

KIINTEISTÖ OY KELOTIRRO
YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Kelotirro ja kotipaikka Inari.

2 § Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Inarin kunnassa Laanilan valtionmaalla Kaunispään rakennuskaava-alueessa korttelissa 43 sijaitsevaa noin 9.089,9 m²:n suuruista rakennuspaikkaa NRO 2 sekä omistaa ja hallita rakennuspaikalle rakennettavia rakennuksia, joiden yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on vapaa-ajan viettoon tarkoitettuja huoneistoja.

3 § Yhtiön osakepääoma on kahdeksantuhattayhdeksänsataaseitsemänkymmentä (8.970) euroa jaettuna tuhanteen neljäänkymmeneen (1040) 8,625 euron nimellisarvoiseen osakkeeseen.

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

4 § Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja rakennuksissa seuraavasti:

Huon. nro	Tyyppi	m ²	Osakk. lkm	Osakkeiden nrot
A 1	4h+tupa+sa	82,0	52	A1.1 - A1.52
A 2	3h+tupa+sa	67,5	52	A2.1 - A2.52
A 3	3h+tupa+sa	67,5	52	A3.1 - A3.52
A 4	4h+tupa+sa	82,0	52	A4.1 - A4.52
B 5	4h+tupa+sa	82,0	52	B5.1 - B5.52
B 6	3h+tupa+sa	67,5	52	B6.1 - B6.52
B 7	3h+tupa+sa	67,5	52	B7.1 - B7.52
B 8	4h+tupa+sa	82,0	52	B8.1 - B8.52
C 9	4h+tupa+sa	82,0	52	C9.1 - C9.52
C 10	3h+tupa+sa	67,5	52	C10.1 - C10.52
C 11	3h+tupa+sa	67,5	52	C11.1 - C11.52
C 12	4h+tupa+sa	82,0	52	C12.1 - C12.52
D 13	4h+tupa+sa	82,0	52	D13.1 - D13.52
D 14	3h+tupa+sa	67,5	52	D14.1 - D14.52
D 15	3h+tupa+sa	67,5	52	D15.1 - D15.52
D 16	4h+tupa+sa	82,0	52	D16.1 - D16.52
E 17	4h+tupa+sa	82,0	52	E17.1 - E17.52
E 18	3h+tupa+sa	67,5	52	E18.1 - E18.52
E 19	3h+tupa+sa	67,5	52	E19.1 - E19.52
E 20	4h+tupa+sa	82,0	52	E20.1 - E20.52

Jokaisen huoneiston hallintaan kuuluu lisäksi kylmä ulkovarasto.

Viikko 21 on yhtiön huoneistojen huoltoviikko. Kaikkien huoneistojen viikko 21 on yhtiön hallinnassa. Niinä vuosina kun vuodessa on 53 viikkoa, jää viikko 53 yhtiön hallintaan vuokrattavaksi käypää vuokraa vastaan yhtiön osakkaille ja ulkopuolisille. Näin saadut tulot vuokrauksesta aiheutuneilla menoilla vähennettynä kuuluvat yhtiölle.

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

Huoneiston hallinta-aika alkaa osakkeen viimeisen numeron osoittamaa kalenteriviikkoa edeltävänä lauantaina kello 18.00 ja päättyy osakenumeron osoittaman kalenteriviikon lauantaina kello 12.00.

5 § Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen, joka jakautuu kokonais-, rahoitus- ja arvonnlisäverovastikkeeseen.

Vastikkeen maksuvelvollisuus aikaa silloin kun huoneisto on viranomaistarkastettu ja otettu käyttöön.

Huoltoviikon 21 osakkeilta ei mitään vastiketta peritä. Jos huoltoviikkoa vuokrataan, kuuluu siitä saatu vuokratulo vuokrauksen aiheuttamilla kuluilla vähennettynä yhtiölle.

Huoneistossa kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista sekä sähköstä tai jostain niistä voidaan periä hallituksen määräämä eri korvaus, huoneistokohtaisen kulutuksen mittauksen perusteella, jos huoneistoihin on rakennusvaiheen aikana tai sen jälkeen asennettu vastaavat mittauslaitteet.

Mikäli huoneistossa on suoritettu viikon aikana ns. välisiivouksia tai suoritettu muita asukkaan tilaamia toimia, laskutetaan niistä, jollei palveluiden tilaajan kanssa muuta ole sovittu, osakkeen omistajaa yhtiön hallituksen vahvistamien laskuperusteiden mukaisesti.

Kokonaisvastike lasketaan ensin huoneistokohtaisesti kunkin huoneiston asuinpinta-alan perusteella käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen 4 §:ssä mainittuja huoneistojen jyvitettyjä pinta-aloja ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että yhdeltä osakkeelta vastike on 1/51 osa sen huoneiston vastikkeesta, jonka hallitsemiseen osake oikeuttaa.

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistöjen ja huoneistojen ylläpitokustannukset.

