

Patentti- ja rekisterihallitus

Kaupparekisteri

# YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 2510084-1

Yritys: Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 2

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 08.08.2024 14:51:10



KIINTEISTÖ OY HC VILLAS KATINKULTA SPA 2.

## YHTIÖJÄRJESTYS

### 1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Katinkulta Spa 2 ja kotipaikka Sotkamo.

### 2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä sijaitsevaa tilaa nimeltään Perttilä (RN:O 2:202) ja määräalaa kiinteistöstä Mäkipalte (määräalatumus 765-401-2-374-M602), jotka molemmat sijaitsevat Pisterinniementien asemakaava-alueen korttelissa 695, sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa.

### 3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa. Yhtiön osakkeiden lukumäärä on kaksituhattayhdeksänsataakolmekymmentäyksi (2931) kappaletta, joista A-osakkeita viisisataaneljäkymmentäneljä (544) kappaletta, B-osakkeita tuhatyhdeksänsataaseitsemänkymmentäneljä (1974) kappaletta ja C-osakkeita neljäsataakolmetoista (413) kappaletta.

### 4 § Osakkeet

Yhtiön osakkeet jakautuvat A-, B- ja C-sarjan osakkeisiin.

A-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden nimettyjen huoneistojen hallintaan kokonaisuudessaan.

B-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita nimettyä asuntoa ajallisesti kuudesosan (1/6) vuodessa. Jokaisella B-sarjan osakkeella hallitaan nimettyä lomahuoneistoa joka kuudes viikko yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kalenterin mukaisesti.

Mikäli tietyn huoneiston kaikki B-sarjan osakkeet ovat saman omistajan omistuksessa ja hallinnassa, yhtiö on velvollinen omistajan pyynnöstä muuttamaan kyseisen asunnon B- osakkeet A-osakkeiksi.

C-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita pohjakerroksen varasto- ja väestönsuojatiloja.

A-, B ja C-sarjan osakkeilla on yhtiössä yhtäläinen äänioikeus osakelukumäärän mukaisesti.

### 5 § Huoneistoselostus:

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

A-Osakkeet:

Huon.	Krs	Suuruus (m <sup>2</sup> )	Huoneistoselitys	osake- numerot	lkm
5301	3	50	3h+k+s+m.tila+las.p	2163-2210	48

5302	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	920-970	51
5304	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1022-1072	51
5306	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1140-1190	51
5307	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1191-1241	51
5309	3	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1293-1371	79
5310	3	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1372-1450	79
5312	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1502-1568	67
5315	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2517-2583	67

## B-Osakkeet:

Huon.	Krs	Suuruus (m2)	Huoneistose-litys	osake- numerot	lkm
5101.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1-8	8
5101.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	9-16	8
5101.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	17-24	8
5101.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	25-32	8
5101.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	33-40	8
5101.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	41-48	8
5102.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	49-56	8
5102.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	57-64	8
5102.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	65-72	8
5102.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	73-80	8
5102.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	81-88	8
5102.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	89-96	8
5103.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	97-104	8
5103.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	105-112	8
5103.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	113-120	8
5103.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	121-128	8
5103.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	129-136	8
5103.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	137-144	8
5104.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	145-152	8
5104.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	153-160	8
5104.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	161-168	8
5104.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	169-176	8
5104.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	177-184	8
5104.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	185-192	8
5105.1	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	193-203	11
5105.2	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	204-214	11
5105.3	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	215-225	11
5105.4	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	226-236	11
5105.5	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	237-247	11
5105.6	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	248-258	11
5106.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	259-266	8
5106.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	267-274	8
5106.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	275-282	8
5106.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	283-290	8
5106.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	291-298	8
5106.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	299-306	8
5107.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	307-314	8
5107.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	315-322	8
5107.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	323-330	8
5107.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	331-338	8
5107.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	339-346	8
5107.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	347-354	8
5108.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	355-362	8
5108.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	363-370	8

5108.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	371-378	8
5108.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	379-386	8
5108.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	387-394	8
5108.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	395-402	8
5109.1	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	403-415	13
5109.2	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	416-428	13
5109.3	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	429-441	13
5109.4	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	442-454	13
5109.5	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	455-467	13
5109.6	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	468-480	13
5110.1	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	481-493	13
5110.2	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	494-506	13
5110.3	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	507-519	13
5110.4	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	520-532	13
5110.5	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	533-545	13
5110.6	1	79	3h+k+s+m.tila+las.p	546-558	13
5111.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	559-566	8
5111.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	567-574	8
5111.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	575-582	8
5111.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	583-590	8
5111.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	591-598	8
5111.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	599-606	8
5112.1	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	607-617	11
5112.2	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	618-628	11
5112.3	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	629-639	11
5112.4	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	640-650	11
5112.5	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	651-661	11
5112.6	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	662-672	11
5113.1	1	52	2h+k+s+m.tila+las.p	673-680	8
5113.2	1	52	2h+k+s+m.tila+las.p	681-688	8
5113.3	1	52	2h+k+s+m.tila+las.p	689-696	8
5113.4	1	52	2h+k+s+m.tila+las.p	697-704	8
5113.5	1	52	2h+k+s+m.tila+las.p	705-712	8
5113.6	1	52	2h+k+s+m.tila+las.p	713-720	8
5114.1	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	721-728	8
5114.2	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	729-736	8
5114.3	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	737-744	8
5114.4	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	745-752	8
5114.5	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	753-760	8
5114.6	1	51	2h+k+s+m.tila+las.p	761-768	8
5115.1	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	769-779	11
5115.2	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	780-790	11
5115.3	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	791-801	11
5115.4	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	802-812	11
5115.5	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	813-823	11
5115.6	1	67	3h+k+s+m.tila+las.p	824-834	11
5201.1	2	50	2h+k+s+m.tila+las.p	835-842	8
5201.2	2	50	2h+k+s+m.tila+las.p	843-850	8
5201.3	2	50	2h+k+s+m.tila+las.p	851-858	8
5201.4	2	50	2h+k+s+m.tila+las.p	859-866	8
5201.5	2	50	2h+k+s+m.tila+las.p	867-874	8
5201.6	2	50	2h+k+s+m.tila+las.p	875-882	8
5202.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	971-978	8
5202.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	979-986	8
5202.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	987-994	8
5202.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	995-1002	8

5202.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1003-1010	8
5202.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1011-1018	8
5203.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1073-1080	8
5203.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1081-1088	8
5203.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1089-1096	8
5203.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1097-1104	8
5203.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1105-1112	8
5203.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1113-1120	8
5204.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1242-1249	8
5204.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1250-1257	8
5204.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1258-1265	8
5204.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1266-1273	8
5204.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1274-1281	8
5204.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1282-1289	8
5205.1	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1569-1579	11
5205.2	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1580-1590	11
5205.3	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1591-1601	11
5205.4	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1602-1612	11
5205.5	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1613-1623	11
5205.6	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1624-1634	11
5206.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1451-1458	8
5206.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1459-1466	8
5206.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1467-1474	8
5206.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1475-1482	8
5206.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1483-1490	8
5206.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1491-1498	8
5207.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1635-1642	8
5207.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1643-1650	8
5207.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1651-1658	8
5207.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1659-1666	8
5207.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1667-1674	8
5207.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1675-1682	8
5208.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1683-1690	8
5208.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1691-1698	8
5208.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1699-1706	8
5208.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1707-1714	8
5208.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1715-1722	8
5208.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1723-1730	8
5209.1	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1731-1743	13
5209.2	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1744-1756	13
5209.3	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1757-1769	13
5209.4	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1770-1782	13
5209.5	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1783-1795	13
5209.6	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1796-1808	13
5210.1	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1809-1821	13
5210.2	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1822-1834	13
5210.3	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1835-1847	13
5210.4	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1848-1860	13
5210.5	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1861-1873	13
5210.6	2	79	3h+k+s+m.tila+las.p	1874-1886	13
5211.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1887-1894	8
5211.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1895-1902	8
5211.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1903-1910	8
5211.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1911-1918	8
5211.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1919-1926	8
5211.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	1927-1934	8

