

Kysytty 13-11-2013. Voimassa 01-07-2013 lähtien

KIINTEISTÖ OY SAIMAANRANTA
YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Saimaanranta ja kotipaikka Lappeenranta.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on hallita vuokrasopimuksen nojalla Lappeenrannan kaupungissa Tiuruniemen kylässä sijaitsevaa tilaa nimeltään K342T1 (RN:O 11:51), sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia sekä omistaa ja hallita osakkeita. Majoitusrakennuksissa sijaitsevat huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat, on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittavaksi tässä yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyllä viikko-osakeperiaatteella. Osakkeet ovat asuin- tai hotellikäytössä, kunnes ne myydään viikko-osakkeiksi ja otetaan viikko-osakekäyttöön.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa. Yhtiön osakkeiden lukumäärä kolmesataakuusikymmentäneljä (364) kappaletta.

4 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on 1.10. -30.9.

5 § Huoneistoselostus:

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti

Osakkeet

Huon.	Koko	Tyyppi	Osakk.nrot	Kpl
H1	57 m2	3h,k,s,terassi	H1.1-H1.52	52
H2	57 m2	3h,k,s,terassi	H2.1-H2.52	52
H3	57 m2	3h,k,s,terassi	H3.1-H3.52	52
H4	57 m2	3h,k,s,terassi	H4.1-H4.52	52
H5	57 m2	3h,k,s,terassi	H5.1-H5.52	52
H6	57 m2	3h,k,s,terassi	H6.1-H6.52	52
H7	57 m2	3h,k,s,terassi	H7.1-H7.52	52

Yhteensä seitsemän huoneistoa ja 364 osaketta.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät piha-alue ja varastorakennus.

Kukin osake tuottaa hallintaoikeuden huoneistotunnusta ja osakenumeroa vastaavaan huoneistoon, niin ikään osakenumeroa vastaavan kalenteriviikon ajan siten, että käyttöoikeus alkaa kyseistä kalenteriviikkoa edeltävänä perjantaina klo 18:00 ja päättyy ko. kalenteriviikon perjantaina klo 11:00. Hallitus voi tarvittaessa päättää edellä mainittujen määräaikojen väliaikaisesta muutoksesta esim. huoneistojen tai kiinteistön huolto- ja siivoustyön niin vaatiessa.

Huoneistoihin kohdistuvat peruskorjaukset ja laajemmat huoltotoimet suoritetaan viikon 46 aikana. 46 viikolla huolto alkaa maanantaina. Tältä ns. huoltoviikolta ei suoriteta vastiketta. Kuitenkin mikäli huoneistossa ei ole tarvetta huoltotoimintaan, voi huoltoviikon omistaja ottaa viikon käyttöön, maksamalla kyseisestä viikosta normaalin perus- ja palveluvastikkeen.

Yhtiön hallintaan jäävät muut kuin edellä luetellut tilat.

Mahdollinen viikko numero 53 sisältyy viikon 1 omistukseen. Viikosta 53 peritään vastike kuten muistakin viikoista

6 § Sijoitetun vapaan pääoman rahasto

Yhtiöllä voi olla sijoitetun vapaan pääoman rahasto. Yhtiöllä

voi olla uudisrakennuksen ja/tai rakennelman rakentamista, myöhempää peruskorjausta sekä myös muita tarkoituksia varten rahastoja.

7 § Yhtiövastikkeet

Yhtiökokous määrää vuosittain osakkeenomistajien hallitsemista huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden, joka jakaantuu perusvastikkeeseen ja palveluvastikkeeseen.

Perusvastike

Perusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kohteen perushoitokulut ja kiinteät ylläpitokulut kuten maanvuokra, huoneiston hallinnon, huollon, vuosikorjausten kulut, ulkoalueiden kesä- ja talvihoito, lämpö, käyttösähkö, vesi, jätehuolto, suursiivous, vastaanottopalveluiden kulut, isännöintikulut, pysäköintilaitoksen veloitukset, viherkasvien huolto, televisioluvat sekä mahdolliset televisioleasingmaksut, pay-tv lisenssi ja ylläpitomaksut, puhelimen ylläpitomaksut, verot ja julkisoikeudelliset maksut sekä muun viikoittaisesta asumisesta riippumattomat ylläpitokulut.

Perusvastike lasketaan ensin huoneistokohtaisesti 6 §:ssä mainitun kunkin huoneiston huoneistopinta-alan mukaan yhdelle vuodelle ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että yhdeltä osakkeelta peritään vastike, joka on 1/51 osa sen huoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan osake oikeuttaa eli jaetaan huoneiston viikko-osakkeiden lukumäärällä (pl. huoltoviikot).

Palveluvastike

Palveluvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kaikki lomahuoneistossa yhtiölle aiheutuvat perushoitovastikemenoihin kuulumattomat lisämenot kuten huoneistojen varusteiden, tekstiilien huolto ja hoito, pesulapalveluiden, siivouspalveluiden, kulutustarvikkeiden kuten pesuaineiden, talous- ja WC-papereiden, vaihtotavaroiden ym. asumisen aiheuttamat menot sekä muut palveluvastikkeella katettavat, edellä mainitun luonteiset kulut.

Palveluvastike peritään osakkaalta kun huoneistoa on käytetty. Käyttöksi katsotaan myös talletus vaihtojärjestöön.

Rahoitusvastike

Rahoitusvastikkeella katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Rahoitusvastikkeiden maksuajan ja -tavan määrää yhtiökokous noudattamalla perusvastiketta koskevia määräyksiä.

