

## Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy Vuokatti Suites.

2 § Yhtiön kotipaikka on Sotkamo.

3 § Yhtiön toimiala

Yhtiön hallitsemien rakennusten ja kiinteistöjen sijainti ja hallintaperuste:

Kiinteistötunnus: 76540100010230  
 Nimi: SUVILAHTI  
 Kiinteistön hallintaperuste: omistus  
 Lisätieto: M604

Kiinteistötunnus: 76540100010345  
 Nimi: Suites  
 Kiinteistön hallintaperuste: omistus  
 Lisätieto: M601

4 § Huoneistoselitelmä

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita huoneistoja ja muita tiloja yhtiön rakennuksissa sekä autopaikkoja seuraavasti:

### Suite 3

Osoite: Suvikkaantie 8, Sotkamo

#### Suite 3, Suvikkaantie 8, Sotkamo huoneistot:

Nro	Huoneisto- tyyppi	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
30	3H+KT+MS	58,00 m <sup>2</sup>	1-580	580	Lomahuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
31	3H+KT+MS	58,00 m <sup>2</sup>	581-1160	580	Lomahuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
32	3H+KT+MS	58,00 m <sup>2</sup>	1161- 1740	580	Lomahuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
33	2H+MT+KT+MS	50,00 m <sup>2</sup>	1741- 2240	500	Lomahuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
34	2H+MT+KT+MS	50,00 m <sup>2</sup>	2241- 2740	500	Lomahuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
35	2H+MT+KT+MS	50,00 m <sup>2</sup>	2741- 3240	500	Lomahuoneisto
Krs. 4, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					

36	3H+KT+MS	58,00 m <sup>2</sup>	3241- 3820	580	Lomahuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Asuinala					
37	3H+KT+MS	58,00 m <sup>2</sup>	3821- 4400	580	Lomahuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
38	3H+KT+MS	58,00 m <sup>2</sup>	4401- 4980	580	Lomahuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
39	2H+MT+KT+MS	50,00 m <sup>2</sup>	4981- 5480	500	Lomahuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
40	2H+MT+KT+MS	50,00 m <sup>2</sup>	5481- 5980	500	Lomahuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
41	2H+MT+KT+MS	50,00 m <sup>2</sup>	5981- 6480	500	Lomahuoneisto
Krs. 3, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
42	3H+KT+MS	58,00 m <sup>2</sup>	6481- 7060	580	Lomahuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
43	3H+KT+MS	58,00 m <sup>2</sup>	7061- 7640	580	Lomahuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Asuinala					
44	3H+KT+MS	58,00 m <sup>2</sup>	7641- 8220	580	Lomahuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
45	2H+MT+KT+MS	50,00 m <sup>2</sup>	8221- 8720	500	Lomahuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
46	2H+MT+KT+MS	50,00 m <sup>2</sup>	8721- 9220	500	Lomahuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
47	2H+MT+KT+MS	50,00 m <sup>2</sup>	9221- 9720	500	Lomahuoneisto
Krs. 2, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					

48	3H+KT+MS	58,00 m <sup>2</sup>	9721- 10300	580	Lomahuoneisto
Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
49	3H+KT+MS	58,00 m <sup>2</sup>	10301- 10880	580	Lomahuoneisto
Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
50	3H+KT+MS	58,00 m <sup>2</sup>	10881- 11460	580	Lomahuoneisto
Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
51	2H+MT+KT+MS	50,00 m <sup>2</sup>	11461- 11960	500	Lomahuoneisto
Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					
52	2H+MT+KT+MS	50,00 m <sup>2</sup>	11961- 12460	500	Lomahuoneisto
Krs. 1, Pinta-alan tyyppi: Huoneistoala					

**Suite 3 muut tilat:**

Nro	Pinta-ala	Osakkeet	Lkm	Käyttötarkoitus
53	50,00 m <sup>2</sup>			väestönsuoja, kellarikomero

5 § Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin ja hallituksen jäsenet kaksi yhdessä.

**6 § Rahastot**

Yhtiökokouksen päätöksellä voidaan perustaa rakennusrahasto ja muita rahastoja.

**7 § Hallitus**

Yhtiöllä on hallitus, jonka tehtävänä on huolehtia yhtiön hallinnosta sekä kiinteistön ja rakennuksen pidon ja muun toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä.

Hallitus vastaa siitä, että yhtiön kirjanpidon ja varainhoidon valvonta on asianmukaisesti järjestetty.

Yhtiökokous valitsee hallitukseen vähintään kolme (3) tai enintään viisi (5) jäsentä.

Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu tämän kutsusta niin usein, kuin joku hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja katsoo tarpeelliseksi.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on saapuvilla.

**8 § Toimitusjohtaja**

Yhtiöllä voi olla toimitusjohtaja, joka hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtajan

valitsee hallitus.

#### 9 § Tilikausi

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

#### 10 § Tilintarkastajat

Yhtiöllä on yksi (1) varsinainen tilintarkastaja ja yksi (1) varatilintarkastaja. Mikäli varsinaiseksi tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Tilintarkastajien toimikausi on tilikausi ja tilintarkastajan tehtävä päättyy ensimmäisen valintaa seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

#### 11 § Yhtiökokouskutsu

Kirjallinen kokouskutsu toimitetaan jokaiselle osakkeenomistajalle, jonka postiosoite on yhtiön tiedossa tai joka on ilmoittanut yhtiölle sähköpostiosoitteensa tai muun tietoliikenneyhteyden kutsun toimittamista varten.

Kokouskutsut on toimitettava aikaisintaan kahta kuukautta ja viimeistään kahta viikkoa ennen yhtiökokousta.

