

YHTIÖJÄRJESTYS

1§ Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Himos I ja kotipaikka Jämsä.

2§ Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita osaa Jämsän kaupungin Himosalueella sijaitsevasta tontista 182-40-4242-3 sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia sekä omistaa, hallita ja ostaa osakkeita. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa.

3§ Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa.

4§ Osakkeet

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 kuudesosan (1/6) vuodesta. Jokaisella B-sarjan osakkeella hallitaan nimettyä lomahuoneistoa joka kuudes viikko yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kalenterin mukaisesti.

Mikäli tietyn huoneiston kaikki B-sarjan osakkeet ovat saman omistajan omistuksessa ja hallinnassa, on yhtiö velvollinen omistajan pyynnöstä ottamaan yhtiökokouksen käsiteltäväksi kyseisen asunnon B-osakkeiden muuttamisen A-osakkeiksi, jos omistaja vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

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

Yhtiön osakkeiden lukumäärä on yhdeksänsataaseitsemänkymmentäkaksi (972), jotka ovat kaikki B-sarjan osakkeita.

5§ Huoneistoselostus

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

A-sarjan osakkeet:

Yhtiössä ei ole tällä hetkellä A-sarjan osakkeita

B-sarjan osakkeet:

Huoneisto- numero:	Kerros:	Pinta- ala:	Huoneistoselite:	Osakkeiden määrä:
A1.1	1	53,5	3 h + k + s + terassi	1 - 9
A1.2	1	53,5	3 h + k + s + terassi	10 - 18
A1.3	1	53,5	3 h + k + s + terassi	19 - 27
A1.4	1	53,5	3 h + k + s + terassi	28 - 36
A1.5	1	53,5	3 h + k + s + terassi	37 - 45

A1.6	1	53,5	3 h + k + s + terassi	46 - 54	9
A2.1	1	53	3 h + k + s + terassi	55 - 63	9
A2.2	1	53	3 h + k + s + terassi	64 - 72	9
A2.3	1	53	3 h + k + s + terassi	73 - 81	9
A2.4	1	53	3 h + k + s + terassi	82 - 90	9
A2.5	1	53	3 h + k + s + terassi	91 - 99	9
A2.6	1	53	3 h + k + s + terassi	100 - 108	9
A3.1	1	53	3 h + k + s + terassi	109 - 117	9
A3.2	1	53	3 h + k + s + terassi	118 - 126	9
A3.3	1	53	3 h + k + s + terassi	127 - 135	9
A3.4	1	53	3 h + k + s + terassi	136 - 144	9
A3.5	1	53	3 h + k + s + terassi	145 - 153	9
A3.6	1	53	3 h + k + s + terassi	154 - 162	9
A4.1	1	53	3 h + k + s + terassi	163 - 171	9
A4.2	1	53	3 h + k + s + terassi	172 - 180	9
A4.3	1	53	3 h + k + s + terassi	181 - 189	9
A4.4	1	53	3 h + k + s + terassi	190 - 198	9
A4.5	1	53	3 h + k + s + terassi	199 - 207	9
A4.6	1	53	3 h + k + s + terassi	208 - 216	9
A5.1	1	53,5	3 h + k + s + terassi	217 - 225	9
A5.2	1	53,5	3 h + k + s + terassi	226 - 234	9
A5.3	1	53,5	3 h + k + s + terassi	235 - 243	9
A5.4	1	53,5	3 h + k + s + terassi	244 - 252	9
A5.5	1	53,5	3 h + k + s + terassi	253 - 261	9
A5.6	1	53,5	3 h + k + s + terassi	262 - 270	9
A6.1	2	53,5	3 h + k + s + parveke	271 - 279	9
A6.2	2	53,5	3 h + k + s + parveke	280 - 288	9
A6.3	2	53,5	3 h + k + s + parveke	289 - 297	9
A6.4	2	53,5	3 h + k + s + parveke	298 - 306	9
A6.5	2	53,5	3 h + k + s + parveke	307 - 315	9
A6.6	2	53,5	3 h + k + s + parveke	316 - 324	9
A7.1	2	53	3 h + k + s + parveke	325 - 333	9
A7.2	2	53	3 h + k + s + parveke	334 - 342	9
A7.3	2	53	3 h + k + s + parveke	343 - 351	9
A7.4	2	53	3 h + k + s + parveke	352 - 360	9
A7.5	2	53	3 h + k + s + parveke	361 - 369	9
A7.6	2	53	3 h + k + s + parveke	370 - 378	9
A8.1	2	53	3 h + k + s + parveke	379 - 387	9
A8.2	2	53	3 h + k + s + parveke	388 - 396	9
A8.3	2	53	3 h + k + s + parveke	397 - 405	9
A8.4	2	53	3 h + k + s + parveke	406 - 414	9
A8.5	2	53	3 h + k + s + parveke	415 - 423	9
A8.6	2	53	3 h + k + s + parveke	424 - 432	9
A9.1	2	53	3 h + k + s + parveke	433 - 441	9
A9.2	2	53	3 h + k + s + parveke	442 - 450	9
A9.3	2	53	3 h + k + s + parveke	451 - 459	9
A9.4	2	53	3 h + k + s + parveke	460 - 468	9
A9.5	2	53	3 h + k + s + parveke	469 - 477	9
A9.6	2	53	3 h + k + s + parveke	478 - 486	9
A10.1	2	53,5	3 h + k + s + parveke	487 - 495	9
A10.2	2	53,5	3 h + k + s + parveke	496 - 504	9
A10.3	2	53,5	3 h + k + s + parveke	505 - 513	9
A10.4	2	53,5	3 h + k + s + parveke	514 - 522	9
A10.5	2	53,5	3 h + k + s + parveke	523 - 531	9
A10.6	2	53,5	3 h + k + s + parveke	532 - 540	9
B11.1	1	53,5	3 h + k + s + terassi	541 - 549	9

B11.2	1	53,5	3 h + k + s + terassi	550 - 558	9
B11.3	1	53,5	3 h + k + s + terassi	559 - 567	9
B11.4	1	53,5	3 h + k + s + terassi	568 - 576	9
B11.5	1	53,5	3 h + k + s + terassi	577 - 585	9
B11.6	1	53,5	3 h + k + s + terassi	586 - 594	9
B12.1	1	53	3 h + k + s + terassi	595 - 603	9
B12.2	1	53	3 h + k + s + terassi	604 - 612	9
B12.3	1	53	3 h + k + s + terassi	613 - 621	9
B12.4	1	53	3 h + k + s + terassi	622 - 630	9
B12.5	1	53	3 h + k + s + terassi	631 - 639	9
B12.6	1	53	3 h + k + s + terassi	640 - 648	9
B13.1	1	53	3 h + k + s + terassi	649 - 657	9
B13.2	1	53	3 h + k + s + terassi	658 - 666	9
B13.3	1	53	3 h + k + s + terassi	667 - 675	9
B13.4	1	53	3 h + k + s + terassi	676 - 684	9
B13.5	1	53	3 h + k + s + terassi	685 - 693	9
B13.6	1	53	3 h + k + s + terassi	694 - 702	9
B14.1	1	53,5	3 h + k + s + terassi	703 - 711	9
B14.2	1	53,5	3 h + k + s + terassi	712 - 720	9
B14.3	1	53,5	3 h + k + s + terassi	721 - 729	9
B14.4	1	53,5	3 h + k + s + terassi	730 - 738	9
B14.5	1	53,5	3 h + k + s + terassi	739 - 747	9
B14.6	1	53,5	3 h + k + s + terassi	748 - 756	9
B15.1	2	53,5	3 h + k + s + parveke	757 - 765	9
B15.2	2	53,5	3 h + k + s + parveke	766 - 774	9
B15.3	2	53,5	3 h + k + s + parveke	775 - 783	9
B15.4	2	53,5	3 h + k + s + parveke	784 - 792	9
B15.5	2	53,5	3 h + k + s + parveke	793 - 801	9
B15.6	2	53,5	3 h + k + s + parveke	802 - 810	9
B16.1	2	53	3 h + k + s + parveke	811 - 819	9
B16.2	2	53	3 h + k + s + parveke	820 - 828	9
B16.3	2	53	3 h + k + s + parveke	829 - 837	9
B16.4	2	53	3 h + k + s + parveke	838 - 846	9
B16.5	2	53	3 h + k + s + parveke	847 - 855	9
B16.6	2	53	3 h + k + s + parveke	856 - 864	9
B17.1	2	53	3 h + k + s + parveke	865 - 873	9
B17.2	2	53	3 h + k + s + parveke	874 - 882	9
B17.3	2	53	3 h + k + s + parveke	883 - 891	9
B17.4	2	53	3 h + k + s + parveke	892 - 900	9
B17.5	2	53	3 h + k + s + parveke	901 - 909	9
B17.6	2	53	3 h + k + s + parveke	910 - 918	9
B18.1	2	53,5	3 h + k + s + parveke	919 - 927	9
B18.2	2	53,5	3 h + k + s + parveke	928 - 936	9
B18.3	2	53,5	3 h + k + s + parveke	937 - 945	9
B18.4	2	53,5	3 h + k + s + parveke	946 - 954	9
B18.5	2	53,5	3 h + k + s + parveke	955 - 963	9
B18.6	2	53,5	3 h + k + s + parveke	964 - 972	9

