

## YHTIÖJÄRJESTYS

## 1§ Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy HC Villas Saimaa Pearl 1 ja kotipaikka Lappeenranta.

## 2§ Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Lappeenrannan kaupungin Tiuruniemen kylässä sijaitsevaa kiinteistöä nimeltään Spa Lofts 1 (RN:o 11:123, kiinteistötunnus 405-563-11-123) 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-, B- ja C-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.

C-sarjan osakkeet tuottavat oikeuden hallita pohjakerroksen varasto- ja väestönsuojatiloja.

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

## 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-	Tilaselite	Osakkeet	Osakkeiden määrä:
-------------------	--------	--------	------------	----------	-------------------

7101.1	1	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1-	9 9
7101.2	1	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	10-	18 9
7101.3	1	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	19-	27 9

7101.4	1	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	28-	36 9
7101.5	1	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	37-	45 9
7101.6	1	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	46-	54 9
7102.1	1	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	55-	63 9
7102.2	1	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	64-	72 9
7102.3	1	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	73-	81 9
7102.4	1	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	82-	90 9
7102.5	1	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	91-	99 9
7102.6	1	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	100-	108 9
7103.1	1	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	109-	121 13
7103.2	1	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	122-	134 13
7103.3	1	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	135-	147 13
7103.4	1	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	148-	160 13
7103.5	1	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	161-	173 13
7103.6	1	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	174-	186 13
7104.1	1	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	187-	199 13
7104.2	1	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	200-	212 13
7104.3	1	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	213-	225 13
7104.4	1	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	226-	238 13
7104.5	1	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	239-	251 13
7104.6	1	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	252-	264 13
7201.1	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	265-	273 9
7201.2	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	274-	282 9
7201.3	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	283-	291 9
7201.4	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	292-	300 9
7201.5	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	301-	309 9
7201.6	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	310-	318 9
7202.1	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	319-	327 9
7202.2	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	328-	336 9
7202.3	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	337-	345 9
7202.4	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	346-	354 9
7202.5	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	355-	363 9
7202.6	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	364-	372 9
7203.1	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	373-	381 9
7203.2	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	382-	390 9
7203.3	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	391-	399 9
7203.4	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	400-	408 9
7203.5	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	409-	417 9
7203.6	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	418-	426 9
7204.1	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	427-	435 9
7204.2	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	436-	444 9
7204.3	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	445-	453 9
7204.4	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	454-	462 9
7204.5	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	463-	471 9
7204.6	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	472-	480 9
7205.1	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	481-	489 9
7205.2	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	490-	498 9
7205.3	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	499-	507 9
7205.4	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	508-	516 9
7205.5	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	517-	525 9
7205.6	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	526-	534 9
7206.1	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	535-	543 9
7206.2	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	544-	552 9
7206.3	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	553-	561 9
7206.4	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	562-	570 9
7206.5	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	571-	579 9

7206.6	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	580- 588	9
7207.1	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	589- 597	9
7207.2	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	598- 606	9
7207.3	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	607- 615	9
7207.4	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	616- 624	9
7207.5	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	625- 633	9
7207.6	2	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	634- 642	9
7208.1	2	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	643- 655	13
7208.2	2	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	656- 668	13
7208.3	2	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	669- 681	13
7208.4	2	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	682- 694	13
7208.5	2	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	695- 707	13
7208.6	2	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	708- 720	13
7209.1	2	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	721- 733	13
7209.2	2	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	734- 746	13
7209.3	2	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	747- 759	13
7209.4	2	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	760- 772	13
7209.5	2	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	773- 785	13
7209.6	2	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	786- 798	13
7301.1	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	799- 807	9
7301.2	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	808- 816	9
7301.3	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	817- 825	9
7301.4	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	826- 834	9
7301.5	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	835- 843	9
7301.6	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	844- 852	9
7302.1	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	853- 861	9
7302.2	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	862- 870	9
7302.3	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	871- 879	9
7302.4	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	880- 888	9
7302.5	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	889- 897	9
7302.6	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	898- 906	9
7303.1	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	907- 915	9
7303.2	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	916- 924	9
7303.3	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	925- 933	9
7303.4	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	934- 942	9
7303.5	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	943- 951	9
7303.6	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	952- 960	9
7304.1	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	961- 969	9
7304.2	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	970- 978	9
7304.3	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	979- 987	9
7304.4	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	988- 996	9
7304.5	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	997-1005	9
7304.6	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1006-1014	9
7305.1	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1015-1023	9
7305.2	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1024-1032	9
7305.3	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1033-1041	9
7305.4	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1042-1050	9
7305.5	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1051-1059	9
7305.6	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1060-1068	9
7306.1	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1069-1077	9
7306.2	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1078-1086	9
7306.3	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1087-1095	9
7306.4	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1096-1104	9
7306.5	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1105-1113	9
7306.6	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1114-1122	9
7307.1	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1123-1131	9

