

## KOY VALO HELSINKI YHTIÖJÄRJESTYS

### 1 § Toiminimi

Yhtiön toiminimi on KOY VALO Helsinki ja kotipaikka Helsinki.

### 2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on vuokrasopimuksen nojalla hallita Helsingin kaupungin 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelissa 16748 sijaitsevaa tonttia nro 5 (91-16-748-5) sekä omistaa ja hallita tontilla olevia rakennuksia. Yhtiön osakkeet tuottavat oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyjä hotellihuoneita tai muita yhtiön omistamia tiloja.

### 3 § Osakepääoma

Yhtiön osakepääoma on kaksituhattaviisisataa (2.500) euroa.

### 4 § Huoneistoselostus

Yhtiön jokainen osake yksin tai yhdessä toisten osakkeiden kanssa tuottaa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä yhtiön rakennuksessa olevaa huonetta tai muuta osaa yhtiön rakennuksesta. Huoneiden käyttötarkoitus on majoittuminen ja toimistokäyttö, ellei huoneistosestimässä toisin määrätä. Huoneiden sijainti ilmenee tämän yhtiöjärjestyksen liitteenä olevasta pohjakuvasta.

Osakkeet tuottavat oikeuden hallita tiloja yhtiön omistamissa rakennuksissa seuraavasti:

#### A-osakkeet

Huoneen nro	Huoneen tyyppi	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Osakemäärä	Osakkeiden numerot		
201	S-huone	12	14	1	-	14
202	L-huone	17	16	15	-	30
203	L-huone	17	16	31	-	46
204	L-huone	17	16	47	-	62
205	L-huone	17	16	63	-	78
206	L-huone	17	16	79	-	94
207	L-huone	17	16	95	-	110
208	L-huone	17	16	111	-	126
209	L-huone	17	16	127	-	142
210	L-huone	17	16	143	-	158
211	L-huone	17	16	159	-	174
212	S-huone	12	14	175	-	188
213	S-huone	12	14	189	-	202
214	S-huone	12	14	203	-	216
215	S-huone	12	14	217	-	230
216	L-huone	17	16	231	-	246
217	L-huone	17	16	247	-	262
218	L-huone	17	16	263	-	278

219	L-huone	17	16	279	-	294
220	L-huone	17	16	295	-	310
221	L-huone	17	16	311	-	326
222	L-huone	17	16	327	-	342
223	L-huone	17	16	343	-	358
224	S-huone	12	14	359	-	372
225	S-huone	12	14	373	-	386
226	S-huone	12	14	387	-	400
227	S-huone	12	14	401	-	414
228	S-huone	12	14	415	-	428
229	S-huone	12	14	429	-	442
230	S-huone	12	14	443	-	456
231	S-huone	12	14	457	-	470
232	L-huone	17	16	471	-	486
233	S-huone	12	14	487	-	500
234	L-huone	17	16	501	-	516
235	L-huone	17	16	517	-	532
236	S-huone	12	14	533	-	546
237	S-huone	12	14	547	-	560
238	S-huone	12	14	561	-	574
239	S-huone	12	14	575	-	588
240	S-huone	12	14	589	-	602
241	S-huone	12	14	603	-	616
242	S-huone	12	14	617	-	630
243	S-huone	12	14	631	-	644
244	S-huone	12	14	645	-	658
245	S-huone	12	14	659	-	672
246	S-huone	12	14	673	-	686
247	S-huone	12	14	687	-	700
248	S-huone	12	14	701	-	714
249	S-huone	12	14	715	-	728
250	S-huone	12	14	729	-	742
251	S-huone	12	14	743	-	756
252	S-huone	12	14	757	-	770
253	S-huone	12	14	771	-	784
254	S-huone	12	14	785	-	798
255	S-huone	12	14	799	-	812
256	XL-huone	27	20	813	-	832
257	S-huone	12	14	833	-	846
258	S-huone	12	14	847	-	860
259	S-huone	12	14	861	-	874
260	S-huone	12	14	875	-	888
261	S-huone	12	14	889	-	902
262	S-huone	12	14	903	-	916
263	S-huone	12	14	917	-	930
264	S-huone	12	14	931	-	944
265	S-huone	12	14	945	-	958
266	S-huone	12	14	959	-	972
267	S-huone	12	14	973	-	986
268	S-huone	12	14	987	-	1000
269	S-huone	12	14	1001	-	1014
270	S-huone	12	14	1015	-	1028
271	S-huone	12	14	1029	-	1042
272	S-huone	12	14	1043	-	1056