5212.1	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1935-1945	11
5212.2	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1946-1956	11
5212.3	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1957-1967	11
5212.4	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1968-1978	11
5212.5	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1979-1989	11
5212.6	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	1990-2000	11
5213.1	2	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2001-2008	8
5213.2	2	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2009-2016	8
5213.3	2	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2017-2024	8
5213.4	2	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2025-2032	8
5213.5	2	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2033-2040	8
5213.6	2	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2041-2048	8
5214.1	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2049-2056	8
5214.2	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2057-2064	8
5214.3	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2065-2072	8
5214.4	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2073-2080	8
5214.5	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2081-2088	8
5214.6	2	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2089-2096	8
5215.1	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2097-2107	11
5215.2	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2108-2118	11
5215.3	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2119-2129	11
5215.4	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2130-2140	11
5215.5	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2141-2151	11
5215.6	2	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2152-2162	11
5303.1	3	51	3h+k+s+m.tila+las.p	2211-2218	8
5303.2	3	51	3h+k+s+m.tila+las.p	2219-2226	8
5303.3	3	51	3h+k+s+m.tila+las.p	2227-2234	8
5303.4	3	51	3h+k+s+m.tila+las.p	2235-2242	8
5303.5	3	51	3h+k+s+m.tila+las.p	2243-2250	8
5303.6	3	51	3h+k+s+m.tila+las.p	2251-2258	8
5305.1	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2259-2269	11
5305.2	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2270-2280	11
5305.3	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2281-2291	11
5305.4	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2292-2302	11
5305.5	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2303-2313	11
5305.6	3	67	3h+k+s+m.tila+las.p	2314-2324	11
5308.1	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2325-2332	8
5308.2	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2333-2340	8
5308.3	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2341-2348	8
5308.4	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2349-2356	8
5308.5	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2357-2364	8
5308.6	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2365-2372	8
5311.1	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2373-2380	8
5311.2	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2381-2388	8
5311.3	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2389-2396	8
5311.4	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2397-2404	8
5311.5	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2405-2412	8
5311.6	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2413-2420	8
5313.1	3	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2421-2428	8
5313.2	3	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2429-2436	8
5313.3	3	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2437-2444	8
5313.4	3	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2445-2452	8
5313.5	3	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2453-2460	8
5313.6	3	52	2h+k+s+m.tila+las.p	2461-2468	8
5314.1	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2469-2476	8
5314.2	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2477-2484	8

5314.3	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2485-2492	8
5314.4	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2493-2500	8
5314.5	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2501-2508	8
5314.6	3	51	2h+k+s+m.tila+las.p	2509-2516	8

C-  
Osakkeet:

Huon.	Krs	Suuruus (m <sup>2</sup> )	Huoneistosiselytys	osake- numerot	lkm
0 krs	0.krs	413	Varastot+siivous keskus+sos.tila	2584-2996	413

Yhtiön hallintaan jäävät asuntojen yhteydessä olevat käytävä- ja aulatilat, sekä kellarikerroksessa sijaitsevat aulatilat ja tekniset tilat sekä piha-alue.

#### 6 § Operaattorisopimus

Kiinteistöosakeyhtiön hallitus valitsee kiinteistöyhtiölle operaattoriyhtiön, joka erillisen sopimuksen mukaisesti vuokraa lomahuoneistot osakkeenomistajilta majoitustoimintaa varten, ja vastaa huoneistojen hallinnoinnista ja ylläpidosta.

Yhtiökokouksen on hyväksyttävä operaattorisopimus ja valittu operaattoriyhtiö.

Jokainen osakkeenomistaja tekee operaattorisopimuksen ja sitoutuu noudattamaan sen ehtoja.

Lomahuoneiston vuokraaminen osakkeenomistajan toimesta muulle kuin operaattoriyhtiölle on kielletty. Osakkeenomistaja voi luovuttaa vastikkeetta huoneiston käytön omakäyttönsä sisällä kolmannelle osapuolelle.

6 §:n määräykset ei koske C-sarjan osakkeita, eikä niitä huoneistoja, joita käytetään operaattoriyhtiön tai erillisen kiinteistöyhtiön toimesta viikko-osakkeina.

#### 7 § Omakäyttö

Omistajan on ilmoitettava operaattori-yhtiölle omakäyttönsä ajankohdat viimeistään yksi (1) kuukausi ennen kunkin kauden alkua. Mikäli osakkeenomistaja ei ilmoita omakäytön ajankohtaa määräaikaan mennessä, Operaattoriyhtiö on oikeutettu käyttämään vuokraustoimintaan osakkeenomistajan huoneistoa kokonaan määräaikaa seuraavan kauden aikana. Omistaja voi ilmoittaa omakäyttöajankohdat myös pidemmälle ajankohdalle kuin seuraava kausi.

