

Patentti- ja rekisterihallitus

Kaupparekisteri

YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 0734206-2

Yritys: Kiinteistö Oy Airiston Kutteri Fastighets Ab

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 07.10.2024 15:07:35



YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Airiston Kutteri Fastighets Ab ja kotipaikka Parainen.

2 § Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Paraisten kaupungin Västermälön kylässä sijaitsevaa tilaa Loma-Airisto I, RN:o 4:5, sekä omistaa ja hallita tilalla sijaitsevia lomarakennuksia.

3 § Yhtiön osakepääoma on kahdeksantuhatta kaksisataakuusikymmentäkaksi (8.262) euroa jaettuna kahteensataanviiteenkymmeneen viiteen (255) A-osakkeeseen ja viiteenkymmeneenyhteen (51) B-osakkeeseen kukin nimellisarvoltaan kaksikymmentäseitsemän (27) euroa.

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

4 § Yhtiön erilajiset osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamia rakennuksia seuraavasti:

A-osakkeet

Loma-asunnon tunnus	huoneistoala m2	osakkeet numerot	Huoneiston hallinta kalenteriviikosta 1. kalenteriviikkoon 52.
10	92,5	A001-A051	01-44, 46-52
11	92,5	A052-A102	01-44, 46-52
12	92,5	A103-A153	01-44, 46-52
14	92,5	A205-A255	01-44, 46-52
15	92,5	A256-A306	01-44, 46-52

B-osakkeet

13	92,5	B154-B204	
----	------	-----------	--

Yhtiön osakkeenomistajilla on oikeus saada pysyvään hallintaansa yhtiön omistamat lomahuoneistot niihin kuuluvine mukavuuksineen seuraavassa määritellyllä tavalla:

A) Yhtiön lomahuoneistojen hallintaan oikeuttavat A-osakkeet tuottavat oikeuden hallita kalenteriviikoittain lomarakennusta. Hallinta alkaa viikoittain edellisen viikon perjantaina kello 15.00 ja päättyy seuraavan viikon perjantaina kello 10.00.

Mahdollinen viikko numero 53 sisältyy viikon 52 omistukseen.

B) Yhtiön lomahuoneiston no 13 hallintaan oikeuttavat B-osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoa kokoaikaisesti.

Jokaisessa asunnossa on terassi ja kylmä varastotila. Yhtiön välittömään hallintaan jää jäteväja. Yhtiöllä on osaomistusoikeus ja yhtiön palveluyrittäjillä on käyttöoikeus Loma-Airisto III - tilalle rakennettavaan avainpalvelu-, siivousvarasto- ja huoltovarastotilaan. Tilan kustannuksista

yhtiön lisäksi vastaavat Kiinteistö Oy Airiston Kuunari Fastighets Ab ja Kiinteistö Oy Airiston Fregatti Fastighets Ab.

Viikko 45 on yhtiön huoneistojen A -osakkeiden huoltoviikko, jolloin huoneistojen käyttöoikeudet ovat yhtiön hallinnassa.

5 § Yhtiökokous määrää vuosittain seuraavan vuoden vastikkeiden suuruuden, mitkä osakkeenomistajien on hallitsemistaan lomamasunnoista yhtiölle suoritettava. Vastikkeiden suoritusperusteena on kunkin lomarakennuksen huoneistoala.

A-osakkeiden tarkoittamien lomahuoneistojen vastike jakaantuu perus- ja palveluvastikkeeseen.

Perusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa vastaanottopalvelut, kiinteistön ja huoneistojen kiinteät ylläpitokustannukset jotka syntyvät viikoittaisesta asumisesta riippumatta. Tällaisia kustannuksia ovat mm. lämmitys, huolto ja korjaus, ulkoalueiden kunnossapito, vuokrat, vakuutukset, isännöinti ja muut hallintokustannukset sekä veroluonteiset maksut.

Palveluvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa huoneistossa viikoittaisesta asumisesta syntyvät perusvastikkeeseen kuulumattomat kustannukset, kuten vesi-, jätehuolto-, siivous-, pesula- ja käyttötarvikekustannukset. Palveluvastike peritään osakkeenomistajalta kun hänen osakkeensa osoittamaa huoneistoa on käytetty asumiseen, tai se on talletettu vaihtojärjestölle huoneiston hallintaan oikeuttavalla viikolla.

