

Kysytty 10-08-2017. Voimassa 07-08-2017 lähtien  
YHTIÖJÄRJESTYS

#### 1 § TOIMINIMI

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Saariselkä Villas 2.

#### 2 § KOTIPAIKKA

Yhtiön kotipaikka on Inari.

#### 3 § TOIMIALA

Yhtiön toimialana on vuokraoikeuden ja hallinnanjakosopimuksen nojalla hallita 38/100 määräosaa Inarin kunnan Kaunispään kaava-alueella korttelissa 29 tontista nro 3 sekä omistaa ja hallita määräosalle rakennettavaa rakennusta. Yhtiön omistamassa rakennuksessa on huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet varattu osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi lomahuoneistoiksi. Yhtiökokous voi päätöksellään perustaa rahastoja peruskorjausten suorittamiseksi ja varusteiden uusimiseksi. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa tässä yhtiöjärjestyksessä määrättyllä tavalla.

#### 4 § OSAKEPÄÄOMA

Yhtiön osakepääoma on 8.666,46 euroa.

Osakekirjat painetaan osakekirjojen turvapainatukseen erikoistuneessa kirjapainossa.

#### 5 § OSAKKEET

Yhtiössä voi olla A- ja B-sarjan osakkeita.

A-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden nimettyjen huoneistojen hallintaan kokonaisuudessaan.

B-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita nimettyä asuntoa ajallisesti kahdeksasosan (1/8) vuodesta. Jokaisella B-sarjan osakkeella hallitaan nimettyä lomahuoneistoa joka kahdeksas viikko yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kalenterin mukaisesti.

Mikäli tietyn huoneiston kaikki B-sarjan osakkeet ovat saman omistajan omistuksessa ja hallinnassa, on yhtiö velvollinen omistajan pyynnöstä ottamaan yhtiökokouksen käsiteltäväksi kyseisen asunnon B-osakkeiden muuttamisen A-osakkeiksi, jos omistaja vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

A- ja B- sarjan osakkeilla on yhtiössä yhtäläinen äänioikeus osakelukumäärän mukaisesti.

Yhtiön osakkeiden lukumäärä on tuhatyhdeksänsataakuusikymmentä (1960). A-sarjan osakkeita on kaksisataakahdeksankymmentäkahdeksan (288), ja B-sarjan osakkeita tuhatviisisataaseitsemänkymmentäkuusi (1576). Autopaikkaosakkeita on yhdeksänkymmentäkuusi (96).

#### 6 § HUONEISTOSELOSTUS

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

A-sarjan osakkeet:

Huoneis- tonumero:	Ker- ros:	Pinta- ala:	Huoneistoselite:	Osakkeet:	Osakkeiden määrä:
B50	1	60	2h + mt + k + s + parv	1 - 64	64
B53	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	65 - 120	56
B58	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	121 - 176	56
B62	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	177 - 232	56
B67	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	233 - 288	56

