

Kiinteistö Oy SkiStar Levi
- NIMISEN YHTIÖN YHTIÖJÄRJESTYS

- 1§ Yhtiön toiminimi on Kiinteistö Oy SkiStar Levi ja kotipaikka on Kittilä.
- 2§ Yhtiön toimialana on Kittilän kunnan Sirkan kylässä asemakaava-alueella olevan korttelin numero 46, kohdistuvan vuokraoikeutensa perusteella hallita hallinnanjakosopimuksen mukaisesti noin 1/3 osaa tontista numero 2 ja noin 1/4 osaa tontista numero 3 sekä omistaa ja hallita hallinnanjakosopimuksen mukaisesti tonteilla olevia rakennuksia. Yhtiön omistamissa rakennuksissa huoneistot on varattu osakkeenomistajille loma-asunnoiksi.
- 3§ Yhtiön osakepääoma on kahdeksantuhattaneljäsataneljäkymmentäkahdeksan (8448) euroa jaettuna kahdeksaansataankahteenkymmeneen (824) osakkeeseen.
- Osakekirjat painetaan asunto-osakeyhtiön osakekirjojen painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa.
- Yhtiöllä voi olla uudisrakennusten rakentamista ja myöhempää peruskorjausta sekä myös muita tarkoituksia varten rahastoja.
- 4§ Yhtiö omistaa tontille rakennettavat rakennukset, joissa olevien huoneistojen hallintaan yhtiön osakkeet oikeuttavat seuraavasti:

Huoneiston numero		Pinta-ala m ²	Osakkeiden lukumäärä	Osakkeiden numerot
101	Hotellihuone + pesuhuone	24,0	12	1 - 12
102	Hotellihuone + pesuhuone	24,0	12	13 - 24
103	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	25 - 38
104	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	39 - 52
105	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	53 - 66
LH 1	Liiketila	53,0	27	67 - 93
201	Hotellihuone + pesuhuone	24,0	12	94 - 105
202	Hotellihuone + pesuhuone	24,0	12	106 - 117
203	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	118 - 131
204	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	132 - 145
205	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	146 - 159
206	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	160 - 173
207	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	174 - 187
208	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	188 - 201
209	Tupakeittiö + alkovi + pesuhuone + sauna	43,5	22	202 - 223
210	Tupakeittiö + alkovi + pesuhuone + sauna	43,5	22	224 - 245
211	Tupakeittiö + 2mh + ph + sauna + parveke	53,0	27	246 - 272
212	Tupakeittiö + 2mh + ph + sauna + parveke	54,0	27	273 - 299
213	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	300 - 313

214	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	314 - 327
215	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	328 - 341
216	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	342 - 355
217	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	356 - 369
218	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	370 - 383
219	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	384 - 397
220	Hotellihuone + pesuhuone	24,0	12	398 - 409
221	Hotellihuone + pesuhuone	24,0	12	410 - 421
301	Hotellihuone + pesuhuone	24,0	12	422 - 433
302	Hotellihuone + pesuhuone	24,0	12	434 - 445
303	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	446 - 459
304	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	460 - 473
305	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	474 - 487
306	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	488 - 501
307	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	502 - 515
308	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	516 - 529
309	Tupakeittiö + alkovi + pesuhuone + sauna	43,5	22	530 - 551
310	Tupakeittiö + alkovi + pesuhuone + sauna	43,5	22	552 - 573
311	Tupakeittiö + 2mh + ph + sauna + parveke	53,0	27	574 - 600
312	Tupakeittiö + 2mh + ph + sauna + parveke	53,0	27	601 - 627
313	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	628 - 641
314	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	642 - 655
315	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	656 - 669
316	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	670 - 683
317	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	684 - 697
318	Hotellihuone + pesuhuone	26,0	13	698 - 710
319	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	711 - 724
320	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	725 - 738
321	Hotellihuone + pesuhuone + sauna	28,5	14	739 - 752
322	Hotellihuone + pesuhuone	24,0	12	753 - 764
323	Hotellihuone + pesuhuone	24,0	12	765 - 776
AP 1	Autohallipaikka		3	777 - 779
AP 2	Autohallipaikka		3	780 - 782
AP 3	Autohallipaikka		3	783 - 785
AP 4	Autohallipaikka		3	786 - 788
AP 5	Autohallipaikka		3	789 - 791
AP 6	Autohallipaikka		3	792 - 794
AP 7	Autohallipaikka		3	795 - 797
AP 8	Autohallipaikka		3	798 - 800
AP 9	Autohallipaikka		3	801 - 803
AP 10	Autohallipaikka		3	804 - 806
AP 11	Autohallipaikka		3	807 - 809
AP 12	Autohallipaikka		3	810 - 812
AP 13	Autohallipaikka		3	813 - 815
AP 14	Autohallipaikka		3	816 - 818
AP 15	Autohallipaikka		3	819 - 821
AP 16	Autohallipaikka		3	822 - 824

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät kellarikerroksessa sijaitsevat väestönsuoja-, talopesula-, huolto- ja tekniset tilat noin 149,5 m². Väestönsuojasta on varattu irtaimistovarasto kullekin huoneistolle.