7307.2	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1132-1140	9
7307.3	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1141-1149	9
7307.4	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1150-1158	9
7307.5	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1159-1167	9
7307.6	3	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1168-1176	9
7308.1	3	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1177-1189	13
7308.2	3	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1190-1202	13
7308.3	3	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1203-1215	13
7308.4	3	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1216-1228	13
7308.5	3	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1229-1241	13
7308.6	3	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1242-1254	13
7309.1	3	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1255-1267	13
7309.2	3	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1268-1280	13
7309.3	3	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1281-1293	13
7309.4	3	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1294-1306	13
7309.5	3	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1307-1319	13
7309.6	3	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1320-1332	13
7401.1	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1333-1341	9
7401.2	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1342-1350	9
7401.3	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1351-1359	9
7401.4	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1360-1368	9
7401.5	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1369-1377	9
7401.6	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1378-1386	9
7402.1	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1387-1395	9
7402.2	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1396-1404	9
7402.3	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1405-1413	9
7402.4	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1414-1422	9
7402.5	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1423-1431	9
7402.6	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1432-1440	9
7403.1	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1441-1449	9
7403.2	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1450-1458	9
7403.3	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1459-1467	9
7403.4	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1468-1476	9
7403.5	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1477-1485	9
7403.6	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1486-1494	9
7404.1	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1495-1503	9
7404.2	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1504-1512	9
7404.3	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1513-1521	9
7404.4	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1522-1530	9
7404.5	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1531-1539	9
7404.6	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1540-1548	9
7405.1	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1549-1557	9
7405.2	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1558-1566	9
7405.3	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1567-1575	9
7405.4	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1576-1584	9
7405.5	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1585-1593	9
7405.6	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1594-1602	9
7406.1	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1603-1611	9
7406.2	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1612-1620	9
7406.3	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1621-1629	9
7406.4	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1630-1638	9
7406.5	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1639-1647	9
7406.6	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1648-1656	9
7407.1	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1657-1665	9
7407.2	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1666-1674	9
7407.3	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1675-1683	9

7407.4	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1684-1692	9
7407.5	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1693-1701	9
7407.6	4	51	2h+m.tila.+k+s+las.p.	1702-1710	9
7408.1	4	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1711-1723	13
7408.2	4	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1724-1736	13
7408.3	4	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1737-1749	13
7408.4	4	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1750-1762	13
7408.5	4	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1763-1775	13
7408.6	4	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1776-1788	13
7409.1	4	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1789-1801	13
7409.2	4	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1802-1814	13
7409.3	4	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1815-1827	13
7409.4	4	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1828-1840	13
7409.5	4	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1841-1853	13
7409.6	4	79	3h+m.tila.+k+s+las.p.	1854-1866	13

Lyhenteet: hhuone, m.tilamakuutila, kkeittiö, ssauna, las.plasitettu parveke

C-sarjan osakkeet:

C1	0	64	Väestösuoja S1 ja varastotila	1867-1930	64
C2	0	57	Varasto	1931-1987	57
C3	0	10	Suksien ym. huolto ja säilytys, välinevarasto	1988-1997	10

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, ellei jäljempänä toisin määrätty, 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.

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 enemmistö päätöksellä 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 vastikkeetta huoneiston käytön omakäyttönsä sisällä kolmannelle osapuolelle.

6 §:n määräykset ei koske C-sarjan osakkeita, eikä niitä osakkeenomistajia jotka ovat ilmoittaneet yhtiön hallitukselle kirjallisesti hallitsevansa omistamiaan huoneistoja viikko-osakeperiaatteella ja osakkeenomistaja kykenee osoittamaan hallintatavan esimerkiksi osakkeenomistajayhtiön yhtiöjärjestyksen määräyksissä.

#### 7§ Omakäyttö

Niiden osakkeenomistajien jotka ovat tehneet operaattorisopimuksen, tulee ilmoittaa operaattoriyhtiölle kirjallisesti viimeistään yksi (1) kuukausi ennen kunkin kauden alkua aikooko tämä käyttää itse omistamaansa osaketta. 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 C-osakkeita, eikä 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. 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.

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

#### 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 kalenterivuosittain 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 C-sarjan osakkeita, eikä niitä 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 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 hallinnoitavien huoneistojen koon (m<sup>2</sup>) suhteessa ja B-osakkeiden osalta jakamalla osuus kuudesosaan (eli B-osakesarjan osalta huomioidaan todelliset fyysiset huoneistot, eli esimerkiksi huoneistot 7408.1-7408.6 vastaavat kukin vastikkeesta, joka lasketaan 13,17 m<sup>2</sup> osuudelle, eli 79 m<sup>2</sup> jaettuna kuudella ja pyöristämällä lähimpään kahteen desimaaliin)

C-osakkeiden osalta ei makseta vastiketta. C-osakkeet maksavat sähkön ja veden kulutuksesta sähkö- ja vesimittarin lukemiin perustuvan maksun. Yhtiöllä ei ole velvollisuutta huolehtia C-osakkeilla hallittavien tilojen siivouksesta tai ylläpidosta, vaan C-sarjan osakkeenomistaja huolehtii kyseisistä kuluista ja järjestelyistä itse. C-osakkeiden omistajan tulee itse huolehtia C-sarjan osakkeilla hallittavien tilojen korjaamisesta (pl. peruskorjaaminen), huollosta ja kunnossapidosta. C-osakkeilla hallittavien tilojen peruskorjaaminen kuuluu kiinteistöyhtiön vastuulle ja mahdollinen peruskorjaamisesta aiheutuva kustannus, joka koskee C-osakkeilla hallittavia tiloja, jaetaan kaikkien osakesarjojen kustannettavaksi. Mahdolliset kellaritiloissa sijaitsevat osat ja laitteet, jotka hyödyttävät muita kuin C-osakkeita, kuuluvat muiden osakesarjojen korjattavaksi ja ylläpidettäväksi (esim. mahdollinen talotekniikka). C-osakkeet eivät osallistu muiden kuin C-osakkeilla hallittavien tilojen korjaamisesta tai peruskorjaamisesta aiheutuviin kuluihin, kiinteistöyhtiön vesi- ja sähkökuluihin (pl. mitä edellä todettu), vakuutusmaksuihin, kiinteistöveroon, jätehuoltokustannuksiin, huoneistojen irtaimiston korjaamisesta ja uusimisesta aiheutuviin

kuluihin, tietoliikennekuluihin, piha-alueen huoltokuluihin, maanvuokraan tai hallinnollisiin kuluihin. C-sarjan osakkeiden vastike on määritetty erilaiseksi, niiden käyttötarkoituksen erilaisuudesta johtuen.

#### 11§ Rahoitusvastike

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

A- ja B-sarjan osakkeiden rahoitusvastike määrätään erikseen tehdyn laskelman mukaisesti. Laskelmassa samassa kerroksessa sijaitseviin saman kokoisiin huoneistoihin kohdistuu saman suuruinen osuus yhtiön valoista. Velan määrä voi vaihdella rakennuksen kerrosten välillä. Osakkeenomistaja maksaa rahoitusvastiketta yhtiölle, mikäli osakkeen osuutta yhtiön lainoista ei ole kokonaisuudessaan suoritettu yhtiölle. Osakkeenomistajat ovat oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeisiin kohdistuvan osuutensa yhtiön lainoista yhtiön hallituksen erikseen määrääminä 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.

Yhtiöön voidaan perustaa rahasto, jolle voidaan kerryttää pitkäaikaisten lainojen lyhennykset. Yhtiökokous päättää vuosittain kartutetaanko rahastoa kerättävillä rahoitusvastikkeilla, mikäli yhtiöllä on pitkäaikaista lainaa.

Rahoitusvastike ei koske C-sarjan osakkeita.

#### 12§ Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston 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 osakkaana -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 osakkeenomistajalla.

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 arvonlisäverovastikkeita määrättäessä.