## B-sarjan osakkeet:

Huoneis- tonumero:	Ker- ros:	Pinta- ala:	Huoneistoselite:	Osakkeet:	Osakkeiden määrä:
B48.1	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	289 - 295	7
B48.2	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	296 - 302	7
B48.3	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	303 - 309	7
B48.4	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	310 - 316	7
B48.5	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	317 - 323	7
B48.6	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	324 - 330	7
B48.7	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	331 - 337	7
B48.8	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	338 - 344	7
B49.1	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	345 - 351	7
B49.2	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	352 - 358	7
B49.3	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	359 - 365	7
B49.4	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	366 - 372	7
B49.5	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	373 - 379	7
B49.6	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	380 - 386	7
B49.7	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	387 - 393	7
B49.8	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	394 - 400	7
B51.1	1	87	3h + mt + k + s + parv	401 - 411	11
B51.2	1	87	3h + mt + k + s + parv	412 - 422	11
B51.3	1	87	3h + mt + k + s + parv	423 - 433	11
B51.4	1	87	3h + mt + k + s + parv	434 - 444	11
B51.5	1	87	3h + mt + k + s + parv	445 - 455	11
B51.6	1	87	3h + mt + k + s + parv	456 - 466	11
B51.7	1	87	3h + mt + k + s + parv	467 - 477	11
B51.8	1	87	3h + mt + k + s + parv	478 - 488	11
B52.1	1	78	3h + mt + k + s + parv	489 - 498	10
B52.2	1	78	3h + mt + k + s + parv	499 - 508	10
B52.3	1	78	3h + mt + k + s + parv	509 - 518	10
B52.4	1	78	3h + mt + k + s + parv	519 - 528	10
B52.5	1	78	3h + mt + k + s + parv	529 - 538	10
B52.6	1	78	3h + mt + k + s + parv	539 - 548	10
B52.7	1	78	3h + mt + k + s + parv	549 - 558	10
B52.8	1	78	3h + mt + k + s + parv	559 - 568	10
B54.1	1	87,5	3h + mt + k + s + parv	569 - 579	11
B54.2	1	87,5	3h + mt + k + s + parv	580 - 590	11
B54.3	1	87,5	3h + mt + k + s + parv	591 - 601	11
B54.4	1	87,5	3h + mt + k + s + parv	602 - 612	11
B54.5	1	87,5	3h + mt + k + s + parv	613 - 623	11
B54.6	1	87,5	3h + mt + k + s + parv	624 - 634	11
B54.7	1	87,5	3h + mt + k + s + parv	635 - 645	11
B54.8	1	87,5	3h + mt + k + s + parv	646 - 656	11
B55.1	1	74,5	3h + k + s + parv	657 - 665	9

B55.2	1	74,5	3h + k + s + parv	666 - 674	9
B55.3	1	74,5	3h + k + s + parv	675 - 683	9
B55.4	1	74,5	3h + k + s + parv	684 - 692	9
B55.5	1	74,5	3h + k + s + parv	693 - 701	9
B55.6	1	74,5	3h + k + s + parv	702 - 710	9
B55.7	1	74,5	3h + k + s + parv	711 - 719	9
B55.8	1	74,5	3h + k + s + parv	720 - 728	9
B56.1	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	729 - 735	7
B56.2	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	736 - 742	7
B56.3	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	743 - 749	7
B56.4	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	750 - 756	7
B56.5	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	757 - 763	7
B56.6	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	764 - 770	7
B56.7	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	771 - 777	7
B56.8	1	52,5	2h + mt + k + s + parv	778 - 784	7
B57.1	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	785 - 791	7
B57.2	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	792 - 798	7
B57.3	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	799 - 805	7
B57.4	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	806 - 812	7
B57.5	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	813 - 819	7
B57.6	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	820 - 826	7
B57.7	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	827 - 833	7
B57.8	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	834 - 840	7
B59.1	2	74,5	3h + k + s + parv	841 - 849	9
B59.2	2	74,5	3h + k + s + parv	850 - 858	9
B59.3	2	74,5	3h + k + s + parv	859 - 867	9
B59.4	2	74,5	3h + k + s + parv	868 - 876	9
B59.5	2	74,5	3h + k + s + parv	877 - 885	9
B59.6	2	74,5	3h + k + s + parv	886 - 894	9
B59.7	2	74,5	3h + k + s + parv	895 - 903	9
B59.8	2	74,5	3h + k + s + parv	904 - 912	9
B60.1	2	87	3h + mt + k + s + parv	913 - 923	11
B60.2	2	87	3h + mt + k + s + parv	924 - 934	11
B60.3	2	87	3h + mt + k + s + parv	935 - 945	11
B60.4	2	87	3h + mt + k + s + parv	946 - 956	11
B60.5	2	87	3h + mt + k + s + parv	957 - 967	11
B60.6	2	87	3h + mt + k + s + parv	968 - 978	11
B60.7	2	87	3h + mt + k + s + parv	979 - 989	11
B60.8	2	87	3h + mt + k + s + parv	990 - 1000	11
B61.1	2	78	3h + mt + k + s + parv	1001 - 1010	10
B61.2	2	78	3h + mt + k + s + parv	1011 - 1020	10
B61.3	2	78	3h + mt + k + s + parv	1021 - 1030	10
B61.4	2	78	3h + mt + k + s + parv	1031 - 1040	10
B61.5	2	78	3h + mt + k + s + parv	1041 - 1050	10
B61.6	2	78	3h + mt + k + s + parv	1051 - 1060	10
B61.7	2	78	3h + mt + k + s + parv	1061 - 1070	10
B61.8	2	78	3h + mt + k + s + parv	1071 - 1080	10
B63.1	2	87,5	3h + mt + k + s + parv	1081 - 1091	11
B63.2	2	87,5	3h + mt + k + s + parv	1092 - 1102	11
B63.3	2	87,5	3h + mt + k + s + parv	1103 - 1113	11
B63.4	2	87,5	3h + mt + k + s + parv	1114 - 1124	11
B63.5	2	87,5	3h + mt + k + s + parv	1125 - 1135	11
B63.6	2	87,8	3h + mt + k + s + parv	1136 - 1146	11
B63.7	2	87,5	3h + mt + k + s + parv	1147 - 1157	11
B63.8	2	87,5	3h + mt + k + s + parv	1158 - 1168	11
B64.1	2	74,5	3h + k + s + parv	1169 - 1177	9