Operaattoriyhtiö voi luovuttaa osakkeenomistajille lomahuoneistoja omakäytön ulkopuolella ajankohtina, jolloin loma-huoneistojen käyttö vuokraustoiminnassa ei toteudu tai on epätodennäköistä.

B-osakkeen omistajilla on käyttöoikeus huoneistoluettelon mukaiseen huoneistoon joka kuudes viikko. B-osakkeiden käyttö määräytyy yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kiertävän

viikkokalenterin mukaisesti. Käyttöoikeus alkaa käyttöoikeuden edeltävän viikon perjantaina klo 16 ja päättyy seuraavana perjantaina klo 11.

B-osakkeiden osalta viikko 53 kuuluu yhtiön hallintaan ja se liitetään aina vuokraustoimintaan. Viikon 53 vuokrauksesta syntyneet vuokratulot jaetaan yhtiön osakkaiden kesken 8 §:n mukaisesti.

7 § ei koske C-sarjan osakkeita, eikä niitä huoneistoja, joita käytetään operaattoriyhtiön tai erillisen kiinteistöyhtiön toimesta viikko-osakkeina.

#### 8 § Vuokratulo

Jokaisesta lomahuoneistosta saatava vuokratulo on samansuuruinen lomahuoneiston neliömäärän mukaisesti. Vuokratuloon vaikuttavat omakäytön määrä ja omakäytön ajankohdat. Yksittäisen lomahuoneiston käyttöaste vuokraustoiminnassa ei vaikuta vuokratulon määrään.

Vuokratulon jakautumisesta voidaan sopia tarkemmin operaattorisopimuksessa ja tällöin sitä noudatetaan ensisijaisesti.

Operaattoriyhtiö tilittää osakkeenomistajille operaattorisopimuksen mukaisesti vuokratulon neljännesvuosittain.

8 § ei koske C-sarjan osakkeita eikä niitä huoneistoja, joita käytetään operaattoriyhtiön tai erillisen kiinteistöyhtiön toimesta viikko-osakkeina.

#### 9 § Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeiden suuruuden. Yhtiövastike voi olla erisuuruinen eri kuukausina. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen.

A ja B osakkeiden yhtiövastikkeella katetaan yhtiön kiinteistöjen käytöstä ja ylläpidosta, sekä mahdollisesta peruskorjaamisesta aiheutuvat kulut, vesi- ja sähkökulut, vakuutusmaksut, kiinteistövero, jätehuoltokustannukset, ja huoneiston irtaimiston korjaamisesta ja uusimisesta aiheutuvat kulut, tietoliikennekulut, piha-alueen huoltokulut sekä hallinnolliset kulut hallinnoitavien huoneistojen koon (m<sup>2</sup>) suhteessa ja B-osakkeiden osalta jakamalla huoneiston osuus kuudesosaan.

C-sarjan osakkeiden osalta ei makseta vastiketta. C-sarjan osakkeiden osalta maksetaan kulutuksen mukaisesti vesi, kaukolämpö ja sähkö. C-sarjan osakkeiden omistaja/haltija huolehtii omalla kustannuksellaan C-sarjan osakkeiden hallintaan oikeuttavien tilojen kunnossapidosta.

#### 12 § Rahoitusvastike

Yhtiökokous voi päättää myös rahoitusvastikkeen keräämisestä.



Rahoitusvastikkeella katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Yhtiöön voidaan perustaa rahasto, jolle voidaan kerryttää pitkäaikaisten lainojen lyhennykset. Yhtiökokous päättää vuosittainen kartutetaanko rahastoa kerättävillä rahoitusvastikkeella. Osakkeiden rahoitusvastike määräytyy samalla tavoin kuin yhtiövastike 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. Osakkeen omistajilta perittävät rahoitusvastikkeet on käytettävä yhtiön lainojen lyhennyksien ja kulujen maksamiseen.

13 § Yhtiö voi omistaa ulkopuolisten yhtiöiden osakkeita.

14 § 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. Arvonlisäverovastiketta laskettaessa käytetään hyöty osakkaalle mallia.

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

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

Hakeutuminen edellyttää kunkin 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 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 vero ja muut palautuksesta mahdollisesti aiheutuneet kulut. Tämä velvollisuus on myös sellaisella huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin haltijalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

15 § A- ja B-osakehuoneistojen kunnossapito  
Huoneistojen kunnossapidosta ja kunnossapidon toimista sovitaan kiinteistöosakeyhtiön tekemässä huoltosopimuksessa ja osakkeenomistajan ja operaattoriyhtiön välisessä operaattorisopimuksessa.