Yllämainittujen arvonlisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden haltija tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinkin 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 huoneiston 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 huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kulloisellakin haltijalla, jonka hallitseman huoneiston osalta verovelvollisuus on jo lakannut. Arvonlisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

Arvonlisäverovähennys ja arvonlisäverovastike ei koske C-osakkeita.

Arvonlisäveron vähennysoikeudesta voidaan sopia perustajaosakkaan ja osakkeen omistajan välillä sopimuksessa siten, että arvonlisäveron 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§ A- ja B-osakkeiden huoneistojen kunnossapito  
Huoneistojen kunnossapidosta ja kunnossapidon toimista sovitaan kiinteistöosakeyhtiön tekemässä huoltosopimuksessa ja osakkeenomistajan ja operaattoriyhtiön välisessä operaattorisopimuksessa.

Lomahuoneistojen perusvarustus ja perusirtaimisto ovat kiinteistöosakeyhtiön omaisuutta, jonka kunnosta ja uusimisesta kiinteistöyhtiö vastaa kattaaen 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.

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

15§ Lomahuoneiston yhtiön haltuun ottaminen  
Hallitus voi päättää osakkeeseen liittyvän lomahuoneiston käyttöoikeuden pidättämisestä (hallintaanotto) yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä yhtiövastikkeita, huoneistoa hoidetaan niin huonosti, että yhtiölle tai toiselle osakkeenomistajalle aiheutuu siitä haittaa, huoneistoa käytetään yhtiöjärjestyksen tai järjestyssääntöjen vastaisesti, huoneistossa vietetään häiritsevää elämää tai osakkeenomistaja tai muu huoneistossa asuva ei noudata, mitä järjestyksen säilymiseksi yhtiön tiloissa on tarpeen.

Yhtiön ei tarvitse antaa hallintaanotosta osakkeenomistajalle varoitusta kirjallisesti ennakoon. Hallituksen päätös lomahuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä.

Tiedoksianto voi tapahtua sähköpostilla, tavallisella kirjeellä tai kirjatulla kirjeellä. Sähköpostin, kirjatun kirjeen sekä tavallisen kirjeen katsotaan saapuvan vastaanottajalle seitsemän päivän sisällä lähetyksestä, jos kirje on lähetetty osakasluetteloon merkittyyn osoitteeseen tai sähköpostiosoitteeseen.

Lomahuoneiston hallintaanoton aikana yhtiöllä on oikeus vuokrata lomahuoneisto osakkeen osoittaman hallintajakson ajaksi kolmannelle. Hallintaanoton aikaisesta vuokrauksesta kertyvä vuokratuotto on yhtiölle kuuluvaa tuottoa. Vuokratuotosta katetaan hallintaanottamisesta aiheutuneet kustannukset, mahdolliset

lomahuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamattomat vastikkeet.

Erääntyneiden vastikkeiden maksamattomuuteen perustuva lomahuoneiston hallintaanotto on voimassa niin kauan kuin osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita yhtiötä kohtaan. Nämä maksamattomat vastikkeet voivat olla niitä, joiden perusteella osake on otettu yhtiön hallintaan sekä vastikkeita, jotka ovat erääntyneet hallintaanottoa koskevan päätöksen tekemisen jälkeen.

Yhtiön ei tarvitse uusia hallintaanottoilmoitusta ensimmäisen hallintaanottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa käytössä.

Hallintaanotto päättyy, kun osakkeenomistaja on suorittanut maksamattomat vastikkeet korkoineen ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, mikäli yhtiö ei ole tätä ennen sopinut kolmannen kanssa hallintaanotetun lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle. Jos yhtiö on sopinut kolmannen kanssa hallintaanotetun lomahuoneiston vuokrauksesta osakkeen osoittaman hallintajakson ajalle ennen kuin osakkeenomistaja on edellä tarkoitettulla tavalla suorittanut maksamattomat vastikkeet ja ilmoittanut kirjallisesti yhtiölle vastikkeiden suorituksesta, hallintaanotto päättyy vasta vuokrauksen jälkeen.