B64.2	2	74,5	3h + k + s + parv	1178 - 1186	9
B64.3	2	74,5	3h + k + s + parv	1187 - 1195	9
B64.4	2	74,5	3h + k + s + parv	1196 - 1204	9
B64.5	2	74,5	3h + k + s + parv	1205 - 1213	9
B64.6	2	74,5	3h + k + s + parv	1214 - 1222	9
B64.7	2	74,5	3h + k + s + parv	1223 - 1231	9
B64.8	2	74,5	3h + k + s + parv	1232 - 1240	9
B65.1	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	1241 - 1247	7
B65.2	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	1248 - 1254	7
B65.3	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	1255 - 1261	7
B65.4	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	1262 - 1268	7
B65.5	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	1269 - 1275	7
B65.6	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	1276 - 1282	7
B65.7	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	1283 - 1289	7
B65.8	2	52,5	2h + mt + k + s + parv	1290 - 1296	7
B66.1	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1297 - 1303	7
B66.2	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1304 - 1310	7
B66.3	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1311 - 1317	7
B66.4	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1318 - 1324	7
B66.5	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1325 - 1331	7
B66.6	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1332 - 1338	7
B66.7	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1339 - 1345	7
B66.8	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1346 - 1352	7
B68.1	3	74,5	3h + k + s + parv	1353 - 1361	9
B68.2	3	74,5	3h + k + s + parv	1362 - 1370	9
B68.3	3	74,5	3h + k + s + parv	1371 - 1379	9
B68.4	3	74,5	3h + k + s + pant	1380 - 1388	9
B68.5	3	74,5	3h + k + s + parv	1389 - 1397	9
B68.6	3	74,5	3h + k + s + parv	1398 - 1406	9
B68.7	3	74,5	3h + k + s + parv	1407 - 1415	9
B68.8	3	74,5	3h + k + s + parv	1416 - 1424	9
B69.1	3	87	3h + mt + k + s + parv	1425 - 1435	11
B69.2	3	87	3h + mt + k + s + parv	1436 - 1446	11
B69.3	3	87	3h + mt + k + s + parv	1447 - 1457	11
B69.4	3	87	3h + mt + k + s + parv	1458 - 1468	11
B69.5	3	87	3h + mt + k + s + parv	1469 - 1479	11
B69.6	3	87	3h + mt + k + s + parv	1480 - 1490	11
B69.7	3	87	3h + mt + k + s + parv	1491 - 1501	11
B69.8	3	87	3h + mt + k + s + parv	1502 - 1512	11
B70.1	3	78	3h + mt + k + s + parv	1513 - 1522	10
B70.2	3	78	3h + mt + k + s + parv	1523 - 1532	10
B70.3	3	78	3h + mt + k + s + parv	1533 - 1542	10
B70.4	3	78	3h + mt + k + s + parv	1543 - 1552	10
B70.5	3	78	3h + mt + k + s + parv	1553 - 1562	10
B70.6	3	78	3h + mt + k + s + parv	1563 - 1572	10
B70.7	3	78	3h + mt + k + s + parv	1573 - 1582	10
B70.8	3	78	3h + mt + k + s + parv	1583 - 1592	10
B71.1	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1593 - 1599	7
B71.2	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1600 - 1606	7
B71.3	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1607 - 1613	7
B71.4	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1614 - 1620	7
B71.5	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1621 - 1627	7
B71.6	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1628 - 1634	7
B71.7	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1635 - 1641	7
B71.8	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1642 - 1648	7
B72.1	3	87,5	3h + mt + k + s + parv	1649 - 1659	11