273	S-huone	12	14	1057	-	1070
274	S-huone	12	14	1071	-	1084
275	S-huone	12	14	1085	-	1098
276	S-huone	12	14	1099	-	1112
277	XL-huone	27,5	20	1113	-	1132
278	S-huone	12	14	1133	-	1146
279	S-huone	12	14	1147	-	1160
280	S-huone	12	14	1161	-	1174
281	S-huone	12	14	1175	-	1188
282	S-huone	12	14	1189	-	1202
283	S-huone	12	14	1203	-	1216
284	S-huone	12	14	1217	-	1230
285	S-huone	12	14	1231	-	1244
286	S-huone	12	14	1245	-	1258
287	S-huone	12	14	1259	-	1272
288	S-huone	12	14	1273	-	1286
289	S-huone	12	14	1287	-	1300
290	S-huone	12	14	1301	-	1314
301	S-huone	12	14	1315	-	1328
302	L-huone	17	16	1329	-	1344
303	L-huone	17	16	1345	-	1360
304	L-huone	17	16	1361	-	1376
305	L-huone	17	16	1377	-	1392
306	L-huone	17	16	1393	-	1408
307	L-huone	17	16	1409	-	1424
308	L-huone	17	16	1425	-	1440
309	L-huone	17	16	1441	-	1456
310	L-huone	17	16	1457	-	1472
311	L-huone	17	16	1473	-	1488
312	S-huone	12	14	1489	-	1502
313	S-huone	12	14	1503	-	1516
314	S-huone	12	14	1517	-	1530
315	S-huone	12	14	1531	-	1544
316	L-huone	17	16	1545	-	1560
317	L-huone	17	16	1561	-	1576
318	L-huone	17	16	1577	-	1592
319	L-huone	17	16	1593	-	1608
320	L-huone	17	16	1609	-	1624
321	L-huone	17	16	1625	-	1640
322	L-huone	17	16	1641	-	1656
323	L-huone	17	16	1657	-	1672
324	S-huone	12	14	1673	-	1686
325	S-huone	12	14	1687	-	1700
326	S-huone	12	14	1701	-	1714
327	S-huone	12	14	1715	-	1728
328	S-huone	12	14	1729	-	1742
329	S-huone	12	14	1743	-	1756
330	S-huone	12	14	1757	-	1770
331	S-huone	12	14	1771	-	1784
332	L-huone	17	16	1785	-	1800
333	S-huone	12	14	1801	-	1814
334	S-huone	12	14	1815	-	1828
335	S-huone	12	14	1829	-	1842
336	S-huone	12	14	1843	-	1856

337	S-huone	12	14	1857	-	1870
338	S-huone	12	14	1871	-	1884
339	S-huone	12	14	1885	-	1898
340	S-huone	12	14	1899	-	1912
341	S-huone	12	14	1913	-	1926
342	S-huone	12	14	1927	-	1940
343	S-huone	12	14	1941	-	1954
344	S-huone	12	14	1955	-	1968
345	S-huone	12	14	1969	-	1982
346	S-huone	12	14	1983	-	1996
347	S-huone	12	14	1997	-	2010
348	S-huone	12	14	2011	-	2024
349	S-huone	12	14	2025	-	2038
350	S-huone	12	14	2039	-	2052
351	S-huone	12	14	2053	-	2066
352	S-huone	12	14	2067	-	2080
353	S-huone	12	14	2081	-	2094
354	S-huone	12	14	2095	-	2108
355	S-huone	12	14	2109	-	2122
356	S-huone	12	14	2123	-	2136
357	S-huone	12	14	2137	-	2150
358	S-huone	12	14	2151	-	2164
359	S-huone	12	14	2165	-	2178
360	S-huone	12	14	2179	-	2192
361	S-huone	12	14	2193	-	2206
362	S-huone	12	14	2207	-	2220
363	S-huone	12	14	2221	-	2234
364	S-huone	12	14	2235	-	2248
365	XL-huone	27,5	20	2249	-	2268
366	S-huone	12	14	2269	-	2282
367	S-huone	12	14	2283	-	2296
368	S-huone	12	14	2297	-	2310
369	S-huone	12	14	2311	-	2324
370	S-huone	12	14	2325	-	2338
371	S-huone	12	14	2339	-	2352
372	S-huone	12	14	2353	-	2366
373	S-huone	12	14	2367	-	2380
374	S-huone	12	14	2381	-	2394
375	S-huone	12	14	2395	-	2408
376	S-huone	12	14	2409	-	2422
377	S-huone	12	14	2423	-	2436
378	S-huone	12	14	2437	-	2450
379	XL-huone	30	20	2451	-	2470
401	S-huone	12	14	2471	-	2484
402	L-huone	17	16	2485	-	2500
403	L-huone	17	16	2501	-	2516
404	L-huone	17	16	2517	-	2532
405	L-huone	17	16	2533	-	2548
406	L-huone	17	16	2549	-	2564
407	L-huone	17	16	2565	-	2580
408	L-huone	17	16	2581	-	2596
409	L-huone	17	16	2597	-	2612
410	L-huone	17	16	2613	-	2628
411	L-huone	17	16	2629	-	2644

