

Varsinainen yhtiökokous

Kiinteistö Oy Muiron osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään **perjantaina 29.11.2024 kello 13.00** alkaen **Tampereen Kylpylän** kokoustiloissa, Lapinniemenranta 12,33180 Tampere.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 16 §:ssä varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltäväksi määrätyt asiat sekä talousarvion vahvistaminen ja yhtiövastikkeen määrääminen tilikausille 1.7.2024- 30.6.2025 ja 1.7.2025-30.6.2026. Kokouksessa haetaan valtuutusta hallitukselle peria ylimääräinen yhtiövastike ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta, mikäli yhtiön taloustilanne sitä vaatii. Ylimääräinen yhtiövastike voi olla maksimissaan vuosittaisen yhtiövastikkeen suuruinen.

Kokouksessa käsitellään lisäksi hallituksen ehdotus ylimääräisen yhtiövastikkeen keräämisestä maaliskuussa 2025, yhtiössä kesän 2025 alussa tehtävää sokkeliremonttia varten 130 €/vko/osake. Haetaan hallitukselle valtuutusta mahdollisesti kerättävän ylimääräisen yhtiövastikkeen rahastamiseen joko kokonaan tai osittain.

Lisäksi käsitellään hallituksen esitys yhtiöjärjestyksen muuttamiseksi pykälien 1, 3, 4, 7, 15 ja 18 osalta sekä uusien pykälien 20, 21, 22 ja 23 lisäämiseksi yhtiöjärjestykseen.

Lisäksi yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 19 pykälän mukainen hallituksen ehdotus omien osakkeiden lunastamisesta. Hallitus ehdottaa, että seuraavat osakkeet A2.25, A3.2 ja B6.35 lunastetaan yhtiölle maksamattomien yhtiövastikkeiden takia. Lunastamiselle on yhtiön ja osakkeenomistajien kannalta painava taloudellinen syy. Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen luopumaan yhtiölle lunastettuihin osakkeisiin kohdistuvista maksamattomista yhtiövastikkeista ja lopettaa lunastettuihin osakkeisiin kohdistuva perintä.

Kokoukseen osallistujia pyydetään **ilmoittamaan osallistumisestaan** alla olevan linkin kautta viimeistään 20.11.2024 klo 12.00. Kokouksessa on kahvitarjoilu.

<https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/lomake-yhtiokokous>

Nettisivujen kautta voit ilmoittaa osallistutko kokoukseen paikan päällä vai etänä sekä lähettää kokouksessa mahdollisesti tarvittavat valtakirjat.

Osakkailla on **mahdollisuus seurata kokousta** ja käyttää puhevaltaa kokouksessa Microsoft Teams -etäyhteyden ja siinä olevan Chat-toiminnon kautta. Äänioikeutta etäosallistujilla ei kokouksessa ole, koska henkilöllisyyttä ei pystytä luotettavasti varmistamaan.

Lähetämme Teille sähköpostiin liittymislinkin Teams-kokoukseen noin tuntia ennen kokouksen alkua. **MIKÄLI** kutsua ei ole tullut sähköpostiinne, ilmoittakaa siitä osoitteeseen pohjoinen@holidayclub.fi – ko. osoitteessa päivystetään 15 min ennen ja jälkeen kokouksen alkamisen.

Kolarissa. 30.päivänä lokakuuta 2024

Kiinteistö Oy Muiro
hallitus

Liitteet: Kokouksen esityslista liitteineen
Toimintakertomus ja tilinpäätös tilikaudelta 1.7.2023 -30.6.2024
Tilintarkastuskertomus
Talousarvioesitys tilikaudelle 1.7.2025 -30.6.2026

**Kiinteistö Oy
Muira**

c/o Holiday Club Isännöinti
DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere
Osakkaiden puhelinpalvelu +358 300 870 922

KOKOUSKUTSU

Kutsu lähetetään teille sekä kirjepostina että sähköpostina.

Kutsun **liitteet on lähetetty sähköpostitse niille osakkaille, jotka ovat ilmoittaneet sähköpostiosoitteen osakasrekisteriin**. Tarkoituksena on säästää kopiointi ja postituskuluissa sekä nopeuttaa kutsujen perilletuloa.

Pyydämmekin tarkistamaan, että **kutsu liitteineen** on tullut yhtiölle ilmoittamaanne sähköpostiosoitteeseen. Mikäli näin ei ole, pyydämme ilmoittamaan käyttämäne sähköpostiosoitteen Holiday Clubin nettisivujen kautta <https://www.holidayclubresorts.com/fi/footermenu/ota-yhteytta/yhteydenottolomake-muutokset-osakasrekisteriin/> tai vaihtoehtoisesti asiakaspalvelu@holidayclub.fi, jotta yhtiön tiedoissa oleva väärä tai puuttuva sähköpostiosoite voidaan korjata / lisätä yhteystietoihinne.

