

Kysytty 02-10-2025. Voimassa 05-02-2021 lähtien  
YHTIÖJÄRJESTYS

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Sallatunturin Kelorinne ja kotipaikka Sallan kunta.

2 § Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Sallan kunnan Märkäjärven kylässä, rakennuskaava-alueen rakennuspaikalla nro 1 korttelissa RM 25 sijaitsevaa n. 3,4 hehtaarin suuruista aluetta sekä omistaa, ylläpitää ja hallita määräalalle rakennettuja rakennuksia.

Yhtiö voi toimintaansa varten omistaa osakkeita ja arvopapereita sekä toimintaansa varten tarvittavia laitoksia.

Yhtiöllä voi olla uudisrakennusten rakentamista ja myöhempää peruskorjausta sekä myös muita tarkoituksia varten rahastoja.

3 § Yhtiön osakepääoma on neljätoistamiljoonaayhdeksänsataaneljätuhatta (14.904.000) markkaa jaettuna kahteentuhanteensataanviiteenkymmeneenkahteen (2652) A-osakkeeseen ja kolmeensataankuuteen (306) B-osakkeeseen ja kolmeensataanviiteenkymmeneenneljään (354) C-osakkeeseen kukin nimellisarvoltaan neljätuhattaviisisataa (4.500) markkaa.

Yhtiön osakekirjat painetaan Setec Oy:ssä.

4 § Yhtiön erilajiset osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiön omistamia rakennuksia seuraavasti:

Lomahuoneistot  
A-osakkeet:

| Lomahuoneisto<br>nro | tyyppi     | Raken-<br>nusala<br>m2 | Osakkeet   | Huon.hallintakalen-<br>teriviikosta 1 kalen-<br>teriviikkoon 52 |
|----------------------|------------|------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1                    | tupa+sauna | 27                     | A1-A51     | 1-19,21-52                                                      |
| 2                    | "          | 27                     | A52-A102   | 1-19,21-52                                                      |
| 3                    | "          | 27                     | A103-A153  | 1-19,21-52                                                      |
| 4                    | "          | 27                     | A154-A204  | 1-19,21-52                                                      |
| 5                    | "          | 27                     | A205-A255  | 1-19,21-52                                                      |
| 6                    | "          | 27                     | A256-A306  | 1-19,21-52                                                      |
| 7                    | "          | 27                     | A307-A357  | 1-19,21-52                                                      |
| 8                    | "          | 27                     | A358-A408  | 1-19,21-52                                                      |
| 9                    | "          | 27                     | A409-A459  | 1-19,21-52                                                      |
| 10                   | "          | 27                     | A460-A510  | 1-19,21-52                                                      |
| 11                   | "          | 27                     | A511-A561  | 1-19,21-52                                                      |
| 12                   | "          | 27                     | A562-A612  | 1-19,21-52                                                      |
| 13                   | "          | 27                     | A613-A663  | 1-19,21-52                                                      |
| 14                   | "          | 27                     | A664-A714  | 1-19,21-52                                                      |
| 15                   | "          | 27                     | A715-A765  | 1-19,21-52                                                      |
| 16                   | "          | 27                     | A766-A816  | 1-19,21-52                                                      |
| 17                   | "          | 27                     | A817-A867  | 1-19,21-52                                                      |
| 18                   | "          | 27                     | A868-A918  | 1-19,21-52                                                      |
| 19                   | "          | 27                     | A919-A969  | 1-19,21-52                                                      |
| 20                   | "          | 27                     | A970-A1020 | 1-19,21-52                                                      |

