

Kysytty 15-10-2013. Voimassa 26-08-2009 lähtien

YHTIÖJÄRJESTYS

1 TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Laavutieva.

2 KOTIPAikka

Yhtiön kotipaikka on Inari.

3 TOIMIALA

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden nojalla hallita Inarin kunnassa Laanilan valtionmaalla Kaunispään rakennuskaava-alueella korttelissa RA 37 sijaitsevaa noin 8.575 m²:n suuruista määrää alaa sekä omistaa ja hallita sille rakennettavia rakennuksia, joiden yhteenlasketusta lattiapinta-alasta enin osa on vapaa-ajan viettoon tarkoitettuja huoneistoja.

4 OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakepääoma on 8.409,40 euroa jaettuna 1144 osakkeeseen nimellisarvoltaan 7,35 euroa. Nimellisarvo ei ole tarkka arvo.

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

5 OSAKKEIDEN HALLINTAOIKEUS

Yhtiö omistaa seuraavat loma-asuntorakennukset, joiden hallintaan yhtiön osakkeet oikeuttavat alla mainituin tavoin.

Talo/ nro	Tyyppi	Krs	m ²	määrä	nrot
F1	4h+k+s	I	80,0	52	F1.1-F1.52
F2	5h+k+s	I	100,0	52	F2.1-F2.52
F3	4h+k+s	II	83,5	52	F3.1-F3.52
F4	5h+k+s	II	103,5	52	F4.1-F4.52
G5	3h+k+s	I	60,5	52	G5.1-G5.52
G6	3h+k+s	I	60,5	52	G6.1-G6.52
G7	3h+k+s	I	60,5	52	G7.1-G7.52
G8	3h+k+s	II	62,5	52	G8.1-G8.52
G9	3h+k+s	II	61,5	52	G9.1-G9.52
G10	3h+k+s	II	62,5	52	G10.1-G10.52
H11	4h+k+s	I	80,0	52	H11.1-H11.52
H12	5h+k+s	I	100,0	52	H12.1-H12.52
H13	4h+k+s	II	83,5	52	H13.1-H13.52
H14	5h+k+s	II	103,5	52	H14.1-H14.52
I15	3h+k+s	I	60,5	52	I15.1-I15.52
I16	3h+k+s	I	60,5	52	I16.1-I16.52
I17	3h+k+s	II	62,5	52	I17.1-I17.52
I18	3h+k+s	II	62,5	52	I18.1-I18.52
J19	3h+k+s	I	60,5	52	J19.1-J19.52
J20	3h+k+s	I	60,5	52	J20.1-J20.52
J21	3h+k+s	II	62,5	52	J21.1-J21.52
J22	3h+k+s	II	62,5	52	J22.1-J22.52

Jokaisen huoneiston hallintaan kuuluu lisäksi n. 1 m²:n suuruinen kylmä ulkovarasto.

Huoneistojen pinta-aloja vastaavat jyvitetty pinta-alat ovat:

103,5 m² jyvitetty pinta-ala on 100,0 m²
100,0 m² jyvitetty pinta-ala on 100,0 m²
83,5 m² jyvitetty pinta-ala on 80,0 m²
80,0 m² jyvitetty pinta-ala on 80,0 m²
62,5 m² jyvitetty pinta-ala on 60,0 m²
61,5 m² jyvitetty pinta-ala on 60,0 m²
60,5 m² jyvitetty pinta-ala on 60,0 m²

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita loma-asuntoja yhtiön rakennuksissa, siten että sarjaa osoittava kirjain tarkoittaa rakennusta, alasarjaa osoittava numero sitä huoneistoa ja osakkeen numerot sitä kalenteriviikon järjestysnumeroa, jonka ajan kukin osake tuottaa oikeutta hallita näin määriteltyä loma-asuntoa.