412	S-huone	12	14	2645	-	2658
413	S-huone	12	14	2659	-	2672
414	S-huone	12	14	2673	-	2686
415	S-huone	12	14	2687	-	2700
416	L-huone	17	16	2701	-	2716
417	L-huone	17	16	2717	-	2732
418	L-huone	17	16	2733	-	2748
419	L-huone	17	16	2749	-	2764
421	L-huone	17	16	2765	-	2780
422	L-huone	17	16	2781	-	2796
423	L-huone	17	16	2797	-	2812
424	L-huone	17	16	2813	-	2828
425	S-huone	12	14	2829	-	2842
426	S-huone	12	14	2843	-	2856
427	S-huone	12	14	2857	-	2870
428	S-huone	12	14	2871	-	2884
429	S-huone	12	14	2885	-	2898
430	S-huone	12	14	2899	-	2912
431	S-huone	12	14	2913	-	2926
432	S-huone	12	14	2927	-	2940
433	L-huone	17	16	2941	-	2956
434	S-huone	12	14	2957	-	2970
435	S-huone	12	14	2971	-	2984
436	S-huone	12	14	2985	-	2998
437	S-huone	12	14	2999	-	3012
438	S-huone	12	14	3013	-	3026
439	S-huone	12	14	3027	-	3040
440	S-huone	12	14	3041	-	3054
441	S-huone	12	14	3055	-	3068
442	S-huone	12	14	3069	-	3082
443	S-huone	12	14	3083	-	3096
444	S-huone	12	14	3097	-	3110
445	S-huone	12	14	3111	-	3124
446	S-huone	12	14	3125	-	3138
447	S-huone	12	14	3139	-	3152
448	S-huone	12	14	3153	-	3166
449	S-huone	12	14	3167	-	3180
450	S-huone	12	14	3181	-	3194
451	S-huone	12	14	3195	-	3208
452	S-huone	12	14	3209	-	3222
453	S-huone	12	14	3223	-	3236
454	S-huone	12	14	3237	-	3250
455	S-huone	12	14	3251	-	3264
456	S-huone	12	14	3265	-	3278
457	S-huone	12	14	3279	-	3292
458	S-huone	12	14	3293	-	3306
459	S-huone	12	14	3307	-	3320
460	S-huone	12	14	3321	-	3334
461	S-huone	12	14	3335	-	3348
462	S-huone	12	14	3349	-	3362
463	S-huone	12	14	3363	-	3376
464	S-huone	12	14	3377	-	3390
465	S-huone	12	14	3391	-	3404
466	XL-huone	27,5	20	3405	-	3424

467	S-huone	12	14	3425	-	3438
468	S-huone	12	14	3439	-	3452
469	S-huone	12	14	3453	-	3466
470	S-huone	12	14	3467	-	3480
471	S-huone	12	14	3481	-	3494
472	S-huone	12	14	3495	-	3508
473	S-huone	12	14	3509	-	3522
474	S-huone	12	14	3523	-	3536
475	S-huone	12	14	3537	-	3550
476	S-huone	12	14	3551	-	3564
477	S-huone	12	14	3565	-	3578
478	S-huone	12	14	3579	-	3592
479	S-huone	12	14	3593	-	3606
480	XL-huone	30	20	3607	-	3626
501	S-huone	12	14	3627	-	3640
502	L-huone	17	16	3641	-	3656
503	L-huone	17	16	3657	-	3672
504	L-huone	17	16	3673	-	3688
505	L-huone	17	16	3689	-	3704
506	L-huone	17	16	3705	-	3720
507	L-huone	17	16	3721	-	3736
508	L-huone	17	16	3737	-	3752
509	L-huone	17	16	3753	-	3768
510	L-huone	17	16	3769	-	3784
511	L-huone	17	16	3785	-	3800
512	S-huone	12	14	3801	-	3814
513	S-huone	12	14	3815	-	3828
514	S-huone	12	14	3829	-	3842
515	S-huone	12	14	3843	-	3856
516	L-huone	17	16	3857	-	3872
517	L-huone	17	16	3873	-	3888
518	L-huone	17	16	3889	-	3904
519	L-huone	17	16	3905	-	3920
520	L-huone	17	16	3921	-	3936
521	L-huone	17	16	3937	-	3952
522	L-huone	17	16	3953	-	3968
523	L-huone	17	16	3969	-	3984
524	S-huone	12	14	3985	-	3998
525	S-huone	12	14	3999	-	4012
526	S-huone	12	14	4013	-	4026
527	S-huone	12	14	4027	-	4040
528	S-huone	12	14	4041	-	4054
529	S-huone	12	14	4055	-	4068
530	S-huone	12	14	4069	-	4082
531	S-huone	12	14	4083	-	4096
532	L-huone	17	16	4097	-	4112
533	S-huone	12	14	4113	-	4126
534	S-huone	12	14	4127	-	4140
535	S-huone	12	14	4141	-	4154
536	S-huone	12	14	4155	-	4168
537	S-huone	12	14	4169	-	4182
538	S-huone	12	14	4183	-	4196
539	S-huone	12	14	4197	-	4210
540	S-huone	12	14	4211	-	4224

