

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 0681423-2

Yritys: Kiinteistö Oy Kuer

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 24.02.2026 08:34:13



KIINTEISTÖ OY KUER -NIMISEN OSAKEYHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi ja kotipaikka.

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Kuer ja sen kotipaikka on Kolarin kunta.

2 § Toimiala.

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Kolarin kunnan Kurtakon kylässä sijaitsevasta Ulkotieva -nimisestä tilasta vuokrattua maa-aluetta ja omistaa ja hallita sille rakennettuja rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa huoneistot on varattu osakkeenomistajille loma-asunnoiksi.

3 § Osakepääoma ja rahastot.

Yhtiön osakepääoma on kahdeksantuhattasatakuusikymmentä (8.160) euroa jaettuna neljänsataankahdeksaan (408) kahdenkymmenen (20) euron nimellisarvoiseen osakkeeseen. Yhtiön osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa. Yhtiöllä voi olla uudisrakentamista ja myöhempää peruskorjausta sekä muita tarkoituksia varten rahastoja.

4 § Osakkeet ja niiden tuottamat hallintaoikeudet.

Yhtiö omistaa seuraavat loma-asuntohuoneistot, joiden hallintaan yhtiön osakkeet oikeuttavat alla mainituin tavoin:

Huon. tun- nus	Huoneistotyyppi	P-ala m2	Osak. luku	Osakkeiden numerot
A1	2h+sauna.os+parvi	66,5	51	A.1.1.-A.1.22,A.1.24-A.1.52
A2	2h+sauna.os+parvi	66,5	51	A.2.1.-A.2.22,A.2.24-A.2.52
B1	2h+sauna.os+parvi	66,5	51	B.1.1.-B.1.22,B.1.24-B.1.52
B2	2h+sauna.os+parvi	66,5	51	B.2.1.-B.2.22,B.2.24-B.2.52
C1	2h+sauna.os+parvi	66,5	51	C.1.1.-C.1.23,C.1.25-C.1.52
C2	2h+sauna.os+parvi	66,5	51	C.2.1.-C.2.23,C.2.25-C.2.52
D1	2h+sauna.os+parvi	66,5	51	D.1.1.-D.1.22,D.1.24-D.1.52
D2	2h+sauna.os+parvi	66,5	51	D.2.1.-D.2.22,D.2.24-D.2.52

Huoneistojen pinta-alat on mitattu seinän keskeltä keskelle ja sisältävät asuintilan lisäksi parven ja varaston.

Osakkeet, jotka on jaettu edellä mainituin tavoin sarjoihin A-D, joista kukin jakaantuu alasarjaan 1 ja 2, tuottavat oikeuden hallita huoneistojen yhtiön rakennuksissa siten että sarjaa osoittava kirjain osoittaa sitä rakennusta, alasarjaa osoittava numero osoittaa sitä huoneistoa ja osakkeen numero osoittaa sen kalenteriviikon numeroa, jota ja jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan näin osoitettua huoneistoa.

Huoneiston hallinta-aika alkaa osakenumeron osoittamaa kalenteriviikkoa edeltävänä lauantaina klo 16.00 ja päättyy osakenumeron osoittaman kalenteriviikon lauantaina klo 10.00

Määräajoin kalenterivuotia tasaa viikko 53. Tuolloin jokaisen huoneiston käyttöoikeus on kiinteistöyhtiöllä. Hallitus päättää ko. viikon käytöstä kiinteistöyhtiön kannalta

tarkoituksenmukaisella tavalla.

5 § Yhtiövastikkeet

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen, joka jakaantuu hoito- ja rahoitusvastikkeisiin.

Hoito- ja rahoitusvastike lasketaan ensin huoneistokohtaisesti kunkin huoneiston pinta-alan perusteella käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen 4 §:ssä mainittujen huoneistojen pinta-aloja ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että yhdeltä osakkeelta peritään vastike, joka on 1/51 osa sen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan osake oikeuttaa.

Kaikkien huoneistojen lukuunottamatta huoneistoja C1 ja C2, viikko nro 23 on huoltoviikko, jolloin huoneistojen käyttöoikeus on kiinteistöyhtiöllä huoltotöiden suorittamista varten. Tältä viikolta ei peritä osakkeenomistajilta yhtiövastiketta.

Huoneistojen C1 ja C2 huoltoviikko on samoilla edellytyksillä viikko nro 24. Huoneistoissa kulutetusta vedestä ja jätevedestä sekä veden lämmittämisestä aiheutuneista kustannuksista sekä sähköstä tai joistakin niistä suoritetaan hallituksen määräämä eri korvaus huoneistokohtaisen kulutuksen mittauksen perusteella, kun yhtiöön on asennettu rakennusvaiheen aikana tai sen jälkeen vastaavat mittauslaitteet.

Rahoitusvastike, jolla katetaan yhtiön kaikki rahoitusmenot, lasketaan samalla perusteella kuin hoitovastikekin.

Vastikkeiden sekä edellä mainitun korvauksen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

6 § 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 vuosittain kartutetaanko rahastoa kerättävillä rahoitusvastikkeilla.

Osakkeiden rahoitusvastike määräytyy samalla tavoin kuin yhtiövastike silloin, kun osuutta yhtiön lainoista ei ole suoritettu. Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeeseen kohdistuvan osuutensa yhtiön lainasta yhdellä kertaa hallituksen ilmoittamina ajankohtina.

Rahoitusvastikkeen suuruuden määrää yhtiökokous. Osakkeenomistajilta perittävän rahoitusvastikkeen määrän tulee kattaa yhtiön lainojen korot, lyhennykset ja lainanhoitoon liittyvät muut kulut. Osakkeenomistajailta perittävät rahoitusvastikkeet on käytettävä yhtiön lainojen lyhennyksien ja kulujen maksamiseen.

