

Kysytty 09-09-2024. Voimassa 31-08-2023 lähtien
 YHTIÖJÄRJESTYS

1 § TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Saariselkä Villas Spa Lodge 1.

2 § KOTIPAIKKA

Yhtiön kotipaikka on Inari.

3 § TOIMIALA

Yhtiön toimialana on omistaa, hallita ja ostaa Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1-nimisen yhtiön (y-tunnus 2253678-9) osakkeita ja kyseisellä osakkeilla hallittavia huoneistoja. Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti I huoneistoja hallitaan tässä yhtiöjärjestyksessä sekä Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti yhtiöjärjestyksessä määrättyillä tavoilla.

Yhtiökokous voi päätöksellään perustaa rahastoja peruskorjausten suorittamiseksi, lainaosuussuoritusten rahastoimiseksi ja varusteiden uusimiseksi.

4 § OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakepääoma on 2.500 euroa.

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

5 § OSAKKEET

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti I:n huoneistoja (joita hallitaan yhtiön omistamalla osakkeilla) ja niissä olevaa irtaimistoa sekä muuta niihin kuuluvaa, lomanvieron yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta.

Yhtiössä voi olla A- ja B-sarjan osakkeita.

A-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden nimettyjen huoneistojen hallintaan kokonaisuudessaan. B-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita nimettyä asuntoa ajallisesti kahdeksasosan (1/8) vuodesta. Jokaisella B-sarjan Osakkeella hallitaan nimettyä lomahuoneistoa joka kahdeksas viikko yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kalenterin mukaisesti.

A- ja B-sarjan osakkeilla on yhtiössä yhtäläinen äänioikeus osake lukumäärän mukaisesti.

Yhtiön osakkeiden lukumäärä on kolmekymmentäkolmetuhatta sataviisikymmentäkaksi (33.152).

6 § HUONEISTOSELOSTUS

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

A-sarjan osakkeet:

Huon. numero	Krs	Pinta-ala(m2)	Huoneisto- selite	Osakk. nrot	Osakk. lkm.
A42	5+ull	129	2h+3mh+alk+k+s+parvi	18169-22840	4672

B-sarjan osakkeet:

