309	3	67,5	3 mh + k + s + parveke	52	1309.1 - 1309.52
1310	3	39	1 mh + k + s + parveke	52	1310.1 - 1310.52
1401	4	51	2 mh + k + s + parveke	52	1401.1 - 1401.52
1408	4	51	2 mh + k + s + parveke	52	1408.1 - 1408.52
1410	4	39	1 mh + k + ph + parveke	52	1410.1 - 1410.52

Lyhenteet: h = huone, k = keittiö, s = sauna, ph = pesuhuone

Yhteensä kolmetoista (13) huoneistoa, 631,5 m² ja 676 osaketta.

Osakkeen viimeinen numero osoittaa sen kalenteriviikon numeron, jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan huoneistotunnuksella merkittyä huoneistoa.

Viikko 51 on huoltoviikko, jonka aikana asunnoissa suoritetaan kaikki huollon peruskorjauksen edellyttämät työt. Kyseisen viikon hallintaan oikeuttavilta osakkeilta ei peritä yhtiövastiketta. Mikäli viikolla ei tehdä huoltotöitä, päättää yhtiön hallitus viikon käyttämisestä.

Viikko 53 kuuluu yhtiön hallintaan ja se liitetään aina vuokraustoimintaan. Siitä saatava tuotto käytetään yhtiön hyväksi.

7 § VUOKRAUS

Osakkeenomistajalla on oikeus vuokrata huoneistonsa toiselle henkilölle, mutta osakkeenomistaja on kuitenkin vastuussa kaikkien yhtiövastikkeiden suorittamisesta yhtiölle.

8 § YHTIÖVASTIKKEET

Yhtiökokous päättää vuosittain yhtiövastikkeen määrän, joka osakkeenomistajien on suoritettava yhtiölle. Yhtiövastike voi olla erisuuruinen eri kuukausina. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen. Vastikkeilla katetaan yhtiön kaikki kulut.

Yhtiövastikkeella katetaan kaikki Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribbean osakkeista johtuvat yhtiövastikemaksut. Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribbean osakkeiden yhtiövastikkeella katetaan yhtiön kiinteistöjen käytöstä ja ylläpidosta sekä mahdollisesta peruskorjauksesta aiheutuvat kulut, vesi- ja sähkökulut, vakuutusmaksut, kiinteistövero, jätehuoltokustannukset, ja huoneiston irtaimiston korjauksesta ja uusimisesta aiheutuvat kulut, tietoliikennekulut, piha-alueen huoltokulut sekä hallinnolliset kulut. Lisäksi yhtiövastikkeeseen lisätään viikkosiivous sekä pesulakulut ja kaikki yhtiön omat hallinnolliset kulut, kirjanpitokustannukset, vakuutusmaksut sekä muut vastaavanlaiset kulut, jotka syntyvät yhtiölle Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribbean vastikkeiden lisäksi.

Mikäli yhtiö päättää tehdä huoneistoissa remontteja, jotka eivät ole Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribbean yhtiökokouksen päätöksen mukaisia, eikä niitä siten kateta Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribbean yhtiövastikkeella, kuuluvat myös nämä kustannukset yhtiövastikkeeseen. Yhtiövastike on osakkeenomistajan maksettava huoneiston käytöstä riippumatta.

Vastike määräytyy ensin samalle kokonaiselle huoneistolle kunkin huoneiston pinta-alan perusteella käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen 6 §:ssä mainittujen huoneistojen pinta-aloja ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että osakas vastaa 1/51 osasta sen kokonaisen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan osake oikeuttaa. Toisin sanoen suuremman huoneiston osakekohtainen yhtiövastike on eri suuruinen kuin pienemmän huoneiston.

Osakkeenomistaja ei välttämättä voi käyttää omaa viikkoansa suurempien peruskorjausten ja huoltojen aikana. Tällaiset ylimääräiset huollot eivät vapauta omistajaa yhtiövastikkeen maksuvelvollisuudesta.

Yhtiövastikkeella katettavat peruskorjauskustannukset kohdistuvat kaikille osakkaille, vaikka kaikkia huoneistoja ei korjattaisi samanaikaisesti.