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

16 § 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.

#### 17 § Hallitus

Yhtiön asioita, jotka eivät kuulu yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin, hoitaa hallitus. Hallituksen kokoonpanon päättää yhtiökokous. Yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi varsinaista jäsentä, sen mukaan kuin yhtiökokous päättää. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen

jäsenistä ovat paikalla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan, ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

Operaattoriyhtiön edustajalla on osallistumis- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

#### 18 § Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajan nimittää ja erottaa hallitus. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen ohjeiden mukaisesti hoitaa yhtiön hallintoa.

Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

#### 19 § Toiminimen kirjoittaminen

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

#### 20 § Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Jos tilintarkastajaksi valitaan KHT- tai HTM-yhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi on voimassa toistaiseksi.

#### 21 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1. tammikuuta ja päättyy 31. joulukuuta. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta tulee olla valmiina kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien on toimitettava tilintarkastuskertomus hallitukselle ennen varsinaista yhtiökokousta.

#### 22 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä. Yhtiökokous voidaan järjestää yhtiön kotipaikan lisäksi Helsingissä tai Tampereella.

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.

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
- käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat

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

### 23 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja muut tiedoksiannot annetaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen kokousta lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakasluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiölle tätä tarkoitusta varten ilmoitettuun osoitteeseen.

### 24 § Äänestämisen yhtiökokouksissa

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yksi ääni osaketta kohden. Poissa olevalla osakkeenomistajalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta. Yhtiöjärjestyksen muuttaminen pykälien 5, 6, 7 ja 8 osalta edellyttää yksimielistä päätöstä.

### 25 § Sovellettava laki

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

### 26 § 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 16 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 9, 12 ja 14 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.

### 27 § Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset

Hallituksella on oikeus laatia järjestyssäännöt ja/tai muu vastaava ohjeistus, joita osakkaat ja huoneistossa asuvat ovat velvollisia

noudattamaan.

KIINTEISTÖ OY HC VILLAS KATINKULTA SPA 2, VIIKKOLIITE,  
B-OSAKKEET

Liitteestä selviää vuoden aikana käytössä olevat viikot. Taulukossa osake 1-6:llä tarkoitetaan B-sarjan osakehuoneiston viimeistä numeroa (pisteen jälkeen). Näin ollen esimerkiksi huoneiston 5101.1 käyttöön oikeuttavien osakkeiden omistajalla on vuonna 2013 käytössään viikot 1, 7, 13, 19, 25, 31, 37, 43 ja 49 ja huoneiston 5101.2 puolestaan 2, 8, 14, 20, 26, 32 38, 44 ja 50. Vaikka oheisessa liitteessä esitetään käyttöoikeus vuoden 2013 alusta alkaen, käyttöoikeus tulee voimaan kuitenkin vasta siitä alkaen kuin rakennus on valmis käyttöönotettavaksi.

Viikkotaulukko

	osake 1.	osake 2.	osake 3.	osake 4.	osake 5.	osake 6.
Vuosi 2013	1	2	3	4	5	6
	7	8	9	10	11	12
	13	14	15	16	17	18
	19	20	21	22	23	24
	25	26	27	28	29	30
	31	32	33	34	35	36
	37	38	39	40	41	42
	43	44	45	46	47	48
	49	50	51	52		

	osake 1.	osake 2.	osake 3.	osake 4.	osake 5.	osake 6.
Vuosi 2014					1	2
	3	4	5	6	7	8
	9	10	11	12	13	14
	15	16	17	18	19	20
	21	22	23	24	25	26
	27	28	29	30	31	32
	33	34	35	36	37	38
	39	40	41	42	43	44
	45	46	47	48	49	50
	51	52				

	osake 1.	Osake 2.	Osake 3.	Osake 4.	Osake 5.	Osake 6.
Vuosi 2015			1	2	3	4
	5	6	7	8	9	10
	11	12	13	14	15	16
	17	18	19	20	21	22
	23	24	25	26	27	28
	29	30	31	32	33	34
	35	36	37	38	39	40
	41	42	43	44	45	46
	47	48	49	50	51	52