

# YHTEISÖSÄÄNNÖT

Y-tunnus: 2419608-7

Yritys: Kiinteistö Oy Anttilankaari 2

Sisältö:

Voimassaolevat yhteisösäännöt: 16.03.2020 09:56:03

A

2691 - 8818



## YHTIÖJÄRJESTYS

## 1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Anttilankaari 2 ja kotipaikka Lappeenranta.

## 2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on hallita vuokrasopimuksen nojalla Lappeenrannan kaupungin Rauhan kylässä K271T5 -nimistä kiinteistöä (kiinteistötunnus 405-563-11-93) osoitteessa Anttilankaari 4, Lappeenranta, sekä omistaa ja hallita sillä sijaitsevia rakennuksia, rakennelmia, koneita ja laitteita sekä omistaa ja hallita viikko-osakkeita. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön lomahuoneistoa.

## 3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa. Yhtiön osakkeiden lukumäärä on seitsemänsataakaksikymmentä (720) kappaletta.

## 4 § Osakkeet

Yhtiössä voi olla sekä A- että 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, yhtiö on velvollinen omistajan pyynnöstä muuttamaan kyseisen asunnon B- osakkeet A-osakkeiksi ja yhtiöjärjestyksestä muutetaan vastaavasti.

## 5 § Huoneistoselostus

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita lomahuoneistoja seuraavasti:

## A-sarjan osakkeet:

A2	68	3 huonetta, keittiö,	61 - 120	60
		saunaosasto, parveke		
A3	68	3 huonetta, keittiö,	121 - 180	60
		saunaosasto, parveke		
A6	68	3 huonetta, keittiö,	301 - 360	60
		saunaosasto, parveke		
A11	68	3 huonetta, keittiö,	601 - 660	60
		saunaosasto, parveke		

## B-sarjan osakkeet:

Huoneisto	Pinta-	Tyyppi	Osakeluku	Osakemäärä
ala				
A1.1	68	3 huonetta, keittiö,	1 - 10	10

saunaosasto, parveke					
A1.2	68	3 huonetta,	keittiö,	11 - 20	10
saunaosasto, parveke					
A1.3	68	3 huonetta,	keittiö,	21 - 30	10
saunaosasto, parveke					
A1.4	68	3 huonetta,	keittiö,	31 - 40	10
saunaosasto, parveke					
A1.5	68	3 huonetta,	keittiö,	41 - 50	10
saunaosasto, parveke					
A1.6	68	3 huonetta,	keittiö,	51 - 60	10
saunaosasto, parveke					
A4.1	68	3 huonetta,	keittiö,	181 - 190	10
saunaosasto, parveke					
A4.2	68	3 huonetta,	keittiö,	191 - 200	10
saunaosasto, parveke					
A4.3	68	3 huonetta,	keittiö,	201 - 210	10
saunaosasto, parveke					
A4.4	68	3 huonetta,	keittiö,	211 - 220	10
saunaosasto, parveke					
A4.5	68	3 huonetta,	keittiö,	221 - 230	10
saunaosasto, parveke					
A4.6	68	3 huonetta,	keittiö,	231 - 240	10
saunaosasto, parveke					
A5.1	68	3 huonetta,	keittiö,	241 - 250	10
saunaosasto, parveke					
A5.2	68	3 huonetta,	keittiö,	251 - 260	10
saunaosasto, parveke					
A5.3	68	3 huonetta,	keittiö,	261 - 270	10
saunaosasto, parveke					
A5.4	68	3 huonetta,	keittiö,	271 - 280	10
saunaosasto, parveke					
A5.5	68	3 huonetta,	keittiö,	281 - 290	10
saunaosasto, parveke					
A5.6	68	3 huonetta,	keittiö,	291 - 300	10
saunaosasto, parveke					
A7.1	68	3 huonetta,	keittiö,	361 - 370	10
saunaosasto, parveke					
A7.2	68	3 huonetta,	keittiö,	371 - 380	10
saunaosasto, parveke					
A7.3	68	3 huonetta,	keittiö,	381 - 390	10
saunaosasto, parveke					
A7.4	68	3 huonetta,	keittiö,	391 - 400	10
saunaosasto, parveke					
A7.5	68	3 huonetta,	keittiö,	401 - 410	10
saunaosasto, parveke					
A7.6	68	3 huonetta,	keittiö,	411 - 420	10
saunaosasto, parveke					
A8.1	68	3 huonetta,	keittiö,	421 - 430	10
saunaosasto, parveke					
A8.2	68	3 huonetta,	keittiö,	431 - 440	10
saunaosasto, parveke					
A8.3	68	3 huonetta,	keittiö,	441 - 450	10
saunaosasto, parveke					
A8.4	68	3 huonetta,	keittiö,	451 - 460	10
saunaosasto, parveke					
A8.5	68	3 huonetta,	keittiö,	461 - 470	10



saunaosasto, parveke					
A8.6	68	3 huonetta,	keittiö,	471 - 480	10
saunaosasto, parveke					
A9.1	68	3 huonetta,	keittiö,	481 - 490	10
saunaosasto, parveke					
A9.2	68	3 huonetta,	keittiö,	491 - 500	10
saunaosasto, parveke					
A9.3	68	3 huonetta,	keittiö,	501 - 510	10
saunaosasto, parveke					
A9.4	68	3 huonetta,	keittiö,	511 - 520	10
saunaosasto, parveke					
A9.5	68	3 huonetta,	keittiö,	521 - 530	10
saunaosasto, parveke					
A9.6	68	3 huonetta,	keittiö,	531 - 540	10
saunaosasto, parveke					
A10.1	68	3 huonetta,	keittiö,	541 - 550	10
saunaosasto, parveke					
A10.2	68	3 huonetta,	keittiö,	551 - 560	10
saunaosasto, parveke					
A10.3	68	3 huonetta,	keittiö,	561 - 570	10
saunaosasto, parveke					
A10.4	68	3 huonetta,	keittiö,	571 - 580	10
saunaosasto, parveke					
A10.5	68	3 huonetta,	keittiö,	581 - 590	10
saunaosasto, parveke					
A10.6	68	3 huonetta,	keittiö,	591 - 600	10
saunaosasto, parveke					
A12.1	68	3 huonetta,	keittiö,	661 - 670	10
saunaosasto, parveke					
A12.2	68	3 huonetta,	keittiö,	671 - 680	10
saunaosasto, parveke					
A12.3	68	3 huonetta,	keittiö,	681 - 690	10
saunaosasto, parveke					
A12.4	68	3 huonetta,	keittiö,	691 - 700	10
saunaosasto, parveke					
A12.5	68	3 huonetta,	keittiö,	701 - 710	10
saunaosasto, parveke					
A12.6	68	3 huonetta,	keittiö,	711 - 720	10
saunaosasto, parveke					

Yhteensä 480 B-osaketta ja 240 A-osaketta

#### 6 § Operaattorisopimus

Kiinteistöyhtiön hallitus valitsee kiinteistöyhtiölle operaattoriyhtiön, joka erillisen sopimuksen mukaisesti vuokraa lomahuoneistot osakkeenomistajilta majoitustoimintaa varten, ja vastaa huoneistojen hallinnoinnista ja ylläpidosta.

Yhtiökokouksen on hyväksyttävä operaattorisopimus ja valittu operaattoriyhtiö.

Jokainen osakkeenomistaja tekee operaattorisopimuksen ja sitoutuu noudattamaan sen ehtoja.

Lomahuoneiston vuokraaminen osakkeenomistajan toimesta muulle kuin operaattoriyhtiölle on kielletty. Osakkeenomistaja voi



luovuttaa vastikkeetta huoneiston käytön omankäyttönsä sisällä kolmannelle osapuolelle.

#### 7 § Omakäyttö

Omistajan on ilmoitettava operaattori- yhtiölle omakäyttönsä ajankohdat viimeistään yksi (1) kuukausi ennen kunkin kauden alkua. Mikäli osakkeenomistaja ei ilmoita omakäytön ajankohtaa määräaikaan mennessä, Operaattoriyhtiö on oikeutettu käyttämään vuokraustoimintaan osakkeenomistajan huoneistoa kokonaan määräaikaa seuraavan kauden aikana. Operaattoriyhtiö voi luovuttaa osakkeenomistajille lomahuoneistoja omakäytön ulkopuolella ajankohtina, jolloin loma-huoneistojen käyttö vuokraustoiminnassa ei toteudu tai on epätodennäköistä.

