

Kysytty 04-01-2018. Voimassa 22-12-2017 lähtien
 YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Airiston Kuunari Fastighets Ab ja kotipaikka Parainen.

2a § Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Paraisten kaupungin Västermälön kylässä sijaitsevaa tilaa Loma-Airisto IV, RN:o 1:69, pinta-alaltaan 3.070 m², Loma-Airisto V, RN:o 1:72, pinta-alaltaan 3.600 m² ja Loma-Airisto VI, RN:o 1:70 (parkkipaikka-alue), pinta-alaltaan 1.740 m² sekä omistaa ja hallita ko. tiloilla Loma-Airisto IV ja Loma-Airisto V sijaitseva lomarakennuksia, joissa asunnot ovat viikko-osakkeina omistajiensa käytössä.

2b § Lisäksi yhtiö omistaa ja hallitsee 2960 m² suuruista Paraisten kunnassa sijaitsevaa LOMA-AIRISTO III-nimistä kiinteistöä (kiinteistötunnus 445-521-1-68) sekä kiinteistöllä sijaitsevia huoltorakennuksia, laitteita, liittymiä ja tarpeistoa yhdessä Kiinteistö Oy Airiston Fregatti Fastighets Ab:n ja Kiinteistö Oy Airiston Kutteri Fastighets Ab:n kanssa.

3 § Yhtiön osakepääoma on yhdeksänkymmentäkolmetuhattakuusisataa (93.600) markkaa jaettuna 936:een sadan (100) markan suuruiseen määrätuille henkilöille asetettuun osakkeeseen.

4 § Yhtiön osakkeenomistajilla on oikeus saada pysyvään hallintaansa yhtiön omistamat lomarakennukset niihin kuuluvine mukavuuksineen seuraavassa luettelossa määrätyllä tavalla.

Kukin osake tuottaa numerojärjestyksensä mukaisen oikeuden hallita kalenteriviikoittain loma-asuntoa. Hallinta alkaa viikoittain edellisen viikon perjantaina klo 15.00 ja päättyy seuraavan viikon perjantaina klo 11.00.

Kunkin huoneiston viikon 52 hallintaan oikeuttava osake sisältää oikeuden mahdollisen viikon numero 53 hallintaan sekä velvollisuuden suorittaa yhtiövastiketta viikon 53 osalta siten kuin yhtiöjärjestyksessä on määrätty.

Loma-asunnon tunnus	Huoneistoala m ²	Osakkeiden numerot	Huoneiston hallinta kalenteriviikosta 1 kalenteriviikkoon 52
1/A (16)	68,5	001-052	01 - 52
1/B (17)	68,5	053-104	01 - 52
2/A (18)	68,5	105-156	01 - 52
2/B (19)	68,5	157-208	01 - 52
3/A (20)	68,5	209-260	01 - 52
3/B (21)	68,5	261-312	01 - 52
4/A (22)	68,5	313-364	01 - 52
4/B (23)	68,5	365-416	01 - 52
5/A (24)	54,0	417-468	01 - 52
5/B (25)	53,5	469-520	01 - 52
6/A (26)	54,0	521-572	01 - 52
6/B (27)	53,5	573-624	01 - 52
7/A (28)	54,0	625-676	01 - 52
7/B (29)	53,5	677-728	01 - 52

8/A	(30)	54,0	729-780	01 - 52
8/B	(31)	53,5	781-832	01 - 52
9/A	(32)	54,0	833-884	01 - 52
9/B	(33)	53,5	885-936	01 - 52

18 asuntoa 1.085,5 m² yht. 936 osaketta

Jokaisessa asunnossa on makuuparvi ja kylmä varastotila. Yhtiön välittömään hallintaan jää jäteväja.

Yhtiö omistaa 2b §:ssä mainitun alueen ja rakennukset alueen muiden yhtiöiden kanssa yhdessä kokonaisvuodepaikkamäärien suhteessa.

5 § Yhtiökokous määrää vuosittain seuraavan vuoden vastikkeiden suuruudet, jotka osakkeenomistajien on hallitsemistaan loma-asunnoista yhtiölle suoritettava. Vastikkeiden suoritusperusteena on kunkin lomahuoneiston huoneistoala. Vastikkeiden maksuajan ja maksutavan sekä viivästyskoron määrää yhtiön hallitus. Kiinteistöyhtiön rakennusten huoltoviikosta, vko 45, ei peritä yhtiövastiketta. Vastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa vastaanottopalveluista, kiinteistöjen ja huoneistojen kiinteistä ylläpitokustannuksista ja viikoittaisesta asumisesta aiheutuvat kustannukset. Mahdollisesta viikosta 53 peritään vastike kuten muistakin viikoista.

