

KIINTEISTÖ OY HC VILLAS HIMOS III YHTIÖJÄRJESTYS

Kysytty 23-11-2020. Voimassa 12-03-2020 lähtien

1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Himos III ja kotipaikka Jämsä.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita osaa Jämsän kaupungin Himosalueella sijaitsevasta tontista 182-40-4242-3 sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia sekä omistaa, hallita ja ostaa osakkeita. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa.

3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa.

4 § 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 kuudesosan (1/6) vuodesta. Jokaisella B-sarjan osakkeella hallitaan nimettyä lomahuoneistoa joka kuudes 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 yhdeksänsataaseitsemänkymmentäkaksi (972), jotka ovat kaikki B-sarjan osakkeita.

5 § Huoneistoselostus

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

A-sarjan osakkeet:

Yhtiössä ei ole tällä hetkellä A-sarjan osakkeita

B-sarjan osakkeet:

Huoneisto- numero:	Kerros:	Pinta- ala:	Huoneisto- selite:	Osakkeet:	Osakkeiden määrä:
E1.1	1	53,5	3 h+k+s+terassi	1-9	9
E1.2	1	53,5	3 h+k+s+terassi	10-18	9
E1.3	1	53,5	3 h+k+s+terassi	19-27	9
E1.4	1	53,5	3 h+k+s+terassi	28-36	9

E1.5	1	53,5	3 h+k+s+terassi	37-45	9
E1.6	1	53,5	3 h+k+s+terassi	46-54	9
E2.1	1	53	3 h+k+s+terassi	55-63	9
E2.2	1	53	3 h+k+s+terassi	64-72	9
E2.3	1	53	3 h+k+s+terassi	73-81	9
E2.4	1	53	3 h+k+s+terassi	82-90	9
E2.5	1	53	3 h+k+s+terassi	91-99	9
E2.6	1	53	3 h+k+s+terassi	100-108	9
E3.1	1	53	3 h+k+s+terassi	109-117	9
E3.2	1	53	3 h+k+s+terassi	118-126	9
E3.3	1	53	3 h+k+s+terassi	127-135	9
E3.4	1	53	3 h+k+s+terassi	136-144	9
E3.5	1	53	3 h+k+s+terassi	145-153	9
E3.6	1	53	3 h+k+s+terassi	154-162	9
E4.1	1	53	3 h+k+s+terassi	163-171	9
E4.2	1	53	3 h+k+s+terassi	172-180	9
E4.3	1	53	3 h+k+s+terassi	181-189	9
E4.4	1	53	3 h+k+s+terassi	190-198	9
E4.5	1	53	3 h+k+s+terassi	199-207	9
E4.6	1	53	3 h+k+s+terassi	208-216	9
E5.1	1	53	3 h+k+s+terassi	217-225	9
E5.2	1	53	3 h+k+s+terassi	226-234	9
E5.3	1	53	3 h+k+s+terassi	235-243	9
E5.4	1	53	3 h+k+s+terassi	244-252	9
E5.5	1	53	3 h+k+s+terassi	253-261	9
E5.6	1	53	3 h+k+s+terassi	262-270	9
E6.1	1	53	3 h+k+s+terassi	271-279	9
E6.2	1	53	3 h+k+s+terassi	280-288	9
E6.3	1	53	3 h+k+s+terassi	289-297	9
E6.4	1	53	3 h+k+s+terassi	298-306	9
E6.5	1	53	3 h+k+s+terassi	307-315	9
E6.6	1	53	3 h+k+s+terassi	316-324	9
E7.1	1	53	3 h+k+s+terassi	325-333	9
E7.2	1	53	3 h+k+s+terassi	334-342	9
E7.3	1	53	3 h+k+s+terassi	343-351	9
E7.4	1	53	3 h+k+s+terassi	352-360	9
E7.5	1	53	3 h+k+s+terassi	361-369	9
E7.6	1	53	3 h+k+s+terassi	370-378	9
E8.1	1	53	3 h+k+s+terassi	379-387	9
E8.2	1	53	3 h+k+s+terassi	388-396	9
E8.3	1	53	3 h+k+s+terassi	397-405	9
E8.4	1	53	3 h+k+s+terassi	406-414	9
E8.5	1	53	3 h+k+s+terassi	415-423	9
E8.6	1	53	3 h+k+s+terassi	424-432	9
E9.1	1	53,5	3 h+k+s+terassi	433-441	9
E9.2	1	53,5	3 h+k+s+terassi	442-450	9
E9.3	1	53,5	3 h+k+s+terassi	451-459	9
E9.4	1	53,5	3 h+k+s+terassi	460-468	9
E9.5	1	53,5	3 h+k+s+terassi	469-477	9
E9.6	1	53,5	3 h+k+s+terassi	478-486	9
E10.1	2	53,5	3 h+k+s+parveke	487-495	9
E10.2	2	53,5	3 h+k+s+parveke	496-504	9
E10.3	2	53,5	3 h+k+s+parveke	505-513	9
E10.4	2	53,5	3 h+k+s+parveke	514-522	9
E10.5	2	53,5	3 h+k+s+parveke	523-531	9
E10.6	2	53,5	3 h+k+s+parveke	532-540	9

