

Kysytty 28-04-2022. Voimassa 24-11-2021 lähtien
 YHTIÖJÄRJESTYS

1 TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Katinkultaranta.

2 KOTIPAIKKA

Yhtiön kotipaikka on Sotkamo.

3 TOIMIALA

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita tai vuokraoikeuden nojalla hallita Sotkamon kunnan Alasotkamon kylässä sijaitsevia n. 13.000 m² suuruista määräalaa Rantala-nimisestä tilasta Rn:o 2-336 sekä n. 800 m² määräalaa Reinola-nimisestä tilasta Rn:o 2-356 ja omistaa ja hallita sille rakennettavia loma-asuntoja ja muita niitä palvelevia rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa sijaitsevat huoneistot on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittaviksi tässä yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyllä viikko-osake-periaatteella. Yhtiö voi omistaa toimintaansa palvelevia muiden yhtiöiden osakkeita ja muita arvopapereita ja liittyä osakkaaksi toimintaansa palveleviin yhteisöihin ja laitoksiin ja omistaa niitä yksin tai yhdessä muiden kanssa. Yhtiö voi perustaa rahastoja uudisrakennusten rakentamista, peruskorjausta ja alueen tai oman toimintansa kehittämistä varten.

4 OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakepääoma on 2.652 euroa jaettuna 1.768 osakkeeseen.

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen kirjapainossa.

5 OSAKKEIDEN HALLINTAOIKEUS

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja niissä olevaa irtaimistoa ja muuta niihin kuuluvaa, lomanvieton yhteydessä käytettäväksi tarkoitettua omaisuutta:

Talon/huoneiston n:o	Huoneistotelitelmä	krs	P-ala m ²	lkm	Osakkeiden nrot
16 A1	4 huonetta+keittiö+ saunaosasto	II	99,0	52	16.A.1.1.- 16.A.1.52
16 A2	4 huonetta+keittiö+ saunaosasto	II	99,0	52	16.A.2.1.- 16.A.2.52
16 B1	4 huonetta+keittiö+ saunaosasto	II	99,0	52	16.B.1.1.- 16.B.1.52
16 B2	4 huonetta+keittiö+ saunaosasto	II	99,0	52	16.B.2.1.- 16.B.2.52
16 C1	5 huonetta+keittiö+ saunaosasto	II	119,0	52	16.C.1.1.- 16.C.1.52
16 C2	5 huonetta+keittiö+ saunaosasto	II	119,0	52	16.C.2.1.- 16.C.2.52

16 D1	4 huonetta+keittiö+ saunaosasto	II	99,0	52	16.D.1.1.- 16.D.1.52
16 D2	4 huonetta+keittiö+ saunaosasto	II	99,0	52	16.D.2.1.- 16.D.2.52
16 E1	4 huonetta+keittiö+ saunaosasto	II	99,0	52	16.E.1.1.- 16.E.1.52
16 E2	4 huonetta+keittiö+ saunaosasto	II	99,0	52	16.E.2.1.- 16.E.2.52
17 A1	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.A.1.1.- 17.A.1.52
17 A2	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.A.2.1.- 17.A.2.52
17 A3	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.A.3.1.- 17.A.3.52
17 A4	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.A.4.1.- 17.A.4.52
17 B1	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.B.1.1.- 17.B.1.52
17 B2	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.B.2.1.- 17.B.2.52
17 B3	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.B.3.1.- 17.B.3.52
17 B4	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.B.4.1.- 17.B.4.52
17 C1	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.C.1.1.- 17.C.1.52
17 C2	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.C.2.1.- 17.C.2.52
17 C3	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.C.3.1.- 17.C.3.52
17 C4	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.C.4.1.- 17.C.4.52
17 D1	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.D.1.1.- 17.D.1.52
17 D2	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.D.2.1.- 17.D.2.52
17 D3	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.D.3.1.- 17.D.3.52.
17 D4	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.D.4.1.- 17.D.4.52
17 E1	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.E.1.1.- 17.E.1.52
17 E2	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.E.2.1.- 17.E.2.52
17 E3	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.E.3.1.- 17.E.3.52
17 E4	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.E.4.1.- 17.E.4.52

17 F1	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.F.1.1.- 17.F.1.52
17 F2	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.F.2.1.- 17.F.2.52
17 F3	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.F.3.1.- 17.F.3.52
17 F4	3 huonetta+keittiö+ saunaosasto+parveke	II	68,0	52	17.F.4.1.- 17.F.4.52

Huoneistojen pinta-aloja vastaavat jyvitettyt pinta-alat ovat:
 68,0 m2 jyvitetty pinta-ala on 54,00 m2
 99,0 m2 jyvitetty pinta-ala on 67,00 m2
 119,0 m2 jyvitetty pinta-ala on 75,50 m2

Yhtiön hallintaan jäävät muut kuin edellä luetellut tilat ja tekniset tilat.