541	S-huone	12	14	4225	-	4238
542	S-huone	12	14	4239	-	4252
543	S-huone	12	14	4253	-	4266
544	S-huone	12	14	4267	-	4280
545	S-huone	12	14	4281	-	4294
546	S-huone	12	14	4295	-	4308
547	S-huone	12	14	4309	-	4322
548	S-huone	12	14	4323	-	4336
549	S-huone	12	14	4337	-	4350
550	S-huone	12	14	4351	-	4364
551	S-huone	12	14	4365	-	4378
552	S-huone	12	14	4379	-	4392
553	S-huone	12	14	4393	-	4406
554	S-huone	12	14	4407	-	4420
555	S-huone	12	14	4421	-	4434
556	S-huone	12	14	4435	-	4448
557	S-huone	12	14	4449	-	4462
558	S-huone	12	14	4463	-	4476
559	S-huone	12	14	4477	-	4490
560	S-huone	12	14	4491	-	4504
561	S-huone	12	14	4505	-	4518
562	S-huone	12	14	4519	-	4532
563	S-huone	12	14	4533	-	4546
564	S-huone	12	14	4547	-	4560
565	XL-huone	27,5	20	4561	-	4580
566	S-huone	12	14	4581	-	4594
567	S-huone	12	14	4595	-	4608
568	S-huone	12	14	4609	-	4622
569	S-huone	12	14	4623	-	4636
570	S-huone	12	14	4637	-	4650
571	S-huone	12	14	4651	-	4664
572	S-huone	12	14	4665	-	4678
573	S-huone	12	14	4679	-	4692
574	S-huone	12	14	4693	-	4706
575	S-huone	12	14	4707	-	4720
576	S-huone	12	14	4721	-	4734
577	S-huone	12	14	4735	-	4748
578	S-huone	12	14	4749	-	4762
579	XL-huone	30	20	4763	-	4782
601	S-huone	12	14	4783	-	4796
602	L-huone	17	16	4797	-	4812
603	L-huone	17	16	4813	-	4828
604	L-huone	17	16	4829	-	4844
605	L-huone	17	16	4845	-	4860
606	L-huone	17	16	4861	-	4876
607	L-huone	17	16	4877	-	4892
608	L-huone	17	16	4893	-	4908
609	L-huone	17	16	4909	-	4924
610	L-huone	17	16	4925	-	4940
611	L-huone	17	16	4941	-	4956
612	S-huone	12	14	4957	-	4970
613	S-huone	12	14	4971	-	4984
614	S-huone	12	14	4985	-	4998
615	S-huone	12	14	4999	-	5012

616	L-huone	17	16	5013	-	5028
617	L-huone	17	16	5029	-	5044
618	L-huone	17	16	5045	-	5060
619	L-huone	17	16	5061	-	5076
620	L-huone	17	16	5077	-	5092
621	L-huone	17	16	5093	-	5108
622	L-huone	17	16	5109	-	5124
623	L-huone	17	16	5125	-	5140
624	S-huone	12	14	5141	-	5154
625	S-huone	12	14	5155	-	5168
626	S-huone	12	14	5169	-	5182
627	S-huone	12	14	5183	-	5196
628	S-huone	12	14	5197	-	5210
629	S-huone	12	14	5211	-	5224
630	S-huone	12	14	5225	-	5238
631	S-huone	12	14	5239	-	5252
632	L-huone	17	16	5253	-	5268
633	S-huone	12	14	5269	-	5282
634	S-huone	12	14	5283	-	5296
635	S-huone	12	14	5297	-	5310
636	S-huone	12	14	5311	-	5324
637	S-huone	12	14	5325	-	5338
638	S-huone	12	14	5339	-	5352
639	S-huone	12	14	5353	-	5366
640	S-huone	12	14	5367	-	5380
641	S-huone	12	14	5381	-	5394
642	S-huone	12	14	5395	-	5408
643	S-huone	12	14	5409	-	5422
644	S-huone	12	14	5423	-	5436
645	S-huone	12	14	5437	-	5450
646	S-huone	12	14	5451	-	5464
647	S-huone	12	14	5465	-	5478
648	S-huone	12	14	5479	-	5492
649	S-huone	12	14	5493	-	5506
650	S-huone	12	14	5507	-	5520
651	S-huone	12	14	5521	-	5534
652	S-huone	12	14	5535	-	5548
653	S-huone	12	14	5549	-	5562
654	S-huone	12	14	5563	-	5576
655	S-huone	12	14	5577	-	5590
656	S-huone	12	14	5591	-	5604
657	S-huone	12	14	5605	-	5618
658	S-huone	12	14	5619	-	5632
659	S-huone	12	14	5633	-	5646
660	S-huone	12	14	5647	-	5660
661	S-huone	12	14	5661	-	5674
662	S-huone	12	14	5675	-	5688
663	S-huone	12	14	5689	-	5702
664	S-huone	12	14	5703	-	5716
665	XL-huone	27,5	20	5717	-	5736
667	S-huone	12	14	5737	-	5750
668	S-huone	12	14	5751	-	5764
669	S-huone	12	14	5765	-	5778
670	S-huone	12	14	5779	-	5792



671	S-huone	12	14	5793	-	5806
672	S-huone	12	14	5807	-	5820
673	S-huone	12	14	5821	-	5834
674	S-huone	12	14	5835	-	5848
675	S-huone	12	14	5849	-	5862
676	S-huone	12	14	5863	-	5876
677	S-huone	12	14	5877	-	5890
678	S-huone	12	14	5891	-	5904
679	S-huone	12	14	5905	-	5918
680	XL-huone	30	20	5919	-	5938
701	L-huone	17	16	5939	-	5954
702	L-huone	17	16	5955	-	5970
703	L-huone	17	16	5971	-	5986
704	L-huone	17	16	5987	-	6002
705	XL-huone	58	31	6003	-	6033
706	S-huone	12	14	6034	-	6047
707	S-huone	12	14	6048	-	6061
708	S-huone	12	14	6062	-	6075
709	S-huone	12	14	6076	-	6089
710	L-huone	17	16	6090	-	6105
711	L-huone	17	16	6106	-	6121
712	L-huone	17	16	6122	-	6137
713	L-huone	17	16	6138	-	6153
714	L-huone	17	16	6154	-	6169
715	L-huone	17	16	6170	-	6185
716	L-huone	17	16	6186	-	6201
717	L-huone	17	16	6202	-	6217
718	S-huone	12	14	6218	-	6231
719	S-huone	12	14	6232	-	6245
720	S-huone	12	14	6246	-	6259
721	S-huone	12	14	6260	-	6273
722	S-huone	12	14	6274	-	6287
723	S-huone	12	14	6288	-	6301
724	S-huone	12	14	6302	-	6315
725	S-huone	12	14	6316	-	6329
726	L-huone	17	16	6330	-	6345
727	S-huone	12	14	6346	-	6359
728	S-huone	12	14	6360	-	6373
729	S-huone	12	14	6374	-	6387
730	S-huone	12	14	6388	-	6401
731	S-huone	12	14	6402	-	6415
732	S-huone	12	14	6416	-	6429
733	S-huone	12	14	6430	-	6443
734	S-huone	12	14	6444	-	6457