Huon. numero	Krs	Pinta-ala	Huoneisto-selite	Osakk. nrot	Osakk. lkm
A6.1	1	51	2h+mh+alk+kk+s	1-208	208
A6.2	1	51	2h+mh+alk+kk+s	209-416	208
A6.3	1	51	2h+mh+alk+kk+s	417-624	208
A6.4	1	51	2h+mh+alk+kk+s	625-832	208
A6.5	1	51	2h+mh+alk+kk+s	833-1040	208
A6.6	1	51	2h+mh+alk+kk+s	1041-1248	208
A6.7	1	51	2h+mh+alk+kk+s	1249-1456	208
A6.8	1	51	2h+mh+alk+kk+s	1457-1664	208
A9.1	1	52,5	2h+mh+alk+kk+s	1665-1862	198
A9.2	1	52,5	2h+mh+alk+kk+s	1863-2060	198
A9.3	1	52,5	2h+mh+alk+kk+s	2061-2258	198
A9.4	1	52,5	2h+mh+alk+kk+s	2259-2456	198
A9.5	1	52,5	2h+mh+alk+kk+s	2457-2654	198
A9.6	1	52,5	2h+mh+alk+kk+s	2655-2852	198
A9.7	1	52,5	2h+mh+alk+kk+s	2853-3050	198
A9.8	1	52,5	2h+mh+alk+kk+s	3051-3248	198
A12.1	2	60	3h+kk+s	3249-3523	275
A12.2	2	60	3h+kk+s	3524-3798	275
A12.3	2	60	3h+kk+s	3799-4073	275
A12.4	2	60	3h+kk+s	4074-4348	275
A12.5	2	60	3h+kk+s	4349-4623	275
A12.6	2	60	3h+kk+s	4624-4898	275
A12.7	2	60	3h+kk+s	4899-5173	275
A12.8	2	60	3h+kk+s	5174-5448	275
A22.1	3	60	3h+kk+s	5449-5738	290
A22.2	3	60	3h+kk+s	5739-6028	290
A22.3	3	60	3h+kk+s	6029-6318	290
A22.4	3	60	3h+kk+s	6319-6608	290
A22.5	3	60	3h+kk+s	6609-6898	290
A22.6	3	60	3h+kk+s	6899-7188	290
A22.7	3	60	3h+kk+s	7189-7478	290
A22.8	3	60	3h+kk+s	7479-7768	290
A24.1	3	79	3h+mh+alk+kk+s	7769-8106	338
A24.2	3	79	3h+mh+alk+kk+s	8107-8444	338
A24.3	3	79	3h+mh+alk+kk+s	8445-8782	338
A24.4	3	79	3h+mh+alk+kk+s	8783-9120	338
A24.5	3	79	3h+mh+alk+kk+s	9121-9458	338
A24.6	3	79	3h+mh+alk+kk+s	9459-9796	338
A24.7	3	79	3h+mh+alk+kk+s	9797-10134	338
A24.8	3	79	3h+mh+alk+kk+s	10135-10472	338
A29.1	3	52,5	2h+mh+alk+kk+s	10473-10706	234
A29.2	3	52,5	2h+mh+alk+kk+s	10707-10940	234
A29.3	3	52,5	2h+mh+alk+kk+s	10941-11174	234
A29.4	3	52,5	2h+mh+alk+kk+s	11175-11408	234
A29.5	3	52,5	2h+mh+alk+kk+s	11409-11642	234
A29.6	3	52,5	2h+mh+alk+kk+s	11643-11876	234
A29.7	3	52,5	2h+mh+alk+kk+s	11877-12110	234
A29.8	3	52,5	2h+mh+alk+kk+s	12111-12344	234
A38.1	4	52,5	2h+mh+alk+kk+s	12345-12588	244
A38.2	4	52,5	2h+mh+alk+kk+s	12589-12832	244

A38.3	4	52,5	2h+mh+alk+kk+s	12833-13076	244
A38.4	4	52,5	2h+mh+alk+kk+s	13077-13320	244
A38.5	4	52,5	2h+mh+alk+kk+s	13321-13564	244
A38.6	4	52,5	2h+mh+alk+kk+s	13565-13808	244
A38.7	4	52,5	2h+mh+alk+kk+s	13809-14052	244
A38.8	4	52,5	2h+mh+alk+kk+s	14053-14296	244
A40.1	5+ull	94	3h+mh+alk+kk+th+s+parvi	14297-14780	484
A40.2	5+ull	94	3h+mh+alk+kk+th+s+parvi	14781-15264	484
A40.3	5+ull	94	3h+mh+alk+kk+th+s+parvi	15265-15748	484
A40.4	5+ull	94	3h+mh+alk+kk+th+s+parvi	15749-16232	484
A40.5	5+ull	94	3h+mh+alk+kk+th+s+parvi	16233-16716	484
A40.6	5+ull	94	3h+mh+alk+kk+th+s+parvi	16717-17200	484
A40.7	5+ull	94	3h+mh+alk+kk+th+s+parvi	17201-17684	484
A40.8	5+ull	94	3h+mh+alk+kk+th+s+parvi	17685-18168	484
A43.1	5+ull	128	2h+3mh+alk+k+s+parvi	22841-23420	580
A43.2	5+ull	128	2h+3mh+alk+k+s+parvi	23421-24000	580
A43.3	5+ull	128	2h+3mh+alk+k+s+parvi	24001-24580	580
A43.4	5+ull	128	2h+3mh+alk+k+s+parvi	24581-25160	580
A43.5	5+ull	128	2h+3mh+alk+k+s+parvi	25161-25740	580
A43.6	5+ull	128	2h+3mh+alk+k+s+parvi	25741-26320	580
A43.7	5+ull	128	2h+3mh+alk+k+s+parvi	26321-26900	580
A43.8	5+ull	128	2h+3mh+alk+k+s+parvi	26901-27480	580
A44.1	5+ull	137,5	3h+2mh+alk+k+s+parvi	27481-28189	709
A44.2	5+ull	137,5	3h+2mh+alk+k+s+parvi	28190-28898	709
A44.3	5+ull	137,5	3h+2mh+alk+k+s+parvi	28899-29607	709
A44.4	5+ull	137,5	3h+2mh+alk+k+s+parvi	29608-30316	709
A44.5	5+ull	137,5	3h+2mh+alk+k+s+parvi	30317-31025	709
A44.6	5+ull	137,5	3h+2mh+alk+k+s+parvi	31026-31734	709
A44.7	5+ull	137,5	3h+2mh+alk+k+s+parvi	31735-32443	709
A44.8	5+ull	137,5	3h+2mh+alk+k+s+parvi	32444-33152	709