I ja J -osakkeet ovat lomarakennuspaikkaosakkeita. I ja J -osakkeiden omistajalla on kustannuksellaan oikeus rakentaa Kiinteistö Oy Laavutievan hallitsemalle alueelle vahvistetun rakennuskaavan mukaisesti rakennuspaikkoihin viikkolomaosakehuoneistoja.

Loma-asunnon viikoittainen hallinta-aika alkaa edellisen viikon lauantaina klo 17.00 ja päättyy seuraavan viikon lauantaina klo 11.00.

Niinä vuosina kun vuodessa on viikko 53, jää viikko 53 yhtiön hallintaan jälleen vuokrattavaksi.

Kiinteistöyhtiön rakennusten huoltoviikko on 21.

6 KANSAINVÄLINEN VAIHTOJÄRJESTÖ

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

7 OSAKKEENOMISTAJIEN VASTUU

Osakkeenomistajat ovat vastuussa yhtiölle kaikesta siitä vahingosta, minkä he normaalin kulumisen lisäksi loma-asunnolle tai sen kalusteille tai muille varusteille aiheuttavat.

Yhtiön tulee kuitenkin korjauttaa kaikki ne huoneiston rakenteesta johtuvat sisäpuoliset viat sekä ne lämpö-, vesi- ja viemärijohtot, jotka olivat loma-asunnossa, kun se luovutettiin osakkeenomistajalle tai jotka yhtiö myöhemmin oli huoneistoon laittanut.

Osakkeenomistajilla on oikeus vuokrata hallitsemansa huoneisto toiselle henkilölle, mutta osakkeenomistaja on kuitenkin vastuussa viikkovastikkeen suorittamisesta yhtiölle.

8 YHTIÖVASTIKE

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan tiloista yhtiölle suoritettavan viikkovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena edellä 5 §:ssä mainittua huoneiston jyvitettyjä pinta-aloja ja on vastike, mikäli jäljempänä mainitusta ja 8 §:stä ei muuta johdu, määrättävä kultakin jyvitettyltä neliömetriltä samansuuruiseksi.

Huoltoviikolta 21 ei peritä vastiketta.

Vastikevelvollisuus I ja J -osakkeiden osalta alkaa seuraavan kuukauden alusta lukien sen jälkeen kun viikkolomahuoneistot on rakennusten vastaanottotarkastuksessa hyväksytty.

I ja J -osakkeiden omistajalta peritään rakentamattomalta osalta tontinvuokra käyttäen perusteena edellä 5 §:ssä mainittua huoneistojen jyvitettyjä pinta-aloja.

Vastikkeen maksuajan ja -tavan sekä viivästyskoron määrää yhtiön hallitus.

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajan osakkeen tarkoittaman huoneiston viikon hallintaoikeutta ei luovuteta osakkaalle, mikäli osakkeenomistaja on jättänyt erääntyneet yhtiövastikkeet maksamatta. Päätöksestä on annettava osakkeenomistajalle todisteellisesti kirjallisesti tieto 33 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä.

Hallituksella on oikeus pidättää osakkeen tarkoittaman huoneiston hallintaoikeus yhtiölle siihen saakka, kunnes yhtiö

on saanut vuokratuotoilla katetuksi erääntyneet yhtiövastikkeet korkoineen ja kuluineen.

9 YHTIÖN LAINOJEN MAKSU

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneistojen jyvitettyjen pinta-alojen mukaan laskettavan osuuden 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.

10 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.

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 viikkolomaosakkeen 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 määrääyhtiön hallitus.

11 HALLITUS

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu kolmesta viiteen (3-5) varsinaista jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi 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.

12 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.

13 TOIMINIMENKIRJOITUSOIKEUDET

Yhtiön toiminimen kirjoittavat 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.

14 PROKURAT

Prokuroiden antamisesta päättää hallitus.

15 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.

16 TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on 01.01. - 31.12.

17 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. kuluvan tilikauden talousarvio

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.

18 YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU

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

19 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.