## B-osakkeet

Huoneen nro	Huoneen tyyppi	Pinta-ala m2	Osake-määrä	Osakkeiden numerot
LT 1	liiketila	253	253	6458 - 6710
LT 2	liiketila	365	365	6711 - 7075

Yhtiön välittömään hallintaan jäävät käytävät, hissit, aulat, toimistotilat, neuvottelutilat, monikäyttötilat, varastot, kioski, sauna/spa, kuntosali, parkkihalli ja piha-alue sekä mainostilat. Yhtiön hallintaan jäävät kaikki muut tilat paitsi yhtiöjärjestyksen liitteenä olevassa pohjakuvassa osoitetut osakashallintaan kuuluvat tilat.

Yhtiön hallintaan jäävien tilojen käyttöehdoista sekä tilojen käytöstä mahdollisesti perittävistä maksuista sovitaan Yhtiön ja hallinnointipalveluja tuottavan palveluntarjoajan välisessä sopimuksessa ("Hallinnointisopimus").

## 5 § Operaattorisopimus

Yhtiökokous valitsee hallituksen esityksestä yhtiölle operaattoriyhtiön. Operaattoriyhtiön tehtävänä on vuokrata osakkeenomistajien omistamia huoneita operaattorisopimuksen mukaisia ehtoja noudattaen. Operaattorisopimuksen ehdot vahvistetaan yhtiökokouksessa. Osakkeenomistaja ei voi sopia operaattorisopimukseen operaattoriyhtiön kanssa olennaisia muutoksia ilman yhtiökokouksen hyväksyntää.

Yhtiökokouksen tulee päättää operaattoriyhtiön vaihtamisesta 2/3 suuruisella määräenemmistöllä. Operaattorisopimuksen ehtojen muuttamisesta voidaan päättää yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä sen jälkeen, kun operaattoriyhtiö on hyväksynyt muutoksen.

Operaattorisopimuksessa sovitaan vuokrauksen tarkemmista ehdoista. Operaattorisopimuksessa huomioidaan myös 6 §:ssä mainittu omakäyttö.

## 6 § Huoneen käyttäminen – Operaattorin käyttö / Omakäyttö

Operaattorisopimuksessa tarkemmin määritellyllä tavalla osakkeenomistaja voi ilmoittaa joko luovuttavansa huoneen operaattorin käyttöön tai ottavansa huoneen kokonaan omaan käyttöön. Omassa käytössä olevan huoneen hallinnan saa luovuttaa sivulliselle, mutta huoneen markkinointi on kiellettyä hotellivaroituksia välittävissä sähköisissä portaaleissa (OTA-kanavat), jollaisia ovat muun muassa [www.hotels.com](http://www.hotels.com), [www.booking.com](http://www.booking.com), [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com), [www.expedia.com](http://www.expedia.com), [www.travelagency.com](http://www.travelagency.com), [www.tripadvisor.com](http://www.tripadvisor.com) ja niitä vastaavat kanavat poislukien kuitenkin [www.etuovi.fi](http://www.etuovi.fi), [www.oikotie.fi](http://www.oikotie.fi) ja [www.tori.fi](http://www.tori.fi).

Mikäli operaattorisopimuksen ja yhtiöjärjestyksen välillä on eroja, noudatetaan sitä mitä operaattorisopimuksessa on sovittu.

## 7 § Operaattorin käytössä olevan huoneen tuotto

Vuokratuotolla tarkoitetaan kaikkien Operaattorin käytössä olleiden huoneiden vuokraamisesta kertyvien arvonlisäverottomien vuokratuottojen yhteismäärää (jäljempänä "**Vuokratuotto**"). Vuokratuotosta vähennetään seuraavat erät

- OTA-kanavakustannukset
- siivouskustannukset
- asiakaspalvelu-, myynti- ja markkinointikustannukset
- operaattorin palkkio

Edellä sanottujen vähennysten jälkeen jäljelle jäävä Vuokratuoton määrä muodostaa operoinnin nettotuoton (jäljempänä "**Operoinnin nettotuotto**"). Yksittäisen huoneen tuotto saadaan jakamalla Ope-

roinin Nettotuotto huoneita vastaavien osakkeiden yhteismäärällä ja kertomalla huoneen osakemäärällä ("Huoneen tuotto"). Yksittäisen huoneen käyttöaste vuokraustoiminnassa ei vaikuta huoneen tuoton määrään.