Lyhenteet: ull ullakko, h huone, mh makuuhuone, alk alkovi, k keittiö, s sauna, th työhuone.

Yhteensä yksitoista (11) huoneistoa, 896 m² ja 33 152 osaketta.

B-osakkeiden osalta viikko 53 kuuluu yhtiön hallintaan ja se liitetään aina vuokraustoimintaan. Yhtiö luovuttaa B-osakkeiden osalta viikon 53 operaattoriyhtiölle vuokraukseen ja kyseisen viikon vuokratuotto jaetaan 9 §:n mukaisesti.

B-osakkeiden käyttöoikeus alkaa käyttöoikeuden edeltävän viikon perjantaina klo 16 ja päättyy seuraavana perjantaina klo 11. Tässä mainittu ei koske A-sarjan osakkeita.

7 § OPERAATTORISOPIMUS

Yhtiökokous valitsee yhtiölle operaattoriyhtiön hallituksen esityksestä. Operaattoriyhtiön tehtävänä on vuokrata osakkeenomistajien omistamia huoneistoja erikseen tehtävän operaattorisopimuksen mukaisia ehtoja noudattaen. Jokaisen A- ja B-sarjan osakkeenomistajan tulee solmia operaattoriyhtiön kanssa operaattorisopimus. Osakkeenomistajan on huolehdittava luovuttaessaan osakkeensa kolmannelle, että uusi osakkeenomistaja sitoutuu operaattorisopimukseen ja yhtiöjärjestyksen tähän ehtoon. Operaattoriyhtiö ja kukin osakkeenomistaja tekevät heidän välisen operaattorisopimuksen. Operaattorisopimuksen ehdot vahvistetaan

yhtiökokouksessa. Osakkeenomistaja ei voi sopia operaattorisopimukseen operaattoriyhtiön kanssa olennaisia muutoksia ilman yhtiökokouksen hyväksyntää.

Operaattorisopimuksella voidaan sopia tästä yhtiöjärjestyksestä poikkeavista ehdoista. Mikäli näin tapahtuu, noudatetaan operaattorisopimuksen määräyksiä.

Yhtiökokouksen tulee päättää operaattoriyhtiön vaihtamisesta määräenemmistöllä, eli asiasta voidaan päättää, jos vaihtamista kannattaa vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Operaattorisopimuksen ehtojen muuttamisesta voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä sen jälkeen kun operaattoriyhtiö on hyväksynyt muutoksen.

Operaattorisopimuksessa sovitaan vuokrauksen tarkemmista ehdoista.

Operaattorisopimuksessa huomioidaan myös 8 §:ssä mainittu omakäyttö. Lomahuoneiston vuokraaminen osakkeenomistajan toimesta muulle kuin operaattoriyhtiölle on kielletty. Osakkeenomistaja voi luovuttaa huoneiston käytön vastikkeetta omakäyttönsä sisällä kolmannelle osapuolelle.