|    |                   |    |             |            |
|----|-------------------|----|-------------|------------|
| 21 | tupa+alkovi+sauna | 37 | A1021-A1071 | 1-20,22-52 |
| 22 | "                 | 37 | A1072-A1122 | 1-20,22-52 |
| 23 | "                 | 37 | A1123-A1173 | 1-20,22-52 |
| 24 | "                 | 37 | A1174-A1224 | 1-20,22-52 |
| 25 | "                 | 37 | A1225-A1275 | 1-20,22-52 |
| 26 | "                 | 37 | A1276-A1326 | 1-20,22-52 |
| 27 | "                 | 37 | A1327-A1377 | 1-20,22-52 |
| 28 | "                 | 37 | A1378-A1428 | 1-20,22-52 |
| 29 | "                 | 37 | A1429-A1479 | 1-20,22-52 |
| 30 | "                 | 37 | A1480-A1530 | 1-20,22-52 |
| 31 | "                 | 37 | A1531-A1581 | 1-20,22-52 |
| 32 | "                 | 37 | A1582-A1632 | 1-20,22-52 |
| 33 | "                 | 37 | A1633-A1683 | 1-20,22-52 |
| 34 | "                 | 37 | A1684-A1734 | 1-20,22-52 |
| 35 | "                 | 37 | A1735-A1785 | 1-20,22-52 |
| 36 | "                 | 37 | A1786-A1836 | 1-20,22-52 |
| 37 | "                 | 37 | A1837-A1887 | 1-20,22-52 |
| 38 | "                 | 37 | A1888-A1938 | 1-20,22-52 |
| 39 | "                 | 37 | A1939-A1989 | 1-20,22-52 |
| 40 | "                 | 37 | A1990-A2040 | 1-20,22-52 |
| 41 | "                 | 37 | A2041-A2091 | 1-20,22-52 |
| 42 | "                 | 37 | A2092-A2142 | 1-20,22-52 |
| 43 | "                 | 37 | A2143-A2193 | 1-20,22-52 |
| 44 | "                 | 37 | A2194-A2244 | 1-20,22-52 |
| 45 | "                 | 37 | A2245-A2295 | 1-20,22-52 |
| 46 | "                 | 37 | A2296-A2346 | 1-20,22-52 |
| 47 | "                 | 37 | A2347-A2397 | 1-20,22-52 |
| 48 | "                 | 37 | A2398-A2448 | 1-20,22-52 |
| 49 | "                 | 37 | A2449-A2499 | 1-20,22-52 |
| 50 | "                 | 37 | A2500-A2550 | 1-20,22-52 |
| 51 | "                 | 37 | A2551-A2601 | 1-20,22-52 |
| 52 | "                 | 37 | A2602-A2652 | 1-20,22-52 |

## Rakennuspaikka

## B-osakkeet

|    |                   |    |             |            |
|----|-------------------|----|-------------|------------|
| 53 | 2h+alkovi+k+sauna | 50 | B2653-B2703 | 1-20,22-52 |
| 54 | "                 | 50 | B2704-B2754 | 1-20,22-52 |
| 55 | "                 | 50 | B2755-B2805 | 1-20,22-52 |
| 56 | "                 | 50 | B2806-B2856 | 1-20,22-52 |
| 57 | "                 | 50 | B2857-B2907 | 1-20,22-52 |
| 58 | "                 | 50 | B2908-B2958 | 1-20,22-52 |

## Muut rakennukset

## C-osakkeet

|    |                             |     |             |     |            |
|----|-----------------------------|-----|-------------|-----|------------|
| 59 | huoltorakennus              | 30  | C2959-C2968 | 10  | Kappaletta |
| 60 | ravintola/vast.<br>ottorak. | 270 | C2969-C3128 | 160 |            |
| 61 | ravintola,vaihe 2           | 330 | C3129-C3278 | 150 |            |
| 61 | varastorakennus             | 70  | C3279-C3312 | 34  |            |

Yhtiön hallintaan jää lisäksi grillikatos, varastorakennus, puuvaja ja muut yhtiön vuokra-alueelle mahdollisesti rakennettavat rakennelmat.

5 § Yhtiön osakkeenomistajilla on oikeus saada pysyvään hallintaansa yhtiön omistamat rakennukset seuraavassa määritellyllä tavalla:

A) Yhtiön lomahuoneistojen hallintaan oikeuttavat A-osakkeet tuottavat numerojärjestyksensä mukaisen oikeuden hallita kalenteriviikoittain lomahuoneistoa.

Osakkeiden numerot A1-A1020 oikeuttamien lomahuoneistojen hallinta alkaa viikoittain edellisen viikon perjantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavana viikon perjantaina klo 10.00.

Osakkeiden numerot A1021-A2652 oikeuttamien lomahuoneistojen hallinta alkaa viikottain edellisen viikon lauantaina klo 16.00 ja päättyy seuraavan viikon lauantaina klo 10.00.

Kunkin huoneiston viimeiseen osakkeeseen sisältyy myös vko numero 53.

Viikko nro 20 on yhtiön huoneistojen nrot 1-20 ja viikko nro 21 huoneistojen nrot 21- 52 huoltoviikko. Kaikkien huoneistojen huoltoviikot ovat yhtiön hallinnassa.

B) B-osakkeet ovat lomarakennuspaikkaosakkeita. B-osakkeiden omistajalla on kustannuksellaan oikeus rakentaa Kiint.Oy:n hallitsemalle alueelle vahvistetun rakennuskaavan mukaisiin rakennuspaikkoihin lomahuoneistoja.