Lyhenteet: h huone, k keittiö, s sauna

Yhteensä 18 huoneistoa, joista 10 A-talossa ja 8 B-talossa.
Huoneistoissa yhteensä 958 m² ja 972 osaketta.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät asuntojen yhteydessä olevat käytävä- ja rapputilat ja piha-alue.

6§ Operaattorisopimus

Yhtiökokous valitsee kiinteistöyhtiölle 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.

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 7 §:ssä mainittu omakäyttö.

Lomahuoneiston vuokraaminen osakkeenomistajan toimesta muulle kuin operaattoriyhtiölle on kielletty. Osakkeenomistaja voi luovuttaa huoneiston käytön vastikkeetta omakäyttönsä sisällä kolmannelle osapuolelle.

6 §: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.

7§ 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.

7 § 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§ B-osakkeiden tuottama hallintaoikeus
B-osakkeenomistajilla on käyttöoikeus huoneistoluettelon mukaiseen huoneistoon joka kuudes viikko. B-osakkeiden käyttö määräytyy yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kiertävän viikkokalenterin mukaisesti. Käyttöoikeus alkaa käyttöoikeuden edeltävän viikon perjantaina klo 16 ja päättyy seuraavana perjantaina klo 11 Tässä pykälässä mainittu ei koske A-sarjan osakkeita.

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.

9§ Vuokratuotto

Jokaisesta lomahuoneistosta saatava vuokratuotto on samansuuruinen lomahuoneistojen osalta, jos oma käytön määrä on ollut sama. 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 sovitun 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§ Yhtiövastike

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeiden suuruuden, Yhtiövastike voi olla erisuuruinen eri kuukausina. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen.

A- ja B-sarjan osakkeiden yhtiövastikkeella katetaan yhtiön kiinteistöjen käytöstä ja ylläpidosta sekä mahdollisesta peruskorjaamisesta aiheutuvat kulut, vesi- ja sähkökulut, vakuutusmaksut, kiinteistövero, jätehuoltokustannukset ja huoneiston irtaimiston korjaamisesta ja uusimisesta aiheutuvat kulut, tietoliikennekulut, piha-alueen huoltokulut sekä hallinnolliset kulut.

11§ 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 vuosittainen kartutetaanko rahastoa kerättävillä rahoitusvastikkeella. 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. Osakkeen omistajilta perittävät rahoitusvastikkeen on käytettävä yhtiön lainojen lyhennyksien ja kulujen maksamiseen.

12§ Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta.

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 huoneistoa 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 huoneiston 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 huoneiston 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 huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin haltijalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

Arvonlisäveron vähennysoikeudesta voidaan sopia perustajaosakkaan ja osakkeen omistajan välillä sopimuksessa siten, että arvonlisäveron vähennysoikeus huomioidaan osakkeiden kauppahinnassa.

13§ 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.

14§ Huoneistojen kunnossapito

Huoneistojen kunnossapidosta ja kunnossapidon toimista sovitaan kiinteistöosakeyhtiön tekemässä huoltosopimuksessa ja osakkeenomistajan ja operaattoriyhtiön välisessä operaattorisopimuksessa. Mikäli huoneistojen kunnostaminen edellyttää sitä, että huoneistoa ei kunnostamisen aikana voida käyttää asumiseen, on osakkeenomistajan annetta huoneisto tämän kunnostamisen ajaksi yhtiön käyttöön veloituksetta. Tämä ei kuitenkaan vapauta osakkeenomistajaa yhtiövastikkeen maksu velvollisuudesta.