VALTAKIRJA

Valtuutan / mme _____ käyttämään puolestani / mme

puhe- ja äänivaltaa **Kiinteistö Oy Muira** –nimisen yhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään Tampereella perjantaina 29.11.2024 klo 13.00.

_____ päivänä _____ kuuta 2024
paikka

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ osakkeenomistajan allekirjoitus

_____ nimen selvennys

_____ nimen selvennys

Huoneiston numero _____

Valtakirja tarvitaan **AINA** seuraavissa tapauksissa:

- Yhteisesti omistettujen osakkeiden **KAIKILTA** osakkailta (esim. puoliso ja lapset)
- Kuolinpesän osakkailta
- Käytettäessä valtuutettua edustajaa

HUOM! Mikäli kokouksessa äänestetään jostain käsiteltävästä asiasta, vain ne osakkeet, jotka ovat kokouksessa laillisesti edustettuna, voivat osallistua äänestykseen.

Kiinteistö Oy

Muiro

c/o Holiday Club Isännöinti

DYNAMO Business Park, Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere

Osakkaiden puhelinpalvelu +358 300 870 922

KOKOUSKUTSU

Kiinteistö Oy Muira

c/o Holiday Club Isännöinti
Dynamo Park
Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere
Osakkaiden puhelinpalvelu 0300 870 922

ESITYSLISTA

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS 29.11.2024 KLO 13.00 Tampere

1 § Kokouksen avaus

2 § Kokouksen järjestäytyminen

Valitaan puheenjohtaja, sihteeri, pöytäkirjan tarkastajat ja ääntenlaskijat

3 § Todetaan osallistujat ja laaditaan ääniluettelo

4 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

5 § Esityslistan hyväksyminen

6 § Merkinnät

Yhtiön osake- ja osakasluettelot ovat kokouksessa nähtävillä. Yhtiön tilinpäätösasiakirjat ovat nähtävillä Holiday Club isännöinnin toimistossa osoitteessa Hatanpään valtatie 24, Tampere, 21.11.2024 - 29.11.2024 välisen ajan.

7 § Tilinpäätös tilikaudelta 1.7.2023–30.6.2024

8 § Tilintarkastuskertomus

9 § Tuloslaskelman ja taseen vahvistaminen

10 § Tilikauden tuloksen käyttäminen

Kiinteistöyhtiön tulos tilikaudelta on -5.188,39 €. Hallitus esittää, että tilikauden tulos siirretään yhtiön jakokelpoiseen vapaaseen omaan pääomaan, eikä osinkoa jaeta.

11 § Hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan vastuuvapaudesta päättäminen

12 § Hallituksen ja työryhmien jäsenten, toimitusjohtajan ja tilintarkastajien palkkiot ja matkakustannusten korvauserusteet

13 § Talousarvion vahvistaminen ja vastikkeet tilikausille 1.7.2024–30.6.2025 (249,90 €/vko/osake) sekä 1.7.2025–30.6.2026 (esitys 266 €/vko/osake).

14 § Valtuutuksen hakeminen ylimääräisen yhtiövastikkeen perimiseen

Kokouksessa haetaan valtuutusta hallitukselle periä ylimääräinen yhtiövastike ennen seuraavaa varsinaista yhtiökokousta, mikäli yhtiön taloustilanne sitä vaatii. Ylimääräinen yhtiövastike voi olla maksimissaan vuosittaisen yhtiövastikkeen suuruinen

15 § Hallituksen ehdotus ylimääräisen yhtiövastikkeen perimisestä 3/2025 kesän 2025 alkuun suunniteltua sokkeliremonttia varten Kokouksessa haetaan valtuutusta hallitukselle periä ylimääräinen yhtiövastike 130 €/vko/osake kesän 2025 alussa tehtävää sokkeliremonttia varten. Lisäksi haetaan valtuutusta hallitukselle rahastoida mahdollisesti kerättävä ylimääräinen yhtiövastike joko kokonaan tai osittain.

16 § Hallituksen jäsenmäärän vahvistaminen

17 § Hallituksen jäsenten valinta

18 § Tilintarkastajan ja tarvittaessa varatilintarkastajan valinta ehdotus Janne Rossi HT, varalle Jarno Kuusisto HT

19 § Päätetään yhtiöjärjestyksen pykälän 1 muuttamisesta

1 § Nyt

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Muiro ja kotipaikka Kolarin kunta. Yhtiökokous voidaan kutsua koolle yhtiön kotipaikkakunnan lisäksi joko Ouluun, Helsinkiin, Tampereelle, Turkuun tai Seinäjoelle.

1 § Lisäsehdotus

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistaja voi käyttää päätösvaltaansa tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana tai että yhtiökokoukseen saa osallistua lisäksi postin tai 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.

19 § Päätetään yhtiöjärjestyksen pykälän 3 muuttamisesta

3 § Nyt

3 § Yhtiön osakepääoma on kahdeksantuhattakaksi euroa kahdeksanäkymmentä senttiä (8.002,80) jaettuna kolmeensataankahleentoista (312) kahdenkymmenenviiden euron kuudenkymmenenviiden sentin (25,65) nimellisarvoiseen osakkeeseen.