7 § Yhtiön hallinto.

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu kolmesta viiteen

varsinaista jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valvoo yhtiön hallussa olevan omaisuuden käyttää ja kuntoa. Hallitus laatii ja vahvistaa yhtiölle järjestyssäännöt, joita asukkaat ovat velvollisia noudattamaan. Hallitus ja sen nimeämät tahot valvovat tarvittaessa sanktioiden avulla, että yhtiöjärjestyksestä ja vahvistettuja sääntöjä noudatetaan.

8 § Hallituksen päätösvaltaisuus.

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 jakaantuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnäolleiden allekirjoitettava.

9 § Toimitusjohtaja.

Yhtiön toimitusjohtajan ottaa ja erottaa hallitus.

Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

10 § Toiminimen kirjoittaminen.

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin, kaksi hallituksen jäsentä yhdessä tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt per procuram.

11 § Tilintarkastus.

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajaksi voidaan valita myös tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajien toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

12 § Tilikausi.

Yhtiön tilikausi on 1.7.-30.6. Tilikausi, joka alkoi 1.1.2001 on pidennetty kestäämään 30.6.2002 saakka.

13 § Yhtiökokoukset.

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain hallituksen määräämänä päivänä ennen joulukuun loppua.

Ylimääräinen yhtiökokous jonkin asian käsittelemistä varten pidetään niin usein kuin yhtiön hallitus katsoo tarpeelliseksi tai osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat vähintään yhtä

kymmenesosaa (1/10) osakkeista tai tilintarkastaja, määrättyä asiaa varten kirjallisesti sitä hallitukselta pyytävät.

Yhtiökokous voidaan yhtiön kotipaikkakunnan lisäksi pitää 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 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.

14 § Yhtiökokouksen kokouskutsu

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

15 § Yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

- esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen sekä tilintarkastuskertomus
- päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheutta
- vahvistettava talousarvio ja samalla määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus
- määrättävä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkiot
- päätettävä hallituksen jäsenten lukumäärästä
- valittava hallituksen jäsenet
- valittava tilintarkastaja ja varatilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö.

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

16 § Päätösvalta yhtiökokouksessa.

Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja poissaolevalla on oikeus käyttää äänioikeuttaan valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Kukaan älköön kuitenkaan äänestäkö enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) kokoukseen osaa ottavien yhteenlasketusta

äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, osakkeisiin liittyvästä hallintaoikeudesta tai yhtiön purkamisesta, yksinkertaisella äänten enemmistöllä. Vaaleissa katsotaan valituksi se, joka saa eniten ääniä.

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

§ 17 Lomahuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan
Hallitus voi päättää osakkeeseen liittyvän Lomahuoneiston käyttöoikeuden pidättämisestä yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita, huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa, huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen 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 33 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 tai viesti on lähetetty osakerekisteriin 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 tarkoitettulla tavalla suorittanut maksamattomat vastikkeet ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, hallintaanotto päättyy vasta vuokrauksen jälkeen.

18 § Muut säännökset.

Tähän yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

19 §

Yhtiöllä on oikeus lunastaa osakkeenomistajan osake noudattaen osakeyhtiölain (624/2006) 15 luvun määräyksiä, mikäli osakkeenomistaja on olennaisesti rikkonut vastikkeenmaksuvelvoitettaan yhtiötä kohtaa. Olennaisena rikkomuksena pidetään kahden tai useamman vuoden vastikkeiden maksamattomuutta.

Osakkeen lunastushinta vastaa edellisvuoden osakekohtaista hoito- ja rahoitusvastikkeen yhteenlaskettua suuruutta. Osakkeet voidaan lunastaa yhtiön jakokelpoisilla varoilla. Päätöksestä on osakkeenomistajalle annettava kirjallisesti tieto kolmenkymmenen päivän kuluessa päätöksenteosta lukien. Lunastusilmoitus toimitetaan osakasluettelossa olevaan osakkeenomistajan osoitteeseen todisteellisesti. Yhtiön hallitus esittää osakkeiden lunastamista yhtiökokoukselle ja yhtiökokous päättää osakkeiden lunastamisesta. Lunastettujen osakkeiden edelleen myynnistä päättää hallitus. Hallitus realisoi osakkeet parhaaksi katsomallaan hinnalla ja tavalla.

20 § Lomahuoneistoon pääseminen

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla sekä isännöintipalvelua tuottavan yrityksen edustajalla on oikeus päästä lomahuoneistoon, kun se on tarpeellista lomahuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten. Käynti lomahuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja lomahuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

21 § 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 17 mukaisesti tehty, uusi omistaja saa osakkeella hallittavan viikon käyttöoikeuden maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin viikosta saatavaa vuokratuloa yhtiöjärjestyksen mukaan käytetään. Jos kyseinen viikko on kuitenkin vuokrattu, vuokraoikeus sitoo myös uutta omistajaa, ellei vuokralaisen siirto toiseen yhtiön huoneistoon ole kohtuudella suoritettavissa ilman kuluja yhtiölle.

Tilanteessa, jossa osakkeen osoittaman viikon käyttöoikeutta ei ole pidätetty yhtiölle vastikerästien kattamiseksi, on uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta rajattu yhtiöjärjestyksen kohdan 5-6 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.

22 § Vaihtojärjestelmään liittyminen

Yhtiö voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestelmän lomakohteeksi, jolloin yhtiö sitoutuu noudattamaan jäsenyyteen liittyviä velvoitteita. Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa, on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa huoneistot ja niiden hoitoon liittyvät palvelut vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

23 § Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset

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

