

## Varsinainen yhtiökokous

**Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2** -nimisen yhtiön osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **maanantaina 12.5.2025 kello 12:00** alkaen **DYNAMO Business Park**, kokoustila Faradi, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 22 §:ssä varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi määrätyt asiat. Kokouksessa päätetään myös lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta. Lisäksi päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksista kohdissa 18-21.

Kokoukseen osallistujia pyydetään **ilmoittamaan osallistumisestaan** alla olevan linkin kautta viimeistään 9.5.2025 klo 12:00.

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/lomake-yhtiokokous>

Nettisivujen kautta voit ilmoittaa osallistutko kokoukseen paikan päällä vai etänä sekä lähettää kokouksessa mahdollisesti tarvittavat valtakirjat.

Osakkailla on **mahdollisuus seurata kokousta** ja käyttää puhevaltaa kokouksessa Microsoft Teams -etäyhteyden ja siinä olevan Chat-toiminnon kautta. Äänioikeutta etäosallistujilla ei kokouksessa ole, koska henkilöllisyyttä ei pystytä luotettavasti varmistamaan.

Lähetämme Teille sähköpostiin liittymislinkin Teams-kokoukseen noin tuntia ennen kokouksen alkua.

**MIKÄLI** kutsua ei ole tullut sähköpostiinne, ilmoittakaa siitä osoitteeseen [pohjoinen@holidayclub.fi](mailto:pohjoinen@holidayclub.fi) – ko. osoitteessa päivystetään 15 min ennen ja jälkeen kokouksen alkamisen.

Tampereella 16. päivänä huhtikuuta 2025

Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2  
hallitus

Liitteet: Kokouksen esityslista  
Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.1.-31.12.2024  
Tilintarkastuskertomus  
Talousarvioesitys tilikaudelle 1.1.-31.12.2025  
Yhtiöjärjestyksen muutosesitykset

Kutsu lähetetään teille sekä kirjepostina että sähköpostina.

Kiinteistöyhtiön yhtiöjärjestystä on muutettu siten, että kutsut voidaan toimittaa osakkaille myös sähköisesti. Tarkoituksena on säästää kopiointi ja postituskuluissa sekä nopeuttaa kutsujen perilletuloa.

### **HUOMIO !!!!**

*Pyydämme tarkistamaan, että **kutsu liitteineen** on tullut yhtiölle ilmoittamaanne sähköpostiosoitteeseen.*

*Mikäli näin ei ole, pyydämme ilmoittamaan käyttämäne sähköpostiosoitteen Holiday Clubin nettisivujen kautta <https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/yhteydenottolomake-muutokset-osakasrekisteriin/> tai vaihtoehtoisesti [asiakaspalvelu@holidayclub.fi](mailto:asiakaspalvelu@holidayclub.fi), jotta yhtiön tiedoissa oleva väärä tai puuttuva sähköpostiosoite voidaan korjata / lisätä yhteystietoihinne.*

## Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2

c/o Holiday Club Isännöinti  
DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere  
Osakkaiden puhelinpalvelu 0300 870 922

## KOKOUSKUTSU

### VALTAKIRJA

Valtuutan / mme \_\_\_\_\_ käyttämään puolestani / mme  
puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2** -nimisen yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka  
pidetään Tampereella maanantaina 12.5.2025 klo 12:00.

\_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 2025  
paikka

\_\_\_\_\_ osakkeenomistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_ osakkeenomistajan allekirjoitus

\_\_\_\_\_ nimen selvennys

\_\_\_\_\_ nimen selvennys

Huoneiston numero \_\_\_\_\_

#### **Valtakirja** tarvitaan **AINA** seuraavissa tapauksissa:

- Yhteisesti omistettujen osakkeiden **KAIKILTA** osakkailta (esim. puoliso ja lapset)
- Kuolinpesän osakkailta
- Käytettäessä valtuutettua edustajaa

**HUOM!** Mikäli kokouksessa äänestetään jostain käsiteltävästä asiasta, vain ne osakkeet, jotka ovat kokouksessa laillisesti edustettuna, voivat osallistua äänestykseen.

#### **Saapuminen kokouspaikalle:**

Dynamo Business Park sijaitsee Hatanpään valtatie ja Tampereen valtatie risteyksessä ja on helposti saavutettavissa sekä kaupungista että sisääntuloväyliltä. **Asiakaspysäköintiin ajetaan Jokikadulta, kiinteistön sisäpihalta.** Asiakaspaikkoja on rajattu määrä.

Pysäköintihalli on avoinna:

arkisin klo 7.00 – 20.30

lauantaisin klo 8.30 - 16.30

sunnuntaisin ja pyhäpäivinä parkkihalli on suljettu.

Pysäköinnin hinta on 2 € / alkava 30 minuuttia ma-pe klo 8-16, muina aikoina 1 € / alkava 60 minuuttia. Maksuvälineenä toimii ainoastaan maksukortti.

## **VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS, Tampere 12.5.2025**

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen  
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
3. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus  
Kokouskutsut on toimitettu yhtiöjärjestyksen 23§:n mukaisesti osakkeenomistajille aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Kokousasiakirjojen nähtävillä pitäminen  
Kokousasiakirjat ovat kutsun liitteinä. Lisäksi ne ovat kokouskutsun päiväyksestä alkaen nähtävänä Holiday Club Resorts Oy / Isännöinnin tiloissa Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere.
7. Esitetään tilinpäätös 31.12.2024
8. Esitetään toimintakertomus 1.1.-31.12.2024
9. Esitetään tilintarkastuskertomus
10. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
11. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta
12. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
13. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista  
Nykyiset palkkiot: Tilintarkastajalle maksetaan esitetyn laskun mukaan.  
  