B72.2	3	87,5	3h + mt + k + s + parv	1660 - 1670	11
B72.3	3	87,5	3h + mt + k + s + parv	1671 - 1681	11
B72.4	3	87,5	3h + mt + k + s + parv	1682 - 1692	11
B72.5	3	87,5	3h + mt + k + s + parv	1693 - 1703	11
B72.6	3	87,5	3h + mt + k + s + parv	1704 - 1714	11
B72.7	3	87,5	3h + mt + k + s + parv	1715 - 1725	11
B72.8	3	87,5	3h + mt + k + s + parv	1726 - 1736	11
B73.1	3	74,5	3h + mt + k + s + parv	1737 - 1745	9
B73.2	3	74,5	2h + mt + k + s + parv	1746 - 1754	9
B73.3	3	74,5	2h + mt + k + s + parv	1755 - 1763	9
B73.4	3	74,5	2h + mt + k + s + parv	1764 - 1772	9
B73.5	3	74,5	2h + mt + k + s + parv	1773 - 1781	9
B73.6	3	74,5	2h + mt + k + s + parv	1782 - 1790	9
B73.7	3	74,5	2h + mt + k + s + parv	1791 - 1799	9
B73.8	3	74,5	2h + mt + k + s + parv	1800 - 1808	9
B74.1	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1809 - 1815	7
B74.2	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1816 - 1822	7
B74.3	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1823 - 1829	7
B74.4	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1830 - 1836	7
B74.5	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1837 - 1843	7
B74.6	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1844 - 1850	7
B74.7	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1851 - 1857	7
B74.8	3	52,5	2h + mt + k + s + parv	1858 - 1864	7

Lyhenteet: h = huone, mt = makuutila, k = keittiö, s = sauna,

#### Autopaikkaosakkeet:

Autopaikka	Suuruus (m <sup>2</sup> )	Paikan sijainti	Osakkeet:	Osakkeiden määrä:
AH21	12	autohallipaikka	1865 - 1870	6
AH22	12	autohallipaikka	1871 - 1876	6
AH23	12	autohallipaikka	1877 - 1882	6
AH24	12	autohallipaikka	1883 - 1888	6
AH25	12	autohallipaikka	1889 - 1894	6
AH26	12	autohallipaikka	1895 - 1900	6
AH27	12	autohallipaikka	1901 - 1906	6
AH28	12	autohallipaikka	1907 - 1912	6
AH29	12	autohallipaikka	1913 - 1918	6
AH30	12	autohallipaikka	1919 - 1924	6
AH31	12	autohallipaikka	1925 - 1930	6
AH32	12	autohallipaikka	1931 - 1936	6
AP52	12	piha autopaikka	1937 - 1938	2
AP53	12	piha autopaikka	1939 - 1940	2
AP54	12	piha autopaikka	1941 - 1942	2
AP55	12	piha autopaikka	1943 - 1944	2
AP56	12	piha autopaikka	1945 - 1946	2
AP57	12	piha autopaikka	1947 - 1948	2
AP58	12	piha autopaikka	1949 - 1950	2
AP59	12	piha autopaikka	1951 - 1952	2
AP60	12	piha autopaikka	1953 - 1954	2
AP61	12	piha autopaikka	1955 - 1956	2
AP62	12	piha autopaikka	1957 - 1958	2
AP63	12	piha autopaikka	1959 - 1960	2

Yhteensä kaksikymmentäseitsemän (27) huoneistoa, kaksikymmentäneljä (24) autopaikkaa, 2108 m<sup>2</sup> ja 1960 osaketta.

B-osakkeiden osalta viikko 53 kuuluu yhtiön hallintaan ja se liitetään aina vuokraustoimintaan. Yhtiö luovuttaa B-osakkeiden osalta viikon 53 operaattoriyhtiölle vuokraukseen ja kyseisen viikon vuokratuotto jaetaan 9 §:n mukaisesti.