#### 8 § 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.

#### 9 § B-osakkeiden käyttöoikeus

B-osakkeen omistajilla on käyttöoikeus huoneistoluettelon mukaiseen huoneistoon joka kuudes viikko. B-osakkeiden käyttö määräytyy yhtiöjärjestyksen liitteenä olevan kiertävän viikkokalenterin mukaisesti. Käyttöoikeus alkaa edeltävän viikon perjantaina klo 18 ja päättyy seuraavana perjantaina klo 11. Hallitus voi tarvittaessa päättää edellä mainittujen määräaikojen väliaikaisesta muutoksesta esim. huoneistojen tai kiinteistön huolto- ja siivoustyön niin vaatiessa.

B-osakkeiden osalta viikko 53 kuuluu kiinteistöosakeyhtiön hallintaan ja se liitetään aina vuokraustoimintaan. Vuokratuotto jaetaan osakkaiden kesken 8 §:n mukaisesti.

#### 10 § Yhtiövastike

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

Osakkeiden yhtiövastikkeella katetaan yhtiön kiinteistöjen käytöstä ja ylläpidosta, sekä mahdollisesta peruskorjaamisesta aiheutuvat kulut, vesi- ja sähköt, vakuutusmaksut, kiinteistövero, jätehuoltokustannukset, ja huoneiston irtaimiston korjaamisesta ja uusimisesta aiheutuvat kulut, tietoliikennekulut, piha-alueen huoltokulut sekä hallinnolliset kulut osake määrän mukaisesti.

#### 11 § 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 oikeutetut maksamaan yhtiölle osakkeisiin kohdistuvan osuutensa yhtiön lainoista. Kerralla vastaanotettavan lainaosuussuorituksen suuruuden ja ajankohdan päättää hallitus.

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 § Arvonlisävero ja -vastike

Arvonlisäveron vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon heti kaupantekohetkellä alennuksena huoneiston myyntihinnassa.

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 arvonlisäverollisissa 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 ähennettävää veroa palauteta osakkeenomistajalle.

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 kulloinenkin osakkeiden myöhempi haltija velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonlisäverovastiketta, jolla katetaan jälkilaskelman perusteella ilmenevä mahdollinen laskennallinen alijäämä edellisilta 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.

Tämä 12 § koskee vain a-osakkeita.

### 13 § Huoneistojen kunnossapito

Huoneistojen kunnossapidosta ja kunnossapidon toimista sovitaan kiinteistöyhtiön tekemässä huoltosopimuksessa ja osakkeenomistajan ja operaattoriyhtiön välisessä operaattorisopimuksessa.

Lomahuoneistojen perusvarustus ja perusirtaimisto ovat kiinteistöyhtiön 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.

### 14 § Lomahuoneiston yhtiön haltuun ottaminen

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



## 15 § Hallitus

Yhtiön asioita, jotka eivät kuulu yhtiökokouksissa 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.

## 16 § 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.

## 17 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin.

## 18 § 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.

## 19 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi alkaa 1.10. ja päättyy 30. syyskuuta. Tilinpäätös edelliseltä tilikaudelta tulee olla valmiina kuukautta ennen varsinaista yhtiökokousta. Tilintarkastajien on toimitettava tilintarkastuskertomus hallitukselle ennen varsinaista yhtiökokousta.

## 20 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain hallituksen määräämänä päivänä kesäkuun 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
- käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat

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

#### 21 § 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.

#### 22 § Äänestäminen yhtiökokouksessa

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yksi ääni osaketta kohden. Poissa olevalla osakkeenomistajalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Yhtiöjärjestyksen muuttaminen pykälien 6, 7 ja 8 osalta edellytetään yksimielistä päätöstä.

#### 23 § Muut asiat

Yhtiöön ei sovelleta asunto-osakeyhtiölakia.

### KIINTEISTÖ OY ANTTILANKAARI 2, 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 B1.1 käyttöön oikeuttavien osakkeiden omistajalla on vuonna 2012 käytössään viikot 1, 7, 13, 19, 25, 31, 37, 43 ja 49 huoneiston B1.2 puolestaan 2, 8, 14, 20, 26, 32, 38, 44 ja 50.

Viikkoliitettä seurataan siitä hetkestä alkaen kun rakennus on valmistunut ja huoneistot on otettu käyttöön.

Viikkojen kiertorytmi palautuu alkuun kolmen vuoden välein. Näin ollen vuodelle 2012 esitettyä kiertoa seurataan vuosina 2015, 2018 jne.

#### VIIKKOTAULUKKO

osake 1 viikot	osake 2 viikot	osake 3 viikot	osake 4 viikot	osake 5 viikot	osake 6 viikot
Vuosi 2012					
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		

## A Vuosi 2013

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 2014

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