Hallituksen jäsenille on maksettu palkkiota 150 € / kokous. Matkakulut on korvattu Valtion matkustussäännön mukaisesti ilman päivärahoja.
14. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärä (3-7 jäsentä) ja valitaan hallituksen jäsenet  
Nykyinen määrä 4 jäsentä ja jäsenet:
  - Kauko Nuutinen
  - Katri Kettunen
  - Aarno Kauppila
  - Tapio Retkin
15. Valitaan tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö  
Nykyiset: Varsinainen tilintarkastaja Jarno Kuusisto ja varalla Jussi Pohjaranta.
16. Päätetään ja vahvistetaan talousarvio kuluvalle tilikaudelle 1.1.-31.12.2025 sekä määrätään osakkaiden yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus  
1.7.2025 alkaen vastikkeet seuraavasti:
  - hoitovastike on 9,80 € / m<sup>2</sup> / kk
  - autohallipaikka 2,45 € / m<sup>2</sup> / kk
  - autopaikka 1,47 € / m<sup>2</sup> / kk
  - rahoitusvastike 13,00 € / osake / kk

17. Päätetään lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta

Hallituksen esitys, että osakkaiden mahdollisesti tilikauden aikana maksamat ylimääräiset lainaosuussuoritukset / kertasuoritukset rahastoidaan yhtiön kirjanpidossa, eikä niitä tulouteta.

Lainan suunnitelman mukaisia lyhennyksiä varten rahoitusvastikkeessa kerättäviä lyhennysosuuksia ei rahastoida

18. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 14 §

14 § Nyt:

14 § LOMAHUONEISTON OTTAMINEN YHTIÖN HALTUUN

Hallitus voi päättää lomahuoneiston haltuunotosta yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita tai rahoitusvastikkeita, huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen vastaisesti, tai huoneistossa vietetään häiritsevää elämää.

Yhtiön ei tarvitse antaa osakkeenomistajalle varoitusta huoneiston mahdollisesta haltuunotosta kirjallisesti ennakoon. Hallituksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Tiedoksiänto 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. Huoneiston haltuunotto on voimassa niin kauan kuin osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita yhtiötä kohtaan, olivat kyseiset vastikkeet sitten niitä, joiden perusteella huoneiston on otettu haltuun tai haltuunoton jälkeen erääntyneitä vastikkeita. Yhtiön ei tarvitse uusia haltuunottoilmoitusta ensimmäisen haltuunottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

Haltuun otettu huoneisto pyritään vuokraamaan. Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta haltuun ottamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset, vuokraamisesta aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassa olon aikana. Yli jäävä osa tilitetään osakkeenomistajalle. Jos rästejä ei saada katettua vuokratulolla, peritään niitä edelleen osakkeenomistajalta ja haltuunotto jää voimaan.

Kun osakkeenomistajan maksaa erääntyneet vastikkeet, puretaan hallintaanotto. Kuitenkin jos huoneisto on tätä ennen ehditty vuokrata, ei osakkeenomistaja saa huoneistoa omaan käyttöönsä paitsi jos vuokralainen on kohtuudella siirrettävissä yhtiön toiseen huoneistoon.

14 § Muutosehdotus:

14 § Hallintaanotto

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 osapuolelle. 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 osapuolen 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.

#### 19. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 15 §

15 § Nyt:

15 § UUDEN OMISTAJAN VASTUU EDELLISEN OMISTAJAN MAKSULAIMINLYÖNNISTÄ  
Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista. Jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa osakehuoneiston hallintaansa maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin osakehuoneistosta saatavaa vuokratuloa yhtiöjärjestyksen mukaan käytetään. Jos osakehuoneisto on 14 §:n mukaisesti vuokrattu, vuokraoikeus sitoo myös uutta omistajaa, ellei siirto toiseen yhtiön huoneistoon ole kohtuudella suoritettavissa ilman kuluja yhtiölle.

Uuden omistajan vastuuta edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta sovelletaan yhtiössä siten, että uuden osakkeenomistajan vastuu on rajattu yhtiöjärjestyksen 10-11 §:ien 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.

15 § Muutosehdotus:

15 § 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 14 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 10-11 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.

20. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 22 §

22 § Nyt:

#### 22 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiökokouspaikkana voi kotipaikan lisäksi olla Helsinki, Tampere, Rovaniemi tai Vantaa.

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 lukumäärä määrättävä
7. hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot vahvistettava
8. päätettävä ja vahvistettava talousarvio seuraavalle sekä määrättävä ja vahvistettava osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruus ja maksutapa;
9. valittava hallituksen jäsenet
10. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

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

22 § Lisäsehdotus 1 kappaleeseen:

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.

21. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta 23 §  
23 § Nyt:

23 § YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU  
Kutsu sekä varsinaiseen yhtiökokoukseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä kutsu edellä mainittuja aikamääreitä noudattaen kirjallisesti postitse tai sähköpostitse osakkaiden osakeluetteloon merkittäviksi ilmoittamiin osoitteisiin.

23 § muutosehdotus:

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

22. Muut asiat

23. Kokouksen päättäminen