

YHTIÖJÄRJESTYS

1 TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Ruka Village Suites 1.

2 KOTIPAikka

Yhtiön kotipaikka on Kuusamo.

3 TOIMIALA

Yhtiön toimialana on omistaa Kiinteistö Oy Ruka Village A:n osakkeita ja osakeomistuksensa perusteella hallita lomahuoneistoja, joiden hallitsemiseen yhtiön omistamat osakkeet oikeuttavat sekä omistaa ja hallita tai vuokraoikeuden nojalla hallita maa-alueita ja omistaa ja hallita niillä sijaitsevia tai rakennettavia loma-asuntoja ja muita niitä palvelevia rakennuksia. Yhtiö voi omistaa toimintaansa palvelevia muiden yhtiöiden osakkeita ja muita arvopapereita ja liittyä osakkaaksi palveleviin yhteisöihin ja laitoksiin ja omistaa niitä yksin tai yhdessä muiden kanssa. Yhtiön omistamissa tai hallitsemisissa rakennuksissa sijaitsevat huoneistot on varattu loma-asunnoiksi ja hallittavaksi tässä yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyllä viikko-osakeperiaatteella. Yhtiö voi perustaa rahastoja uudisrakennusten rakentamista, peruskorjausta ja alueen tai oman toimintansa kehittämistä varten.

4 Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on 5.000,00 euroa jaettuna 624 osakkeeseen.

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

5 Osakkeiden hallintaoikeus

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja niissä olevaa irtaimistoa ja muuta niihin kuuluvaa, lomanvieton yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta:

Ruka Village A

Huon.	Tyyppi	Krs/ talo	P-ala m2	Osakk. lkm	Osakk. nro
A 21	1mh+parvi+kt+s	2/A	78	52	A.21.1-A.21.52*
A 22	1mh+parvi+kt+s	2/A	64	52	A.22.1-A.22.52
A 23	1mh+parvi+kt+s	2/A	73	52	A.23.1-A.23.52
A 24	1mh+parvi+kt+s	2/A	64	52	A.24.1-A.24.52
A 25	2mh+kt+s	2/A	54	52	A.25.1-A.25.52
A 26	2mh+kt+s	2/A	57	52	A.26.1-A.26.52

Osakkeiden hallintaan kuuluu lisäksi 2. kerroksessa käytävää 55 m2, siivousvarasto 4 m2 sekä varasto 3 m2. Siten osakkeiden hallinnassa on yhteensä 585 m2.

Ruka Village

Huon.	Tyyppi	Krs/ talo	P-ala m2	Osakk. lkm	Osakk. nro
B 214	2mh+kt+s	2/B	61	52	B.214.1-B.214.52
B 304	2mh+kt+s	3/B	61	52	B.304.1-B.304.52
B 310	2mh+kt+s	3/B	61	52	B.310.1-B.310.52

Ruka Village C

Huon.	Tyyppi	Krs/ talo	P-ala m2	Osakk. lkm	Osakk. nro
C 22	2mh+kt+s	2/C	63	52	C.22.1-C.22.52
C 30	3mh+kt+s	3/C	77	52	C.30.1-C.30.52
C 32	2mh+kt+s	3/C	63	52	C.32.1-C.32.52

Yhteensä 12 huoneistoa, 776 m² ja 624 osaketta.

Osakkeiden numeroinnissa viimeinen numero osoittaa sen kalenteriviikon numeron, jonka ajan osake oikeuttaa hallitsemaan sitä edeltävällä kirjaimella ja numerolla merkittyä huoneistoa. Oikeus hallita huoneistoa alkaa kalenteriviikkoa edeltävänä lauantaina klo 16 ja päättyy kalenteriviikon lauantaina klo 12. Viikon 19 hallintaoikeus päättyy poikkeuksellisesti maanantaina klo 12. Hallituksen päätöksellä hallintaoikeuden alkamis- ja päättymisaikoja voidaan muuttaa, mutta ei päiviä.

Huoneistoihin kohdistuvat peruskorjaukset ja laajemmat huoltotoimet suoritetaan viikon 20 ja 21 aikana. Näiltä ns. huoltoviikoilta ei suoriteta vastikkeita. Hallituksen päätöksellä ja kyseisten viikkojen osakkeenomistajien suostumuksella toinen huoltoviikko voidaan muuttaa normaaliksi viikoksi.

Mahdollinen viikko numero 53 sisältyy viikon 1 omistukseen. Viikosta 53 peritään vastike kuten muistakin viikoista.

6 KANSAINVÄLINEN VAIHTOJÄRJESTÖ

Yhtiön omistamat loma-asunnot voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestön lomakohteiksi, jolloin yhtiö sitoutuu noudattamaan jäsenyyteen liittyviä velvoitteita.

7 YHTIÖVASTIKE

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden, joka jakaantuu perusvastikkeeseen ja palveluvastikkeeseen.