16§ Uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulaiminlyönnistä  
Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista. Jos osake siirryy uudelle omistajalle sen jälkeen, kun päätös Lomahuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on yhtiöjärjestyksen kohdan 15 mukaisesti tehty, uusi omistaja saa osakkeella hallittavan käyttöoikeuden maksettuaan ne erääntyneet erät, joihin käyttöoikeuden vuokrauksesta saatavaa vuokratuloa yhtiöjärjestyksen mukaan käytetään. Jos kyseinen käyttöoikeus tai sen osa on kuitenkin vuokrattu, vuokraoikeus sitoo myös uutta omistajaa, ellei vuokralaisen siirto toiseen yhtiön huoneistoon ole kohtuudella suoritettavissa ilman kuluja yhtiölle.

Tilanteessa, jossa osakkeen osoittamaa käyttöoikeutta ei ole pidätetty yhtiölle vastikerästien kattamiseksi, on uuden omistajan vastuu edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta rajattu yhtiöjärjestyksen kohtien 10-12 mukaisiin vastikkeisiin, jotka koskevat enintään edellistä viittä (5) kuukautta riippumatta siitä, mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso. Uusi omistaja ei vastaa mahdollisista tätä ennen kertyneistä vastikerästeistä.

#### 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 paikalta. 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 tai hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

#### 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. toukokuuta ja päättyy 30. huhtikuuta. 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 lokakuun loppuun mennessä. Yhtiökokous voidaan järjestää yhtiön kotipaikan lisäksi Helsingissä tai Tampereella.

Hallitus voi päättää, että osakkeenomistaja voi käyttää päätösvaltaansa tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana tai että yhtiökokoukseen saa osallistua lisäksi postin tai taikka tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla ennen yhtiökokousta tai kokouksen aikana.

Hallitus voi myös päättää, että yhtiökokous järjestetään ilman kokouspaikkaa siten, että osakkeenomistajat käyttävät täysimääräisesti päätösvaltaansa ajantasaisesti tietoliikenneyhteyden ja teknisen apuvälineen avulla kokouksen aikana.

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 että ylimääräiseen yhtiökokoukseen ja muut tiedoksiannot annetaan aikaisintaan kaksi kuukautta ja viimeistään viikkoa ennen kokousta julkaisemalla kutsu isännöinti-yhtiön verkkosivuilla tai lähettämällä vastaavalla aikamääreellä osakkeenomistajille kirjallinen kutsu postitse tai sähköpostitse heidän osakasluetteloon merkittyihin tai muutoin yhtiölle tätä tarkoitusta varten ilmoitettuun osoitteeseen.

#### 24§ Äänestäminen 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

Tähän yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia.

#### 26 § Järjestyssäännöt ja muut ohjeistukset

Hallituksella on oikeus laatia järjestyssäännöt ja/tai muu vastaava ohjeistus, joita osakkaat ja huoneistossa asuvat ovat velvollisia noudattamaan.

#### KIINTEISTÖ OY HC VILLAS SAIMAA PEARL 1, VIIKKOLIITE, B-OSAKKEET

Liitteestä selviää vuoden aikana käytössä olevat viikot. Taulukossa osake 1-6:llä tarkoitetaan B-sarjan osakehuoneiston viimeistä numeroa (pisteen jälkeen). Näin ollen esimerkiksi huoneiston 7204.1 käyttöön oikeuttavien osakkeiden omistajalla on vuonna 2015 käytössään viikot 1, 7, 13, 19, 25, 31, 37, 43 ja 49 ja huoneiston 7204.2 puolestaan 2, 8, 14, 20, 26, 32, 38, 44 ja 50. Vaikka oheisessa liitteessä esitetään käyttöoikeus vuoden 2015 alusta alkaen, käyttöoikeus tulee voimaan kuitenkin vasta siitä alkaen kuin rakennus on valmis käyttöönotettavaksi.

Viikkotaulukko

Vuosi 2015

osake 1.    osake 2.    osake 3.    osake 4.    osake 5.    osake 6.

1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48
49	50	51	52		

## Vuosi 2016

osake 1.	osake 2.	osake 3.	osake 4.	osake 5.	osake 6.
				1	2
3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31	32
33	34	35	36	37	38
39	40	41	42	43	44
45	46	47	48	49	50
51	52				

## Vuosi 2017

osake 1.	osake 2.	osake 3.	osake 4.	osake 5.	osake 6.
		1	2	3	4
5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28
29	30	31	32	33	34
35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46
47	48	49	50	51	52

