

Kysytty 31-03-2016. Voimassa 24-10-2013 lähtien

KIINTEISTÖ OY HC VILLAS SAIMAA SPA 2

#### YHTIÖJÄRJESTYS

##### 1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Saimaa Spa 2 ja kotipaikka Lappeenranta.

##### 2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on hallita vuokrasopimuksen nojalla Lappeenrannan kaupungin Rauhan kylässä, kortteli 283:ssa sijaitsevaa tonttia nro 1 (kiinteistötunnus 405-563-11-37), sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa.

##### 3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa.

##### 4 § Osakkeet

Yhtiössä on A-, B ja C-sarjan osakkeita.

A-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden nimettyjen huoneistojen hallintaan kokonaisuudessaan.

B-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita nimettyä asuntoa ajallisesti neljäsosan (1/4) vuodesta. Jokaisella B-sarjan osakkeella hallitaan nimettyä lomahuoneistoa joka neljäs viikko yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kalenterin mukaisesti.

Mikäli tietyn huoneiston kaikki B-sarjan osakkeet ovat saman omistajan omistuksessa ja hallinnassa, yhtiö on velvollinen omistajan pyynnöstä muuttamaan kyseisen asunnon B-osakkeet A-osakkeiksi ja yhtiöjärjestyksestä muutetaan vastaavasti. C-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita kellarin varastotiloja sekä liinavaatevarastoa. Osakkeet ovat äänivallattomia.

Yhtiön osakkeiden lukumäärä tuhatyhdeksänsataakahdeksan (1908) kappaletta.

##### 5 § Huoneistoselostus

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

##### A-osakkeet:

Huon.	Krs	P-ala	Tyyppi	Osakeluku	osakkeiden lukumäärä
5103	1	44,5m2	2h+k+s+las.p	1369-1412	44
5104	1	44,5m2	2h+k+s+las.p	1413-1456	44
5105	1	64,5m2	3h+k+s+las.p	1457-1520	64
5201	2	64,5m2	3h+k+s+las.p	1521-1584	64
5202	2	64,5m2	3h+k+s+las.p	1-64	64
5203	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	65-108	44
5204	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	109-152	44
5205	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	153-196	44
5206	2	64,5m2	3h+k+s+las.p	197-260	64
5208	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	1629-1672	44
5301	3	64,5m2	3h+k+s+las.p	261-324	64
5302	3	64,5m2	3h+k+s+las.p	325-388	64
5303	3	44,5m2	2h+k+s+las.p	389-432	44
5304	3	44,5m2	2h+k+s+las.p	433-476	44
5305	3	44,5m2	2h+k+s+las.p	477-520	44
5306	3	64,5m2	3h+k+s+las.p	521-584	64
5307	3	44,5m2	2h+k+s+las.p	585-628	44
5308	3	44,5m2	2h+k+s+las.p	629-672	44
5309	3	44,5m2	2h+k+s+las.p	673-716	44
5310	3	44,5m2	2h+k+s+las.p	717-760	44
5401	4	64,5m2	3h+k+s+las.p	761-824	64
5402	4	64,5m2	3h+k+s+las.p	825-888	64

5403	4	44,5m2	2h+k+s+las.p	889-932	44
5404	4	44,5m2	2h+k+s+las.p	933-976	44
5405	4	44,5m2	2h+k+s+las.p	977-1020	44
5406	4	64,5m2	3h+k+s+las.p	1021-1084	64
5407	4	44,5m2	2h+k+s+las.p	1085-1128	44
5408	4	44,5m2	2h+k+s+las.p	1129-1172	44
5409	4	44,5m2	2h+k+s+las.p	1173-1216	44
5410	4	44,5m2	2h+k+s+las.p	1217-1260	44

B-osakkeet:

Huon.	Krs	P-ala	Tyyppi	Osakeluku	osakkeiden lukumäärä
5101.1	1	64,5m2	3h+k+s+las.p	1261-1276	16
5101.2	1	64,5m2	3h+k+s+las.p	1277-1292	16
5101.3	1	64,5m2	3h+k+s+las.p	1293-1308	16
5101.4	1	64,5m2	3h+k+s+las.p	1309-1324	16
5102.1	1	44,5m2	2h+k+s+las.p	1325-1335	11
5102.2	1	44,5m2	2h+k+s+las.p	1336-1346	11
5102.3	1	44,5m2	2h+k+s+las.p	1347-1357	11
5102.4	1	44,5m2	2h+k+s+las.p	1358-1368	11
5207.1	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	1585-1595	11
5207.2	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	1596-1606	11
5207.3	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	1607-1617	11
5207.4	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	1618-1628	11
5209.1	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	1673-1683	11
5209.2	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	1684-1694	11
5209.3	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	1695-1705	11
5209.4	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	1706-1716	11
5210.1	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	1717-1727	11
5210.2	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	1728-1738	11
5210.3	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	1739-1749	11
5210.4	2	44,5m2	2h+k+s+las.p	1750-1760	11

C-sarja

Tila	Osakeluku	osakkeiden lukumäärä
Kellarin varastotilat ja liinavaatevarasto	1761-1908	148

Yhtiön hallintaan jäävät tekniset tilat.