7 §:n määräykset ei koske niitä osakkeenomistajia, jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä.

8 § OMAKÄYTTÖ

Osakkeenomistajan on ilmoitettava operaattoriyhtiölle kirjallisesti viimeistään yksi (1) kuukausi ennen kunkin kauden alkua aikooko tämä käyttää itse huoneistoa. Kalenterivuosi jaetaan kolmeen kauteen, jotka ovat 1) tammi-huhtikuu, 2) touko-elokuu ja 3) syys-joulukuu.

Mikäli osakkeenomistaja ei ilmoita omakäytön ajankohtaa viimeistään yhtä kalenterikuukautta ennen kauden alkua, Operaattoriyhtiö on oikeutettu käyttämään osakkeenomistajan hallitsemaa huoneistoa vuokraustoimintaan kokonaan kyseisen kauden aikana.

Omakäytöstä voidaan sopia tarkemmin operaattorisopimuksessa. Mikäli operaattorisopimuksen ja yhtiöjärjestyksen välillä on eroja, noudatetaan sitä mitä operaattorisopimuksessa on sovittu. 8 § ei koske niitä osakkeenomistajia, jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä.

9 § VUOKRATUOTTO

Jokaisesta lomahuoneistosta saatava vuokratuotto on samansuuruinen lomahuoneiston neliömäärän mukaisesti. Vuokratuottoon vaikuttavat omakäytön määrä ja omakäytön ajankohdat. Yksittäisen lomahuoneiston käyttöaste vuokraustoiminnassa ei vaikuta vuokratuoton määrään.

Operaattoriyhtiö tilittää osakkeenomistajille operaattorisopimuksen mukaisesti vuokratuoton kolme kertaa vuodessa niille osakkeenomistajille, jotka ovat tehneet operaattorisopimuksen.

Vuokratuoton jakautumisesta voidaan sopia tarkemmin operaattorisopimuksessa. Mikäli operaattorisopimuksen ja yhtiöjärjestyksessä sovittu välillä on eroja, noudatetaan sitä mitä operaattorisopimuksessa on sovittu.

9 § ei koske osakkeenomistajia, jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä.

10 § YHTIÖVASTIKKEET

Yhtiökokous päättää vuosittain yhtiövastikkeen määrän, joka osakkeenomistajien on suoritettava yhtiölle. Yhtiövastike voi olla erisuuruinen eri kuukausina. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen.

Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti I veloittaa hoitovastikkeen, jolla katetaan muut Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1 kulut kuin mitkä sisältyvät Kiinteistö Oy Kelotähti I rahoitusvastikkeeseen. Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti I hoitovastike jakautuu osakkeenomistajille käyttäen jakoperusteena edellä 6 §:ssä määrättyjä huoneistojen pinta-aloja. Vastike määräytyy ensin samalle kokonaiselle huoneistolle kunkin huoneiston pinta-alan perusteella ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että A-osakkeen omistaja vastaa kokonaisuudessaan edellä mainitusta vastikkeesta ja B-osakas puolestaan 1/8 osasta sen kokonaisen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan B-osakkeenomistajan omistamat osakkeet oikeuttavat.

Edellä mainittujen Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti I veloittamien hoitovastikkeiden lisäksi osakkeenomistaja maksaa perusvastiketta, jolla katetaan kaikki yhtiön sellaiset kustannukset, joita ei kateta Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1 hoitovastikkeella tai rahoitusvastikkeella. Tällaisiin kustannuksiin voi kuulua esimerkiksi yhtiön kiinteistöjen käytöstä ja ylläpidosta aiheutuvat kulut, vesi- ja sähkökulut, vakuutusmaksut, kiinteistövero, jätehuoltokustannukset, huoneiston irtaimiston korjaamisesta ja uusimisesta aiheutuvat kulut, tietoliikennekulut, piha-alueen huoltokulut sekä hallinnolliset kulut kuten kirjanpitokustannukset, vakuutusmaksut sekä hallituksen palkkiot.

Osakkeenomistajan on maksettava huoneiston käytöstä riippumatta perusvastike sekä Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1 hoitovastike. Osakkeenomistaja ei välttämättä voi käyttää omaa viikkoansa suurempien peruskorjausten ja huoltojen aikana. Tällaiset ylimääräiset huollot eivät vapauta omistajaa perusvastikkeen maksuvelvollisuudesta.

Rahoitusvastike

Yhtiöön voidaan perustaa rahasto, jolle voidaan kerryttää

pitkäaikaisten lainojen lyhennykset. Yhtiökokous päättää vuosittain kartutetaanko rahastoa kerättävillä rahoitusvastikkeilla. Rahoitusvastikkeella katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Lainat voivat olla Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1 yhtiölainoja, jotka kohdistuvat kiinteistöyhtiön omistaman osakkeisiin, tai kiinteistöyhtiön erikseen ottamia pitkäaikaisia velkoja.

Kyseiset lainat voivat olla Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1:n pitkäaikaisia lainoja, jotka kohdistuvat kiinteistöyhtiön omistamiin osakkeisiin ja tulevat tätä kautta kiinteistöyhtiön ja osakkeenomistajien vastattavaksi. Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1 pitkäaikaisten velkojen osuus kullekin huoneistolle muodostuu Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1 yhtiöjärjestyksessä määrätyn mukaisesta. A-osakkeenomistaja vastaa hallitsemaansa huoneistoon kohdistuvasta rahoitusvastikkeesta kokonaisuudessaan. B-osakkeenomistajat hallitsevat huoneistoa 1/8 viikoista ja he kukin vastaavat 1/8:sta Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1 rahoitusvastikkeesta, joka kohdistuu heidän yhdessä hallitsemaansa huoneistoon. Vastike voi olla eri suuruinen eri osakkeille ja huoneistoille.

B-osakkeenomistaja ei ole oikeutettu maksamaan yhtiölle hänen osakkeisiinsa kohdistuvaa osuutta yhtiön lainoista kerralla pois mikäli nämä lainat tulevat yhtiön ja osakkeenomistajan vastattavaksi Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1 yhtiölainojen kautta, elleivät myös kaikki muut saman huoneiston 1/8 osaomistajat ole suostuvaisia maksamaan osuuttaan lainoista kerralla pois. Tällöin laina voidaan maksaa pois ainoastaan Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1 määrääminä maksuaikoina ja siten kuin Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1 yhtiöjärjestyksessä on määrätty.

A-osakkeenomistaja on oikeutettu maksamaan osuutensa pitkäaikaisista lainoista kerralla. Maksamisen tulee tapahtua hallituksen määrääminä ajankohtina sekä noudattaen tämän ja Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1 yhtiöjärjestyksen määräyksiä. Yhtiölainojen osalta hallituksella on oikeus määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruus ja ajankohta, jolloin lainaosuudet voi maksaa. Siltä osin kuin kyseessä on Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1:ltä periytyvät yhtiölainat, maksuajat määräytyvät Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti 1 tekemien päätösten mukaisesti.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen edellyttäen, että maksut on suoritettu hallituksen määrääminä ajankohtina. Lainaosuussuoritukset on määrättävä siten, että osuus suorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko laskettuna siihen päivään asti, jolloin yhtiö osasuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan.

Jos yhtiölainoja osasuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

11 § ARVONLISÄVEROVASTIKE

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman osakehuoneiston osalta yhtiö on

hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaava arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta, koskee myös huoneiston osaa. Arvonlisäverovastiketta laskettaessa käytetään hyöty osakkaalle -mallia.

Maksuvelvollisuus koskee myös kerran verolliseksi haetun osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt.