Rahoitusvastike

Rahoitusvastike määrätään käyttäen perusteena edellä 4 §:ssä mainittujen osakkeiden lukumääriä ja vastike on määrättävä kultakin osakkeelta samansuuruiseksi.

Rahoitusvastike on määrättävä niin suureksi, että sillä kyetään hoitamaan yhtiön pitkäaikaiset lainat.

Osakkeen omistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle rahoitusvastikeperusteen mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerrallaan vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korkoja mahdolliset indeksiehdosta aiheutuneet pääomalisäykset laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan.

Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään, joutuu maksamaan enemmän, kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, on osakkeenomistajan korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike on laskettava vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään rahoitusvastike hänen osaltaan siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta koskee myös huoneiston osaa.

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

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

Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston 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 huoneistoa 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 huoneiston 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 huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin omistajalla velvollisuus maksaa edellä mainitun kaltaista ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan palautettava veroja muut palautuksesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin haltijalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut.

Kokonais-, rahoitus- ja arvonlisäverovastikkeiden edellä mainittujen erilliskorvausten perimisen perusteiden sekä määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

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

Yhtiön omistamat lomahuoneistot voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestön lomakohteeksi. Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa yhtiön lomahuoneistot vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

7 § Osakkeenomistajat ovat vastuussa yhtiölle siitä vahingosta, minkä he tai heidän hallintaoikeutensa käyttäjät normaalin kulumisen lisäksi rakennukselle, lomahuoneistolle tai lomahuoneiston kalusteille tai varusteille aiheuttavat.

Yhtiön tulee kuitenkin korjauttaa kaikki ne huoneiston rakenteesta johtuvat sisäpuoliset viat sekä sellaiset lämpö-, vesi- ja viemärijohdot, jotka olivat lomahuoneistossa, kun se luovutettiin osakkeenomistajalle tai jotka yhtiö myöhemmin on lomahuoneistoon asentanut.

8 § Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) jäsentä.

Hallituksen jäsenten 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, jonka kaikkien läsnä olleiden on allekirjoitettava.

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

9 § 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.

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

11 § Yhtiöllä on kaksi tilintarkastajaa ellei tilintarkastaja ole osakeyhtiölaissa tarkoitettu tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastaja valitaan tehtäväänsä toistaiseksi.

12 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2002.

13 § Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle osoitteeseen, jonka osakkeenomistaja on ilmoittanut osakasluetteloon tai hallituksen määräämässä sanoma- tai muussa lehdessä.

Kokouskutsu tulee lähettää aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa ennen kokousta.

14 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä. Kokous voidaan pitää joko yhtiön kotipaikkakunnalla tai Helsingissä.

Kokouksessa on:

esitettävä
tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen,
toimintakertomuksen ja tilintarkastuskertomuksen

päätettävä
tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
hallituksen jäsenten lukumäärästä
hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja
matkakustannusten korvausperusteista

vahvistettava
talousarvio kuluvaksi kalenterivuodeksi

määrättävä
kuluvaksi kalenterivuodeksi osakkeenomistajien omistamistaan lomahuoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus
valittava hallituksen jäsenet ja tarvittaessa tilintarkastajat

käsiteltävä
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.

Asioiden käsittely ja päätöksen teko yhtiökokouksessa jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden (1) äänen. Poissaolevalla osakkeenomistajalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuutetun asiamiehen välityksellä.

Asiat yhtiökokouksissa ratkaistaan yksinkertaisella äänten enemmistöllä, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen tai osakkeisiin liittyvien hallintaoikeuksien muuttamisesta, jolloin päätös edellyttää vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista tai mikäli laissa muutoin ei ole toisin määrätty.

Vaaleissa valituksi tulevat ne, jotka saavat eniten ääniä. Äänten mennessä tasan, ratkaistaan vaalit arvalla ja muissa asioissa päätökseksi tulee mielipide, jota kokouksen puheenjohtaja on kannattanut.

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

16 § Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain säännöksiä.

Jos osakkeenomistaja ei maksa erääntyneitä yhtiövastiketta, hallitus voi päättää osakkeenomistajan hallinnassa olevan osakkeen ottamisesta yhtiön hallintaan ja yhtiö on oikeutettu käyttämään huoneistosta saatavat tulot erääntyneiden vastikkeiden maksamiseen.

Päätöksestä on annettava osakkeen omistajalle todisteellisesti kirjallisesti tieto 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Hallituksella on oikeus pidättää osakkeen tarkoittaman huoneiston hallintaoikeus yhtiölle siihen saakka, kunnes yhtiö on saanut vuokratuotoilla katetuksi erääntyneet yhtiövastikkeet korkoineen ja kuluineen.

Yritys- ja yhteisötunnus: 1764986-9

Kyselypäivämäärä: 10.10.2005

Tiedon lähde: Kaupparekisteri, Arkadiankatu 6 A, 00100 Helsinki