6 § Operaattorisopimus

Kiinteistöyhtiön hallitus valitsee kiinteistöyhtiölle operaattoriyhtiön, joka erillisen sopimuksen mukaisesti vuokraa lomahuoneistot osakkeenomistajilta majoitustoimintaa varten, ja vastaa huoneistojen hallinnoinnista ja ylläpidosta.

Yhtiökokouksen on hyväksyttävä operaattorisopimus ja valittu operaattoriyhtiö.

Jokainen osakkeenomistaja tekee operaattorisopimuksen ja sitoutuu noudattamaan sen ehtoja.

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

6 § ei koske C-sarjan osakkeita.

7 § Omakäyttö

Omistajan on ilmoitettava operaattori-yhtiölle omakäyttösä ajankohdat viimeistään yksi (1) kuukausi ennen kunkin kauden alkua. Mikäli osakkeenomistaja ei ilmoita omakäytön ajankohtaa määräaikaan mennessä, Operaattoriyhtiö on oikeutettu käyttämään vuokraustoimintaan osakkeenomistajan huoneistoa kokonaan määräaikaan seuraavan kauden aikana. Operaattoriyhtiö voi luovuttaa osakkeenomistajille lomahuoneistoja omakäytön ulkopuolella ajankohtina, jolloin loma-huoneistojen käyttö vuokraustoiminnassa ei toteudu tai on epätodennäköistä.

B-osakkeen omistajilla on käyttöoikeus huoneistoluettelon mukaiseen huoneistoon joka neljäs viikko. B-osakkeiden käyttö määräytyy yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kiertävän viikkokalenterin mukaisesti. Käyttöoikeus alkaa käyttöoikeutta edeltävän viikon perjantaina klo 16 ja päättyy seuraavana perjantaina klo 11. Tässä pykälässä mainittu ei koske A- ja C-osakkeita.

B-osakkeiden osalta viikko 53 kuuluu yhtiön hallintaan ja se liitetään aina vuokraustoimintaan. Viikon 53 vuokrauksesta syntyneet vuokratulot jaetaan asunto-osakeyhtiön osakkaiden kesken 9 §:n mukaisesti.

7 § ei koske C-sarjan osakkeita.

#### 8 § Vuokratuotto

Jokaisesta lomahuoneistosta saatava vuokratuotto on samansuuruinen lomahuoneiston neliömäärän mukaisesti. Vuokratuottoon vaikuttavat omakäytön määrä ja omakäytön ajankohdat. Yksittäisen lomahuoneiston käyttöaste vuokraustoiminnassa ei vaikuta vuokratuoton määrään.

Operaattoriyhtiö tilittää osakkeenomistajille operaattorisopimuksen mukaisesti vuokratuoton kalenterivuositain.

8 § ei koske C-sarjan osakkeita

#### 9 § Yhtiövastike

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

Osakkeiden yhtiövastikkeella katetaan yhtiön kiinteistöjen käytöstä ja ylläpidosta, sekä mahdollisesta peruskorjauksesta aiheutuvat kulut, vesi- ja sähkökulut, vakuutusmaksut, kiinteistövero, jätehuoltokustannukset, ja huoneiston irtaimiston korjauksesta ja uusimisesta aiheutuvat kulut, tietoliikennekulut, piha-alueen huoltokulut sekä hallinnolliset kulut osake määrän mukaisesti.

C-sarjan osakkeiden osalta ei makseta yhtiövastiketta.

#### 10 § Rahoitusvastike

Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön menot, jotka aiheutuvat rakentamisesta tai korjauksesta ja perusparannusta varten otettujen lainojen koroista, lyhennyksistä ja lainan hoitoon liittyvistä kustannuksista.

Osakkeiden rahoitusvastike määrätään kunkin huoneiston osaketta kohden, jonka osalta osuutta yhtiön ei ole suoritettu, velkaosuuksien mukaisessa suhteessa. Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeisiin kohdistuvan osuutensa yhtiön lainoista.

Rahoitusvastikkeen suuruuden määrää hallitus.

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

C-sarjan osakkeiden osalta ei makseta rahoitusvastiketta.

#### 11 § Arvonlisävero ja -vastike

Arvonlisäveron vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon heti kaupantekohetkellä alennuksena huoneiston myyntihinnassa

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.

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.

