
Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy HC Villas Petäjälammenranta 4:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **tiistaina 21.1.2025 kello 13:00** **DYNAMO** Business Park, **kokoustila Watti**, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 22§:n mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi määrätyt asiat. Lisäksi päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksista kohdissa 18-25.

Kokoukseen osallistujia pyydetään **ilmoittamaan osallistumisestaan** alla olevan linkin kautta viimeistään 20.1.2025 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.

Tampereella 30. päivänä joulukuuta 2024

Kiinteistö Oy HC Villas Petäjälammenranta 4
hallitus

Liitteet: Kokouksen esityslista
Tilinpäätös ja toimintakertomus tilikaudelta 1.10.2023-30.9.2024
Tilintarkastuskertomus
Talousarvioesitys tilikaudelle 1.10.2024-30.9.2025 ja esitys kerättävien vastikkeiden suuruudesta
Yhtiöjärjestyksen muutosehdotukset

Kutsu lähetetään teille sekä kirjepostina että sähköpostina. **Kutsun liitteet** on lähetetty vain sähköpostitse.

Pyydämmekin tarkistamaan, että **kutsu liitteineen** on tullut yhtiölle ilmoittamaanne sähköpostiosoitteeseen. Mikäli näin ei ole, pyydämme ilmoittamaan käyttämämme sähköpostiosoitteen Holiday Clubin nettisivujen kautta <https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/yhteydenottolomake-muutokset-osakasrekisteriin/> tai vaihtoehtoisesti asiakaspalvelu@holidayclub.fi, jotta yhtiön tiedoissa oleva väärä tai puuttuva sähköpostiosoite voidaan korjata / lisätä yhteystietoihinne.

V A L T A K I R J A

Valtuutan / mme _____ käyttämään
puolestani / mme puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy HC Villas Petäjälammenranta 4** –
nimisen yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään
Tampereella tiistaina 21.1.2025 klo 13:00.

_____ päivänä _____ kuuta 2025
paikka

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ nimen selvennys

_____ nimen selvennys

Huoneiston ja viikon 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. Asiakaspakkoja 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 € / tunti. Maksuvälineenä toimii ainoastaan maksukortti.

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS, Tampere 21.1.2025

1. Kokouksen avaus
2. Todetaan osallistujat
3. Kokouksen järjestäytyminen
Valitaan kokouksen puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjantarkastajat ja ääntenlaskijat.
4. Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus
Kokouskutsut on toimitettu yhtiöjärjestyksen 23§:n mukaisesti osakkeenomistajille kirjallisesti viimeistään kaksi viikkoa ennen kokouspäivää osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiin.
5. Esityslistan hyväksyminen
6. Kokousasiakirjojen nähtävillä pitäminen
Kokousasiakirjat ovat nähtävänä kokouksessa. Lisäksi ne ovat nähtävänä Holiday Club Resorts Oy / Isännöinnin tiloissa DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere, kokouskutsun päiväyksestä alkaen.
7. Käsitellään tilinpäätös 30.9.2024
8. Käsitellään toimintakertomus tilikaudelta 1.10.2023-30.9.2024
9. Käsitellään tilintarkastuskertomus
10. Päätetään tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
11. Päätetään taseen mukaisen voiton tai tappion jakamisesta
12. Päätetään vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
13. Päätetään hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
Nykyiset palkkiot: Hallituksen puheenjohtajalle on maksettu 150 euroa ja muille jäsenille 100 euroa kokoukselta kokouspalkkiona. Hallituksen jäsenille on korvattu matkakulut Valtion matkustussäännön mukaisesti ilman päivärahoja.
14. Päätetään hallituksen jäsenmäärästä (3-5) ja valitaan hallituksen jäsenet
Nykyisin 5 jäsentä ja jäsenet:
 - Ilkka Vähätalo
 - Anita Pyysalo
 - Tuija Helminen
 - Jarkko Hartikainen
 - Petri Hyvönen
15. Valitaan tilintarkastaja ja varamies tai tilintarkastusyhteisö
Nykyinen: Tilintarkastusyhteisö Moore Idman Oy:n ja päävastuullinen tilintarkastaja Veikko Terho.