Perusvastike

Perusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistön perushoitokulut ja kiinteät ylläpitokulut kuten maanvuokra, kiinteistön yleishuollon, vuosikorjausten kulut, ulkoalueiden kesä- ja talvihoito, peruslämpö, kiinteistösähkö, verot ja julkisoikeudelliset maksut sekä muun asumisesta riippumattomat ylläpitokulut.

Perusvastike lasketaan ensin huoneistokohtaisesti kunkin huoneiston huoneistopinta-alan mukaan yhdelle vuodelle. Tästä summasta lasketaan lopullinen osakekohtainen vastike kullekin osakkeelle jakamalla se viikko-osakkeiden määrällä (vähennettynä huoltoviikkojen määrällä).

Palveluvastike

Palveluvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kaikki lomahuoneistossa yhtiölle aiheutuvat perushoitovastikemenoihin kuulumattomat lisämenot kuten vastaanottopalveluiden kulut, isännöintikulut, sekä huoneistojen varusteiden, tekstiilien, viherkasvien huolto ja hoito, veden, pesulapalveluiden, kulutustarvikkeiden kuten pesuaineiden, talous- ja WC papereiden, vaihtotavaroiden ym. asumisen aiheuttamat menot sekä muut palveluvastikkeella katettavat, edellä mainitun luonteiset kulut.

Palveluvastike lasketaan todellisen huoneistokohtaisen pinta-alan mukaan yhdelle vuodelle ja jaetaan kunkin huoneiston osalta viikko-osakkeiden lukumäärällä, vähennettynä huoltoviikkojen määrällä.

Vastaanottopalvelun ja isännöinnin veloitukset lasketaan kuitenkin pinta-alan sijaan jakamalla nämä kulut osakkeiden kappalemäärän mukaan yhtä suurin osuuksin kullekin osakkeelle.

Sellainen osake, joka on siirtynyt ensimmäiseltä omistajalta kaupan, lahjan tai muun siirron myötä eteenpäin ja siirtyneelle viikolle on annettu viikon käyttöoikeus, on velvollinen maksamaan palveluvastiketta. Osakkeelta aletaan periä palveluvastiketta vasta, kun huoneistoa aletaan käyttämään viikko-osakkeena. Sen jälkeen, kun osake on otettu viikko-osakejärjestelmän käyttöön, maksetaan palveluvastike

kaikilta niiltä viikoilta, jolloin huoneistoa on osittainkin käytetty. Osakkeen käyttöksi luetaan myös talletus vaihtojärjestelmään.

8 YHTIÖN LAINOJEN MAKSU

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeiden lukumäärän ja osakesarjan mukaan laskettavan osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla 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 korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomalisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö, lainoja osuussuorituksella lyhentaessään, joutuu maksamaan enemmän, kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

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

9 ARVONLISÄVEROVASTIKE

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman viikkoloma-osakkeen 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 viikkoloma-osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt.

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

Hakeutuminen edellyttää kunkin viikkoloma-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 viikkoloma-osaketta 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 viikkoloma-osakkeen 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 viikkoloma-osakkeen 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 viikkoloma-osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin haltijalla, jonka hallitseman viikkoloma-osakkeen osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

10 HALLITUS

Yhtiö asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään seitsemän (7) varsinaista jäsentä. Hallituksen toimikausi alkaa siitä yhtiökokouksesta, jossa hallitus on valittu ja päättyy vaalia 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, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka 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 huoneistossa asuvat ovat velvollisia noudattamaan.

11 TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

12 EDUSTAMINEN

Yhtiötä edustavat hallituksen lisäksi hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin sekä hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä.

Hallitus voi antaa yhtiön palveluksessa oleville tai muille henkilöille oikeuden kirjoittaa yhtiön toiminimi yksin tai kaksi yhdessä.

13 TILINTARKASTAJAT

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajaksi voidaan valita myös KHT- tai HTM-tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei valita. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

14 TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on 01.01. - 31.12.

15 VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

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

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. Osakkeiden yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus ja maksutapa
8. hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot

vahvistettava

9. päätettävä ja vahvistettava talousarvio seuraavalle kalenterivuodelle sekä määrättävä ja vahvistettava osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruus viikosta numero 1 lähtien;

valittava

10. hallituksen jäsenet
11. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

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

16 YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta heidän yhtiön osakeluetteloon merkityllä osoitteellaan postitettuihin kirjeisiin tai julkaistaan hallituksen valitsemassa lehdessä aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta.

17 ÄÄNIOIKEUS

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa asiamiehen kautta.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella ääntenemmistöllä, mikäli ei

ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai osakkeisiin liittyvän hallintaoikeuden muuttamisesta, jotka edellyttävät, että vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista päätöksiä kannattavat. Yhtiön purkaminen edellyttää, että kaikki osakkeenomistajat kannattavat päätöstä.

Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

18 MUUT ASIAT

Tähän yhtiöön ei sovelleta Asunto-osakeyhtiölakia.