Lomahuoneistojen perusvarustus ja perusirtaimisto ovat kiinteistöosakeyhtiön omaisuutta, jonka kunnosta ja uusimisesta kiinteistöyhtiö vastaa kattuen kulut yhtiövastikkeella. Osakkeenomistaja ei saa tehdä tai teettää muutoksia lomahuoneistossa.

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

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

15§ Lomahuoneiston yhtiön haltuun ottaminen

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 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.

16§ Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyönnistä
Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista. Jos osake siirryy 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.

17§ Hallitus

Yhtiön asioita, jotka eivät kuulu yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin, hoitaa hallitus. Hallituksen kokoonpanon päättää yhtiökokous. Yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) varsinaista jäsentä, sen mukaan kuin yhtiökokous päättää. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet hallituksen jäsenistä ovat paikalla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan, ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

Operaattoriyhtiön edustajalla on osallistumis- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

18§ Toimitusjohtaja

Yhtiön toimitusjohtajan nimittää ja erottaa hallitus. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen ohjeiden mukaisesti hoitaa yhtiön hallintoa.

Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

19§ Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat yhtiön hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä. Yhtiön hallitus voi päättää tarpeen mukaan prokuran antamisesta yksittäisille henkilöille.

20§ Tilintarkastaja

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Jos tilintarkastajaksi valitaan KHT- tai HTM- yhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajan toimikausi on voimassa toistaiseksi.

21§ Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1. syyskuuta ja päättyy 31. elokuuta. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta tulee olla valmiina kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien on toimitettava tilintarkastuskertomus hallitukselle ennen varsinaista yhtiökokousta.

22§ Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä helmikuun 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.

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§ Kutsu yhtiökokoukseen

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

24§ Äänestäminen yhtiökokouksissa

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yksi ääni osaketta kohden. Poissa olevalla osakkeenomistajalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen pykälien 5, 6, 7 ja 8 osalta edellyttää yksimielistä päätöstä.

25§ Sovellettava laki

Tähän yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

26§ Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset

Hallituksella on oikeus laatia järjestyssäännöt ja/tai muu vastaava

ohjeistus, joita osakkaat ja huoneistossa asuvat ovat velvollisia noudattamaan.

Yhtiöjärjestykseen sisältyy erillinen liite.



KIINTEISTÖ OY HC VILLAS HIMOS I, VIIKKOLIITE, B-OSAKKEET

Liitteestä selviää vuoden aikana käytössä olevat viikot. Taulukossa osake 1-6:llä tarkoitetaan B-sarjan osakehuoneiston viimeistä numeroa (pisteen jälkeen). Näin ollen esimerkiksi huoneiston 1.1 käyttöön oikeuttavien osakkeiden omistajalla on vuonna 2016 käytössään viikot 1, 7, 13, 19, 25, 31, 37, 43 ja 49 ja huoneiston 1.2 puolestaan 2, 8, 14, 20, 26, 32, 38, 44 ja 50. Vaikka oheisessa liitteessä esitetään käyttöoikeus vuoden 2016 alusta alkaen, käyttöoikeus tulee voimaan kuitenkin vasta siitä alkaen kuin rakennus on valmis käyttöönotettavaksi.

Viikkotaulukko

	osake 1.	osake 2.	osake 3.	osake 4.	osake 5.	osake 6.
Vuosi 2016	1	2	3	4	5	6
	7	8	9	10	11	12
	13	14	15	16	17	18
	19	20	21	22	23	24
	25	26	27	28	29	30
	31	32	33	34	35	36
	37	38	39	40	41	42
	43	44	45	46	47	48
	49	50	51	52		
Vuosi 2017	osake 1.	osake 2.	osake 3.	osake 4.	osake 5.	osake 6.
					1	2
	3	4	5	6	7	8
	9	10	11	12	13	14
	15	16	17	18	19	20
	21	22	23	24	25	26
	27	28	29	30	31	32
	33	34	35	36	37	38
	39	40	41	42	43	44
	45	46	47	48	49	50
	51	52				
Vuosi 2018	osake 1.	osake 2.	osake 3.	osake 4.	osake 5.	osake 6.
			1	2	3	4
	5	6	7	8	9	10
	11	12	13	14	15	16
	17	18	19	20	21	22
	23	24	25	26	27	28
	29	30	31	32	33	34

35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46
47	48	49	50	51	52