Kun asianomaiseen lomarakennuspaikkaan kulloinkin valmistunut lomahuoneisto on rakennusviranomaisten puolesta virallisesti rakennustarkastuksessa hyväksytty vastaanotetuksi, muuttuvat ao. B-osakkeet A-osakkeiksi. Yhtiön hallituksen on tällöin mitätöitävä B-osakkeet ja luovutettava osakkeenomistajille vastaava määrä A-osakkeita.

C) C-osakkeet oikeuttavat hallitsemaan kokoaikaisesti yhtiön omistamia ravintola- ja vastaanotto- ym. palvelutiloja ravintolarakennuksessa, huoltorakennusta sekä varastorakennuksia sekä C-osakkeiden omistajien kustannuksellaan mahdollisesti rakentamaa ravintolan laajennusosaa.

6 § Yhtiökokous määrää vuosittain niiden vastikkeiden suuruuden, mitkä osakkeenomistajien on hallitsemistaan rakennuksista yhtiölle suoritettava.

Lomahuoneistojen vastikkeet jakaantuvat kokonaisvastikkeeseen sekä rahoitusvastikkeeseen. Kokonaisvastikkeen suoritusperusteena on lomahuoneistojen rakennusalojen suhde, joka jaetaan osakekohtaisesti siten, että kutakin A-osaketta kohden peritään vastike, joka on 1/51-osa sen lomahuoneiston vastikkeesta, jonka hallintaan asianomainen osake oikeuttaa.

Kokonaisvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan kattaa kiinteistöjen ja huoneistojen ylläpitokustannukset.

Rahoitusvastike määrätään sen suuruiseksi, että sillä voidaan

kattaa yhtiön lainojen korot ja lyhennykset. Osakkeenomistajalta perittävä rahoitusvastike määrätään vastaamaan hänen osuuttaan edellä sanotuista lainoista aiheutuneista menoista.

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle em. perusvastikkeen suoritusperusteella laskettavan osuuden yhtiön 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.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta peritään vain kokonaisvastike yllä tarkemmin eritellyllä tavalla. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan vastike siten, että kokonaisvastikkeeseen lisäksi lasketaan kuuluvaksi osakkeenomistajille vielä maksamattoman lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Vastikevelvollisuus B-osakkeiden osalta alkaa seuraavan kuukauden alusta lukien sen jälkeen kun lomahuoneistot on rakennusten vastaanottotarkastuksessa hyväksytty ts. B-osakkeet muuttuvat A-osakkeiksi.

C-osakkeiden osalta yhtiövastike suoritetaan niiden kuluerien osalta, jotka ovat kohdistettavissa suoraan C-osakkeiden hallitsemiin rakennuksiin erillisen mittaukseen tai laskutusmääriin perustuen ts. C-osakkeiden omistajat vastaavat itse ko. kohdennettavista kustannuksistaan. C-osakkeet vastaavat yhtiön yleiskuluista ja rahoitusvastikekuluista rakennusalojensa mukaisessa suhteessa.

Vastikkeiden maksuajasta ja -tavasta sekä viivästyskoron perimisestä ja suuruudesta sekä perimiskuluista päättää yhtiön hallitus. Kiinteistöyhtiön lomahuoneistojen huoltoviikoilta, vkot 20 ja 21, ei peritä yhtiövastiketta.

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistajan osakkeen tarkoittaman huoneiston viikon hallintaoikeutta ei luovuteta osakkaalle, mikäli osakkeenomistaja on jättänyt erääntyneet yhtiövastikkeet maksamatta. Päätöksestä on annettava osakkeenomistajalle todisteellisesti 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 yhtiövastikesaamiset korkoineen ja kuluneen.

Samaa haltuunottomenettelyä voidaan käyttää myös mikäli osakkeenomistaja olennaisesti rikkoo yhtiön järjestyssääntöjä tai jättää aiheuttamastaan vahingosta johtuvan korvauksen yhtiölle suorittamatta.

7 § Yhtiön omistamat loma-asunnot voidaan liittää kansainvälisen vaihtojärjestön lomakohteeksi. Kansainvälisen vaihtojärjestön jäsenyyden säilyttämiseksi lomakohteessa on yhtiö velvollinen huolehtimaan siitä, että vuosittain suoritettavassa tarkastuksessa yhtiön loma-huoneistot vastaavat tasoltaan vaihtojärjestön edellyttämiä vaatimuksia.

8 § Osakkeenomistajilla on oikeus vuokrata huoneistonsa toiselle henkilölle, mutta osakkeenomistaja on kuitenkin vastuussa vastikkeen suorittamisesta yhtiölle.