E11.1	2	53	3 h+k+s+parveke	541-549	9
E11.2	2	53	3 h+k+s+parveke	550-558	9
E11.3	2	53	3 h+k+s+parveke	559-567	9
E11.4	2	53	3 h+k+s+parveke	568-576	9
E11.5	2	53	3 h+k+s+parveke	577-585	9
E11.6	2	53	3 h+k+s+parveke	586-594	9
E12.1	2	53	3 h+k+s+parveke	595-603	9
E12.2	2	53	3 h+k+s+parveke	604-612	9
E12.3	2	53	3 h+k+s+parveke	613-621	9
E12.4	2	53	3 h+k+s+parveke	622-630	9
E12.5	2	53	3 h+k+s+parveke	631-639	9
E12.6	2	53	3 h+k+s+parveke	640-648	9
E13.1	2	53	3 h+k+s+parveke	649-657	9
E13.2	2	53	3 h+k+s+parveke	658-666	9
E13.3	2	53	3 h+k+s+parveke	667-675	9
E13.4	2	53	3 h+k+s+parveke	676-684	9
E13.5	2	53	3 h+k+s+parveke	685-693	9
E13.6	2	53	3 h+k+s+parveke	694-702	9
E14.1	2	53	3 h+k+s+parveke	703-711	9
E14.2	2	53	3 h+k+s+parveke	712-720	9
E14.3	2	53	3 h+k+s+parveke	721-729	9
E14.4	2	53	3 h+k+s+parveke	730-738	9
E14.5	2	53	3 h+k+s+parveke	739-747	9
E14.6	2	53	3 h+k+s+parveke	748-756	9
E15.1	2	53	3 h+k+s+parveke	757-765	9
E15.2	2	53	3 h+k+s+parveke	766-774	9
E15.3	2	53	3 h+k+s+parveke	775-783	9
E15.4	2	53	3 h+k+s+parveke	784-792	9
E15.5	2	53	3 h+k+s+parveke	793-801	9
E15.6	2	53	3 h+k+s+parveke	802-810	9
E16.1	2	53	3 h+k+s+parveke	811-819	9
E16.2	2	53	3 h+k+s+parveke	820-828	9
E16.3	2	53	3 h+k+s+parveke	829-837	9
E16.4	2	53	3 h+k+s+parveke	838-846	9
E16.5	2	53	3 h+k+s+parveke	847-855	9
E16.6	2	53	3 h+k+s+parveke	856-864	9
E17.1	2	53	3 h+k+s+parveke	865-873	9
E17.2	2	53	3 h+k+s+parveke	874-882	9
E17.3	2	53	3 h+k+s+parveke	883-891	9
E17.4	2	53	3 h+k+s+parveke	892-900	9
E17.5	2	53	3 h+k+s+parveke	901-909	9
E17.6	2	53	3 h+k+s+parveke	910-918	9
E18.1	2	53,5	3 h+k+s+parveke	919-927	9
E18.2	2	53,5	3 h+k+s+parveke	928-936	9
E18.3	2	53,5	3 h+k+s+parveke	937-945	9
E18.4	2	53,5	3 h+k+s+parveke	946-954	9
E18.5	2	53,5	3 h+k+s+parveke	955-963	9
E18.6	2	53,5	3 h+k+s+parveke	964-972	9

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

Yhteensä 18 huoneistoa, joissa yhteensä noin 956 m² ja 972 osaketta.

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät asuntojen yhteydessä olevat käytävätilat ja piha-alue.

6 § Operaattorisopimus

Yhtiökokous valitsee kiinteistöyhtiölle 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 välillään operaattorisopimuksen. Operaattorisopimuksen ehdot vahvistetaan yhtiökokouksessa. Osakkeenomistaja ei voi sopia operaattorisopimukseen operaattoriyhtiön kanssa olennaisia muutoksia ilman yhtiökokouksen hyväksyntää.

Yhtiökokouksen tulee päättää operaattoriyhtiön vaihtamisesta määräenemmistöllä, 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 7 §:ssä mainittu omakäyttö.

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

6 §: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 § 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.

7 § 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 § B-osakkeiden tuottama hallintaoikeus

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

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.

9 § Vuokratuotto

Jokaisesta lomahuoneistosta saatava vuokratuotto on samansuuruinen. 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 sovittun 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.

10 § Yhtiövastike

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

A- ja B-sarjan osakkeiden yhtiövastikkeella katetaan yhtiön kiinteistöjen käytöstä ja ylläpidosta sekä mahdollisesta peruskorjaamisesta aiheutuvat kulut, vesi- ja sähkökulut, vakuutusmaksut, kiinteistövero, jätehuoltokustannukset ja huoneiston irtaimiston korjaamisesta ja uusimisesta aiheutuvat kulut, tietoliikennekulut, piha-alueen huoltokulut sekä hallinnolliset kulut.