16. Päätetään talousarviosta ja yhtiö- ja rahoitusvastikkeista

Hoitovastike 1.10.2024-31.3.2025	11,00 € / m ² / kk
- kokonainen huoneisto	583,00 € / kk
- partner-huoneisto 1/6	97,17 € / kk
Hoitovastike 1.4.2025-30.9.2025	11,50 € / m ² / kk
- kokonainen huoneisto	609,50 € / kk
- partner-huoneisto 1/6	101,58 € / kk
Rahoitusvastike 1.10.2024-31.3.2025	13,00 € / osake / kk
- kokonainen huoneisto	702,00 € / kk
- partner-huoneisto 1/6	117,00 € / kk
Rahoitusvastike 1.4.2025 – 30.9.2025	12,50 € / osake / kk
- kokonainen huoneisto	675,00 € / kk
- partner-huoneisto 1/6	112,50 € / kk

17. Päätetään yhtiön pitkäaikaisen lainan takaisinmaksun rahastoisesta
Hallitus esittää, että osakkaiden mahdollisesti tilikauden aikana tekemät ylimääräiset
lainaosuussuoritukset / kertasuoritukset rahastoidaan lainanlyhennysrahastoon.

Ja että rahoitusvastikkeen muodossa lainan suunnitelman mukaisia lyhennyksiä varten
kerättävät lyhennysosuudet tuloutetaan yhtiön kirjanpidossa, eikä niitä rahastoida.

Hallitus muistuttaa, että osakkailla on mahdollisuus maksaa osuutensa yhtiön
pitkäaikaisesta lainasta kertasuorituksena.

Lainan korkojen seuraava eräpäivä on 30.6.2025 ja silloin voitaisiin ylimääräiset
osakassuoritukset hoitaa samalla.

Jos useampi osakas maksaa lainaosuutensa samanaikaisesti, jaetaan pankin kulut 350 €
lainaosuuden maksajien kesken.

18. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 14 §
14 § Nyt:

14 § Huoneistojen kunnossapito
Huoneistojen kunnossapidosta ja kunnossapidon toimista sovitaan
yhtiön tekemässä huoltosopimuksessa ja osakkeenomistajan ja
operaattoriyhtiön välisessä operaattorisopimuksessa.

Lomahuoneistojen perusvarustus ja perusirtaimisto ovat yhtiön
omaisuutta, jonka kunnosta ja uusimisesta yhtiö vastaa kattaaen kulut
yhtiövastikkeella. Osakkeenomistaja ei saa tehdä tai teettää
muutoksia lomahuoneistossa.

Osakkeenomistaja vastaa omakäyttönsä aikana mahdollisista
lomahuoneistolle tai lomahuoneiston irtaimistolle aiheutuneista
vahingoista. Yhtiön hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla ja
operaattoriyhtiön edustajilla on oikeus päästä lomahuoneistoon,
mikäli se on tarpeen lomahuoneiston ja irtaimiston kunnossapidon
kannalta.

Mikäli huoneistojen kunnostaminen edellyttää sitä, että huoneistoa
ei kunnostamisen aikana voida käyttää asumiseen, on
osakkeenomistajan annettava huoneisto tämän kunnostamisen ajaksi
yhtiön käyttöön veloituksetta. Tämä ei kuitenkaan vapauta
osakkeenomistajaa vastikkeen maksuvelvollisuudesta.

Edellä 14 §:ssä mainittu koskee A- ja B-sarjan osakkeita.

14 § Muutosehdotus, 2. kappaleeseen, alleviivattuun kohtaan:

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla sekä isännöintipalvelua tuottavan yrityksen edustajalla on oikeus päästä lomahuoneistoon, kun se on tarpeellista lomahuoneiston kunnan 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.

19. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 15 §

15 § Nyt:

15 § Lomahuoneiston ottaminen yhtiön haltuun
Hallitus voi päättää lomahuoneiston haltuunotosta yhtiölle asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 8 luvun 2 §:n tarkoittamalla tavalla, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita tai rahoitusvastikkeita, huoneistoa käytetään operaattorisopimuksen tai yhtiöjärjestyksen vastaisesti, tai huoneistossa vietetään häiritsevää elämää.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:n määräyksistä poiketen yhtiön ei tarvitse antaa osakkeenomistajalla varoitusta huoneiston mahdollisesta haltuunotosta kirjallisesti ennakoon.

Hallituksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalla tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Tiedoksianto voi tapahtua tavallisella kirjeellä tai kirjatulla kirjeellä. Kirjatun kirjeen sekä tavallisen kirjeen katsotaan saapuvan vastaanottajalle seitsemän päivän sisällä lähetyksestä, jos kirje on lähetetty osakerekisteriin merkittyyyn osoitteeseen. Huoneiston haltuunotto on voimassa niin kauan kuin osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita yhtiötä kohtaan, olivat kyseiset vastikkeet sitten ne joiden perusteella huoneiston on otettu haltuun tai sellaisia, jotka ovat erääntyneet sen jälkeen. 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 ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassa olon aikana. Yli jäävä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalla. Jos rästejä ei saada katettua vuokratulolla, peritään niitä edelleen osakkeenomistajalta ja haltuunotto jää voimaan.

Muutosehdotus 15 §:

15 § Lomahuoneiston ottaminen yhtiön haltuun

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 merkittyyyn 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 tarkoitetulla tavalla suorittanut maksamattomat vastikkeet ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, hallintaanotto päättyy vasta vuokrauksen jälkeen.

20. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 16 §

16 § Nyt:

16 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyönnistä
Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista siten kuin asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 3 luvun 7 §:ssä on määrätty. Uuden omistajan vastuuta edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta sovelletaan yhtiössä siten, että vastikkeessa huomioidaan yhtiöjärjestyksen 10 – 12 §:ien mukaiset vastikkeet, jotka koskevat edellistä viittä kuukautta riippumatta siitä, mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso.

16 § Muutosehdotus:

16 § 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 15 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 10-12 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.

21. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 19 §
19 § Nyt:

19 § Toiminimen kirjoittaminen
Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja
toimitusjohtaja kumpikin yksin.

19 § Muutosehdotus:

19 § Toiminimen allekirjoittaminen
Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin tai kaksi
hallituksen jäsentä yhdessä.

22. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 22 §
22 § Nyt:

22 § Yhtiökokous
Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen
määräämänä päivänä maaliskuun loppuun mennessä. Yhtiökokous voidaan
järjestää yhtiön kotipaikan lisäksi Helsingissä tai Tampereella.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat ja tehtävät
päätökset sekä valinnat:

- tilinpäätös
- tilintarkastuskertomus
- päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja
toimitusjohtajalle
- päätettävä taseen mukaisen voiton tai tappion jakamisesta
- päätettävä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
- valittava hallituksen jäsenet
- valittava tilintarkastaja ja varamies tai tilintarkastusyhteisö
- päätettävä talousarviosta ja yhtiö- ja rahoitusvastikkeista
- päätettävä pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksun rahastoimisesta,
mikäli yhtiöllä on pitkäaikaisia lainoja
- käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat

Jos osakkeenomistaja haluaa esittää asian yhtiökokouksen
käsiteltäväksi, siitä on kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle
ennen kokouskutsun laatimista.

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.

23. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 23 §
23 § Nyt:

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

23 § Muutosehdotus:

23 § Kutsu yhtiökokoukseen

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

24. Päätetään yhtiöjärjestyksen muutoksesta kohtaan 25 § ja siirtämiseksi kohtaan 26 §

25 § Nyt:

25§ Sovellettava laki

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia sekä asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 8 luvun määräyksiä ja asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaisia määräyksiä.

26 § Muutosehdotus:

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

25. Päätetään uudesta pykälästä 25 § yhtiöjärjestykseen

25 § Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset

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

26. Muut asiat

27. Kokouksen päättäminen