B-osakkeiden käyttöoikeus alkaa käyttöoikeuden edeltävän viikon perjantaina klo 16 ja päättyy seuraavana perjantaina klo 11 viikkoliitteen mukaisesti. Tässä mainittu ei koske A-sarjan osakkeita.

#### 7 § OPERAATTORISOPIMUS

Yhtiökokous valitsee yhtiölle operaattoriyhtiön hallituksen esityksestä. Operaattoriyhtiön tehtävänä on vuokrata osakkeenomistajien omistamia huoneistoja erikseen tehtävän operaattorisopimuksen mukaisia ehtoja noudattaen. Jokaisen A- ja B-sarjan osakkeenomistajan tulee solmia operaattoriyhtiön kanssa operaattorisopimus. Osakkeenomistajan on huolehdittava luovuttaessaan osakkeensa kolmannelle, että uusi osakkeenomistaja sitoutuu operaattorisopimukseen ja yhtiöjärjestyksen tähän ehtoon. Operaattoriyhtiö ja kukin osakkeenomistaja tekevät heidän välisen operaattorisopimuksen. Operaattorisopimuksen ehdot vahvistetaan yhtiökokouksessa. Osakkeenomistaja ei voi sopia operaattorisopimukseen operaattoriyhtiön kanssa olennaisia muutoksia ilman yhtiökokouksen hyväksyntää.

Operaattorisopimuksella voidaan sopia tästä yhtiöjärjestyksestä poikkeavista ehdoista. Mikäli näin tapahtuu, noudatetaan operaattorisopimuksen määräyksiä.

Yhtiökokouksen tulee päättää operaattoriyhtiön vaihtamisesta määräänemmistöllä, eli asiasta voidaan päättää, jos vaihtamista kannattaa vähintään kaksi kolmasosaa annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista.

Operaattorisopimuksen ehtojen muuttamisesta voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä sen jälkeen kun operaattoriyhtiö on hyväksynyt muutoksen.

Operaattorisopimuksessa sovitaan vuokrauksen tarkemmista ehdoista. Operaattorisopimuksessa huomioidaan myös 8 §:ssä mainittu omakäyttö.

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

7 §:n määräykset ei koske niitä osakkeenomistajia jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä. 7 §:n määräykset eivät koske autopaikkaosakkeita.

## 8 § OMAKÄYTTÖ

Osakkeenomistajan on ilmoitettava operaattoriyhtiölle kirjallisesti viimeistään yksi (1) kuukausi ennen kunkin kauden alkua aikooko tämä käyttää itse huoneistoa. Kalenterivuosi jaetaan kolmeen kauteen, jotka ovat 1) tammi-huhtikuu, 2) touko-elokuu ja 3) syys-joulukuu. Mikäli osakkeenomistaja ei ilmoita omakäytön ajankohtaa viimeistään yhtä kalenterikuukautta ennen kauden alkua, Operaattoriyhtiö on oikeutettu käyttämään osakkeenomistajan hallitsemaa huoneistoa vuokraustoimintaan kokonaan kyseisen kauden aikana.

Omakäytöstä voidaan sopia tarkemmin operaattorisopimuksessa. Mikäli operaattorisopimuksen ja yhtiöjärjestyksen välillä on eroja, noudatetaan sitä mitä operaattorisopimuksessa on sovittu.

8 § ei koske niitä osakkeenomistajia jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä. 8 § ei koske autopaikkaosakkeita.

## 9 § 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 kolme kertaa vuodessa niille osakkeenomistajille, jotka ovat tehneet operaattorisopimuksen.

Vuokratuoton jakautumisesta voidaan sopia tarkemmin operaattorisopimuksessa. Mikäli operaattorisopimuksen ja yhtiöjärjestyksessä sovitun välillä on eroja, noudatetaan sitä mitä operaattorisopimuksessa on sovittu.

9 § ei koske osakkeenomistajia jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä. 9 § ei koske autopaikkaosakkeita.