#### 12 § Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä hallituksen määräämänä päivänä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Kokouksessa on esitettävä:

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman ja taseen sekä toimintakertomuksen
2. tilintarkastuskertomus
3. hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen ja yhtiövastikkeeseen
4. hallituksen kirjallinen selvitys yhtiössä suoritetuista huomattavista kunnossapito- ja muutostöistä ja niiden tekoajankohdat mukaan lukien selvitys rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisista korjaus- ja huoltotoimenpiteistä ja tarkastuksista

päätettävä:

5. tilinpäätöksen vahvistamisesta
6. vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
7. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto antaa aihetta
8. vahvistettava talousarvio ja samalla määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus
9. päätettävä hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkioista

valittava:

10. valittava hallituksen jäsenet
11. valittava tilintarkastaja ja varatilintarkastaja sekä käsiteltävä muut kokouskutsussa mainitut asiat. Jos osakkeenomistaja haluaa esittää tietyn asian yhtiökokouksen käsiteltäväksi, on siitä ilmoitettava hallitukselle niin aikaisin, että se voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

#### 13 § Äänestäminen yhtiökokouksessa

Osakkeen omistajalle on yhtä monta ääntä kuin osaketta.

Osakkeenomistaja voi valtuuttaa asiamiehen käyttämään äänivaltaansa

yhtiökokouksessa.

#### 14 § Hoitovastike

Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista suoritettavan hoitovastikkeen. Hoitovastikkeella katetaan yhtiön kiinteistön ja rakennuksen käytöstä ja kunnossapidosta ja yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä yhtiölle kuuluvista muista velvoitteista aiheutuneet menot.

Hoitovastikkeen suuruuden perusteena käytetään edellä 4 §:ssä mainittujen huoneistojen pinta-aloja.

Ellei tästä tai 4 §:stä muuta johdu, on hoitovastike määrättävä kultakin huoneistoneliömetriltä samansuuruiseksi

Muut korvaukset ja maksut

Sähkö, vesi ja jätehuolto sisältyvät hoitovastikkeeseen. Jokaisessa huoneistossa on tv-, puhelin- ja internetkaapelointi sekä korttilukko. Liittymien vuotuiset ylläpitokustannukset sisältyvät hoitovastikkeella katettaviin kustannuksiin.

Mikäli jonkin huoneiston käytöstä aiheutuu ongelmajätettä tai poikkeuksellisen paljon jätettä esim. runsaasti pakkausjätettä, on ko. huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen huolehtimaan ko. jätteistä itse tai korvaamaan yhtiölle niistä aiheutuvat kustannukset.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneistoissa ja osakashallinnassa olevissa tiloissa sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi.

#### 15 § Rahoitusvastike

Rahoitusvastikkeella katetaan yhtiön kulut ja maksut, jotka aiheutuvat yhtiön rakennuksen ostosta tai muista pitkäaikaisista luotoista, jotka on otettu laajuudeltaan tai kustannuksiltaan rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta tai perusparantamista varten ja niitä vastaavien lainojen lyhennyksistä, koroista ja kaikista luotto- ja niiden hoitokustannuksista. Rahoitusvastikkeen maksuperuste on yhtiöjärjestyksen 4 §:ssä määritelty huoneistojen pinta-ala niiden osakkeiden osalta, joista on yhtiölainaosuutta jäljellä.

#### 16 § Arvonlisäverovastike

Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan arvonlisäverovastiketta.

Arvonlisäverovelvolliseksi hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan nimenomaisen suostumuksen. Yhtiökokous määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.

Yhtiössä peritään kutakin vastiketta vastaava oma arvonlisäverovastike.

Arvonlisäverovastiketta määrättäessä otetaan huomioon vähennyksenä yhtiön arvioiduista arvonlisäverollisista ostoista verolliseksi haettujen

huoneistojen vastikeperusteiden mukainen osuus, jonka yhtiö hakeutumisensa jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.

Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonlisäverovastikkeita, jotka liittyvät hänen muutoin maksamiinsa vastikkeisiin.

Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisävastiketta määrättäessä.

Arvonlisäverovastikkeen maksuajan ja -tavan päättää yhtiön hallitus.

#### 17 § Osuudet yhtiön lainoista

Osakkeenomistaja on oikeutettu suorittamaan yhtiölle huoneistojen pinta-alan perusteella määräytyvän osuutensa yhtiön pitkäaikaisista lainoista. Yhtiön hallitus on oikeutettu päättämään yhtiön vastaanottaman osakkeisiin kohdistuvan lainaerän suuruuden ja suoritusajan.

Yhtiö on velvollinen ilman aiheetonta viivytystä suorittamaan osakkeenomistajalta saamansa suorituksen lainantajalle.

Osakkeenomistajan suorittaman lainaerän maksun on katettava osakkeisiin kohdistuvan lainaerän lisäksi sen korot ja kaikki lainan hoitamisesta ja lainaehtojen muuttamisesta yhtiölle mahdollisesti aiheutuneet kulut.

Mikäli osakkeenomistajan suoritus ei kata edellä mainittuja kuluja, osakkeenomistaja on velvollinen suorittamaan yhtiölle sellaiset kulut.

Useiden osakkeenomistajien suorittaessa osakkeisiinsa kohdistuvan lainaosuuden samanaikaisesti, kulut jaetaan kaikkien suorittajien kesken.

#### 18 § Huoneiston haltuunotto

Huoneiston haltuunotossa sovelletaan voimassa olevan asunto-osakeyhtiölain säännöksiä. Yhtiökokouksen päätöstä koskevaan moitteeseen sovelletaan kuitenkin osakeyhtiölain 21 luvun 1 §:ää.

#### 19 § Lain soveltaminen

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölain määräyksiä yhtiöjärjestyksen 18 §:ää lukuunottamatta.