Lainaosuusvastike

Lainaosuusvastikkeella katetaan Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribbean pitkäaikaisia lainoja ja niiden korkokuluja, jotka kohdistuvat yhtiön omistamiin osakkeisiin ja tulevat tätä kautta yhtiön ja osakkeenomistajien vastattavaksi. Edellä mainitut kulut Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribian kerää yhtiöltä rahoitusvastikkeena. Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribbean pitkäaikaisten lainojen osuus siirtyy osakkeenomistajan vastattavaksi jakamalla Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribbean yhtiöjärjestyksen mukaisesti hallittavalle huoneistolle (huoneiston hallinta kokonaisuudessaan) kuuluva rahoitusvastike tämän yhtiöjärjestyksen mukaisille osakkeille, eli kullekin osakkeelle (pl. huoltoviikon hallintaan oikeuttavat osakkeet) kohdistuu 1/51 Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribbean yhtiöjärjestyksen mukaiselle huoneistolle kuuluvasta rahoitusvastikkeesta. Vastike voi olla erisuuruinen eri osakkeille ja huoneistoille.

Osakkeenomistaja ei ole oikeutettu maksamaan yhtiölle hänen osakkeisiinsa kohdistuvaa osuutta Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribbean lainoista kerralla pois tai ennaikaisesti, elleivät myös kaikki muut saman huoneiston 1/52 osaomistajat ole suostuvaisia maksamaan osuuttaan lainoista kerralla pois. Tällöin laina voidaan maksaa pois ainoastaan Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribbean määrääminä maksuaikoina ja siten kuin Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribbean yhtiöjärjestyksessä on määrätty. Muutoin lainaosuus erääntyy maksettavaksi kerran vuodessa, mutta yhtiö kerää lainaosuusvastikkeen yhtiön hallituksen päättämässä rytmissä.

Rahoitusvastike

Yhtiökokous voi päättää myös rahoitusvastikkeen keräämisestä. Rahoitusvastikkeella katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat yhtiön omista pitkäaikaisista lainoista.

Yhtiöön voidaan perustaa rahasto, jolle voidaan kerryttää pitkäaikaisten lainojen lyhennykset. Yhtiökokous päättää vuosittain kartutetaanko rahastoa kerättävillä rahoitusvastikkeilla.

Osakkeiden rahoitusvastikkeen suuruus määrätään samalla tavoin kuin

yhtiövastikkeen silloin, kun osuutta yhtiön lainoista ei ole suoritettu. Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeisiin kohdistuvan osuutensa yhtiön lainasta yhdellä kertaa hallituksen ilmoittamina ajankohtina.

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.

9 § OSAKKEIDEN OMISTAMINEN JA HALLINTA

Yhtiön toimialan mukaisesti yhtiö voi omistaa ja hallita muiden yhtiöiden tai yhtiön omia osakkeita ja osuuksia. Hallitus päättää osakkeiden hankkimisesta ja niiden hyödyntämisperiaatteista parhaaksi katsomallaan tavalla. Yhtiön hallituksen puheenjohtaja, hallitus tai hallituksen määräämä henkilö edustaa yhtiötä Kiinteistö Oy HC Villas Turun Caribbean yhtiökokouksessa sekä mahdollisissa muissa yhtiökokouksissa, jos yhtiö omistaa myös muiden yhtiöiden osakkeita.

10 § HUONEISTOON PÄÄSEMINEEN

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

11 § LOMAOSAKKEEN OTTAMINEN YHTIÖN HALLINTAAN

Hallitus voi päättää osakkeeseen liittyvän lomahuoneiston käyttöoikeuden pidättämisestä (hallintaanotto) yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita, huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen vastaisesti, tai huoneistossa vietetään häiritsevää elämää.

Yhtiön ei tarvitse antaa hallintaanotosta osakkeenomistajalle varoitusta kirjallisesti ennakoon. Hallituksen päätös lomaosakkeen ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle 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. Lomaosakkeen 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 tai vastikkeita, jotka ovat erääntyneet hallintaanoton jälkeen. Yhtiön ei tarvitse uusia hallintaanottoilmoitusta ensimmäisen hallintaanottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

Hallintaanotetulla osakkeella hallittava viikko pyritään vuokraamaan. Yhtiöllä on oikeus periä saadusta vuokratulosta sille hallintaan ottamisesta aiheutuneet kustannukset, kuten huoneiston vuokraamiskustannukset sekä osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet, mukaan lukien ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallintaanoton aikana. Yli jäävä osa vuokratulosta on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle. Jos vastikerästejä ei saada katettua vuokratulolla, peritään niitä edelleen osakkeenomistajalta ja hallintaanotto jää voimaan.

Kun osakkeenomistaja maksaa erääntyneet vastikkeet, puretaan lomaosakkeen hallintaanotto. Jos osakkeella hallittava viikko on kuitenkin tätä ennen ehditty vuokrata, ei osakkeenomistaja saa viikon käyttöoikeutta itsellensä, paitsi jos vuokralainen on kohtuudella siirrettävissä yhtiön toiseen huoneistoon.