- 5§ Yhtiökokous määrää osakkeenomistajien hallitsemistaan huoneistoista yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden, joka jakautuu hoito-, tonttivuokra-, rahoitus ja arvonlisäverovastikkeeseen, käyttäen perusteena edellä 4§:ssä mainittuja huoneistojen pinta-alojen suhdetta ja vastike on määrättävä kultakin neliömetriltä samansuuruiseksi. Kuitenkin autohallipaikkojen osalta kunkin paikan hoito-, rahoitus- ja arvonlisäverovastikkeiden määräytymisen perusteena käytetään neliömäärää 12. Lisäksi autohallipaikat eivät osallistu tontinvuokravastikkeen maksuun eivätkä rahoitusvastikkeen maksuun, mikäli rahoitusvastike kohdistuu taloyhtiön hallitseman tontin lunastukseen.

Omistajat vastaavat huoneiston sähkö- ja vesikulusta huoneistokohtaisen mittauksen perusteella, kun huoneistoon on asennettu vastaavat mittauslaitteet.

Vastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

- 6§ Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle huoneistojen pinta-alojen mukaan laskettavan osuuden yhtiön rakennusaikaisista ja muista sellaisista pitkäaikaisista lainoista, jotka on otettu laajuudeltaan ja kustannuksiltaan rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta tai perusparantamista varten.

Lainaosuuden suoritusten tulee tapahtua hallituksen määrääminä aikoina. Hallitus määrää kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajilta vastaanotetut lainaosuussuoritukset yhtiön on viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksena kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainaosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi siitä menevä korko ja mahdolliset indeksiehdoista aiheutuneet pääomanlisäykset laskettuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiön osuussuorituksella lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiölainoja osuussuorituksella lyhennettäessä joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutenaan ja muina maksuina suorittanut, osakkeenomistajan on korvattava yhtiölle tästä aiheutunut lisämeno.

Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta perittävä vastike lasketaan vastaamaan hänen osuuttaan yhtiön kaikista muista paitsi edellä ensimmäisessä momentissa mainituista lainoista aiheutuneista menoista.

- 7§ Osakkeenomistaja, jonka hallitseman huoneiston osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi, on velvollinen maksamaan arvonlisäverovastiketta. Hakeutuminen edellyttää kunkin huoneiston osalta sen hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan suostumusta.

Yhtiökokous määrää arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden huoneistojen tämän yhtiöjärjestyksen 4 §:ssä mainittujen pinta-alojen mukaista vastikeperustetta seuraavasti:

- 1) Arvonlisäverovastikkeella katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset, kuten tilitettävä vero ja sen laskentakustannukset.
- 2) Arvonlisäverovastiketta määrättäessä huomioidaan vähennyksenä yhtiön ostoista niiden huoneistojen 4 §:ssä mainittujen pinta-alojen vastikeperusteen mukainen osuus, joiden osalta yhtiö on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi ja jonka osuuden yhtiö hakeutumisen jälkeen voi vähentää omassa arvonlisäverotilityksessään.
- 3) Arvioon perustuva laskelma tarkistetaan vuosittain jälkilaskennalla ja yli- tai alijäämä otetaan huomioon seuraavan vuoden arvonlisäverovastiketta määrättäessä.

Jos osakkeenomistajia, jotka ovat velvollisia tämän pykälän mukaan maksamaan arvonlisäverovastiketta, on useita, lasketaan arvonlisäverovastike näiden kesken käyttäen perusteena verovelvolliseksi hakeutuneiden huoneistojen osalta 4 §:ssä mainittujen pinta-alojen mukaista vastikeperustetta.

Arvonlisäverovastikkeen maksuajan ja -tavan määrää yhtiön hallitus.

Jos yhtiö joutuu palauttamaan jo tekemiään vähennyksiä, lasketaan tästä aiheutuneet kustannukset palautuksen aiheuttaneen huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan arvonlisäverovastikkeeseen.

Mikäli huoneiston osalta arvonlisäverovelvollisuus lakkaa, on huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistaja velvollinen suorittamaan mahdollisen laskennallisen alijäämän myöhemmin tehtävän jälkilaskelman perusteella.