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

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

12 § OSAKKEIDEN OMISTAMINEN JA HALLINTA

Yhtiön toimialan mukaisesti yhtiö voi omistaa ja hallita muiden yhtiöiden tai yhtiön omia osakkeita ja osuuksia. Hallitus päättää osakkeiden hankkimisesta ja niiden hyödyntämisperiaatteista parhaaksi katsomallaan tavalla. Yhtiön hallituksen puheenjohtaja, hallitus tai hallituksen määräämä henkilö edustaa yhtiötä Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti I yhtiökokouksessa sekä mahdollisissa muissa yhtiökokouksissa, jos yhtiö omistaa myös muiden yhtiöiden osakkeita.

13 § 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 kattuen kulut yhtiövastikkeella. Osakkeenomistaja ei saa tehdä tai teettää muutoksia lomahuoneistossa. Huoneistoissa ei saa myöskään tupakoida.

Osakkeenomistaja vastaa omakäyttönsä aikana mahdollisista lomahuoneistolle tai lomahuoneiston irtaimistolle aiheutuneista vahingoista.

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla sekä hallituksen tai toimitusjohtajan valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalla ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

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

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. 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 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 osakkeenomistaja maksaa erääntyneet vastikkeet, puretaan hallintaan otto. Kuitenkin jos huoneisto on tätä ennen ehditty vuokrata, ei osakkeenomistaja saa huoneistoa omaan käyttöönsä paitsi jos vuokralainen on kohtuudella siirrettävissä yhtiön toiseen huoneistoon.

15 § UUDEN OMISTAJAN VASTUU EDELLISEN OMISTAJAN MAKSULAIMINLYÖNNISTÄ
Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomasta 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 suoritettavassa 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.

16 § LUNASTUSOIKEUS

Yhtiöllä on oikeus lunastaa osakkeenomistajan osake noudattaen osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 15 luvun määräyksiä, mikäli osakkeenomistaja on olennaisesti rikkonut

vastikkeidenmaksuvelvoitettaan yhtiötä kohtaan. Olennaisena rikkomuksena pidetään kahdeksan kuukauden perusvastikkeiden, Kiinteistö Oy Saariselän Kelotähti I hoitovastikkeiden tai rahoitusvastikkeiden maksamattomuutta. Osakkeen lunastushinta vastaa osakkeelle määritettävää markkinahintaa vähennettynä 25 prosentilla. Markkinahinta määritetään yhtiön tiedossa ja saatavilla olevien edellisen vuoden osakekauppojen hintojen perusteella. Mikäli edellisellä vuonna ei ole tehty lainkaan osakekauppoja tai tehdyistä kaupoista ei ole saatavilla hintatietoja, haetaan hinta tätä edeltävältä ajalta. Osakkeet voidaan lunastaa yhtiön jakokelpoisilla varoilla.

Yhtiön hallitus esittää osakkeiden lunastamista yhtiökokoukselle ja yhtiökokous päättää osakkeiden lunastamisesta. Lunastettu en osakkeiden edelleen myynnistä päättää hallitus. Hallitus realisoii osakkeet parhaaksi katsomallaan hinnalla ja tavalla.

17 § HALLITUS

Yhtiön asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) 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.

18 § 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.

19 § 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.

20 § TILINTARKASTAJAT

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajaksi voidaan valita myös tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei valita. Tilintarkastajat valitaan

tehtävänsä toistaiseksi.

21 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

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 aihetta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
6. hallituksen jäsenten lukumäärä
7. päätettävä lainanlyhennysrahaston kartuttamisesta

vahvistettava

8. hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot
9. päätettävä ja vahvistettava talousarvio seuraavalle sekä määrättävä ja vahvistettava osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruus ja maksutapa
10. valittava hallituksen jäsenet
11. valita 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 kokoukutsuun.

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.

24 § 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.

25 § MUUT ASIAT

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

Yhtiöjärjestykseen sisältyy erillinen liite.