Operaattoriyhtiö laskee ja tilittää Huoneen tuoton osakkeenomistajille neljä kertaa vuodessa. Huoneen tuoton käyttämisestä ja Vuokratuoton jakautumisesta voidaan sopia tarkemmin operaattorisopimuksessa. Mikäli operaattorisopimuksen ja yhtiöjärjestyksessä sovitun välillä on eroja, noudatetaan sitä mitä operaattorisopimuksessa on sovittu.

## 8 § Osakkailta perittävät vastikkeet ja muut korvaukset

Yhtiökokous määrää yhtiölle suoritettavan vastikkeen suuruuden, joka jakautuu hoitovastikkeeseen, pääomavastikkeeseen, tontinvuokravastikkeeseen ja arvonlisäverovastikkeeseen.

### Hoitovastike

Hoitovastikkeella katetaan kiinteistön ja rakennusten käytöstä ja kunnossapidosta sekä yhtiön toimintaan taikka kiinteistön tai rakennuksen käyttöön liittyvän hyödykkeen yhteishankinnasta sekä yhtiölle kuuluvista muista velvoitteista aiheutuvat muut kuin pääomavastikkeella ja tontinvuokravastikkeella katettavat menot. Hoitovastikkeen määrää pienentävät Hallinnointisopimuksessa tarkemmin määritellyistä taloyhtiön hallintaan kuuluvista tiloista kertyvät vuokratuotot.

Hoitovastike määrätään kultakin A-sarjan osakkeelta samansuuruiseksi, mutta B-sarjan osakkeiden tapauksessa hoitovastikkeen määrä kerrotaan luvulla 0,1.

### Pääomavastike

Rakennusaikaisten sekä muiden sellaisten pitkäaikaisten taloyhtiölainojen lyhennykset, korot ja hoitokulut katetaan perimällä pääomavastiketta. Pääomavastike määrätään kultakin A-sarjan osakkeelta samansuuruiseksi, mutta B-sarjan osakkeiden tapauksessa pääomavastikkeen määrä kerrotaan luvulla 0,1.

Pääomavastikkeella katetaan ne yhtiön menot, jotka aiheutuvat rakennusaikaisista ja muista sellaisista pitkäaikaisista lainoista, jotka on otettu laajuudeltaan ja kustannuksiltaan rakentamiseen verrattavissa olevaa korjausta ja perusparantamista varten.

Osakkeenomistajat ovat oikeutettuja maksamaan yhtiölle pääomavastikkeeseen sisältyvän osuutensa yhtiön em. pitkäaikaisista lainoista. Lainaosuuden suorituksen tulee tapahtua hallituksen määräämänä aikana. Hallitus voi määrätä myös kerralla vastaanotettavan lainaosuuden suorituserän suuruuden. Osakkeenomistajalta vastaanotettu lainaosuussuoritus on yhtiön viipymättä käytettävä yhtiön lainojen lyhentämiseen sen mukaan kuin maksettaessa on tarkoitettu.

Lainaosuusmaksut on määrättävä siten, että osuussuorituksina kertyvillä varoilla voidaan maksaa lainosuutta vastaavan lyhennyksen lisäksi myös siitä menevä korko ja mahdolliset muut kulut lasketuina siihen päivään saakka, jolloin yhtiö osuussuorituksilla lyhentää vastaavia lainojaan. Jos yhtiö lainoja osuussuorituksella lyhentäessään joutuu maksamaan enemmän kuin osakkeenomistaja on lainaosuutena ja muina maksuina suorittanut, on osakkeenomistajan korvattava yhtiölle tästä aiheutunut rahoitusvaja.

Yhtiön rakentamislainaan kohdistuvat mahdolliset ylimääräiset osakassuoritukset rahastoidaan lainanlyhennysrahastoon. Lainaosuutensa kokonaan maksaneelta osakkeenomistajalta ei peritä pääoma-

vastiketta. Milloin osakkeenomistaja on maksanut lainaosuudestaan vain osan, määrätään hänen osaltaan pääomavastike siten, että sillä kyetään kattamaan osakkeenomistajan omistamia osakkeita rasittavan vielä maksamatta olevan lainaosuuden yhtiölle aiheuttamat menot.

Pääomavastikkeet on yhtiössä tuloutettava siltä osin, kun tuloutus ei tarkoituksenmukaisten veropoittojen tultua hyödynnetyiksi johda yhtiölle verotettavan tulon muodostumiseen. Tätä määrystä ei sovelleta osakkeenomistajien mahdollisesti maksamiin lainaosuussuorituksiin. Yhtiökokous päättää lainaosuussuoritusten tulouttamisesta tai rahastoimisesta.

### Tontinvuokravastike

Tämän yhtiöjärjestyksen 2 §:ssä tarkoitetun tontin vuokraamisesta aiheutuvat kulut katetaan perimällä tontinvuokravastiketta. Tontinvuokravastike määrätään kultakin A-sarjan osakkeelta samansuuriseksi, mutta B-sarjan osakkeiden tapauksessa tontinvuokravastikkeen määrä kerrotaan luvulla 0,1.