B-osakkeiden osalta yhtiövastike suoritetaan niiden kuluerien osalta, jotka ovat kohdistettavissa suoraan B-osakkeiden hallitsemaan lomahuoneistoon erilliseen mittaukseen ja laskutusmääriin perustuen ts. B-osakkeiden omistajat vastaavat itse ko. huoneistoon kohdennettavista kustannuksistaan. B-osakkeet vastaavat yhtiön yleiskuluista ja yhteisiä tarpeita kattavista rahoitusvastikekuluista huoneistoalansa mukaisessa suhteessa.

Vastikkeiden maksuajan ja -tavan sekä viivästyskoron määrää yhtiön hallitus. Kiinteistöyhtiön rakennusten huoltoviikosta, viikko 45, ei peritä yhtiövastiketta A -osakkeiden osalta.

Viikosta 53 peritään vastike kuten muistakin viikoista.

6 § Vaihtojärjestelmään liittyminen

Viikko-lomaosakkeet voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestelmän lomakohteiksi, jolloin osakkeiden omistajat sitoutuvat noudattamaan jäsenyyteen liittyviä velvoitteita. Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa, on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa huoneistot ja niiden hoitoon liittyvät palvelut vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

7 § Osakkeenomistajalla on oikeus vuokrata huoneistonsa toiselle henkilölle, mutta osakkeenomistaja on kuitenkin vastuussa viikkovastikkeen suorittamisesta yhtiölle.

8 § Osakkeenomistajat ovat vastuussa yhtiölle siitä vahingosta, minkä he normaalin kulumisen lisäksi rakennukselle, loma-asunnolle tai loma-asunnon kalusteille tai varusteille aiheuttavat. Yhtiön tulee kuitenkin korjauttaa lämpö-, vesi- ja viemärijohdot, jotka olivat loma-asunnossa kun se luovutettiin osakkeenomistajalle tai jotka yhtiö myöhemmin loma-asuntoon asentaa.

9 § Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään viisi (3-5) jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuupuheenjohtajan 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, puheenjohtajan vaalissa kuitenkin arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka kaikkien läsnäolleiden on allekirjoitettava.

10 § Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka nimittää hallitus. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

11 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat yhtiön toimitusjohtaja ja hallituksen puheenjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä sekä se tai ne henkilöt, jotka hallitus siihen valtuuttaa.

12 § Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi. Mikäli valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varamiestä tarvita.

13 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

14 § Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja muut tiedoksiannot annetaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöinti-yhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakasluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiölle tätä tarkoitusta varten ilmoitettuun osoitteeseen.

15 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä lukien.

Kokouksessa 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 lukumäärästä
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista

vahvistettava

8. talousarvio seuraavaksi kalenterivuodeksi
9. määrättävä seuraavaksi kalenterivuodeksi niiden vastikkeiden suuruus, jotka osakkeenomistajien on hallitsemastaan loma-asunnosta yhtiölle suoritettava

valittava

10. hallituksen jäsenet ja tarvittaessa varajäsen
11. tilintarkastaja ja tarvittaessa varamies

käsiteltävä

12. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

Jos osakkeenomistaja tahtoo esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Yhtiökokous voidaan pitää yhtiön kotipaikan lisäksi Helsingissä, Tampereella tai Turussa.

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.

16 § Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemistä varten on pidettävä hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi tai milloin tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat vähintään kymmenettä osaa osakkeista, kokouksen pitämistä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten kirjallisesti hallitukselta vaativat.

17 § Yhtiökokouksessa on kullakin A- ja B-osakkeella yksi (1) ääni.

18 § Sekä A- että B-sarjan osakkeet ovat vapaasti myytävissä kuulematta muita osakkeenomistajia.

19 § Lomahuoneiston 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 sähköpostilla, tavallisella kirjeellä tai kirjatulla kirjeellä. Sähköpostin, kirjatun kirjeen sekä tavallisen kirjeen katsotaan saapuvan vastaanottajalle seitsemän päivän sisällä lähetyksestä, jos kirje tai viesti on lähetetty osakerekisteriin 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 tarkoitetulla tavalla suorittanut maksamattomat vastikkeet ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, hallintaanotto päättyy vasta vuokrauksen jälkeen.

20 § 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 rahoitusvastikkeet on käytettävä yhtiön lainojen lyhennyksien ja kulujen maksamiseen.

21 § Lomahuoneistoon pääseminen

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.

22 § 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 19 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 5 ja kohdan 20 rahoitusvastikkeesta 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.

23 § Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset

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

24 § Yhtiössä noudatetaan osakeyhtiölakia.