

Kysytty 23-11-2012. Voimassa 23-11-2012 lähtien

KIINTEISTÖ OY KATINKULTA RESIDENCE YHTIÖJÄRJESTYS

1. TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Katinkulta Residence.

2. KOTIPAikka

Yhtiön kotipaikka on Sotkamo.

3. TOIMIALA

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Sotkamon kaupungin Alasotkamon kylässä Ogoipuisto, Niittylä ja Leppäniemenkuja 1 B -nimisiä kiinteistöjä (kiinteistötunnukset 765-401-2-341, -352 ja -399), sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevia majoitusrakennuksia, rakennelmia, koneita ja laitteita. Majoitusrakennuksissa sijaitsevat huoneistot, joiden hallintaan osakkeet oikeuttavat, on varattu osakkeenomistajien loma-asunnoiksi ja hallittavaksi tässä yhtiöjärjestyksessä tarkemmin määritellyllä viikko-osakeperiaatteella. Osakkeet ovat asuin- tai vuokrauskäytössä, kunnes ne myydään viikko-osakkeiksi ja otetaan viikko-osakekäyttöön. Yhtiö voi toimintaansa varten omistaa osakkeita ja arvopapereita sekä toimintaansa varten tarvittavia kiinteistöjä ja laitoksia. Yhtiö voi myös vuokrata huoneistoja.

4. TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

5. YHTIÖN OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEEN NIMELLISARVO

Yhtiön vähimmäisosakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa.

6. OSAKKEIDEN HALLINTAOIKEUS

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

Talo/ huoneisto	Huoneisto- selitelmä	Pinta- ala m ²	luku- määrä	Osakkeiden numerot
18 A 1	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.A.1.1-18.A.1.52
18 A 2	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.A.2.1-18.A.2.52
18 B 1	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.B.1.1-18.B.1.52
18 B 2	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.B.2.1-18.B.2.52
18 C 1	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.C.1.1-18.C.1.52
18 C 2	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.C.2.1-18.C.1.52
18 D 1	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.D.1.1-18.D.1.52
18 D 2	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.D.2.1-18.D.2.52
18 E 1	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.E.1.1-18.E.1.52
18 E 2	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.E.2.1-18.E.2.52
18 F 1	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.F.1.1-18.F.1.52
18 F 2	3 mh+aula+tupak+s	87	52	18.F.2.1-18.F.2.52
18 G 1	3 mh+aula+tupak+s	67,5	52	18.G.1.1-18.G.1.52
18 G 2	3 mh+aula+tupak+s	67,5	52	18.G.2.1-18.G.2.52
18 H 1	3 mh+aula+tupak+s	67,5	52	18.H.1.1-18.H.1.52
18 H 2	3 mh+aula+tupak+s	67,5	52	18.H.2.1-18 H.2.52
18 I 1	3 mh+aula+tupak+s	67,5	52	18.I.1.1-18.I.1.52
18 I 2	3 mh+aula+tupak+s	67 5	52	18.I.2.1-18.I.2.52

Yhteensä 18 huoneistoa ja 936 osaketta.

Yhtiön hallintaan jäävät muut kuin edellä luetellut tilat, tekniset tilat ja muu kunkin asunnon välittömään hallintaan piha-alueena jäävä maa-alue.

Osakkeen viimeinen numero osoittaa kalenteriviikon numeron, jonka ajan kyseinen osake oikeuttaa hallitsemaan huoneistotunnuksella merkittyä huoneistoa. Huoneiston hallinta-aika alkaa osakkeen numeron osoittamaa kalenteriviikkoa edeltävänä lauantaina klo 18:00 ja päättyy osakenumeron osoittaman kalenteriviikon lauantaina klo 10:00. Hallitus voi

tarvittaessa päättää edellä mainittujen määräaikojen muutoksista kiinteistön huolto- ja siivoustyön niin vaatiessa.

Viikko 19 on huoltoviikko, jonka aikana asunnoissa suoritetaan kaikki vuotuisen hoidon ja huollon sekä peruskorjausten edellyttämät työt.

Yhtiön hallintaan jäävät muut kuin edellä luetellut tilat.

Mahdollinen viikko numero 53 jää kiinteistöyhtiön omistukseen.

7. 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.

8. 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, 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.

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.

9. 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 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 vähennettävää 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 hallintaoikeuden käyttäjät voivat normaalin kulumisen lisäksi huoneistolle tai sen kalusteille, varusteille tai palveluntuottajille aiheuttaa.

11. HUONEISTON HALTUUNOTTO

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.

12. 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. Äänten 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.

13. TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä on 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.

14. OIKEUS YHTIÖN TOIMINIMEN KIRJOITTAMISEEN

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja

toimitusjohtaja yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

15. TILINTARKASTAJAT

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

Tilintarkastaja valitaan tehtävänsä toistaiseksi.

16. 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.

17. 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 aiheutta
- 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.

18. 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.

19. MUUT ASIAT

Tähän yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia.