

**Kiinteistö Oy Saariselkä  
Villas Spa Lodge 1**

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

**KOKOUSKUTSU**

---

## Varsinainen yhtiökokous

**Kiinteistö Oy Saariselkä Villas Spa Lodge 1:n** osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **keskiviikkona 7.5.2025 kello 13:00** alkaen. **Paikka: Holiday Club Tampereen Kehräämö**, kokoustilat, Lapinniemenranta 12, 33180 Tampere

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 22 §:ssä varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi määrätyt asiat ja lisäksi päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksista kohdissa 18-21.

Kokoukseen osallistujia pyydetään **ilmoittamaan osallistumisestaan** alla olevan linkin kautta viimeistään 6.5.2025 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 10.päivänä huhtikuuta 2025

Kiinteistö Oy Saariselkä Villas Spa Lodge 1  
hallitus

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

Kutsu lähetetään teille sekä kirjepostina että sähköpostina; kutsun liitteet lähetetään sähköpostina.

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

Pyydämmekin tarkistamaan, että **kutsu liitteineen** on tullut yhtiölle ilmoittamaanne sähköpostiosoitteeseen. Mikäli näin ei ole, pyydämme ilmoittamaan käyttämäanne 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 Spa Lodge 1**

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

**KOKOUSKUTSU**

**V A L T A K I R J A**

Valtuutan / mme \_\_\_\_\_ käyttämään puolestani / mme  
puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy Saariselkä Villas Spa Lodge 1** -nimisen yhtiön varsinaisessa  
yhtiökokouksessa, joka pidetään Tampereella keskiviikkona 7.5.2025 klo 13:00.

\_\_\_\_\_ 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:**

- Tampereen keskusta 2 km / 6 min autolla / 30 min kävellen
- Tampereen Kehräämöön on helppo saapua oman auton lisäksi junalla tai bussilla. Rautatieasema on vain 1,9 km päässä resortista.
- Paikallisliikenteen tiedot tarkistat [Nyssen sivuilta](#).

**Pysäköinti**

Pysäköinti alueella on maksullista (2 €/h tai 12 €/vrk). Kehräämön ja Loisto-hotellin välissä olevalla P1 parkkipaikalla on sähköautojen latauspisteet. Pysäköinti on maksullista myös latauksen aikana.

## VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 7.5.2025

1. Kokouksen avaus
2. Kokouksen järjestäytyminen  
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
3. Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus  
Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan kaksi (2) kuukautta ja viimeistään (1) viikko ennen kokousta lähettämällä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän yhtiölle ilmoittamaansa osoitteeseen (yhtiöjärj. 23§).
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Kokousasiakirjojen nähtävillä olo  
Kokousasiakirjat on toimitettu sähköpostitse kutsun liitteenä ja ne ovat nähtävänä kokouksessa.  
  
Lisäksi asiakirjat ovat nähtävänä kokouskutsun päiväyksestä alkaen Holiday Club Resorts Oy / Isännöinnin tiloissa DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 333100 Tampere.
7. Esitetään toimintakertomus tilikaudelta 1.1.-31.12.2024
8. Esitetään tilinpäätös 31.12.2024
9. Esitetään tilintarkastuskertomus
10. Päätetään tilinpäätöksen vahvistamisesta
11. Päätetään toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta
12. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
13. Päätetään hallituksen jäsenten lukumäärä (3-7) sekä valitaan hallituksen jäsenet  
Nykyinen: 5 jäsentä ja jäsenet:
  - Kaija Hihnala
  - Kauko Vainiomäki
  - Erkki Salotaipale
  - Kalervo Haapoja
  - Unto Kangas

14. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista

Nykyiset palkkiot:

- hallituksen puheenjohtaja 150,00 € / hallituksen kokous
- hallituksen jäsen 150,00 € / hallituksen kokous
- tilintarkastajalle maksetaan laskun mukaan

Lisäksi hallituksen jäsenten matkakulut on korvattu Verohallinnon verovapaiden kulukorvausten mukaisesti ilman päivärahoja. Ja että Koy Saariselän Kelotähti 1:n kokouksiin osallistumisesta on maksettu sama palkkio kuin Koy Saariselkä Villas Spa Lodge 1:n kokouksistakin.

15. Päätetään ja vahvistetaan talousarvio ja kerättävien vastikkeiden suuruus ja maksutapa kuluvalle tilikaudelle

Esitys:

Hoitovastike 30.6.2025 asti 10,00 € / m<sup>2</sup> / kk  
1.7.2025 alkaen 10,50 € / m<sup>2</sup> / kk

Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1:n keräämän lainaosuusvastikkeen osalta hallitus esittää hallituksen muuttamaan kerättävän vastikkeen määrän samansuuruisena, kuin Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1 sen kerää Kiinteistö Oy Saariselkä Villas Spa Lodge 1:ltä, mikäli vastikkeen määrä muuttuu tilikauden aikana

Lainaosuusvastike 30.6.2025 asti 0,44 € / osake / kk  
1.7.2025 alkaen 0,13 € / osake / kk

16. Päätetään lainaosuussuoritusten rahastoinnista

Hallitus esittää, että lainanlyhennysrahastoa kartutetaan tilikauden aikana osakkaiden mahdollisesti tekemien ylimääräisten lainaosuussuoritusten määrällä.

Mikäli yhtiökokous vahvistaa hallituksen esityksen, ylimääräiset lainaosuussuoritukset rahastoidaan lainanlyhennysrahastoon, eikä niitä tulouteta yhtiön kirjanpidossa 31.12.2025.

Rahoitusvastikkeen muodossa lainan suunnitelman mukaisia lyhennyksiä varten kerättäviä lyhennysosuuksia ei rahastoida, vaan ne tuloutetaan yhtiön kirjanpidossa.

17. Valitaan tilintarkastaja ja tarvittaessa varatilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei tarvitse valita

Nykyiset: Varsinainen tilintarkastaja Jarno Kuusisto ja varalla Janne Viitala.

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. Tiedoksiäntö 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 kanssa hallintaanotetun lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle. Jos yhtiö on sopinut kolmannen osapuolen 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:

§ 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.

Y-tunnus 2745945-2

---

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 aiheutta
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 join, 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 että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan 2 (kaksi) kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän yhtiölle ilmoittamaansa osoitteeseen.

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 aikamäärällä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakasluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiölle tätä tarkoitusta varten ilmoitettuun osoitteeseen.

22. Muut esille tulevat asiat  
23. Kokouksen päättäminen