Viikko n:o 19 on huoltoviikko, jonka aikana asunnossa tehdään kaikki vuotuisen hoidon ja huollon edellyttämät työt. Niinä vuosina, kun vuodessa on 53 viikkoa, jää viikko 53 yhtiön hallintaan vuokrattavaksi käypää vuokraa vastaan yhtiön osakkaille ja ulkopuolisille. Näin saadut tulot vuokrauksesta aiheutuneilla menoilla vähennettynä kuuluvat yhtiölle.

Osakkeen viimeinen numero osoittaa sen kalenteriviikon numeron, jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan huoneistotunnuksella merkittyä huoneistoa. Huoneiston hallinta-aika alkaa osakkeen viimeisen numeron osoittaman edeltävänä kalenteriviikon perjantaina kello 18.00 ja päättyy osakenumeron osoittaman kalenteriviikon perjantaina kello 10.00. Kussakin rakennuksessa sijaitsevien huoneistojen välittömään hallintaan kuuluu lisäksi ulkovarastotila.

6 KANSAINVÄLINEN VAIHTOJÄRJESTÖ

Yhtiön omistamat loma-asunnot voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestön lomakohteiksi, jolloin yhtiö sitoutuu noudattamaan jäsenyyteen liittyviä velvoitteita.

7 YHTIÖVASTIKE

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen, joka jakaantuu hoito- ja rahoitusvastikkeisiin.

Vastikkeen maksuvelvollisuus alkaa silloin kun huoneisto on viranomaistarkastettu ja otettu käyttöön.

Huoltoviikon n:o 19 osakkeilta ei mitään vastiketta peritä.

Hoitovastike jaetaan perushoitovastikkeeseen ja palveluvastikkeeseen, jota peritään sen mukaan, onko asuntoa kyseisen viikon aikana käytetty vai ei.

Perushoitovastike lasketaan ensin huoneistokohtaisesti kunkin huoneiston asuinpinta-alan perusteella käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen 5 §:ssä mainittuja huoneistojen jyvitettyjä pinta-aloja ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että yhdeltä osakkeelta vastike on 1/51 osa sen huoneiston vastikkeesta,

jonka hallitsemiseen osake oikeuttaa.

Palvelu- ja rahoitusvastike lasketaan ensin huoneistokohtaisesti kunkin huoneiston asuinpinta-alan perusteella käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen 5 §:ssä mainittuja huoneistojen todellisia pinta-aloja ja sen jälkeen osakekohtaisesti niin, että yhdeltä osakkeelta vastike on 1/51 osa sen huoneiston vastikkeesta, jonka hallitsemiseen osake oikeuttaa.

Perushoitovastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kaikki kiinteistön hoidon, huollon, lämmön, televisiolupien, ulkoalueidenhoidon ja muun viikoittaisesta asumisesta riippumattoman perushoidon, vastaanottopalvelujen menot, maanvuokran, verot sekä yhtiön osuuden koko Katinkullan alueen yleishoidon ja palvelujen aiheuttamista menoista ja myös yhtiön osuuden loma-asuntojen hoitoa ja käyttöä palvelevien yhtiöiden ja yhteisöiden perimistä maksuista.

Palveluvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kaikki asunnossa asumisesta aiheutuvat perushoitovastikemenoihin kuulumattomat lisämenot kuten siivouksen, astioiden pesun, vuoteiden sijauksen, liinavaatteiden pesun, sähkön, veden, kulutustarvikkeiden kuten pesuaineiden, talous- ja WC-papereiden, internet-tv:n, vaihtotavaroiden ym. loma-asumisen ja muun siihen liittyvän palvelutoiminnan aiheuttamat menot.

Perushoitovastike peritään jokaiselta viikolta, huoltoviikkoa n:o 19 lukuun ottamatta, ja palveluvastike peritään jokaiselta sellaiselta viikolta, jona loma-asuntoa on asumiseen käytetty.

Mikäli huoneistossa on suoritettu viikon aikana ns. välisiivouksia tai suoritettu muita asukkaan tilaamia toimia, laskutetaan niistä, jollei palveluiden tilaajan kanssa muuta ole sovittu, osakkeen omistajaa yhtiön hallituksen vahvistamien laskutusperusteiden mukaisesti.