12 § 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 lomaosakkeen ottamisesta yhtiön hallintaan on yhtiöjärjestyksen 11 §:n mukaisesti tehty, uusi omistaja saa osakkeella hallittavan viikon käyttöoikeuden maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin viikosta saatavaa vuokratuloa yhtiöjärjestyksen mukaan käytetään. Jos kyseinen viikko on kuitenkin vuokrattu, vuokraoikeus sitoo myös uutta omistajaa, ellei vuokralaisen siirto toiseen yhtiön huoneistoon ole kohtuudella suoritettavissa ilman kuluja yhtiölle.

Tilanteessa, jossa osakkeen osoittaman viikon käyttöoikeutta ei ole pidätetty yhtiölle vastikerästäien kattamiseksi, on uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta rajattu yhtiöjärjestyksen 8 §:n mukaisiin vastikkeisiin, jotka koskevat enintään edellistä kahtatoista (12) kuukautta riippumatta siitä, mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso. Uusi omistaja ei vastaa mahdollisista tätä ennen kertyneistä vastikerästeistä.

13 § LUNASTUSOIKEUS

Yhtiöllä on oikeus lunastaa osakkeenomistajan osake noudattaen osakeyhtiölain (624/2006) 15 luvun määräyksiä, mikäli osakkeenomistaja on olennaisesti rikkonut vastikkeenmaksuvelvoitettaan yhtiötä kohtaan. Olennaisena rikkomuksena pidetään kahden tai useamman vuoden vastikkeiden maksamattomuutta. Osakkeen lunastushinta vastaa edellisvuoden osakekohtaista perus- ja lainaosuusvastikkeen yhteenlaskettua suuruutta. Osakkeet voidaan lunastaa yhtiön jakokelpoisilla varoilla. Päätöksestä on osakkeenomistajalle annettava kirjallisesti tieto kolmenkymmenen päivän kuluessa päätöksenteosta lukien.

Yhtiön hallitus esittää osakkeiden lunastamista yhtiökokoukselle ja yhtiökokous päättää osakkeiden lunastamisesta. Lunastettujen osakkeiden edelleen myynnistä päättää hallitus. Hallitus realisoi osakkeet parhaaksi katsomallaan hinnalla ja tavalla.

14 § HALLITUS

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin,

hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään seitsemän (7) varsinaista jäsentä. Hallituksen toimikausi alkaa siitä yhtiökokouksesta, jossa hallitus on valittu ja päättyy valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

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. Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka kaikkien läsnä olleiden on allekirjoitettava.

Hallituksella on oikeus laatia alueen ja yhtiön omaisuuden hoitoa, huoltoa ja yleistä järjestystä säätelevät hoito- ja huoltosuunnitelmat sekä järjestyssääntö, joita osakkaat ja huoneistossa asuvat ovat velvollisia noudattamaan.

15 § TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

16 § EDUSTAMINEN

Yhtiötä edustavat hallituksen lisäksi hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin sekä hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä.

Hallitus voi antaa yhtiön palveluksessa oleville tai muille henkilöille oikeuden kirjoittaa yhtiön toiminimi yksin tai kaksi yhdessä.

17 § TILINTARKASTAJAT

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajaksi voidaan valita myös KHT- tai HTM-tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei valita. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

18 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi alkaa 1. syyskuuta ja päättyy 31. elokuuta.

19 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiökokouspaikkana voi kotipaikan lisäksi olla Helsinki tai Tampere. Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen,
2. tilintarkastuskertomus,

päätettävä

3. tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta,
4. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta,
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle,
6. hallituksen jäsenten lukumäärästä,
7. osakkeiden perusteella yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruudesta ja maksutavasta,
8. hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkioista,
9. talousarviosta ja sen vahvistamisesta,

valittava

10. hallituksen jäsenet,
11. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja

sekä käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi, on hänen ilmoitettava siitä kirjallisesti hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

20 § YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta heidän yhtiön osakelueluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa postitetuilla kirjeillä. Vaihtoehtoisesti kutsu julkaistaan hallituksen valitsemassa lehdessä aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta.

21 § ÄÄNIOIKEUS

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa asiamiehen kautta.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella ääntenemmistöllä, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai osakkeisiin liittyvän hallintaoikeuden muuttamisesta, jotka edellyttävät, että vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista päätöksiä kannattavat. Lisäksi määräenemmistövaatimusta on sovellettava osakeyhtiölain (624/2006) 5 luvun 27 §:n edellyttämissä tilanteissa.

Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

22 § MUUT ASIAT

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006).