11 § Rahoitusvastike

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

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 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 viipymättä yhtiön lainojen lyhennyksien ja kulujen maksamiseen.

12 § Arvonlisäverovastike

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.

Vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta. 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 arvonnlisäverovastikkeita määrättäessä.

Yllämainittujen arvonnlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden haltija tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi haltija velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonnlisäverovastiketta, 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 arvonnlisäverovastiketta, 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. Arvonnlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

Arvonnlisäveron vähennysoikeudesta voidaan sopia perustajaosakkaan ja osakkeen omistajan välillä sopimuksessa siten, että arvonnlisäveron vähennysoikeus huomioidaan osakkeiden kauppahinnassa.

13 § 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.

14 § Huoneistojen kunnossapito

Huoneistojen kunnossapidosta ja kunnossapidon toimista sovitaan kiinteistöosakeyhtiön tekemässä huoltosopimuksessa ja osakkeenomistajan ja operaattoriyhtiön välisessä operaattorisopimuksessa. Mikäli huoneistojen kunnostaminen edellyttää sitä, että huoneistoa ei kunnostamisen aikana voida käyttää asumiseen, on osakkeenomistajan annettava huoneisto tämän kunnostamisen ajaksi yhtiön käyttöön veloitusetta. Tämä ei kuitenkaan vapauta osakkeenomistajaa vastikkeen maksuvelvollisuudesta.

Lomahuoneistojen perusvarustus ja perusirtaimisto ovat kiinteistöosakeyhtiön 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.

Edellä tässä 14 §:ssä mainittu koskee A- ja B-sarjan osakkeita.

15 § 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. Haltuunoton osalta yhtiössä sovelletaan soveltuvin osin asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 8 luvun määräyksiä edellyttäen, että tässä yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätty.

Asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 3 §:ä ei sovelleta yhtiössä. Yhtiön ei tarvitse antaa osakkeenomistajalle varoitusta huoneiston mahdollisesta haltuunotosta kirjallisesti ennakkoon. Yhtiön tulee kuitenkin informoida osakkeenomistajaa tehdystä haltuunotosta asunto-osakeyhtiölain 8 luvun 4 §:n mukaisesti. Tiedoksianto 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 kiinteistöyhtiötä kohtaan, olivat kyseiset vastikkeet sitten ne, joiden perusteella huoneisto on otettu haltuun, tai sellaisia, jotka ovat erääntyneet haltuunoton jälkeen. Kiinteistöyhtiön ei tarvitse uusia haltuunottoilmoitusta ensimmäisen haltuunottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

16 § Uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyönnistä
Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista siten kuin asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 3 luvun 7 §:ssä on määrätty. Uuden omistajan vastuuta edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta sovelletaan yhtiössä siten, että vastikkeessa huomioidaan yhtiöjärjestyksen 10 - 12 §:ien mukaiset vastikkeet, jotka koskevat edellistä viittä kuukautta riippumatta siitä mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso.

17 § Hallitus

Yhtiön asioita, jotka eivät kuulu yhtiökokouksessa käsiteltäviin asioihin, hoitaa hallitus. Hallituksen kokoonpanon päättää yhtiökokous. Yhtiön hallitukseen kuuluu vähintään kolme (3) ja enintään viisi (5) 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.

18 § 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.

19 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin. Yhtiön hallitus voi päättää tarpeen mukaan prokuran antamisesta yksittäisille henkilöille.

20 § 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.

21 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1. syyskuuta ja päättyy 31. elokuuta. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta tulee olla valmiina kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien on toimitettava tilintarkastuskertomus hallitukselle ennen varsinaista yhtiökokousta.

22 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä helmikuun loppuun mennessä. Yhtiökokous voidaan järjestää yhtiön kotipaikan lisäksi Helsingissä tai Tampereella. Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat ja tehtävät päätökset sekä valinnat:

- tilinpäätös
- tilintarkastuskertomus
- päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- päätettävä taseen mukaisen voiton tai tappion jakamisesta
- päätettävä hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista
- valittava hallituksen jäsenet
- valittava tilintarkastaja ja varamies tai tilintarkastusyhteisö
- päätettävä talousarviosta ja yhtiö- ja rahoitusvastikkeista
- päätettävä pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksun rahastoimisesta, mikäli yhtiöllä on pitkäaikaisia lainoja
- käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat

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

23 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu sekä varsinaiseen yhtiökokoukseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille aikaisintaan neljä

viikkoa ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä kutsu edellä mainittuja aikamääreitä noudattaen kirjallisesti postitse tai sähköpostitse osakkaiden osakeluetteloon merkittäviksi ilmoittamiin osoitteisiin.

24 § 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.

25 § Sovellettava laki

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia (21.7.2006/624) sekä asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 8 luvun määräyksiä ja asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaisia määräyksiä siltä osin kuin niistä ei ole tässä yhtiöjärjestyksessä määrätty poikettavan.

Yhtiöjärjestykseen sisältyy erillinen liite.