### Muut korvaukset

Yhtiön tavanomaisesta talousjätehuollosta huolehtii yhtiö ja siitä aiheutuvat kustannukset sisältyvät hoitovastikkeella katettaviin kustannuksiin. Liikehuoneistot L1 – L2 vastaavat omasta jätehuollostaan täysin itsenäisesti kaikkine kustannuksineen.

Liikehuoneistot L1 – L2 maksavat kuluttamansa sähkön ja veden erillisen liiketilakohtaisen mittauksen mukaisesti.

Vastikkeiden sekä edellisissä kappaleissa mainittujen korvausten maksutavan ja -ajan määrää hallitus.

Vastikkeiden maksuvelvollisuus alkaa, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt rakennuksen käyttöönotettavaksi.

### 9 § Arvonlisäverovastike

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.

Hallitus määrää kuhunkin vastikkeeseen liittyvän arvonlisäverovastikkeen suuruuden käyttäen perusteena yhtiöjärjestyksen mukaisia vastikeperusteita seuraavasti:

- 1) Arvonlisäverovastikkeilla katetaan yhtiölle arvonlisäverovelvolliseksi hakeutumisesta aiheutuneet ylimääräiset kustannukset, kuten tilittävä 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 osakkeenomistajalle.

Korjaus- ja perusparannusinvestointeihin liittyvä vähennysoikeus otetaan tässä tilanteessa huomioon määrättäessä osakkaan lainaosuutta tai rahastosuoritusosuutta. Uudisrakennusinvestoinnista ei osakkaalla ole oikeutta saada arvonnisäveropalautusta. Uudisrakennusinvestoinneista saatava arvonnisäveropalautus käytetään ko. tilan rakennuskustannusten kattamiseen. Verolliseksi haettua huoneistoa hallitseva osakas on velvollinen maksamaan vain niitä arvonnisäverovastikkeita, 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 arvonnisäverovastikkeita määrättäessä.

Yllämainittujen arvonnisäverovastikkeiden lisäksi on verolliseksi haetun huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden haltija tai verovelvollisuuden kyseisen huoneiston osalta jo lakattua kulloinenkin osakkeiden myöhempi haltija velvollinen maksamaan ylimääräistä arvonnisäverovastiketta, jolla kateetaan 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 arvonnisäverovastiketta, 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.

Arvonnisäverovastikkeiden määrän, maksuajan ja maksutavan määrää yhtiön hallitus.

## 10 § Tilojen kunnossapito

Huoneiden kunnossapidosta ja kunnossapidon toimista sovitaan taloyhtiön ja operaattoriryhtiön välisessä hallinnointisopimuksessa sekä osakkeenomistajan ja operaattoriryhtiön välisessä operaattorisopimuksessa.

Huoneiden perusvarustus ja perusirtaimisto ovat yhtiön omaisuutta, jonka kunnosta ja uusimisesta yhtiö vastaa kattuen kulut yhtiövastikkeella. Osakkeenomistaja vastaa omakäyttönsä aikana mahdollisista huoneelle tai sen irtaimistolle aiheutuneista vahingoista.

Osakkeenomistaja ei saa tehdä tai teettää muutoksia huoneessa.

Osakkeenomistajat ovat velvollisia sallimaan hallinnassaan olevissa huoneissa ja muissa osakashallinnassa olevissa tiloissa sellaiset toimenpiteet, jotka ovat tarpeellisia yhtiön kiinteistön ja rakennuksen huollon, kunnossapidon ja muiden vastaavien toimenpiteiden suorittamiseksi. Osakkeenomistajat eivät ole oikeutettuja ryhtymään hallinnassaan olevissa tiloissa sellaisiin toimenpiteisiin, jotka vaikuttavat esimerkiksi rakennusten julkisivuun, rakenteisiin, väreihin, rakennuksen turvallisuuteen tai muihin vastaaviin seikkoihin.

Liikehuoneistot L1 – L2 vastaavat itsenäisesti hallitsemiensa tilojen kunnosta ja ylläpidosta.

## 11 § Järjestyssäännöt ja huoneisiin pääsy

Yhtiökokous voi päättää järjestyssäännöistä yksinkertaisella äänten enemmistöllä.

Yhtiön hallituksen jäsenillä, toimitusjohtajalla, operaattoriyhtiön tai hallinnointiyhtiön edustajilla tai edellä mainittujen valtuuttamalla taholla on oikeus päästä huoneeseen, mikäli se on tarpeellisesta huoneen ja irtaimiston kunnossapidon kannalta, kunnon ja hoidon valvomiseksi tai huoneessa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä tai järjestyssääntöjen valvomista varten.

## 12 § Osakkeiden ottaminen yhtiön haltuun

Hallitus voi päättää osakkeilla hallittavan tilan haltuunotosta yhtiölle, mikäli osakkeenomistaja ei suorita erääntyneitä vastikkeita, huoneistoa käytetään operaattorisopimuksen, yhtiöjärjestyksen tai järjestyssääntöjen vastaisesti, tai huoneistossa vietetään häiritsevää elämää.