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle lomahuoneistojen huoneistoalan mukaan laskettavan osuuden yhtiön lainoista. Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruus on jäljellä olevan lainaosuuden suuruisen. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä mainituista lainoista aiheutuneista menoista.

6 § Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa, on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa yhtiön loma-asunnot vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

7 § Osakkeenomistajalla on oikeus vuokrata huoneistonsa toiselle henkilölle, mutta osakkeenomistaja on kuitenkin vastuussa viikkovastikkeensa suorittamisesta yhtiölle.

8 § Osakkeenomistajat ovat vastuussa yhtiölle siitä vahingosta, minkä he normaalin kulumisen lisäksi rakennukselle, loma-asunnolle tai loma-asunnon kalusteille tai varusteille aiheuttavat. Yhtiön tulee kuitenkin korjauttaa lämpö-, vesi- ja viemärijohdot, jotka olivat loma-asunnossa, kun se luovutettiin osakkeenomistajalle tai jotka yhtiö myöhemmin loma-asuntoon asentaa.

9 § Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään viisi jäsentä.

Hallituksen toimikausi päättyy vaalia ensiksi 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, puheenjohtajan vaalissa kuitenkin arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka kaikkien läsnäolleiden on allekirjoitettava.

10 § Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka nimittää hallitus. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

11 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat yhtiön toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä sekä se tai ne henkilöt, jotka hallitus siihen valtuuttaa.

12 § Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

13 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

14 § Saadakse osallistua ja voidakseen käyttää äänioikeuttaan yhtiökokouksessa osakkeenomistajan on ilmoitauduttava yhtiölle kokouskutsussa mainitulla tavalla ja määrääjassa. Kutsu yhtiökokoukseen ja tiedonannot osakkeenomistajille lähetetään näiden osakasluetteloon ilmoittamiin osoitteisiin ja/tai julkaistaan hallituksen valitsemassa valtakunnallisessa lehdessä aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen kutsussa mainittua viimeistä yhtiökokoukseen ilmoittautumispäivää. Vaihtoehtoisesti yhtiökokouskutsu voidaan toimittaa osakkeenomistajalle käyttämällä sähköisiä tiedonsiirtovälineitä, esimerkiksi sähköpostia, jos yhtiön tiedossa on kyseinen yhteystieto. Kutsut voidaan toimittaa eri tavoin eri osakkeenomistajille riippuen siitä mitkä yhteystiedot ovat yhtiön tiedossa. Viimeinen ilmoittautumispäivä yhtiökokoukseen on aikaisintaan seitsemän ja viimeistään kaksi päivää ennen yhtiökokousta

Yhtiökokous voidaan pitää yhtiön kotipaikan lisäksi myös Helsingissä, Tampereella tai Turussa.

15 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä.

Kokouksessa 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. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista

vahvistettava

8. talousarvio seuraavaksi kalenterivuodeksi
9. määrättävä seuraavaksi kalenterivuodeksi sen vastikkeen suuruus, joka osakkeenomistajien on hallitsemastaan lomahuoneistosta suoritettava

valittava

10. hallituksen jäsenet
11. tilintarkastaja ja tarvittaessa hänelle varamies, mikäli valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varamiestä tarvitse valita.

käsiteltävä

12. 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.

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

17 § Hallitus voi päättää osakkeeseen liittyvän lomahuoneiston käyttöoikeuden pidättämisestä (hallintaanotto) yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeitä, 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 vastikkeitä 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.

18 § 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 vastikerästien 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.

19 § HUONEISTOON PÄÄSEMINEN

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla sekä hallituksen tai toimitusjohtajan 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 osakkeenomistajalla ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys, tai laatu sitä estä.

20 § MUUTOKSET

Osakkeenomistajalla ei ole oikeutta tehdä muutoksia huoneistoon.

21 § Mikäli tässä yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä, noudatetaan voimassa olevia osakeyhtiöistä annettujen lakien säännöksiä.