12 § Huoneistojen kunnossapito  
Huoneistojen kunnossapidosta ja kunnossapidon toimista sovitaan kiinteistöyhtiön tekemässä huoltosopimuksessa ja osakkeenomistajan ja operaattoriyhtiön välisessä operaattorisopimuksessa.

Lomahuoneistojen perusvarustus ja perusirtaimisto ovat kiinteistöyhtiön omaisuutta, jonka kunnosta ja uusimisesta

kiinteistöyhtiö vastaa kattaen kulut yhtiövastikkeella.  
Osakkeenomistaja ei saa tehdä tai teettää muutoksia  
lomahuoneistossa.

Osakkeenomistaja vastaa omakäyttönsä aikana mahdollisista  
lomahuoneistolle tai lomahuoneiston irtaimistolle aiheutuneista  
vahingoista. Yhtiön hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla ja  
operaattoriyhtiön edustajilla on oikeus päästä lomahuoneistoon,  
mikäli se on tarpeellisesti lomahuoneiston ja irtaimiston  
kunnossapidon kannalta.

13 § Lomahuoneiston yhtiön haltuun ottaminen  
Hallitus voi päättää lomahuoneiston haltuunotosta yhtiölle,  
mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita  
tai rahoitusvastikkeita, huoneistoa käytetään  
operaattorisopimuksen tai yhtiöjärjestyksen vastaisesti, tai  
huoneistossa vietetään häiritsevää elämää.

14 § Hallitus  
Yhtiön asioita, jotka eivät kuulu yhtiökokouksessa käsiteltäviin  
asioihin, hoitaa hallitus.  
Hallituksen kokoonpanon päättää yhtiökokous. Yhtiön hallitukseen  
kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi 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.

15 § 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.

16 § Toiminimen kirjoittaminen  
Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja  
toimitusjohtaja kumpikin yksin.

17 § 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.

18 § Tilikausi  
Yhtiön tilikausi alkaa 1. tammikuuta ja päättyy 31. joulukuuta.  
Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta tulee olla valmiina  
kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien on  
toimitettava tilintarkastuskertomus hallitukselle ennen  
varsinaista yhtiökokousta.

19 § Yhtiökokous  
Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen  
määräämänä päivänä kesäkuun loppuun mennessä. Yhtiökokous  
voidaan järjestää yhtiön kotipaikan lisäksi Helsingissä tai  
Tampereella.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat ja tehtävät  
päätökset sekä valinnat:

-tilinpäätös  
-tilintarkastuskertomus

- päättävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- päättävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- päättävä taseen mukaisen voiton tai tappion jakamisesta
- päättävä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
- valittava hallituksen jäsenet
- valittava tilintarkastaja ja varamies tai tilintarkastusyhteisö
- päättävä talousarviosta ja yhtiö- ja rahoitusvastikkeista
- käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat

Jos osakkeenomistaja haluaa esittää asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi, siitä on kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle ennen kokouskutsun laatimista.

#### 20 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille kirjallisesti viimeistään kaksi viikkoa ennen kokouspäivää osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiin.

#### 21 § Äänestämisen 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.

C-sarjan osakkeilla ei ole äänioikeutta.

#### 22 § Muut asiat

Yhtiön sovelletaan osakeyhtiölakia.

#### KIINTEISTÖ OY HC VILLAS SAIMAA SPA 2, VIIKKOLIITE, B-OSAKKEET

Liitteestä selviää vuoden aikana käytössä olevat viikot. Taulukossa osake 1-4:llä tarkoitetaan B-sarjan osakehuoneiston viimeistä numeroa (pisteen jälkeen). Näin ollen esimerkiksi huoneiston 5101.1 käyttöön oikeuttavien osakkeiden omistajalla on vuonna 2012 käytössään viikot 1, 5, 9, 13, 17, 21, 25, 29, 33, 37, 41, 45 ja 49 ja huoneiston 5101.2 puolestaan 2, 6, 10, 14, 18, 22, 26, 30, 34, 38, 42, 26 ja 50. Viikkoliitettä seurataan siitä hetkestä alkaen kun rakennus on valmistunut ja huoneistot on otettu käyttöön.

Viikkojen kiertorytmi palautuu alkuun neljän vuoden välein. Näin ollen vuodelle 2012 esitettyä kiertoa seurataan vuosina 2016, 2020, 2024, 2028 jne.

#### VIIKKOTAULUKKO

	osake 1	osake 2	osake 3	osake 4
	viikot	viikot	viikot	viikot
Vuosi 2012	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 2013	2	3	4	1
	6	7	8	5
	10	11	12	9
	14	15	16	13

18	19	20	17
22	23	24	21
26	27	28	25
30	31	32	29
34	35	36	33
38	39	40	37
42	43	44	41
46	47	48	45
50	51	52	49

Vuosi 2014

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

Vuosi 2015

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

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