~~Yhtiön osakekirjat painetaan Suomen Pankin Setelipainossa.~~

Yhtiöllä voi olla uudisrakennusten rakentamista ja myöhempää peruskorjausta sekä myös muita tarkoituksia varten rahastoja.

3 § muutosehdotus, yliviivattu lause

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

20 § Päätetään yhtiöjärjestyksen pykälän 4 muuttamisesta

4 § Nyt

4 § Mikäli osakas jättää yhtiövastikkeensa maksamatta, seuraavaa hänen omistamansa osakkeen tarkoittamaa huoneiston hallintaoikeutta ei luovuteta kyseisen osakkaan käyttöön. Yhtiön hallituksella on oikeus päätöksellään pidättää yhtiön hallintaan sille maksunsa laiminlyöneen osakkaan huoneiston hallintaoikeus niin pitkäksi aikaa, että yhtiö saa vuokratuloilla katetuksi erääntyneet yhtiövastikkeet korkoineen ja kuluineen. Mikäli yhtiö on jo vuokrannut huoneiston vastikesaatavien takia, säilyy käyttöoikeus vuokrauksen ajan yhtiöllä, vaikka osakkeenomistaja maksaisikin vastikkeensa. Päätöksestä on osakkeenomistajalle annettava kirjallisesti tieto kolmenkymmenen päivän kuluessa päätöksenteosta lukien.

4 § Muutosehdotus

4 § Lomahuoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

Hallitus voi päättää osakkeeseen liittyvän Lomahuoneiston käyttöoikeuden pidättämisestä yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita eräänntyneitä 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 33 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Tiedoksiäntö 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.

Eräänntyneiden 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 eräänntyneet 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.

21 § Päätetään yhtiöjärjestyksen pykälän 7 muuttamisesta**7 § Nyt**

7 § Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneistojen pinta-alan ja osakkeiden lukumäärän mukaan laskettavan osuuden yhtiön pitkäaikaisista lainoista joko kokonaan tai hallituksen päättämässä erissä. Suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista.

Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viimeistään lainoja seuraavan kerran lyhennettäessä käytettävä yhtiön niiden lainojen lyhentämiseen, joita osakkeenomistajat ovat tarkoittaneet. Lainaosuudet on määrättävä siten, että osuussuorituksina kertyvillä varoilla voidaan maksaa varsinaista lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko laskettuna siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan suorittanut, osakkeenomistajan tulee korvata yhtiölle aiheutunut lisämeno.

7 § Muutosehdotus

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 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.

22 § Päätetään yhtiöjärjestyksen pykälän 15 muuttamisesta

15 § Nyt:

15 § Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen
toimitetaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään viikkoa
ennen kokousta lähettämällä osakkeenomistajille kirjallinen
kutsu postitse heidän osakeluetteloon merkittyihin
osoitteisiinsa.

15 § muutosehdotus

15 § Yhtiökokouksen kokouskutsu

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

23 § Päätetään yhtiöjärjestyksen pykälän 18 muuttamisesta

18 § Nyt

18 § Mikäli tässä yhtiöjärjestyksessä ei toisin määrätä,
noudatetaan voimassaolevia osakeyhtiöistä annettujen lakien
säännöksiä. Tähän yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia.

18 § muutosehdotus

18 § Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

24 Päätetään uusien pykälien 20, 21, 22 ja 23 lisäämisestä yhtiöjärjestykseen

LISÄYSEHDOTUKSET YHTIÖJÄRJESTYKSEEN – uudet pykälät

20 § 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.

21 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaininlyönnistä

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 17 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.

Kiinteistö Oy Muio

c/o Holiday Club Isännöinti

Dynamo Park

Hatanpään valtatie 24, 33100 Tampere

Osakkaiden puhelinpalvelu 0300 870 922

ESITYSLISTA

Tilanteessa, jossa osakkeen osoittaman viikon käyttöoikeutta ei ole pidätetty yhtiölle vastikerästien kattamiseksi, on uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta rajattu yhtiöjärjestyksen kohdan 5-6 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.

22 § Vaihtojärjestelmään liittyminen

Yhtiö voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestelmän lomakohteeksi, jolloin yhtiö sitoutuu 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.

23 § Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset

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

24 Päätetään omien osakkeiden lunastamisesta yhtiölle

Hallitus ehdottaa perustuen yhtiöjärjestyksen 18 §, että seuraavat osakkeet A2.25, A2.2 ja B6.35 lunastetaan yhtiölle maksamattomien yhtiövastikkeiden takia. Lunastamiselle on yhtiön ja osakkeenomistajien kannalta painava taloudellinen syy. Yhtiökokous valtuuttaa hallituksen luopumaan yhtiölle lunastettuihin osakkeisiin kohdistuvista maksamattomista yhtiövastikkeista ja lopettaa lunastettuihin osakkeisiin kohdistuva perintä.

25 Kokouksen päättäminen