## 10 § YHTIÖVASTIKKEET

Yhtiövastike

Yhtiökokous päättää vuosittain yhtiövastikkeen määrän, joka osakkeenomistajien on suoritettava yhtiölle. Yhtiövastike voi olla erisuuruinen eri kuukausina. Yhtiökokous voi tarvittaessa valtuuttaa hallituksen perimään ylimääräisen yhtiövastikkeen.

Yhtiöön voidaan perustaa rahasto, jolle voidaan kerryttää pitkäaikaisten lainojen lyhennykset. Yhtiökokous päättää vuosittain kartutetaanko rahastoa kerättävillä rahoitusvastikkeilla.

Hoitovastike

Hoitovastike käsittää yhtiön muut kuin jäljempänä rahoitusvastikkeeseen kuuluvat menot. Hoitovastikkeen suuruus

määrätään käyttäen perusteena edellä 6 §:ssä mainittuja huoneistojen ja muiden tilojen pinta-aloja. Edellä mainitun periaatteen mukaan määritelty hoitovastike peritään kuitenkin autohallipaikkojen osakkeet nrot 1865-1936 osalta kertoimella 0,25 ja autopaikkojen osakkeet nrot 1937-1960 osalta kertoimella 0,15.

#### Rahoitusvastike

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

Osakkeiden rahoitusvastike määrätään yhtä suureksi kunkin huoneiston osaketta kohden, jonka osalta ei osuutta yhtiön lainoista ole suoritettu. Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja 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 viipymättä yhtiön lainojen lyhennyksien ja kulujen maksamiseen. Autopaikkaosakkeiden osalta ei makseta rahoitusvastiketta.

Vedestä suoritetaan eri korvaus, jonka suuruuden sekä maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus käyttäen perusteena huoneistoihin asennettujen mittareiden osoittamia kulutuslukuja. Jos kyseessä on B-osake, jaetaan kyseisen mittarin osoittama kulutus osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa kullekin huoneiston omistajalle. Autopaikkaosakkeet eivät osallistu vesimaksuun.

Huoneistossa kuluttamansa sähkön kukin osakkeenomistaja maksaa suoraan sähkön toimittajalle tekemänsä sähkösopimuksen mukaisesti. Jos kyseessä on B-osake, jaetaan kyseisen mittarin osoittama kulutus osakkeiden lukumäärän mukaisessa suhteessa kullekin huoneiston omistajalle. Autopaikkaosakkeet eivät osallistu sähkömaksuun.

#### 11 § ARVONLISÄVEROVASTIKE

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

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.

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

## 12 § OSAKKEIDEN OMISTAMINEN JA HALLINTA

Yhtiön toimialan mukaisesti yhtiö voi omistaa ja hallita muiden yhtiöiden tai yhtiön omia osakkeita ja osuuksia. Hallitus päättää

osakkeiden hankkimisesta ja niiden hyödyntämisperiaatteista parhaaksi katsomallaan tavalla.

### 13 § HUONEISTOON PÄÄSEMINEEN

Yhtiön hallituksen jäsenellä ja toimitusjohtajalla sekä hallituksen tai toimitusjohtajan valtuuttamalla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnan ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.

### 14 § LOMAHUONEISTON OTTAMINEN YHTIÖN HALTUUN

Hallitus voi päättää lomahuoneiston haltuunotosta yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita tai rahoitusvastikkeita, huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen vastaisesti, tai huoneistossa vietetään häiritsevää elämää.

Yhtiön ei tarvitse antaa osakkeenomistajalle varoitusta huoneiston mahdollisesta haltuunotosta kirjallisesti ennakoon. Hallituksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Tiedoksiäntö voi tapahtua tavallisella kirjeellä tai kirjatulla kirjeellä. Kirjatun kirjeen sekä tavallisen kirjeen katsotaan saapuvan vastaanottajalle seitsemän päivän sisällä lähetyksestä, jos kirje on lähetetty osakerekisteriin merkittyyn osoitteeseen. Huoneiston haltuunotto on voimassa niin kauan kuin osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita yhtiötä kohtaan, olivat kyseiset vastikkeet sitten niitä, joiden perusteella huoneiston on otettu haltuun tai haltuunoton jälkeen erääntyneitä vastikkeita. Yhtiön ei tarvitse uusia haltuunottoilmoitusta ensimmäisen haltuunottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

Haltuun otettu huoneisto pyritään vuokraamaan. Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta haltuun ottamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset, vuokraamisesta aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet sekä ne vastike-erät, jotka erääntyvät osakkeenomistajan maksettaviksi hallinnassa olon aikana. Yli jäävä osa tilitetään osakkeenomistajalle. Jos rästejä ei saada katettua vuokratulolla, peritään niitä edelleen osakkeenomistajalta ja haltuunotto jää voimaan.