9 § Osakkeenomistajat ovat vastuussa yhtiölle siitä vahingosta, minkä he tai heidän hallintaoikeutensa käyttäjät normaalin kulumisen lisäksi rakennukselle, lomahuoneistolle tai lomahuoneiston kalusteille tai varusteille aiheuttavat. Yhtiön tulee kuitenkin korjauttaa kaikki ne huoneiston rakenteesta johtuvat sisäpuoliset viat sekä sellaiset lämpö-, vesi- ja viemärijohtot, jotka olivat lomahuoneistossa kun se luovutettiin osakkeenomistajalle tai jotka yhtiö myöhemmin lomahuoneistoon asentaa.

10 § Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu vähintään neljä (4) ja enintään seitsemän (7) jäsentä.

Hallituksen toimikausi päättyy vaalia ensiksi 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 jakaantuessa tasan ratkaisee puheenjohtajan mielipide, puheenjohtajan vaalissa kuitenkin arpa.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka kaikkien läsnäolleiden on allekirjoitettava.

Hallitus järjestää yhtiön hallitseman maa-alueen ja rakennuksien sekä rakennelmien huollon. Yhtiön hallitus laatii ja vahvistaa alueelle järjestyssäännöt, joita osakkaat ovat velvollisia noudattamaan. Hallitus ja sen nimeämät valvovat, että tätä yhtiöjärjestystä ja vahvistettuja sääntöjä noudatetaan. Hallitus valvoo niin ikään yhtiön hallussa olevan omaisuuden käyttöä ja kuntoa.

11 § Yhtiöllä on toimitusjohtaja, jonka nimittää hallitus. Toimitusjohtajan velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Toimitusjohtaja ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana. Toimitusjohtajalle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

12 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat yhtiön toimitusjohtaja ja

hallituksen puheenjohtaja yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä sekä se tai ne henkilöt, jotka hallitus siihen valtuuttaa.

13 § Yhtiössä on yksi varsinainen tilintarkastaja ja hänellä yksi varamies. Tilintarkastajat valitaan tehtävänsä toistaiseksi. Tilintarkastajana voi toimia myös Keskuskauppakamarin tai Kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, jolloin varatilintarkastajaa ei tarvitse valita.

14 § Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

15 § Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöintiyhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakeluetteloon merkittyihin osoitteisiinsa.

16 § Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä toukokuun loppuun mennessä.

Yhtiökokous voidaan pitää kotipaikkakunnan lisäksi myös Helsingissä.

Kokouksessa 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 lukumäärästä
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista ja matkakustannusten korvausperusteista

vahvistettava

8. talousarvio kuluvaksi kalenterivuodeksi
9. määrättävä kuluvaksi kalenterivuodeksi niiden vastikkeiden suuruudet, jotka osakkeenomistajien on hallitsemastaan lomahuoneistosta yhtiölle suoritettava

valittava

10. hallituksen jäsenet
11. tarvittaessa tilintarkastaja ja hänelle varamies, jos varatilintarkastajan valitseminen on tarpeen.

käsiteltävä

12. 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.

17 § Ylimääräinen yhtiökokous määrätyn asian käsittelemistä varten on pidettävä hallituksen harkitessa sen tarpeelliseksi tai milloin tilintarkastaja tai osakkeenomistajat, jotka yhteensä edustavat vähintään kymmenettä osaa osakkeista, kokouksen pitämistä ilmoittamansa asian käsittelemistä varten kirjallisesti hallitukselta vaativat.

18 § Yhtiökokouksessa on kullakin A, B ja C-osakkeella yksi (1) ääni. B-osakkeet eivät kuitenkaan saa osallistua äänestykseen, mikä koskee yhtiövastikkeen määräämistä.

Asiat ratkaistaan yksinkertaisella ääntenenemmistöllä, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamista tai osakkeisiin liittyvien hallintaoikeuksien muuttamista, jotka edellyttävät, että vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) annetuista äänistä ja kokouksessa edustetuista osakkeista päätöksiä kannattavat. Äänten jakaantuessa tasan tulee päätökseksi puheenjohtajan kannattama mielipide paitsi vaaleissa ratkaisee arpa.

19 § Osakepääoman korotuksessa A-sarjan osakkeet oikeuttavat ensijaisesti merkitsemään A-sarjan osakkeita, B-sarjan osakkeet B-sarjan osakkeita ja C-sarjan osakkeet C-sarjan osakkeita. Kaikkien osakkeenomistajien yksimielisellä päätöksellä voidaan kuitenkin antaa vain toiseen ryhmään kuuluvia osakkeita.

20 § Sekä A-, B- että C-osakkeet ovat vapaasti myytävissä kuulematta muita osakkeenomistajia.

21 § Yhtiö voi tarjouksesta vapaalla omalla pääomalla osakepääomaa alentamatta lunastaa omia osakkeitaan.

22 § Muuten noudatetaan osakeyhtiölakia.