Yhtiön ei tarvitse antaa osakkeenomistajalle varoitusta huoneiston mahdollisesta haltuunotosta kirjallisesti ennakoon. Hallituksen päätös osakehuoneiston ottamisesta yhtiön hallintaan on annettava osakkeenomistajalle tiedoksi 60 päivän kuluessa päätöksen tekemisestä. Tiedoksianto voi tapahtua sähköpostilla, jonka katsotaan tapahtuneen lähetyspäivänä, mikäli sähköposti on lähetetty osakerekisteriin merkittyyn osoitteeseen. Huoneiston haltuunotto on voimassa niin kauan kuin osakkeenomistajalla on maksamattomia vastikkeita. Yhtiön ei tarvitse uusia haltuunottoilmoitusta ensimmäisen haltuunottoilmoituksen jälkeen, paitsi tilanteissa, joissa osake on välissä ollut osakkeenomistajan omassa hallinnassa.

Haltuun otettu huoneisto pyritään vuokraamaan. Yhtiöllä on oikeus periä vuokrasta haltuun ottamisesta ja vuokraamisesta aiheutuneet kustannukset, osakehuoneiston korjaamisesta yhtiölle aiheutuneet kustannukset ja maksamatta olevat yhtiövastikkeet. Yli jäävä osa on viivytyksettä tilitettävä osakkeenomistajalle.

## 13 § Uuden omistajan vastuu vanhan omistajan maksulaiminlyönnistä.

Osakkeen uusi omistaja on edellisen omistajan ohella vastuussa maksamattomista yhtiövastikkeista siten kuin asunto-osakeyhtiölain (22.12.2009/1599) 3 luvun 7 §:ssä on määrätty. Uuden omistajan vastuuta edellisen omistajan maksulaiminlyöntien osalta sovelletaan yhtiössä siten, että vastikkeessa huomioidaan yhtiöjärjestyksen 9-11 §:ien mukaiset vastikkeet, jotka koskevat edellistä viittä kuukautta riippumatta siitä mikä on yhtiön käyttämä vastikkeen laskutusjakso.

## 14 § Lunastusoikeus

Yhtiöllä oikeus lunastaa osakkeenomistajan omistamat osakkeet noudattaen osakeyhtiölain (21.7.2006/624) 15 luvun määräyksiä, mikäli osakkeenomistaja on olennaisesti rikkonut vastikkeenmaksuvelvoitettaan. Olennaisena rikkomuksena pidetään vähintään kahdeksan kuukauden vastikkeiden maksamattomuutta. Osakkeen lunastushinta vastaa osakkeelle määritettävää markkinahintaa vähennettynä 25 %:lla. Markkinahinta määritetään yhtiön tiedossa ja saatavilla olevien edellisen vuoden osakekauppojen hintojen perusteella. Mikäli edellisenä vuonna ei ole tehty lainkaan osakekauppoja tai tehdyistä kaupoista ei ole saatavilla hintatietoja, haetaan hinta tätä edeltävältä ajalta. Osakkeet voidaan lunastaa yhtiön jakokelpoisilla varoilla.

Yhtiön hallitus esittää osakkeiden lunastamista yhtiökokoukselle ja yhtiökokous päättää osakkeiden lunastamisesta. Lunastettujen osakkeiden edelleen myynnistä päättää hallitus. Hallitus realisoi osakkeet parhaaksi katsomallaan hinnalla ja tavalla.

## 15 § 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 paikalla. Asiat ratkaistaan enemmistöpäätöksin. Äänen jakautuessa tasan, ratkaisee puheenjohtajan mielipide. Operaattoriyhtiön edustajalla on osallistumis- ja puheoikeus hallituksen kokouksissa.

#### 16 § Isännöitsijä

Yhtiöllä tulee olla rakennuksen käyttöönottotarkastuksesta lukien hallituksen nimittämä isännöitsijätutkinnon suorittanut ammatti-isännöitsijä, jonka tulee hallituksen ohjeiden ja määräysten mukaan hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Isännöitsijä ei saa toimia hallituksen puheenjohtajana.

Isännöitsijälle suoritettavan palkkion määrää hallitus.

#### 17 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja isännöitsijä kumpikin yksin taikka kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

#### 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. tammikuuta ja päättyy 31. joulukuuta.

Tilinpäätös edelliseltä tilikaudella 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 kuuden kuukauden sisällä tilikauden päättymisestä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa käsiteltävät asiat ja tehtävät päätökset sekä valinnat:

- tilinpäätös
- tilintarkastuskertomus
- päätettävä tuloslaskelman ja taseen vahvistamisesta
- päätettävä vastuuvapaudesta hallituksen jäsenille ja isännöitsijälle
- 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 hyvissä ajoin ennen kokouskutsun laatimista.

#### 21 § Kutsu yhtiökokoukseen

Kutsu yhtiökokoukseen toimitetaan osakkeenomistajille kirjallisesti viimeistään kaksi viikkoa ennen kokouspäivää osakeluetteloon merkittyyn sähköpostiosoitteeseen tai postiosoitteeseen.

#### 22 § Äänestämisen yhtiökokouksissa

Osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa yksi ääni osaketta kohden. Poissa olevalla osakkeenomistajalla ei ole oikeutta käyttää äänivaltaansa valtuuttamansa asiamiehen avulla.

#### 23 § Sovellettava laki

Yhtiöön sovelletaan osakeyhtiölakia ja asunto-osakeyhtiölain 3 luvun 7 §:n mukaisia määräyksiä sekä 7 luvun määräyksiä isännöitsijästä.

### LIITTEET

#### 1. Pohjakuva