Kun osakkeenomistajan maksaa erääntyneet vastikkeet, puretaan hallintaanotto. Kuitenkin jos huoneisto on tätä ennen ehditty vuokrata, ei osakkeenomistaja saa huoneistoa omaan käyttöönsä paitsi jos vuokralainen on kohtuudella siirrettävissä yhtiön toiseen huoneistoon.

### 15 § UUDEN OMISTAJAN VASTUU EDELLISEN OMISTAJAN MAKSULAIMINLYÖNNISTÄ

Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista. Jos osakkeet siirtyvät uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös osakehuoneiston ottamisesta

yhtiön hallintaan on tehty, uusi omistaja saa osakehuoneiston hallintaansa maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin osakehuoneistosta saatavaa vuokratuloa yhtiöjärjestyksen mukaan käytetään. Jos osakehuoneisto on 14 §:n mukaisesti vuokrattu, vuokraoikeus sitoo myös uutta omistajaa, ellei siirto toiseen yhtiön huoneistoon ole kohtuudella suoritettavissa ilman kuluja yhtiölle.

Uuden omistajan vastuuta edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta sovelletaan yhtiössä siten, että uuden osakkeenomistajan vastuu on rajattu yhtiöjärjestyksen 10-11 §:ien 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.

#### 16 § LUNASTUSOIKEUS

Yhtiöllä on oikeus lunastaa osakkeenomistajan osake noudattaen osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 15 luvun määräyksiä, mikäli osakkeenomistaja on olennaisesti rikkonut vastikkeenmaksuvelvoitettaan yhtiötä kohtaan. Olennaisena rikkomuksena pidetään kahdeksan kuukauden hoitovastikkeiden tai rahoitusvastikkeiden maksamattomuutta. Osakkeen lunastushinta vastaa osakkeelle määritettävää markkinahintaa vähennettynä 25 %:lla. Markkinahinta määritetään yhtiön tiedossa ja saatavilla olevien edellisen vuoden osakekauppojen hintojen perusteella. Mikäli edellisenä vuonna ei ole tehty lainkaan osakekauppoja tai tehdyistä kaupoista ei ole saatavilla hintatietoja, haetaan hinta tätä edeltävältä ajalta. Osakkeet voidaan lunastaa yhtiön jakokelpoisilla varoilla.

Yhtiön hallitus esittää osakkeiden lunastamista yhtiökokoukselle ja yhtiökokous päättää osakkeiden lunastamisesta. Lunastettujen osakkeiden edelleen myynnistä päättää hallitus. Hallitus realisoii osakkeet parhaaksi katsomallaan hinnalla ja tavalla.

#### 17 § HALLITUS

Yhtiön 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 enemmistö päätöksin.

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.

#### 18 § 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.

#### 19 § 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 henkilöille oikeuden kirjoittaa yhtiön toiminimi yksin tai kaksi yhdessä.

#### 20 § 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.

#### 21 § TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

#### 22 § VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

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

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 aiheutta
5. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
6. hallituksen jäsenten lukumäärä määrättävä
7. hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot vahvistettava
8. päätettävä ja vahvistettava talousarvio seuraavalle sekä määrättävä ja vahvistettava osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavien vastikkeiden suuruus ja maksutapa;
9. valittava hallituksen jäsenet
10. tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

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

### 23 § YHTIÖKOKOUKSEN KOKOUSKUTSU

Kutsu yhtiökokoukseen on toimitettava osakkeenomistajille aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta heidän yhtiön osakeluetteloon merkityllä osoitteellaan postitetuilla kirjeillä tai julkaistaan hallituksen valitsemissa lehdessä aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään viikkoa (1) ennen kokousta.

### 24 § 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.

### 25 § MUUT ASIAT

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