Rahoitusvastike, lasketaan samalla perusteella kuin palveluvastike.

8 OSAKKAAN VIIKON HALLINTAANOTTO YHTIÖLLE

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajan osakkeen tarkoittaman huoneiston viikon hallintaoikeutta ei luovuteta osakkaalle, mikäli osakkeenomistaja on jättänyt erääntyneet yhtiövastikkeet maksamatta. Päätöksestä on annettava osakkeenomistajalle kirjallisesti tieto 30 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä.

Hallituksella on oikeus pidättää osakkeen tarkoittaman huoneiston hallintaoikeus yhtiölle siihen saakka, kunnes yhtiö on saanut vuokratuotoilla katetuksi erääntyneet yhtiövastikkeet korkoineen ja kuluineen.

9 YHTIÖN LAINOJEN MAKSU

Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle huoneistojen pinta-alojen mukaan laskettavan osuuden yhtiön

pitkäaikaisista lainoista.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus voi määrätä kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomalisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö, lainoja osuussuorituksella lyhentaessään, joutuu maksamaan enemmän, kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain sen osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että siihen edellä mainituista muista menoista aiheutuvan osuuden lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajan vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

10 ARVONLISÄVEROVASTIKE

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman 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 viikkoloma-osakkeen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloistakin omistajaa, vaikka verovelvollisuus kyseisen huoneiston osalta olisi jo päättynyt.

Mikäli yhtiölle aiheutuisi veroseuraamuksia sen johdosta, että viikkoloma-osake, 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 vähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle.

Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta. Verolliseksi haettua viikkoloma-osaketta 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 viikkoloma-osakkeen 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.

11 HALLITUS

Yhtiö asioita, mikäli ne eivät kuulu yhtiökokouksen käsiteltäviin, hoitaa hallitus, johon kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään seitsemän (7) varsinaista jäsentä. Hallituksen toimikausi alkaa siitä yhtiökokouksesta, jossa hallitus on

valittu ja päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

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. Äänten jakautuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, paitsi puheenjohtajan vaalissa arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka kaikkien läsnä olleiden on allekirjoitettava.

Hallituksella on oikeus laatia alueen ja yhtiön omaisuuden hoitoa, huoltoa ja yleistä järjestystä säätelevät hoito- ja huoltosuunnitelmat ja järjestyssäännön, joita osakkaat ja huoneistossa asuvat ovat velvollisia noudattamaan.

12 TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, jonka hallitus valitsee. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen sekä hallituksen päätösten ja ohjeiden mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

13 EDUSTAMINEN

Yhtiötä edustavat hallituksen lisäksi hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin sekä hallituksen jäsenet kaksi (2) yhdessä.

Hallitus voi antaa yhtiön palveluksessa oleville tai muille nimetyille henkilöille oikeuden edustaa yhtiötä yksin tai kaksi yhdessä.

14 TILINTARKASTAJAT

Yhtiössä on yksi tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajaksi voidaan valita myös KHT tai HTM-tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei valita. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

15 TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on 01.01.-31.12.

16 VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä. Yhtiökokouspaikkana voi kotipaikan lisäksi olla Helsinki tai Tampere.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 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 lukumäärä

määrättävä

7. osakkeiden yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus ja maksutapa
8. hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot

vahvistettava

9. päätettävä ja vahvistettava talousarvio seuraavalle kalenterivuodelle sekä määrättävä ja vahvistettava osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruus viikosta numero 1 lähtien;

valittava

10. hallituksen jäsenet
11. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

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

17 YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU

Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta lähettämällä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu ensisijaisesti sähköpostitse. Mikäli osakkaan sähköpostiosoite ei ole tiedossa kokouskutsu lähetetään postitse osakkaan osakasluetteloon merkittyyn osoitteeseen.

18 ÄÄNIOIKEUS

Jokainen osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen. Poissaolevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa asiamiehen kautta.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella ääntenemmistöllä, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta tai osakkeisiin liittyvän hallintaoikeuden muuttamisesta, jotka edellyttävät, että vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista päätöksiä kannattavat. Yhtiön purkaminen edellyttää, että kaikki osakkeenomistajat kannattavat päätöstä.

Äänten jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide.

19 MUUT ASIAT

Tähän yhtiöön ei sovelleta Asunto-osakeyhtiölakia.