Rahoitusvastike jaetaan osakkeiden lukumäärän suhteessa. Osakkeenomistaja on oikeutettu maksamaan yhtiölle hänen osakkeisiinsa kohdistuvan osuuden yhtiön lainoista. Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallituksella on oikeus määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruus.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen.

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.

8 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitsemien viikkoloma-osakkeen osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan jokaista muutoin maksamaansa vastiketta vastaavaa arvonlisäverovastiketta. Mitä tässä on sanottu huoneistosta koskee myös huoneiston osaa. Arvonlisäverovastiketta

laskettaessa käytetään hyöty osakkaalle -mallia.

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

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

Hakeutuminen edellyttää kunkin viikkoloma-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 ähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle.

Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta. Verolliseksi haettua viikkolomaosaketta 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 viikkoloma-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 viikkolomaosakkeen 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 viikkoloma-osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin haltijalla, jonka hallitseman viikkoloma-osakkeen osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

9 § 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.

10 § Osakkaan korvausvastuu

Osakkeiden omistajat ovat vastuussa yhtiölle siitä vahingosta, minkä osakkaan lomahuoneiston hallintapikeuden käyttäjät voivat normaalin kulumisen lisäksi huoneistolle tai sen kalusteille, varusteille tai palveluntuottajille aiheuttaa.

11 § Huoneiston haltuunotto

Mikäli osakas jättää yhtiövastikkeensa maksamatta, seuraavaa hänen omistamaansa osakkeen tarkoittamaa huoneiston käyttöoikeutta ei luovuteta kyseisen osakkaan käyttöön, tai huoneiston, jota laiminlyönti koskee, käyttöoikeus otetaan yhtiön haltuun. Yhtiön hallitus päättää huoneiston hallintaan otosta. Näin yhtiön hallintaan tullutta huoneiston käyttö- tai hallintaoikeutta tarjotaan ensisijaisesti muille osakkaille hallituksen määrittelemillä ehdoilla.

Yhtiön hallituksella on oikeus, ellei rikkomus ole vähäinen, päättää, että huoneisto on määrättyksi ajaksi luovutettava yhtiön haltuun ja hoidettavaksi. Päätöksestä on osakkeenomistajalle annettava kirjallisesti tieto kolmenkymmenen päivän kuluessa päätöksenteosta lukien.

12 § Lunastusoikeus

Kiinteistö Oy:llä on oikeus lunastaa osakkeenomistajan osake noudattaen osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 15 luvun määräyksiä, mikäli osakkeenomistaja on olennaisesti rikkonut vastikkeenmaksuvelvoitettaan kiinteistö oy:tä kohtaan. Olennaisena rikkomuksena pidetään kahden tai useamman vuoden vastikkeiden maksamattomuutta. Osakkeen lunastushinta vastaa edellisvuoden osakekohtaisen vastikkeen suuruutta. Osakkeet voidaan lunastaa yhtiön jakokelpoisilla varoilla.

Yhtiön hallitus esittää osakkeiden lunastamista yhtiökokoukselle ja yhtiökokous päättää osakkeiden lunastamisesta. Lunastettujen osakkeiden edelleenmyynnistä päättää hallitus. Hallitus realisoi osakkeet parhaaksi katsomallaan hinnalla ja tavalla.

13 § Hallitus

Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään kolme ja enintään viisi jäsentä.

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. Äänen jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan ääni, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

Hallitus ja sen nimeämät henkilöt valvovat yhtiön omaisuuden ylläpitoa ja kuntoa sekä tämän yhtiöjärjestyksen ja yhtiölle vahvistettujen sääntöjen noudattamista.

Hallituksen jäsen valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

14 § Toimitusjohtaja

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jonka ottaa ja erottaa

hallitus. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallitusten päätösten ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

15 § Oikeus yhtiön toiminimen kirjoittamiseen
Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

16 § Tilintarkastajat
Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan KHT- tai HTM-yhteisö, varatilintarkastajaa ei valita.

Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

17 § Yhtiökokouskutsu
Kutsu yhtiökokoukseen on lähetettävä osakkeenomistajille postitse tai sähköpostitse osakeluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiön tiedossa oleviin osoitteisiin aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään yksi viikko ennen kokousta.

18 § Varsinainen yhtiökokous
Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä:

Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikan lisäksi Tampereella tai Helsingissä.

Kokouksessa on:

I esitettävä

- 1 tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen ja toimintakertomuksen
- 2 tilintarkastuskertomus

II 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 ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvauserusteista
- 7 hallituksen jäsenten lukumäärästä

III vahvistettava

- 8 talousarvio seuraavaksi kalenterivuodeksi
- 9 määrättävä seuraavaksi kalenterivuodeksi vastikkeiden suuruus, joka osakkeenomistajien on hallitsemiensa huoneistojen käyttöoikeuksista yhtiölle suoritettava
- 10 vahvistettava seuraavaksi kalenterivuodeksi kiinteistöyhtiön säännöt

IV valittava

- 11 hallituksen jäsenet
- 12 tarvittaessa tilintarkastaja ja hänelle varamies

V käsiteltävä

- 13 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.

Jokaisella osakkeella on yhtiökokouksessa yksi ääni. Poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa asiamiehen kautta.

19 § Ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemistä varten on pidettävä hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi tai milloin

tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat vähintään kymmenettä (1/10) osaa osakkeista, kokouksen pitämistä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten kirjallisesti hallitukselta vaativat.

20 § Muut asiat

Tähän yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia.