

## Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Kelotähti I Lodge.

2 § Yhtiön kotipaikka on Inari.

## 3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Kiinteistö Oy Saariselkä Villas Spa Lodge 1-nimisen yhtiön (Villas-yhtiö), y-tunnus 2745945-2, osakkeita, jotka oikeuttavat Villas-yhtiön lomahuoneiston (Lomahuoneisto) hallintaan Villas-yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Yhtiön osakkeet oikeuttavat käyttämään Lomahuoneistoja viikko-osakeperiaatteella tämän yhtiöjärjestyksen mukaisesti. Yhtiön hallitus voi päättää uusien Villas-yhtiön osakkeiden hankkimisesta. Yhtiö voi omistaa, hallita ja ostaa myös muiden yhtiöiden osakkeita sekä asuntoja ja maa-alueita.

## 4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja muita tiloja yhtiön rakennuksissa sekä autopaikkoja seuraavasti:

Huon. numero:	Kerros:	P-ala (m <sup>2</sup> ):	Huoneistoselitelmä:	Osakkeiden lkm:	nrot:
A42	5+ull	129	2h+3mh-alk+k+s+parvi	52	A42.1-A42.52

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

Yhteensä 1 huoneisto, 129 m<sup>2</sup> ja 52 osaketta.

## 5 § Nimenkirjoitusoikeus

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

## 6 § Huoneistoselostus

Osakkeen viimeinen numero tai viimeiset numerot pisteen jälkeen osoittavat sen kalenteriviikon numeron, jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan huoneistotunnuksella merkittyä huoneistoa.

Viikot 20, 21 ja 22 ovat huoltoviikkoja, joiden aikana asunnoissa suoritetaan tarpeeseen tulevia peruskorjauksia ja huoltotöitä. Kyseisten viikkojen hallintaan oikeuttavilta osakkeilta ei peritä yhtiövastiketta.

Viikko 53 kuuluu yhtiön hallintaan ja se liitetään aina vuokraustoimintaan. Siitä saatava tuotto käytetään yhtiön hyväksi.

## 7 § Osakkeiden hallintaoikeus

Yhtiön osakkeet tuottavat tämän yhtiöjärjestyksen mukaisesti oikeuden hallita Villas-yhtiön Lomahuoneistoja ja niissä olevaa irtaimistoa ja muuta niihin kuuluvaa, lomanvieton yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta, joita yhtiö hallitsee omistamallaan Villas-yhtiön osakkeilla Villas-yhtiön yhtiöjärjestyksen mukaisesti.

Yhtiön jokainen osake tuottaa numerojärjestyksensä mukaisen oikeuden hallita kalenteriviikoittain Lomahuoneistoa. Hallinta alkaa viikoittain käyttöoikeuden edeltävän viikon lauantaina klo 16 ja päättyy seuraavana lauantaina klo 11. Yhtiön jokainen osake tuottaa alla tarkemmin kuvatun numerojärjestyksensä mukaisen oikeuden hallita kalenteriviikoittain Lomahuoneistoa.

Yhtiön hallitus päättää hallintaoikeuden alkamisen ja päättymisen tarkemmasta aikataulusta, joka käy ilmi järjestyssäännöistä tai muusta vastaavasta hallituksen antamasta ohjeistuksesta.

#### 8 § Yhtiövastikkeet

Yhtiökokous päättää vuosittain yhtiövastikkeen määrän, joka osakkeenomistajien on viikko-osakkeestaan suoritettava yhtiölle. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen. Vastikkeilla katetaan yhtiön kaikki kulut, mukaan lukien kaikki Villas-yhtiön osakkeista johtuvat vastikemaksut.

Vastike määräytyy ensin samalle kokonaiselle huoneistolle kunkin huoneiston pinta-alan perusteella käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen 4 §:ssä mainittujen huoneistojen pinta-aloja ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että osakas vastaa 1/49 osasta sen kokonaisen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan osake oikeuttaa. Toisin sanoen suuremman huoneiston osakekohtainen yhtiövastike on eri suuruinen kuin pienemmän huoneiston.

Osakkeenomistaja ei välttämättä voi käyttää omaa viikkoansa suurempien peruskorjausten ja huoltojen aikana. Tällaiset ylimääräiset huollot eivät vapauta omistajaa yhtiövastikkeen tai muiden hallituksen päättämien maksujen maksuvelvollisuudesta. Yhtiövastikkeella katettavat peruskorjauskustannukset kohdistuvat kaikille osakkaille, vaikka kaikkia huoneistoja ei korjattaisi samanaikaisesti.

#### Rahoitusvastike

Yhtiökokous voi päättää myös rahoitusvastikkeen keräämisestä. Rahoitusvastikkeella katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat yhtiön omista 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 osakkeisiin kohdistuvan osuutensa yhtiön lainasta yhdellä kertaa hallituksen ilmoittamina ajankohtina.

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

### 9 § 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.

### 10 § Lomahuoneistoon pääseminen

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla sekä hallituksen tai toimitusjohtajan valtuuttamalla 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.

### 11 § Lomaosakkeen ottaminen yhtiön hallintaan

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 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 tavallisella kirjeellä tai kirjatulla kirjeellä. Kirjatun kirjeen sekä tavallisen kirjeen katsotaan saapuvan vastaanottajalle seitsemän päivän sisällä lähetyksestä, jos kirje on lähetetty osakerekisteriin merkittyyn osoitteeseen. 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 tai vastikkeita, jotka ovat erääntyneet hallintaanoton jälkeen. Yhtiön ei tarvitse uusia hallintaanottoilmoitusta ensimmäisen hallintaanottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

Kun osakkeenomistaja maksaa erääntyneet vastikkeet, puretaan Lomahuoneiston hallintaanotto. Jos osakkeella hallittava viikko on kuitenkin tätä ennen ehditty vuokrata, ei osakkeenomistaja saa viikon käyttöoikeutta itsellensä, paitsi jos vuokralainen on kohtuudella siirrettävissä yhtiön toiseen huoneistoon.

12 § 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 11 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 8 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.

### 13 § Lunastusoikeus

Yhtiöllä on oikeus lunastaa osakkeenomistajan osake noudattaen osakeyhtiölain (624/2006) 15 luvun määräyksiä, mikäli osakkeenomistaja on olennaisesti rikkonut vastikkeenmaksuvelvoitettaan yhtiötä kohtaan. Olennaisena rikkomuksena pidetään kahden tai useamman vuoden vastikkeiden maksamattomuutta. Osakkeen lunastushinta vastaa edellisvuoden osakekohtaista perus- ja lainaosuusvastikkeen yhteenlaskettua suuruutta. Osakkeet voidaan lunastaa yhtiön jakokelpoisilla varoilla. Päätöksestä on osakkeenomistajalle annettava kirjallisesti tieto kolmenkymmenen päivän kuluessa päätöksenteosta lukien.

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.

### 14 § Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset

Hallituksella on oikeus laatia järjestyssäännöt ja/tai muu vastaava ohjeistus, jotka eivät saa olla ristiriidassa Villas-yhtiön vastaavien järjestyssääntöjen ja/tai muun vastaavan ohjeistuksen kanssa, ja joita osakkaat ja huoneistossa asuvat ovat velvollisia noudattamaan.

### 15 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1. tammikuuta ja päättyy 31. joulukuuta.

### 16 § 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 aiheutta
- 5) vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- 6) hallituksen jäsenten lukumäärä
- 7) osakkeista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus ja maksutapa
- 8) hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkioiden vahvistamisesta
- 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 sekä käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat.

#### 17 § Yhtiökokouskutsu

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöinti-yhtiön erikseen ilmoittamalla verkkosivuilla tai mulla digitaalisella alustalla tai lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

#### 18 § Hallitus

Hallitukseen on valittava yhdestä viiteen varsinaista jäsentä. Jos hallitukseen kuuluu vähemmän kuin kolme jäsentä, hallituksessa on oltava ainakin yksi varajäsen.

Vähintään yhden hallituksen jäsenen tulee olla isännöintipalvelua tuottavan yrityksen edustaja.

#### 19 § Muut asiat

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia (624/2006).