Mikäli joku osakas luovuttaa omistamansa huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet, eikä luovutuksensaaja harjoita arvonlisäveroverollista toimintaa tai sillä muutoin ei ole vähennysoikeutta arvonlisäverolain säännösten mukaan, tulee myyjän palauttaa Kiinteistö Oy SkiStar Levi -yhtiölle saamansa arvonlisäveropalautus rakentamiskustannuksista ALV 33 §:n mukaan.

8§ Yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu kolmesta viiteen hallituksen jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

9§ Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja kokoontuu puheenjohtajan kutsusta niin usein kuin yhtiön asiat sitä vaativat.

Hallitus on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet sen jäsenistä on saapuvilla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänten jakautuessa tasan, ratkaisee puheenjohtajan mielipide.

Kokouksissa on pidettävä pöytäkirjaa, joka on kaikkien läsnä olleiden allekirjoitettava.

10§ Yhtiöllä voi olla isännöitsijä, jonka ottaa ja erottaa hallitus. Isännöitsijän velvollisuutena on yhtiökokouksen ja hallituksen päätösten sekä hallituksen antamien ohjeiden

mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa. Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää yhtiön hallitus.

11§ Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin, kaksi hallituksen jäsentä yhdessä tai hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt per procuram.

12§ Yhtiöllä on yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvitse valita. Tilintarkastajat valitaan toistaiseksi.

13§ Yhtiön tilikausi on 1.7–30.6.

14§ Varsinainen yhtiökokous tulee pitää kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Ylimääräinen yhtiökokous pidetään, kun hallitus niin päättää tai se lain mukaan on pidettävä.

15§ Kutsu sekä varsinaiseen että ylimääräiseen yhtiökokoukseen annetaan aikaisintaan neljä viikkoa ja viimeistään kahta viikkoa ennen kokousta toimittamalla kutsu kirjallisesti kullekin osakkeenomistajalle hänen yhtiölle ilmoittamallaan osoitteella tai vaihtoehtoisesti samassa ajassa toimittamalla kutsu tiedoksi osakkeenomistajan tähän tarkoitukseen ilmoittamaan sähköpostiosoitteeseen.

16§ Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

- esitettävä tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelma, taseen ja toimintakertomuksen, sekä tilintarkastuskertomuksen;
- päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta;
- päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle;
- päätettävä toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen mukainen voitto tai tappio antaa aihetta;
- vahvistettava talousarvio ja samalla määrättävä osakkeenomistajien yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruus;
- määrättävä hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot;
- päätettävä hallituksen jäsenten lukumäärästä;
- valittava hallituksen jäsenet;
- valittava tarvittaessa tilintarkastaja ja varatilintarkastaja.

Jos osakkeenomistaja haluaa esittää jonkin asian yhtiökokouksessa käsiteltäväksi, on hänen siitä kirjallisesti ilmoitettava hallitukselle niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

17§ Osakkeenomistajilla on yhtiökokouksessa yhtä monta ääntä kuin osakettakin ja poissa olevalla on oikeus käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen kautta.

Kukaan älköön kuitenkaan äänestääkö enemmällä kuin viidennellä osalla (1/5) kokoukseen osaaottavien yhteenlasketusta äänimäärästä.

Asiat ratkaistaan, mikäli ei ole kysymys yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, osakkeisiin liittyvästä hallintaoikeudesta tai yhtiön purkamisesta, yksinkertaisella äänen enemmistöllä. Vaaleissa katsotaan valituksi kuitenkin se, joka saa eniten ääniä. Äänen jakautuessa tasan ratkaistaan vaalit arvalla, mutta muissa asioissa tulee kokouksen päätökseksi puheenjohtajan mielipide.

- 18§ Jos autohallipaikan hallintaan oikeuttava osake siirtyy millä tahansa saannolla muulta kuin yhtiön perustajaosakkaalta yhtiön osakkeita ennestään omistamattomalle uudelle omistajalle eikä samassa yhteydessä siirretä tämän yhtiön tai Kiinteistö Oy LeviStar:n osakkeita, jotka oikeuttavat asuin- tai liikehuoneiston hallintaan, on siirronsaajan ilmoitettava siirrosta Kiinteistö Oy Skistar Levin hallitukselle viipymättä, ja on edellä mainittujen yhtiöiden osakkeenomistajilla oikeus lunastaa siirron kohteena oleva osake. Ensisijainen lunastusoikeus on Kiinteistö Oy LeviStar:n osakkailla ja mikäli he eivät käytä lunastusoikeuttaan on lunastusoikeus Kiinteistö Oy SkiStar Levin osakkailla. Lunastusmenettelyssä noudatetaan edellä olevan lisäksi kaikilta muilta osin asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) säännöksiä.
- 19§ Mikäli yhtiöjärjestyksessä ei ole toisin määrätä, noudatetaan muissa suhteissa voimassa olevaa asunto-osakeyhtiölakia.